размещения научно-производственных и образовательных объектов, технопарков», поясняется в документе.

Там же указано, что площадь новых производственных зон увеличится более чем на 630 га, а в совокупности промышленные земли в городе составят почти 14 тыс. га. Стоит отметить, что на 2020 год насчитывалось 60 крупных промзон общей площадью 18,9 тыс. га, из них 13 тыс. — на окраине и 6 тыс. — серединные промзоны. За последние десятилетия были освоены девелоперами площадки бывшего завода «Ильич» (между станциями метро «Черная речка и «Лесная»), промзона около «Фрунзенской», а также в районе Октябрьской и Выборгской набережных.

В конце прошлого года девелоперы были удивлены, что перевод земель из «промки» в другие категории действительно был практически приостановлен. Тогда же глава городского комитета по промышленной политике, инновациям и торговле (КППИТ) Кирилл Соловейчик сообщал, что практически все заявки на редевелопмент были отклонены. А в середине сентября уже этого года правительство Петербурга поддержало поправку депутатов в региональный закон «О промышленной политике в Санкт-Петербурге», предусматривающую сохранение промзон в рамках стратегического развития города.

«Вопрос редевелопмента в чистом виде в центральных районах города, на мой взгляд, скоро будет окончательно закрыт, поскольку остается ограниченный объем территорий, пригодных для редевелопмента в классическом понимании,— в Центральном, Адмиралтейском и Петроградском районах таких территорий практически не осталось, основной интерес вызывает Васильевский остров. При этом, по нашим данным, до 90% оставшихся под редевелопмент территорий уже принадлежат компаниям, которые будут их реновировать»,— комментирует руководитель отдела исследований и консалтинга IPG.Estate Валерий Трушин.

Безусловно, процесс редевелопмента «серых зон» в исторических районах города всегда был интересен девелоперам, рассуждает эксперт. Земля — невосполнимый ресурс, особенно в локациях с историей, а также необходимыми коммуникациями и развитой инфраструктурой.

«В 99% случаев девелоперам экономически интересна жилая застройка на этих территориях. Но, по моей оценке, в ближайшей перспективе процесс редевелопмента оставшихся территорий затормозится ввиду объективных факторов: очень дорогие деньги и снижение продаж»,— говорит господин Трушин.

Кроме того, он обращает внимание на сложности: долгий процесс согласований, внесения изменений в Генеральный план, прохождение общественных слушаний и встреча с градозащитниками. Ведь в судьбе центральных районов города достаточно сильна роль общественности.

«С учетом того, что подходящих участков в центре города с готовой документацией сегодня не осталось, новые проекты редевелопмента в ближайшие годы будут появляться гораздо реже, если сравнивать с предыдущим десятилетием,— рассуждает управляющий партнер ГК Fizika Development Александр Кравцов.— При этом в центре города существуют локации с огромным потенциалом для развития и строительства жилья высокого класса. Это районы вокруг Новгородской улицы, территории Балтийского завода и Адмиралтейских верфей, а также „Красный треугольник“ на набережной Обводного канала, где можно создать новые городские центры притяжения. Перспективным выглядит и проект реновации знаменитых „Крестов“, которые планируют продать с торгов до конца этого года».

РЕКОНСТРУКЦИЯ КАК ВЫЗОВ Девелоперы ввиду «истощения» земельного банка в центре города все чаще рассматривают объекты под реконструкцию, указывает директор департамента элитной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге Алия Ханбекова. По мнению эксперта, здесь тоже есть свои сложности: несвобода в выборе планировочных решений, сложность прогнозирования сроков окончания строительства, ограничения КГИОП.

«Инвестору нужно иметь стальные нервы и большие финансовые возможности. Построить новое зачастую дешевле»,— комментирует специфику редевелопмента вице-президент Becar Asset Management Ольга Шарыгина. Среди сложностей реализации она отмечает общение с контролирующими органами власти, идею реновации, капитальные затраты, окупаемость, выделенные мощности, общественное мнение. «Со всем этим девелоперам необходимо справиться, чтобы получить положительный результат»,— акцентирует она.

По словам господина Кравцова, круг крупных инвесторов и застройщиков, занимающихся реставрацией и реконструкцией исторических зданий в центре города, довольно ограничен. «Прежде всего это связано со сложностью реализации и невозможностью просчитать сроки согласования документации. Поэтому немногие девелоперы готовы брать на себя ответственность за такие проекты. Например, наша компания несколько лет назад приобрела здание бывшего особняка Исаака Утина на Галерной улице. Здание XIX века должно быть отреставрировано и приспособлено под современное использование, но мы по-прежнему находимся на стадии согласования и получения разрешительной документации, и вряд ли приступим к работам раньше 2025 года»,— делится эксперт.

Так как большинство исторических зданий в составе проектов редевелопмента не относится к жилой застройке, то наиболее простой путь — приспособление таких объектов под апартаменты, в том числе сервисные. Однако в Петербурге есть успешные примеры перевода коммерческой недвижимости в жилую, когда девелопер изменял функционал, превращая бывшие промышленные объекты в жилые лофты или квартиры.

«Реновация — один из самых перспективных путей с точки зрения развития и преображения Санкт-Петербурга. Однако для проектов подобной сложности застройщику необходим колоссальный опыт, а также уверенная финансовая модель на время реализации объекта. Рентабельность в таких проектах высокая, но и издержки могут быть в три-четыре раза выше, чем при создании новостроек»,— поясняет господин Кравцов.

В ОЖИДАНИИ НОВЫХ ЛОКАЦИЙ Опрошенные девелоперы видят новые возможности в редевелопменте правого берега Невы. «В частности, территорий завода „Красный выборжец“ и „Крестов“. Практически самое сердце города, рядом с Литейным, знаковое место. После реализации данных проектов у города появится новое лицо, так как поменяется его ключевая часть»,— приводит пример госпожа Шарыгина.

Аналитики консалтинговых агентств замечают, что реконструкция, безусловно, является большим плюсом, ведь в лучшую сторону меняется облик города. «В Петербурге девелоперы ответственно подходят к реконструкции исторических зданий. Есть уже несколько успешно реализованных или на стадии реализации: Левашовский хлебозавод от RBI, Cheval Court от компании Voshod, „Три грации“ от „Евростроя“»,— перечисляет госпожа Ханбекова.

«Редевелопмент промышленных территорий — это цивилизованный путь для развития центра мегаполиса. С течением времени функции городских кварталов меняются, это естественно. По этому пути идут все развитые страны, постепенно выводя промышленные производства за пределы городов, а на их месте создавая комфортабельные кварталы с современным жильем, общественными пространствами, парками и рекреационными объектами. И на протяжении последних 10–15 лет Санкт-Петербург идет по этому пути, что способствует улучшению качества городской среды и комфорту проживания в целом»,— комментирует Александр Кравцов.

Ольга Шарыгина акцентирует внимание на бережный редевелопмент: «Историю, безусловно, надо сохранять, но делать это нужно бережно, не отнимая нового современного будущего у города. Редевелопмент решает важную задачу: создает условия для жизни следующих поколений, повышает привлекательность для развития бизнеса, инвестиций, способствует появлению новых рабочих мест, росту налогов, благоустраивает прилегающие территории. Расширяет границы города (например, когда промпредприятие выносится на окраину, а на его месте создается новый креативный проект). Некоторые объекты редевелопмента превращаются в визитную карточку города и привлекают не только музейно-ориентированных туристов». ■

«ЗНАЧИМОСТЬ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ РЕШЕНИЙ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ УВЕЛИЧИВАЕТСЯ»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ХОЛДИНГА «БРОНКА ГРУПП» НИКИТА МУРОВ — О ПРИЧИНАХ РОСТА ИНТЕРЕСА ИНВЕСТОРОВ К РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЙ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА.



«БРОНКА ГРУПП»

В последние годы интерес инвесторов к реконструкции зданий в историческом центре Санкт-Петербурга значительно возрос. Этот тренд можно объяснить несколькими факторами. Во-первых, количество свободных участков для новой застройки в центральных районах города существенно сократилось. Как итог — в условиях ограниченного предложения бизнес все чаще обращает внимание на существующие здания, которые, несмотря на свой возраст, сохраняют значительный потенциал для переосмысления и адаптации под современные нужды.

Во-вторых, Санкт-Петербург обладает уникальным архитектурным наследием. Каждый дом, каждый фасад в историческом центре несет на себе отпечаток времени и культуры, что придает ему особую ценность. В то же время современные требования к городскому пространству предполагают создание многофункциональных, удобных и комфортных мест, где бы можно было не только работать, но и жить, отдыхать, общаться. В связи с этим реконструкция старинных зданий становится не только возможностью сохранить культурное наследие, но и инструментом для создания новой городской среды, отвечающей вызовам времени.

В-третьих, действия администрации Санкт-Петербурга играют важную роль в привлечении инвесторов к реновации исторического центра города. За последние годы город продал на торгах более сотни аварийных зданий на несколько миллиардов рублей, тем самым предоставив бизнесу возможность реконструкции аварийного фонда. Кроме того, с вступлением в силу поправок в закон о памятниках Смольный получил механизм вовлечения в хозоборот объектов культурного наследия. Благодаря сбалансированной политике администрации реновация исторического центра становится выгодным и престижным направлением для инвесторов, что в итоге ведет к возрождению значимых городских объектов и улучшению качества городской среды.

Особое значение при реконструкции исторического центра Петербурга играет редевелопмент так называемого «серого пояса». Сегодня соответствующий процесс в городе в значительной мере завершен, и количество объектов, пригодных под комплексные решения, сокращается. А это значит, что повышается значимость индивидуальных решений в центре. Эта сложная кропотливая работа требует бережного отношения к окружающей застройке, но позволяет осваивать совершенно уникальные локации. Одна из таких локаций — принадлежащая холдингу «Бронка Групп» территория бывшего Прядильно-ниточного комбината имени Кирова (ПНК). На ее месте мы планируем создать общественно-деловой квартал «Мануфактура 10|12», который гармонично объединит в себе историческое наследие и современные тенденции в градостроительстве.

Под эти цели мы искали партнера с доказанным опытом по созданию общественных пространств, подбору резидентов, общему управлению проектом. Коллеги из УК Might of Light, создавшие такие знаковые для Петербурга локации, как, например, «Севкабель Порт», полностью соответствуют нашему видению ответственного партнера по развитию проекта такого масштаба. В течение 2025 года на территории бывшего ПНК будет организовано более 15 тыс. кв. м офисов и других пространств в стиле лофт, рабочих мест в формате «коворкинг/смарт-офис», а также зон кафе и ресторанов. При этом мы прекрасно осознаем свою ответственность за сохранение исторической идентичности квартала. Для нас сохранение культурного наследия — это не просто формальность, а вклад в устойчивое развитие города. Именно поэтому при редевелопменте объекта мы сохраним его краснокирпичный облик с присущей ему выразительной архитектурой, в то же время наполнив изнутри современными инженерными решениями.

В заключение скажу, что инвестиционные проекты, направленные на создание новых общественно-деловых пространств, делают Петербург не только более комфортным для жизни, но и гораздо более привлекательным для туристов. Без сотрудничества бизнеса, общественных организаций, властей города и представителей культурной сферы добиться серьезного результата в этой области Петербургу бы не удалось.