



ПОСЛЕДНИЙ НА БЛЮХЕРА

Мария Мельникова

Один из самых популярных среди застройщиков и потребителей жилой массив вдоль проспекта Маршала Блюхера, похоже, до конца исчерпал свой потенциал. На прошлой неделе Группа компаний «РосСтройИнвест» на торгах выкупила два последних участка под строительство жилого комплекса.

Речь идет о двух участках общей площадью 73,3 тыс. кв. м, принадлежащих компании «Гарнизон» (бывший «Оборонсервис»), которая прославилась после коррупционного скандала в Министерстве обороны РФ. «РосСтройИнвесту» земли обошлись в 470 млн рублей. В аукционе участвовала еще одна компания.

МАССИВ СФОРМИРОВАН

Участки удалось продать лишь со второго раза. Напомним, что в декабре 2015 года РАД разыгрывал сразу несколько земельных участков «Гарнизона», в итоге были куплены самые «вкусные» лоты, позволяющие вести более объемную жилую застройку. Так, компания «КВС» приобрела 10 га за 512 млн рублей. В итоге РАД учел ошибки, и стоимость двух участков снизилась на 34 млн рублей, а расценка увеличилась с одного года до трех лет. Согласно утвержденному проекту планировки территории (ППТ), общая площадь застройки участков составляет 52 тыс. кв. м, 31 тыс. из которых предназначена для жилого дома, а еще 21 тыс. пойдет под возведение детского сада, физкультурно-оздоровительного центра, четырех паркингов и трансформаторной подстанции. Если рассматривать жилой комплекс, то 21 тыс. кв. м в нем займут квартиры, а еще 10 тыс. – коммерческая инфраструктура. «Это последний участок на данной территории, после его застройки жилой массив на Блюхера будет окончательно сформирован. Эти торги – превосходный результат, учитывая непростую градостроительную ситуацию в Санкт-Петербурге и сложности с получением внешнего финансирования. Безусловным плюсом сделки явилась готовность собственника – АО «Гарнизон» – предоставить покупателю возможность оплаты участка в рассрочку за три года. Это полностью отвечает нынешней конъюнктуре и могло стать одним из решающих аргументов при принятии решения о покупке», – говорит Андрей Степаненко, генеральный директор РАД.

строительную ситуацию в Санкт-Петербурге и сложности с получением внешнего финансирования. Безусловным плюсом сделки явилась готовность собственника – АО «Гарнизон» – предоставить покупателю возможность оплаты участка в рассрочку за три года. Это полностью отвечает нынешней конъюнктуре и могло стать одним из решающих аргументов при принятии решения о покупке», – говорит Андрей Степаненко, генеральный директор РАД.

БОГ ТРОИЦУ ЛЮБИТ

ГК «РосСтройИнвест» уже реализовала два удачных проекта в районе Блюхера – жилищные комплексы комфорт-класса «Город Мастеров» и «Утренняя звезда» пользуются спросом среди покупателей, несмотря на огромную конкуренцию в районе. Именно поэтому компания выкупила последние два участка. Как рассказали в компании, на Блюхера, 12 появится новый ЖК комфорт-класса, у которого пока нет даже рабочего названия. «РосСтройИнвест» намерена до конца этого года завершить разработку проекта, чтобы в ближайшие три года достроить весь объект. Объем инвестиций составит около 3 млрд рублей. Жилье там планируется продавать примерно по 90 тыс. рублей за квадрат. «Это хороший, активно развивающийся район, который пользуется спросом. У нас реализовано два масштабных проекта, но квартир там уже не осталось. Прямой конкуренции у нас нет, так как вокруг дома в высокой степени готовности и квартиры там дороже», – сообщила

директор по корпоративным коммуникациям «РосСтройИнвеста» Марина Туркина. «ГК «КВС» принимала участие в декабрьских торгах, но предметом нашего интереса был другой, на наш взгляд, более перспективный земельный надел, который мы в итоге приобрели. На этом участке площадью 10,4 га мы будем строить жилой комплекс. Мы планируем возвести два жилых дома с паркингом на 480 машиномест и встроенно-пристроенными коммерческими помещениями. Общая площадь вводимого жилья составит около 41 тысячи квадратов (864 квартиры). Также будет построен детский сад на 220 мест, торгово-развлекательный центр, предприятия социально-бытового обслуживания. Сейчас ведется проектирование жилого комплекса. Объем инвестиций в проект составит около 3 миллиардов рублей», – рассказывает Сергей Ярошенко, генеральный директор УК «КВС».

МЕСТА ВСЕМ ХВАТИТ

Жилой массив вдоль проспекта Блюхера активно развивается. Сейчас здесь в разной степени готовности более десяти различных ЖК: от котлована до полного завершения строительства. Интересно, что высокая конкуренция, кажется, застройщикам совершенно не мешает, ибо многие компании на протяжении последних лет скупали землю для запуска вторых, а в некоторых случаях и третьих объектов. На пересечении проспекта Маршала Блюхера и Кушелевской дороги строятся

жилые комплексы от «Группы ЛСР» и ЖК «Кантемировский» от компании «ЦДС». Уже готов объект компании «РосСтройИнвест» под названием «Утренняя звезда». На пересечении Блюхера и Лабораторного находится ЖК «Иван-да-Марья» от КВС и «Атланта-2» от «Сэтл Сити». С другой стороны проспекта Маршала Блюхера «РосСтройИнвест» ведет строительство крупного проекта ЖК «Город мастеров», «Лидер Групп» строит комплекс «Медалист», ООО «КапСтрой» возводит ЖК «Фламинго», «ЛенСпецСМУ» (ГК «Эталон») – ЖК «Ландыши», а «Графит Холдинг» – ЖК «Пифагор». Группа компаний «ЛСР» в конце 2014 года построила вдоль Кушелевской дороги ЖК «Калина-парк». Рядом уже завершается возведение комплекса «Калина-парк 2». Чуть дальше, на Лабораторном проспекте, год назад девелопер начал строительство ЖК CINEMA. Все три проекта в компании считают удачными, квартиры в них продаются очень быстро. Феномен популярности района эксперты объясняют удачным расположением и развитой инфраструктурой. «Неподалеку проходят основные транспортные магистрали – Пискаревский проспект, Кушелевская дорога и КАД. Рядом находится станция метро «Лесная», – считает директор по реализации недвижимости «Группы ЛСР» на Северо-Западе Юлия Ружицкая. – Еще ближе расположены торговые и развлекательные центры с кинотеатрами, боулингом, бутиками, кафе и ресторанами. Это ТРК «Европолис», «Мебель Сити», «Академический», «Максидом», «Метрика», «Карусель» и другие. «Калининский район считается одним из наиболее привлекательных для проживания. Его характеризуют транспортная доступность и развитая инфраструктура. От проспекта Маршала Блюхера можно быстро добраться на автомобиле и до центра города, и до Кольцевой. В полуктора километрах находится станция метро «Лесная», рядом Финляндский вокзал. В непосредственной близости – обжитые кварталы с их сложившейся социальной и коммерческой инфраструктурой», – говорит г-н Ярошенко. К достоинствам места ЛСР также относит множество зеленых зон поблизости: Пискаревский городской парк, Парк Академика Сахарова, Пионерский парк, парк Лесотехнической Академии. Девелоперы уверены, что новый проект на стоимость жилья не повлияет, учитывая высокий интерес покупателей, клиентов хватит всем.