

ФОТО: PETERLAND



## Юрий Зарецкий: «До половины привлекательных земель промзон уже вовлечены в процесс редевелопмента»

Михаил Кулыбин / О ходе редевелопмента промышленных территорий в Санкт-Петербурге, основных характерных для него трендах, а также перспективах в этой сфере «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор компании Peterland Юрий Зарецкий. ➔

– Юрий Алексеевич, в последние годы процесс редевелопмента бывших промышленных территорий показывал очень высокую динамику. Что можно сказать о ситуации в этой сфере в ушедшем году?

– Общее магистральное направление развития редевелопмента в городе не изменилось. Процесс продолжает идти весьма высокими темпами. Все больше новых проектов запускается на территориях, высвобождаемых от производственной функции.

По итогам прошлого года, в процесс редевелопмента в Петербурге было вовлечено порядка 170 га городских земель. Это вполне сопоставимо с результатами 2018 года (187 га). Суммарно с нулевых годов в процесс преобразования вошло около 1600 га бывших промышленных территорий.

Как мы неоднократно указывали, всего в Петербурге в бывших промзонах, предназначенных к градостроительному преобразованию, расположено около 4,2 тыс. га, которые можно использовать под редевелопмент. К концу 2019 года в процесс преобразования промзон было вовлечено уже 1,13 тыс. га, то есть уже свыше четверти этих территорий. Если при этом учесть, что достаточно много промышленных земель имеют низкую инвестиционную привлекательность, и говорить о территориях, интересных для застройщиков, то редевелопментом охвачено уже порядка половины таких площадей. В любом случае можно утверждать, что потенциал для дальнейшего преобразования бывшей «промки» по-прежнему еще очень велик.

– Какие тренды преобладали в этой сфере в прошлом году?

– Получила дальнейшее развитие тенденция, которая четко оформилась в 2018 году, а именно: застройщики более активно вовлекали в процесс редевелопмента не части крупных городских промзон, а отдельные, сравнительно небольшие производственные площадки.

Напомню, всего в Петербурге расположено 59 крупных (50 га и более) промзон. Примерно половина из них (33, суммарной площадью 12,8 тыс. га) подлежит дальнейшему использованию и развитию в рамках действующей функции. Это промышленные площадки, расположенные преимущественно на окраинах города в его современных границах.

Другая половина (26 промзон) – это территории, согласно Генплану намеченные под градостроительное преобразование. Их общая площадь составляет около 6,1 тыс. га. Они, собственно, и составляют «серый пояс» – территории на периферии города в размерах начала XX века, а также вдоль набережных (поскольку река в то время была одной из наиболее используемых транспортных артерий). Эти промзоны занимают примерно 4% от всей современной площади Петербурга и около трети его исторической территории.

При этом редевелопмент можно вести на территории примерно в 4,2 тыс. га. На остальной площади частично будут сохранены существующие производственные, инженерно-транспортные и социальные объекты, частично запланировано раз-

витие территории под улично-дорожную сеть и другие нужды.

К этим территориям промзон нужно добавить отдельные производственные площадки, разбросанные по всему городу, на которых также возможен редевелопмент. По нашим подсчетам, суммарно они занимают более 1,5 тыс. га. И именно они в последнее время стали наиболее активно вовлекаться в процесс преобразований. Так, в 2018 году в редевелопмент было включено 105 га в промзонах и 82 га – в отдельных площадках, а в 2019-м – 83 га и 87 га соответственно. Для сравнения: еще в 2017 году аналогичные показатели составляли 99 га и 28 га.

Основных причин у этого тренда, на мой взгляд, две. Во-первых, самые «лакомые», наиболее привлекательные для инвесторов участки в больших промзонах застройщиками уже в значительной мере выбраны. Во-вторых, локация отдельной производственной площадки может иметь высокий инвестиционный потенциал. К тому же часто ее проще перевести в другое функциональное использование.

Примечательно, что многие собственники промышленных территорий, видя интерес девелоперов, сами начинают процесс перевода своих земель под жилищную застройку, поскольку это сразу увеличивает стоимость актива. Более того, если речь идет об интересном участке, зонирование территории застройщиков уже мало интересует – технологию перевода под иную функцию крупные строительные компании уже отработали. Так что процесс поиска новых промышленных территорий с целью редевелопмента продолжается сегодня очень активно.

– Что можно сказать о крупных промзонах, где редевелопмент идет наиболее активно?

– Как я уже говорил, процесс идет крайне неравномерно. Промзоны в удачных локациях осваиваются быстро, другие – медленнее, а в некоторых, расположенных в неперспективных для застройки местах, – реализованы единичные проекты.

Петровский остров, например, практически полностью поделен на участки, пущенные под редевелопмент. Причем строится там жилье высоких ценовых сегментов. Это неудивительно – локация

очень привлекательна: близко к центру, в окружении воды, с хорошими видовыми характеристиками. По-прежнему активно застраиваются Новоизмайловская промзона (вдоль Московского проспекта – там, кстати, довольно много проектов коммерческой недвижимости), Леонтьевский мыс, продолжается редевелопмент одной из самых крупных городских промзон (537 га) – Полустровской. Сегодня очень бурно осваиваются промзоны Черной речки, Выборгской стороны. Много проектов реализуется на Октябрьской набережной.

Менее активно идет редевелопмент промзон Арсенальной, Балтийского завода. Ну а до таких мест, как Кировская промзона, территория вдоль Балтийской железной дороги, Стекланный городок и другие, думаю, застройщики доберутся еще очень нескоро, в силу недостаточной инвестиционной привлекательности.

– В последние годы превалировал редевелопмент земель под жилищную застройку. Сохранилась ли эта тенденция?

– В общем и целом да, хотя доля коммерческой недвижимости чуть выросла. Так, в 2018 году из общего объема вовлеченных в процесс редевелопмента территорий (187 га) под жилищную застройку было пущено около 88% (165 га) и 12% – под коммерческую и общественно-деловую. В 2019 году доля земель, где началась реализация проектов офисной, торговой и общественно-деловой недвижимости, составила более четверти – 26% (44 из 170 га).

Тем не менее жилищная функция сохраняет доминирующее положение – и вряд ли эта ситуация в обозримом будущем переменится. Жилье сегодня – наиболее ликвидный и доходный сегмент рынка недвижимости.

Между тем первоначально, согласно материалам Генерального плана Петербурга 2015 года, использование преобразуемых территорий предполагалось в совсем другой пропорции. Так, из общего объема земель, направляемых под редевелопмент, для возведения жилья предполагалось использовать лишь 12,7%. Под деловую застройку намечалось пустить 28,4%, под промышленно-деловую – еще 32%, под рекреационные объекты – 3,2%. В резуль-

Распределение проектов в зонах редевелопмента по функционалу в 2019 году



Источник: Peterland

тате последующих корректировок Генплана ситуация изменилась.

Мы неоднократно отмечали, что редевелопмент в Санкт-Петербурге идет стихийно, девелоперы вычленивают из промзон привлекательные участки, на которых и реализуют свои проекты. При этом остаются без внимания менее интересные земли. В результате бывшие промзоны нередко превращаются в «лоскутные одеяла», состоящие из слабо увязанных между собой проектов и непреобразованных территорий. Соответственно, не выстраивается и по-настоящему комфортная среда для проживания людей.

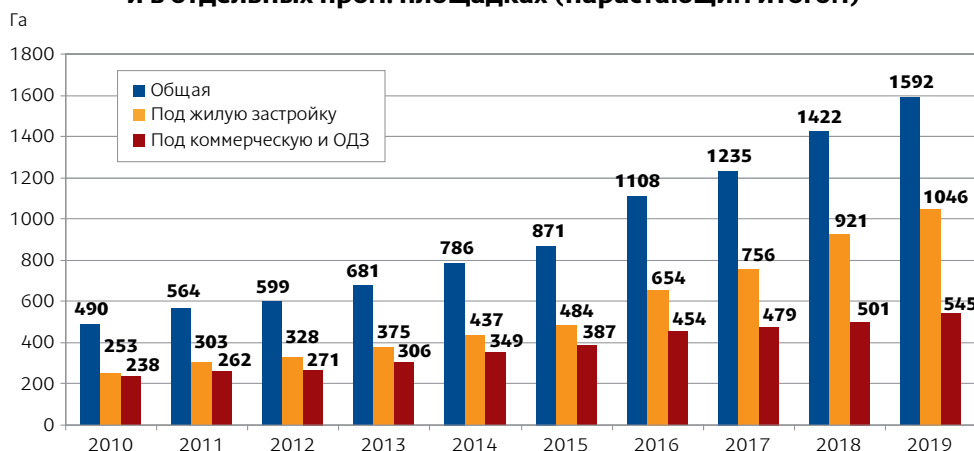
– Недавно стало известно, что городские власти тоже недовольны тем, что в ходе редевелопмента в Петербурге строится по большей части жилье. Было объявлено, что готовятся поправки в Генеральный план, которые должны затормозить работы в этой сфере. Также в промзонах планируется частично сохранять производственную функцию. Что Вы думаете об этой перспективе?

– В целом, по моему мнению, такие инициативы можно только приветствовать. Но все мы знаем, как часто практика радикально отличается от идей, которые закладываются в те или иные документы.

Уже много раз говорилось, что в сфере редевелопмента необходим стратегический, системный подход, отражающий интересы всего Петербурга и его горожан, а не только девелоперов. А для этого необходима реальная политическая воля городского руководства.

Что касается сохранения производственной функции – это тоже правильная идея, но опять-таки оторванная от реальности. Если бы мы наблюдали в Петербурге уверенный промышленный рост, – безусловно, нашлись бы производственники, инвесторы, которые захотели бы произвести реновацию промышленных территорий. Но сейчас в промышленности картина скорее обратная. Поэтому сохранение производственной функции маловероятно, а значит, процессы редевелопмента будут идти так же, как и раньше, – в рамках проектов, гарантирующих высокую доходность.

Динамика преобразованных площадей в процессе редевелопмента за 2010–2019 гг. суммарно в зонах редевелопмента и в отдельных пром. площадках (нарастающим итогом)



Источник: Peterland