

# ДЕВЕЛОПЕРЫ ПРИСМАТРИВАЮТСЯ К БЕРЕГАМ

УДАЧНО РАСПОЛОЖЕННЫХ И БЕСПРОБЛЕМНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ОСТАЛОСЬ. ПЕРСПЕКТИВЫ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКИ ВИДЯТ В РЕДЕВЕЛОПМЕНТЕ ПРОМЗОН НА НАБЕРЕЖНЫХ ОТ ЧЕРНОЙ РЕЧКИ ДО ОХТЫ. **ВЕРА СМЕРНОВА**

**П**о данным консалтинговой компании PETERLAND, в 2019 году в Петербурге прошли сделки по различным участкам суммарной площадью не менее 80 га. По сравнению с 2018 годом, когда было приобретено около 280 га, объем приобретенных пятен под застройку упал в 3,5 раза. Сокращается и число бесперебойных участков под застройку в центре. Перспективными девелоперы называют бывшие промышленные территории на набережных от Черной речки до Охты.

## ТРЕЗВЫЙ РАСЧЕТ

«В 2018 году бум на земельном рынке в том числе был продиктован желанием застройщиков продлить для себя привычную схему работы на строительном рынке — без эскроу-счетов. Участки под застройку набирали впрок. В прошлом году девелоперы уже более трезво подошли к ситуации, были более или менее понятны правила, участки подбирались тщательно и только те, которые смогли обеспечить требуемую банками ликвидность, — поясняет директор департамента рекламы и маркетинга ГК «Полис Групп» Ольга Ульянова. — 2020 год пройдет для застройщиков под такими же приоритетами и принципами. Многие застройщики уже попробовали работать по проектному финансированию, и новые участки отдадут банкам на экспертизу, чтобы понимать, насколько они перспективны».

В 2019 году самые крупные сделки на петербургском рынке состоялись с участием иногородних девелоперов: московская ГК «ПИК» купила 7,6 га на Кантемировской ул., архангельский холдинг «Аквилон Инвест» приобрел 5,1 га на Московском пр. Перспективы для выхода в город новых компаний из других регионов сохраняются. «Санкт-Петербург — это второй по привлекательности регион для девелопмента. На него выходят новые игроки, например, тюменский застройщик «Страна Девелопмент». Плюс нам известно о возможных приобретениях участков девелоперами из других регионов, к примеру, Мурманска и Челябинска», — говорит

## СПРАВКА

К НАИБОЛЕЕ ЯРКИМ ПРИМЕРАМ АКТИВНОГО ПРЕОБРАЗОВАНИЯ И ФОРМИРОВАНИЯ ЗОН ДОРОГОГО ЖИЛЬЯ В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ МОЖНО ОТНЕСТИ ТЕРРИТОРИИ ВДОЛЬ НАБЕРЕЖНОЙ ЧЕРНОЙ РЕЧКИ И БЕЛООСТРОВСКОЙ УЛИЦЫ, РАЙОН ВБЛИЗИ НАБ. РЕКИ ОХТА, ВДОЛЬ ОКТЯБРЬСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ.

Плюс Приморский район — ближе к заливу, Выборгская сторона, Охта у Невы и вдоль речек. Максимальным спросом пользуются участки, расположенные в границах «серого пояса», в статусных локациях, тяготеющих к центру города — например, Выборгский район, Фрунзенский, Московский и Адмиралтейский район. Также популярностью пользуются участки в спальных районах Петербурга: около метро «Дыбенко», в микрорайоне Каменка Приморского района, на Октябрьской наб., пр. Просвещения. А также участок на Васильевском острове между Уральской ул., Смоленкой и Малой Невкой и намывные территории ВО.

партнер Rusland SP Андрей Бойков. По его прогнозам, в этом году объем сделок немного превысит результаты 2019 года. «При этом нужно делать поправку на снижение деловой активности из-за пандемии коронавируса. Если паника быстро уляжется, то динамика на рынке будет адекватной», — рассчитывает он.

По мере освоения старых территорий будут рассматриваться новые. «Я полагаю, что уже начиная с 2020 года девелоперы начнут пополнять земельный банк активнее, но рекордов здесь пока не будет. В 2021–2022 гг. покупок земли будет больше. Однако ситуации, когда все выйдут на рынок в поисках участков, не возникнет. Процесс будет плав-

ный, предпосылок к повторению ситуации 2017–2018 годов пока не просматривается», — отмечает директор департамента развития ГК «ПСК» Сергей Мохнар.

По оценке КИ «Петербургская Недвижимость», в открытом предложении в Петербурге и ближайших пригородах находится около 350 лотов в общей сложности на 5,9 тыс. га, на которых можно построить 40 млн м<sup>2</sup> жилья. При этом 48% в га и 23% от количества лотов относятся к предложению на пригородных территориях. Только около 7% земель имеют полную градостроительную подготовку, 33% — вообще не подготовлены. Основной объем предложения приходится на

частично подготовленные лоты, 84% предложения (в расчете от га) расположено за границами КАД. В границах кольцевой большая часть предложения, порядка 300 га, приходится на территорию бывших промзон. «Максимальным спросом пользуются участки, расположенные в границах «серого пояса», в статусных локациях, тяготеющих к центру города, — например, Выборгский район, Фрунзенский, Московский и Адмиралтейский районы. Также популярностью пользуются участки в спальных районах Петербурга: около метро «Улица Дыбенко», в микрорайоне Каменка Приморского района, на Октябрьской набережной, проспекте Просвещения», — говорит руководи-

**1600**  
ОКОЛО

**БЫВШИХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ПРЕОБРАЗОВАНО В ПЕТЕРБУРГЕ К 2020 ГОДУ, ИЗ НИХ БОЛЬШИНСТВО (ОКОЛО 1050 ГА) ПОД ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ**



**ОЛЬГА УЛЬЯНОВА,**  
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА РЕКЛАМЫ И МАРКЕТИНГА  
ГК «ПОЛИС ГРУПП»:



**АННА СМОЛЬНАЯ,**  
ДИРЕКТОР ПО РАЗВИТИЮ ЮИТ  
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ:



**АСЯ ЛЕВНЕВА,**  
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ПО МАРКЕТИНГУ И ПРОДАЖАМ  
ЗАО «БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА»:

«Многие участки, которые скупались в 2017–2018 годах, сегодня могут оставаться в запасе у застройщиков, потому что приобрелись они под старые правила. По этим участкам идет работа с банками на предмет соответствия критериям проектного финансирования. Вывод новых проектов на рынок замедлился. ГК «Полис Групп» текущего земельного банка хватит на 1–2 года, но мы по-прежнему смотрим новые перспективные участки под строительство. На наш взгляд, перспективен Приморский район — он активно развивается не только в плане нового строительства жилья, но и инфраструктурных объектов, слабая конкуренция сегодня наблюдается в Невском районе (правый берег), район ст. м. «Гражданский проспект», ст. м. «Академическая» также обладают сильным потенциалом для успешной реализации проектов жилищного строительства».

тель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» (SetlGroup) Ольга Трошева.

## ПЕРСПЕКТИВЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА

«Дефицит качественных незастроенных земель в административных границах Санкт-Петербурга отмечается уже давно. В то же время на рынке имеется большой объем пятен, расположенных за КАД, в высокой степени готовности, с проработанной документацией. Однако спрос на них крайне низок — на окраинах не формируются районы с жильем высокой ценовой категории. Поэтому новые районы дорогого жилья возможны на городских землях, а сегодня это в основном земли бывших заводских территорий с неплохими характеристиками», — отмечает генеральный директор PETERLAND Юрий Зарецкий.

Например, территории вдоль набережной Черной речки и Белоостровской улицы, район вблизи набережной реки Охта, вдоль Октябрьской набережной. Директор по развитию ЮИТ в Санкт-Петербурге Анна Смольная также относит к перспективным локациям для строительства дорогого жилья Приморский район — ближе к заливу, Выборгскую сторону, Охту у Невы и вдоль речек.

Но выбор земли под застройку затруднен, отмечают участники рынка. «Если участок расположен в хорошей локации, то он с большой вероятност-

«Запаса, созданного девелоперами перед стартом реформы долевого строительства в 2017–2018 годах, может хватить еще на 7–10 лет, ведь многие покупали территории под комплексное освоение, а текущее законодательство позволяет при условии правильно оформленных документов реализовывать проекты по старым правилам. Что касается ЮИТ в Санкт-Петербурге, то мы активно ведем поиск и отбор участков для покупки размером 0,7–5 га, в принципе в любых районах в административных границах Санкт-Петербурга. Исключения — участки под дешевое жилье (у КАД, в Колпино и т.д.) и участки, где невозможно новое строительство, а возможна только реконструкция или капитальный ремонт. Кроме двух описанных исключений, мы готовы рассмотреть к покупке любые участки, где строительство жилья является основным или условно-разрешенным видом использования».

«проблемный»: расселение, историческое здание, территория бывших вредных производств и многие другие ограничения. Перспективны намывные территории, при условии что участок будет застраиваться по единой концепции одним девелопером», — полагает директор департамента по маркетингу и продажам ЗАО «Балтийская жемчужина» Ася Левнева.

«Рано или поздно территории под дорогую недвижимость (элитную чуть раньше, бизнес-класс — чуть позже) придется переосмысливать. Новые локации могут быть найдены там, где есть вода и удобный выезд на ЗСД и набережные. Например, участок на Васильевском острове между Уральской улицей, Смоленкой и Малой Невкой. Он подойдет, если эту территорию полностью зачистить», — считает Сергей Мохнар. — Если говорить о точечных проектах дорогой недвижимости, то в ближайшие годы девелоперам предстоит окончательно освоить Петровский остров. Оттуда можно и нужно убирать всю промышленную застройку и склады».

В 2019 году городские власти запустили новый этап внесения изменений в Генеральный план развития города, как сообщали в КГА, к нему было подано 1,5 тыс. поправок. Больше всего поправок от собственников касается перевода участков в промзонах под жилищную застройку. «Свободных участков в основной (ис-

«Мы не видим предпосылок, чтобы рынок ожил и сделок по покупке земли стало больше в ближайше два года. Думаем, что ситуация выровняется только к концу 2022 года, когда уже будет понятен сценарий восстановления экономики, платежеспособного спроса и меры поддержки населения в плане обеспеченности жильем (ставки по ипотеке, субсидии и иные выплаты и поддержка населения). Перспективными для покупки участков под строительство новых станций в ближайшей перспективе, крупных транспортных узлов, развязок КАД и ЗСД. ЗАКАД с точки зрения массовой высотной типовой застройки без дорог и какой-либо инфраструктуры — уйдет в печальную историю градостроительства нашего города».

торической) части города фактически не осталось. Остается только осваивать бывшие промышленные территории и депрессивные городские зоны», — объясняет интерес к редевелопменту Юрий Зарецкий. По его подсчетам, в Петербурге к 2020 году преобразовано около 1600 га бывших промышленных территорий, из них большинство (около 1050 га) — под жилую застройку. «При этом перспективных участков под дальнейший редевелопмент еще осталось достаточно — преобразовано лишь около половины инвестиционно привлекательных промтерриторий и еще остается более 2000 га не очень интересных сегодня территорий, но которые также можно преобразовать под жилье в будущем», — считает глава PETERLAND.

«Так или иначе все промышленные территории будут постепенно выводиться. При этом собственники таких площадок, естественно, стремятся согласовать там жилые проекты. Город же имеет свое видение. Власти пытаются соблюсти баланс коммерческой и жилой недвижимости, а также развить дорожную сеть. Поэтому многие собственники получают отказы. Так или иначе промзоны являются наиболее перспективными участками для редевелопмента. Они, как правило, находятся в хороших локациях, часто с видом на воду. Поэтому все девелоперы в первую очередь обращают внимание на них», — говорит Андрей Бойков.

«С точки зрения потенциального спроса интерес к таким участкам активный. Многие из них расположены в развитых районах с хорошими видовыми характеристиками, — подтверждает тенденцию Ольга Ульянова. — Но реализация проекта зачастую оказывается достаточно дорогой, так как бывшая промышленная территория нуждается в переводе части производства на другую площадку, или рекультивации зараженного грунта, или возникает требование сохранить объекты культурного наследия».

## ТОРГ УМЕСТЕН

На фоне недостатка качественных участков под жилую застройку многих продавцов отличают завышенные цены относительно своих активов. «В условиях дефицита площадок они крайне неохотно идут на снижение цены. В переговорах будет успешен тот покупатель, который предложит больше «живых» денег за объект. Именно такие сделки за реальные деньги (а не за будущие метры, не в рассрочку и пр.) дают возможность для торга», — считает Юрий Зарецкий. В процессе аргументированного диалога можно получить дисконт в 10–15%, делится опытом Ася Левнева.

«С одной стороны, учитывая дефицит хороших участков, особенно с подготовленной документацией, можно сказать, что сегодняшний рынок принадлежит продавцам. При этом с учетом новых норм и эскроу девелоперы просто не могут прыгнуть выше своих финансовых моделей. Поэтому в результате собственникам обычно приходится уступать от 10 до 30% от заявленной цены. Правда, происходит это не быстро, поскольку собственники всегда надеются реализовать участки другим компаниям по более выгодным условиям. Иногда им это удается», — констатирует Андрей Бойков.

**В ОТКРЫТОМ ПРЕДЛОЖЕНИИ В ПЕТЕРБУРГЕ И БЛИЖАЙШИХ ПРИГОРОДАХ НАХОДИТСЯ ОКОЛО 350 ЛОТОВ В ОБЩЕЙ СЛОЖНОСТИ НА 5,9 ТЫС. ГА, НА КОТОРЫХ МОЖНО ПОСТРОИТЬ 40 МЛН М<sup>2</sup> ЖИЛЬЯ**