



## Юрий Зарецкий: «Уже четверть «серого пояса» вовлечена в процесс редевелопмента»

**Михаил Кулыбин** / Из 4,2 тыс. га, предназначенных Генпланом непосредственно под редевелопмент, к концу 2018 года в процесс было вовлечено уже 1,05 тыс. га. Причем интенсивность тренда продолжает расти. Генеральный директор компании Peterland Юрий Зарецкий – о темпах, функциях и пропорциях преобразования городских территорий. ➔

– **Какие новые тренды проявились в 2018 году в процессе редевелопмента бывших промышленных территорий в Петербурге?**

– Если говорить об итогах прошлого года, то каких-то новых тенденций, радикально меняющих общую картину, нами отмечено не было. Скажем так: главной отличительной чертой 2018 года стало заметное увеличение интенсивности развития тех трендов, которые наметились ранее. В первую очередь это касается роста темпов вовлечения бывших промышленных территорий в процесс редевелопмента.

Но сначала нужно дать несколько общих цифр, чтобы масштаб происходящих преобразований был понятен. Итак, в Петербурге всего насчитывается 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 подлежащие градостроительному преобразованию. 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 в то же время – около трети от его исторической территории.

При этом непосредственно редевелопмент запланирован на территории примерно в 4,2 тыс. га. На остальной площади частично будет сохранена производственная функция, частично запланировано ее использование под развитие улично-дорожной сети и другие нужды. Так вот, из этих 4,2 тыс. га, предназначенных под редевелопмент, к концу 2018 года в процесс было вовлечено уже 1,05 тыс. га, то есть порядка четверти. Причем интенсивность тренда продолжает расти.

Кроме того, помимо крупных промзон, в исторической части города немало отдельных производственных площадок. Они также активно включены в процесс редевелопмента. По отдельности они занимают сравнительно небольшую площадь, однако по совокупности на сегодняшний день преобразовано уже 356 га таких территорий.

Суммарно за прошлый год в процесс редевелопмента было вовлечено 164 га бывших промышленных территорий. Для сравнения: в 2017 году этот показатель составлял 127 га. В целом же, если рассмотреть всю историю нашего мониторинга редевелопмента с начала 2000-х годов, можно отметить, что сначала процесс шел довольно вяло. В 2006–2007 годах он активизировался, но этот тренд был остановлен кризисом, и примерно до 2010 года можно наблюдать очень несущественный рост. Зато после этого интенсивность его выросла очень заметно. И на сей раз даже кризис 2015–2016 годов не затормозил тенденцию.

### «Серый пояс» и отдельные площадки

На конец 2018 года:

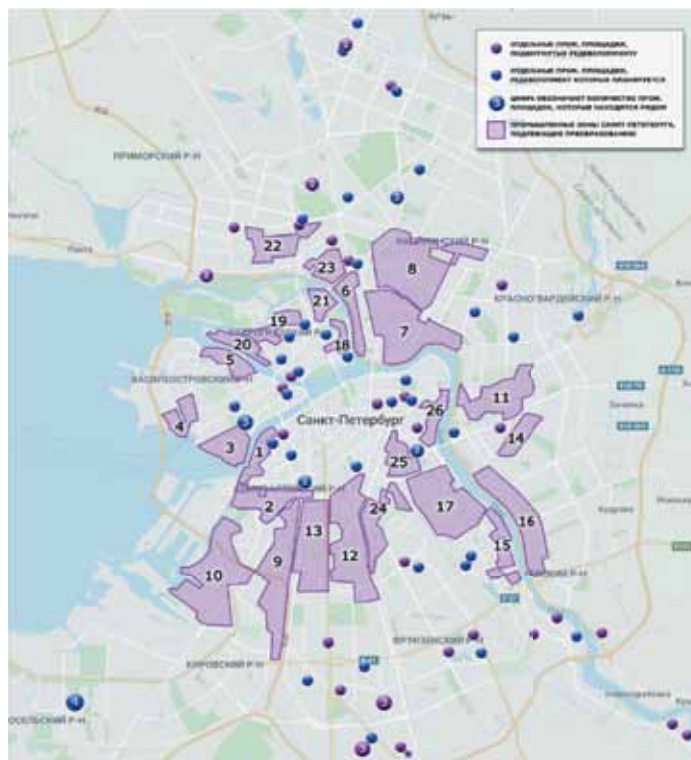
количество  
площадок – 144

общая площадь  
преобразованных  
площадок – 356 га

под жилье – 274 га

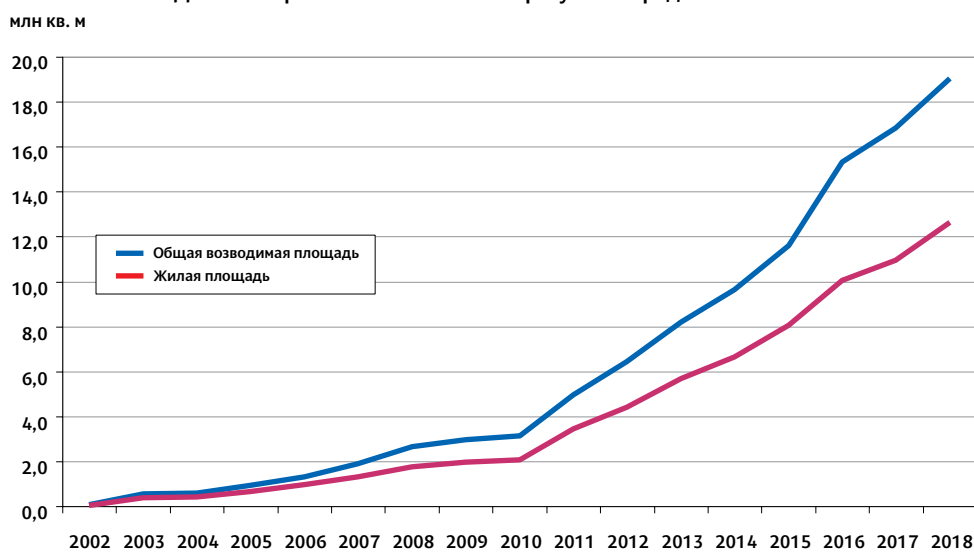
под общественно-  
деловую застройку  
(ОДЗ) – 82 га

Источник: Peterland



### Рост объемов возводимого жилья в результате редевелопмента промзон и площадок

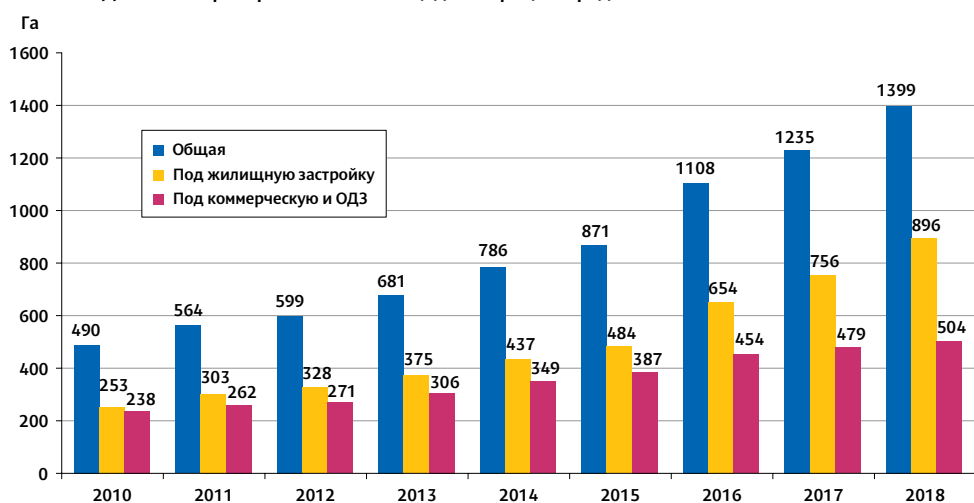
Динамика роста объемов жилья в результате редевелопмента



Источник: Peterland

### Динамика освоения промышленных площадей в процессе редевелопмента за 2010–2018 гг.

Динамика преобразованных площадей в процессе редевелопмента за 2010–2018 гг.



Источник: Peterland

– **С чем Вы это связываете?**

– Причина, на мой взгляд, достаточно очевидна. Точечная застройка 1990-х – начала «нулевых» фактически исчерпала земли внутри освоенных городских районов. Бурный рост жилищного строительства привел к активной застройке окраинных территорий, в том числе и на землях Ленобласти, примыкающих к городу.

Один за другим появлялись крупномасштабные проекты на территориях, которые расположены вблизи КАД (Мурино, Кудрово, Янино, Бугры и прочие). Некоторое время спрос был высок, строительство шло очень активно, но теперь ситуация на рынке достаточно сильно изменилась. Сегодня окраины, где под застройку «нарезано» земли на 12–13 млн кв. м жилья, во многом утратили привлекательность для застройщиков. Спрос «просел» из-за множества однотипных проектов, нежелания людей «жить на стройке», перегруженности дорог, проблем с социальной инфраструктурой. Могу отметить, что некоторые компании, ставшие в свое время крупными собственниками земли в пригородных зонах, сегодня ищут покупателей на эти территории.

Соответственно, застройщики ищут локацию, более привлекательные для потенциальных клиентов. А это внутренние районы города, где свободных «пятен» практически нет. А значит, альтернативы редевелопменту тех или иных участков, входящих в состав «серого пояса», фактически нет. Во внутренних районах города, особенно находящихся на небольшом удалении от центра, жилье всегда будет иметь спрос. Очень яркий пример в этом смысле – Петровский остров, который уже почти весь поделен проектами редевелопмента, причем по преимуществу высоких ценовых сегментов.

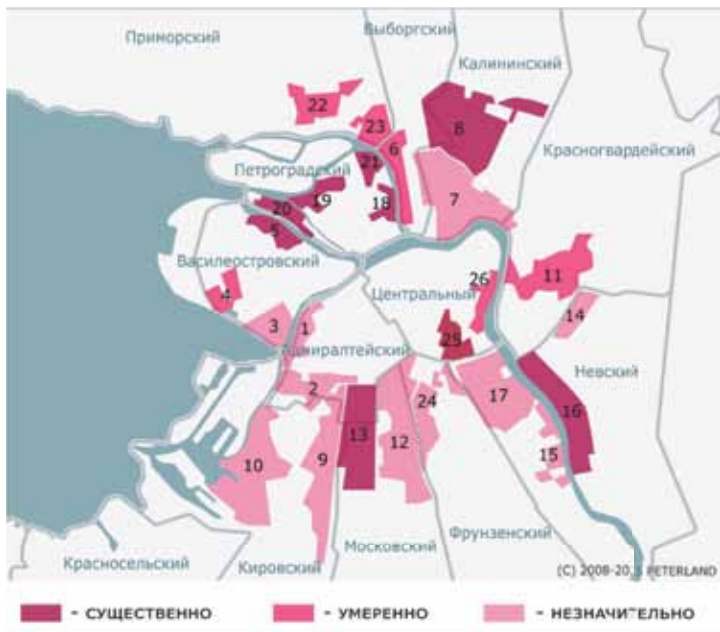
– **Вернемся к трендам прошлого года. Помимо ускорения самого процесса, какие еще тенденции были наиболее характерны?**

– Вторым важнейшим фактором я бы назвал усиливающийся тренд роста доли жилищного строительства на преобразуемых территориях. На заре редевелопмента ситуация была иная: наиболее активно возводились коммерческие объекты – офисные центры и торгово-развлекательные комплексы. Но затем, по причинам, указанным ранее, положение изменилось. В начале 2010-х годов доли жилищной и коммерческой застройки на бывших промышленных территориях примерно сравнялись, а начиная с 2013–2014 годов процент преобразования под жилищную функцию стал все более стремительно расти.

По итогам 2018 года, из общей площади 164 га, вовлеченных в процесс редевелопмента, 140 га (то есть 85%) будут использованы именно под строительство жилых комплексов. За прошлый год стартовало 29 таких проектов суммарно примерно на 2,2 млн кв. м. Если же говорить не о крупных промзонах, а только о локальных площадках, то там под жилье идет практически 100% заново осваиваемых земель. В результате пропорция жилищной и деловой функции суммарно за весь период



**Объемы преобразованных площадей в промзонах**



**КРИТЕРИЙ**

**Доля преобразованной площади промзон:**

**Существенно** (более 25%)

**Умеренно** (15%-25%)

**Мало** (менее 15%)

Источник: Peterland

редевелопмента в городе сейчас составляет 64% на 36%.

Думаю, что тенденция эта сохранится и в ближайшей перспективе (до 3 лет). Можно ожидать дальнейшего активного освоения бывших промышленных территорий с доминирующей застройкой под жилье – до 70–80%.

При этом интересно отметить, что если рассмотреть материалы Генерального плана Петербурга 2015 года, то выяснится, что 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%. Таким образом, очевидно, что редевелопмент главным образом идет выборочно (на участках под жилье) и с изменением разрешенного функционального использования земель.

**– Как Вы оцениваете эту ситуацию?**

– На мой взгляд, в целом ситуация складывается не самая здоровая. Во-первых, редевелопмент идет стихийно, отсутствует какой-либо системный подход. Девелоперы достаточно произвольно вычлняют из имеющихся промзон потенциально привлекательные участки, на которых и реализуют свои проекты. При этом остаются преобразованными менее интересные по тем или иным причинам «пятна». В результате бывшие промышленные площадки порой превращаются в «лоскутные одеяла», состоящие из не увязанных между собой проектов и непре-

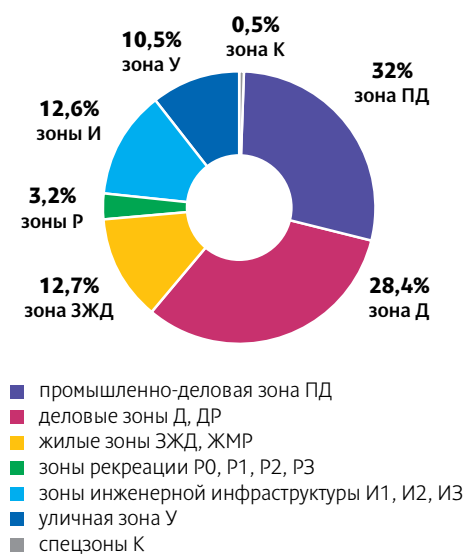
образованных территорий. Кроме того, процессы преобразования зон сильно неоднородны по размерам, по функциям, по темпам. Соответственно, не выстраивается и по-настоящему комфортная среда для проживания людей.

Во-вторых, качество самих проектов редевелопмента земель под жилье часто оставляет желать лучшего. Нередко застройщик, стремясь «выжать» из территории как можно больше «квадратов», не уделяет достаточного внимания таким важным вопросам, как транспортная доступность, обеспеченность социальной инфраструктурой, создание комфортной среды. Между прочим, за все время развития редевелопмента в Петербурге не было реализовано ни одного проекта парка или иного рекреационного объекта. Конечно, застройщики на территории своих жилых комплексов осуществляют озеленение в рамках существующих нормативов, но ведь этого явно недостаточно.

**– Как сообщают в Комитете по градостроительству и архитектуре Смольного, одной из задач новой редакции Генплана предполагается сделать упорядочение процесса редевелопмента, в частности, и в целях обеспечения зелеными насаждениями.**

– Что ж, такое намерение можно только поприветствовать. И конечно, мы все были бы рады, если бы эти планы были реализованы. Но мы все знаем, что реальная практика сильно отличается от предписаний и нормативов. По Генплану Петербурга в редакции 2015 года, под рекреационные объекты отведено 3,2% всех терри-

**Суммарное соотношение функциональных зон в преобразуемых промзонах по Генплану-2015**



- промышленно-деловая зона ПД
- деловые зоны Д, ДР
- жилые зоны ЗЖД, ЖМР
- зоны рекреации Р0, Р1, Р2, Р3
- зоны инженерной инфраструктуры И1, И2, И3
- уличная зона У
- спецзоны К

Источник: Peterland

торий «серого пояса». Между тем, как я уже говорил, ни одного такого проекта нет даже в теории. В реальности пока мы видим перевод преобразуемых земель под жилищную функцию с реализацией на них все новых проектов разной степени комфортности.

По моему мнению, в этом вопросе нужны не просто какие-то нормативные положения, а реальная политическая воля городского руководства. Мы же все понимаем, что если речь идет о хороших доходах, возможность обойти установленные правила обычно находится. А в случае с редевелопментом речь идет об очень больших доходах. Напомню, что в прошлом году мы проводили специальное исследование о финансово-экономических перспективах в этой сфере. По нашим оценкам, на оставшихся промышленных территориях «серого пояса» (подчеркну, мы рассматривали только участки, предназначенные под возведение жилья, не затрагивая земли других функциональных зон, которые тоже могут изменить свое назначение) можно построить около 14 млн кв. м жилья на общую сумму примерно 1,6 трлн рублей.

**Кстати**

Согласно «майскому указу» Президента РФ Владимира Путина «О национальных целях и стратегических задачах развития РФ на период до 2024 года», к 2024 году правительство страны должно обеспечить эффективное использование земель в целях массового жилищного строительства при условии сохранения и развития зеленого фонда.

**Баланс преобразования территорий в промзонах**



Источник: Peterland

**Петербургские депутаты одобрили расширение реновации с квартала до муниципального образования**

Заксобрание Петербурга одобрило в первом чтении поправки в Адресную программу «Развитие застроенных территорий» и Закон «О порядке предоставления объектов недвижимости города, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования». Как сообщил один из авторов законопроекта, депутат от фракции «Единая Россия» Денис Четырбок, документ позволит решить одну из главных проблем программы развития застроенных территорий в Петербурге. «Одна из основных причин, почему застроенные территории нашего города не реновируются, – отсутствие стартовых «пятен» в квартале реновации, т. е. застройщику попросту негде начать новое строительство. Для решения этой проблемы мы предлагаем предоставлять стартовое «пятно» не в квартале, который включен в программу реновации, а на территории всего муниципального образования», – пояснил парламентарий.

Срок на подготовку поправок в документ ко второму чтению составляет один месяц.

**ЗакС усиливает свои полномочия в градполитике Петербурга**

Заксобрание Петербурга во втором чтении одобрило изменения в Закон «О градостроительной деятельности» и Закон «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства».

В частности, поправки усиливают полномочия Заксобрании при рассмотрении совместной схемы территориального планирования Петербурга и Ленинградской области. Кроме того, в документе закрепляется, что для принятия Правил землепользования и застройки во всех случаях необходимо проводить общественные слушания.

Также законопроект устанавливает ограничения использования земельных участков в границах зон объектов культурного наследия. В части закона о согласовании архитектурного облика установлено требование о соответствии объекта проекту планировки территории.

**Градсовет Ленобласти одобрил ППТ в северной части Кудрово**

Компания Euroinvest Development планирует реализовать жилищный проект «ID Кудрово». Речь идет о территории площадью 38 га, ограниченной границей Кудрово, полосой отвода КАД, улицей Ленинградской и проспектом Строителей. Там должны появиться многоквартирные 12-этажные дома, общая площадь квартир в которых составит около 244 тыс. кв. м. Там смогут жить 8 тыс. человек. У членов Градсовета возникли вопросы по поводу развития транспортной инфраструктуры и пожарной безопасности. Тем не менее, ППТ был одобрен.