

Юрий Зарецкий: «Темпы редевелопмента продолжат расти»

Михаил Кулыбин / Редевелопмент промышленных территорий в Санкт-Петербурге идет в последние годы активными темпами. И в 2018 году этот тренд сохранится и даже усилится. О причинах этого и перспективах преобразования «серого пояса» рассказал «Строительному Еженедельнику» генеральный директор компании Peterland Юрий Зарецкий. ➔

– **Юрий Алексеевич, специалисты Вашей компании недавно закончили работу над аналитическим обзором редевелопмента в Петербурге. Расскажите, пожалуйста, об основных итогах ушедшего 2017 года.**

– Вовлечение новых земель в процесс редевелопмента идет весьма активными темпами. За прошлый год на территориях «серого пояса», в котором мы выделяем 26 крупных промышленных зон площадью от 50 га и более, начались работы на общей площади около 100 га. Это меньше, чем в 2016 году, когда наблюдался резкий, можно сказать, аномальный всплеск активности в этой сфере и преобразования были начаты на 180 га промышленных земель. Главным образом это было обусловлено завершением подготовки проектов редевелопмента нескольких крупных промышленных площадок, в том числе двух проектов комплексного освоения территорий.

Таким образом, по итогам прошлого года можно говорить о редевелопменте примерно 940 га площадей «серого пояса». Это составляет примерно 16% от общего объема земель, которые могут быть реновируемы в городе (примерно 6 тыс. га). За год эта доля выросла примерно на 1,6 п. п.

В целом, за последние пять лет площадь промзон, подвергнутых редевелопменту, увеличилась более чем в два раза, что свидетельствует о стабильной активности процессов редевелопмента и усилении его роли в градостроительстве. По состоянию на конец 2017 года, из всех земель «серого пояса», пригодных для преобразования, свободными оставались чуть более половины – 55,2% (здесь важно понимать, что в составе промзон есть объекты инженерной инфраструктуры и улично-дорожной сети, которые в принципе не могут быть изменены).

Помимо промзон «серого пояса», редевелопмент захватывает и локальные, относительно небольшие промышленные площадки, в основном площадью от 3 до 10 га. На них в последнее время процесс редевелопмента дает ежегодно еще 20-30 га. Активность в этой сфере можно считать устойчивым трендом. Так, за минувшие два года редевелопмент отдельных промплощадок добавил к преобразованным территориям «серого пояса» более 55 га.

На 2018 год мы прогнозируем дальнейшую активность в области вовлечения новых земель в процесс преобразований. Возможно, будут достигнуты результаты даже большие, чем в прошлом году. Конечно, потенциал роста не бесконечен, и через какое-то время темпы освоения стабилизируются. Но пока мы видим неослабевающий интерес девелоперов и запуск все новых и новых проектов на бывших промышленных землях.

– **С чем Вы связываете эту тенденцию?**

– Ответ достаточно очевиден: в Петербурге наблюдается явная нехватка привлекательных локаций для застройки. Это и заставляет девелоперов реновировать «серый пояс».

Точечная застройка девятых и нулевых фактически исчерпала земли внутри освоенных городских районов. Бурный рост жилищного строительства привел к активному освоению окраинных терри-



торий и земель Ленобласти, примыкающих к городу. Один за другим появлялись крупномасштабные проекты на территориях, которые расположены вблизи КАД (Мурино, Кудрово, Янино, Бугры и пр.). 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 сократился из-за множества однотипных проектов, нежелания людей жить «на стройке», перегруженности дорог, проблем с социальной инфраструктурой.

Соответственно, застройщики ищут локаций, более привлекательные для потенциальных клиентов. А это внутренние районы города, где свободных «пятен» практически нет. И девелоперы все большее внимание уделяют оценке

перспективности редевелопмента тех или иных участков, входящих в состав «серого пояса». 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» на проекты редевелопмента.

– **То есть редевелопмент растет в основном за счет жилищного строительства? Насколько я знаю, начался он прежде всего в коммерческом сегменте.**

– Да, в последние годы жилье совершенно однозначно превалирует над проектами коммерческой недвижимости. И в прошлом году этот тренд еще более усилился. В 2017 году примерно 84% площадей «серого пояса», на которых стартовал процесс редевелопмента, пред-

назначены под жилье. А если говорить о преобразовании локальных промышленных площадок, там его доля приближается к 100%. Думаю, значительную роль в этом сыграли кризисные явления в экономике, деловая активность упала, офисные проекты стали сравнительно невостребованными.

– **И сколько в «сером поясе» города территорий, на Ваш взгляд, пригодных для жилищной застройки?**

– Из 6 тыс. га промзон, подлежащих редевелопменту, статусом, при котором жилье является основной или условно разрешенной функцией (жилое и общественно-деловое назначение), обладают более 2,3 тыс. га. Часть этих территорий занята объектами непроизводственного назначения (старый жилой фонд, административные и учебные заведения и др.), часть – уже подвергнута редевелопменту, часть – является объектами культурного наследия и обладает охранным статусом. Даже если все эти участки исключить из расчетов, все равно под жилищную застройку остается пригодным колоссальный земельный ресурс суммарной площадью порядка 1,26 тыс. га. Причем мы не говорим о землях других функциональных зон, которые тоже могут изменить свое назначение в Генеральном плане города.

– **Сколько же на этой территории можно построить жилья?**

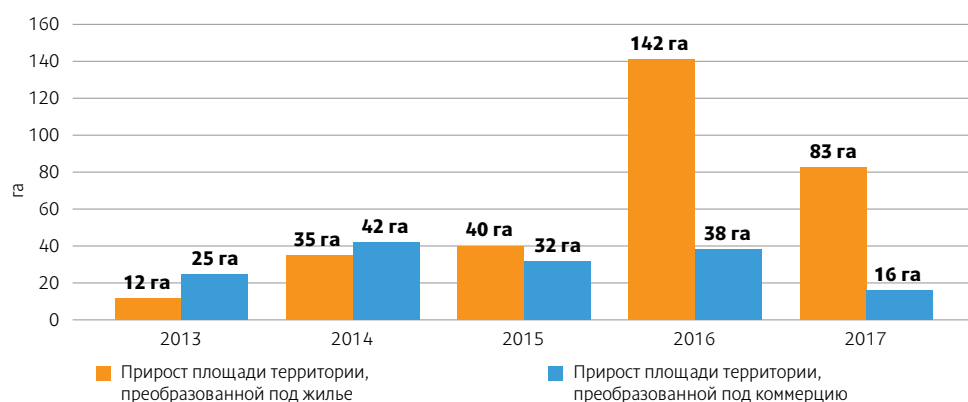
– Для выяснения этого мы провели детальные расчеты – были рассмотрены буквально все участки промзон, на которых можно построить жилье. Учитывались все градостроительные нормы и регламенты, действующие в настоящее время в Петербурге. В соответствии с Правилами землепользования и застройки применялись коэффициенты использования территории, предусматривающие размещение социальных объектов, озеленения, инженерной инфраструктуры и прочее. В расчетах использовались уже новые высотные регламенты застройки. Кроме того, учитывалось, что в общественно-деловых зонах часть территорий (примерно треть по сложившимся к настоящему времени тенденциям) будет занята объектами коммерческой недвижимости.

Приняв во внимание все эти факторы, мы подсчитали, что потенциальный объем жилищной застройки на территории бывших промзон может составить примерно 14 млн кв. м. При нынешнем годовом объеме ввода жилья в городе это земельный запас примерно на пять лет – при условии, если больше нигде ничего не строить.

Для оценки коммерческого потенциала редевелопмента «серого пояса» под жилищное строительство мы провели примерный подсчет того, сколько можно выручить средств от продажи жилья в той или иной промзоне. При подсчетах учитывались средние цены по районам, по конкретным локациям, цены в строящихся жилых комплексах. Учитывались рейтинги и престижность территорий, примыкающее окружение, транспортная доступность.

В ценах, актуальных для сегодняшнего рынка новостроек, потенциальный суммарный доход от продажи жилья, построенного в рамках редевелопмента «серого пояса», может составить около 1,6 трлн рублей (из них почти половину – 0,76 трлн – даст жилье эконом-класса).

↓ Годовой прирост площадей, преобразованных в результате редевелопмента за 2013–2017 гг.



Источник: PETERLAND