

Дом

www.kommersant.ru/region/spb

Вторник 1 сентября 2009 №160 (№4215 с момента возобновления издания)

Заявленные в 2007–2008 году проекты по комплексному освоению территорий (КОТ) по большей части сейчас оказались замороженными. Строители полагают, что в ближайшие годы новых проектов ожидать не стоит — в лучшем случае будут завершаться уже объявленные проекты. Впрочем, все в один голос говорят, что без помощи города и эти проекты реализовать не удастся. Обсуждение перспектив проектов по КОТ станет одной из ключевых тем на начинающемся 3 сентября Международном инвестиционном форуме по недвижимости PROEstate.

КОТ в мешке

Участники рынка не верят в появление новых проектов по комплексному освоению территорий

строительство

В настоящее время в Петербурге и его ближайших окрестностях заявлено не менее 30 проектов комплексного освоения территорий с профилирующей жилой функцией. По оценкам Knight Frank St. Petersburg, до кризиса заявлялось около 8 000 га проектов квартальной застройки.

Директор по профессиональной деятельности Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков считает, что в реальности лишь 15–17 из них действительно могли относиться к проектам КОТ как по масштабу территории, так и по составу функций. По данным корпорации «Петрополь», сейчас реальное строительство ведется только на нескольких проектах: это «Балтийская жемчужина», микрорайон «Южный» во Всеволожске, «Ладожский парк», проекты компании ЛЭК, проект Гатчинского ДСК на ул. Доблести, «Новый Оккервиль» и «Новая Ижора». Остальные проекты либо находятся в стадии «упаковки», либо заморожены.

Николай Пашков более оптимистичен — по его оценкам, «в живых» осталось 9–10 проектов.

Генеральный директор компании «Петрополь» Марк Лернер говорит, что если бы все проекты были реализованы в срок и в соответствии с заявленными концепциями, то к 2020 году в городе и его окрестностях стало бы почти на 25 млн кв. м жилья больше. «Прирост составил бы около 25% по отношению к существующему на 2008 год жилому фонду Санкт-Петербурга», — говорит Марк Лернер.



«Балтийская жемчужина» — один из немногих проектов по комплексному освоению территорий, который с кризисом не был заморожен. Во многом, как полагают участники рынка, это связано с серьезной поддержкой, которую ему оказала городская администрация ФОТО НИКИТЫ ИНФАНТЬЕВА

Слишком много
Сергей Цветков, генеральный директор ООО «МИР недвижимости», причиной заморозки большинства проектов КОТ считает недостаточность спроса. «Реализовать такие объемы жилья в одном месте сложно. Сильнейшую конкуренцию составит имеющееся предложение. Сейчас пока достаточно квартир в готовых или близких к сдаче домах в районах с развитой инфраструктурой вблизи станций метро. Для того, чтобы спрос на жилье на участках КОТ был достаточный, необходимо продавать квартиры по ценам значительно ниже среднерод-

ских. Учитывая то, что нагрузкой на себестоимость ляжет инфраструктура и инженерная подготовка территории, не исключено, что строительство будет убыточным», — комментирует он.

Как говорят специалисты, сегодня стратегий реализации КОТ может быть две — строить на собственные или кредитные средства и продавать квартиры в уже готовых домах, либо продавать квартиры городу по его программам. «Без помощи города не обойтись в любом случае. Основная проблема, которая должна быть решена городом, — инженерное обеспечение тер-

ритории и строительство социальной инфраструктуры. Пока в этом направлении сдвигов нет. Застройщики сами занимаются строительством дорог, сетей, сами строят социальную инфраструктуру. Если ситуация не изменится, то развитие территорий комплексного освоения в условиях кризиса не представляется возможным», — говорит господин Цветков.

Впрочем, в компании «Балтрос» заявляют, что два их проекта КОТ продолжают развиваться. Первый вице-президент группы компаний «Балтрос» Олег Еремин сообщил, что проекты стали лишь немножко

«длиннее». «По «Новой Ижоре» мы в связи с падением (хоть и небольшим) продаж увеличили сроки реализации очередей. Что касается «Славянки», то в этом году мы начнем строительство, но это связано не с кризисом. Здесь вопрос правильно выстроенных приоритетов. В начале, когда мы проектировали и «Новую Ижору», и «Славянку», мы сделали приоритетным именно первый проект, так как посчитали, что формат «свой дом на своей земле» будет более актуален на растущем рынке. В принципе мы оказались правы. Но запускать два масштабных проекта в одно время тяжело и финансово, и физически. Поэтому, начиная строительство «Новой Ижоры», мы на два года сдвинули сроки по «Славянке». И, как показало время, оказались правы. Именно сейчас, когда рынок заинтересован в недорогом качественном жилье, пришло время «Славянки». А участие города — строительство целого квартала на 140 тысяч кв. м бюджетного жилья — поможет нам стартовать. Причем не только экономически — скорее психологически. Во-первых, совместно с городом нам будет проще интегрировать новый квартал в Петербурге. Я сейчас говорю не про магистральные инженерные сети — они уже построены. Я говорю про транспортную и социальную инфраструктуру. Про восприятие огромного микрорайона частью общей городской моносреды», — говорит господин Еремин.

Это тот опыт, которого у города не было с советских времен, когда обустроивался Приморский район — озеро

Долгое, Комендантский аэродром. А если учесть, что резервы под уплотнительную застройку в Петербурге исчерпаны, то в ближайшем будущем именно проекты КОТ станут территориями развития для строительного комплекса.

Господин Еремин при этом уверен, что если развивать уже начатый проект еще реально, то начинать новый в нынешних условиях практически невозможно. «В ближайшее время проектов, подобных «Новой Ижоре» и «Славянке», не появится. Но это связано исключительно с кризисом. В обычной, некризисной ситуации от получения (приобретения) участка для комплексного освоения до начала строительства требуется от трех до пяти лет. Все это время идет работа по проектированию, получению необходимых разрешений, всевозможных экспертиз и непосредственно инженерная подготовка. Поэтому пока говорить о реальной застройке заявленных территорий рано», — заключает господин Еремин.

Без понятия
Девелоперы с пессимизмом констатируют, что и у бизнеса, и у власти отсутствует четкое понимание, что такое комплексное освоение территории, хотя оно требует их скоординированных действий. «Разные формы государственной поддержки в рамках национального проекта, например субсидии на процентные ставки по кредитам на создание инфраструктуры, несомненно, важны. Но не менее важно — сократить сроки согласований, решить законо-

дательные проблемы, уменьшить затраты при подключении к инженерным системам. Необходимо выработать новые механизмы при строительстве социальных объектов. Хотелось также, чтобы в подобных масштабных проектах участвовали муниципальные власти или представители субъектов Федерации. Нам необходимо законодательство по комплексному освоению территорий, где все эти нормы необходимо прописать. Тем не менее за последние годы наша компания приобрела огромный опыт, и во многих вещах мы сумели разобраться, а, следовательно, в дальнейшем нашим коллегам будет легче», — рассуждает господин Еремин.

Директор по консалтингу и оценке NAI Becar Игорь Лучков пессимистично смотрит и на проекты реновации жилых кварталов первых массовых серий, в которых были 44 квартала. «Их планировали продавать на торгах инвестору. Я боюсь, что если сейчас эти проекты оценить, то получится с большим минусом, что означает, что город должен очень хорошо приплатить тому инвестору, который за подобный проект возьмется. Хотя понятно, что это не навсегда. Ценность проектов будет восстанавливаться, и на этой волне проекты КОТ будут снова набирать обороты. Хотя сейчас стоит отметить еще и тенденцию, что все проекты уменьшаются в объемах и помпезности, на первый план выходит функциональность. Снижаются затраты на проекты, но снижаются и риски.

(Окончание на стр. 14)

14

страница

Недвижимость стала виртуальнее

Девелоперы экономят на продвижении

15

страница

Башенные краны уронили лизинг

От кризиса более всего пострадали продажи крупной строительной техники

15

страница

Субсидии не для малоимущих

Городские программы рассчитывались под несуществующую стоимость жилья

16

страница

Красота со всеми удобствами

Современная архитектура мучительно ищет связи с функциональностью

BLANCPAIN. НОВАТОРСКИЕ ТРАДИЦИИ. С 1735 ГОДА.

IB 1735

BLANCPAIN

MANUFACTURE DE HAUTE HORLOGERIE

45

30

15

3

6

9

12

300m / 1000ft

IB 1735

BLANCPAIN

Fifty Fathoms

1

2

3

4

5

6

7

8

«Tourbillon Fifty Fathoms» (мод. 5025-3630-52)

Санкт-Петербург

Думская ул. 2, т. (812) 333-34-90

ул. Маяковского, 1, т. (812) 273-51-59

Невский пр. 20, т. (812) 312-09-21

П.С., Большой пр. 46, т. (812) 235-07-66

Imperial

ИМПЕРИАЛ С 1891 ГОДА

П.С., Большой пр. 57, т. (812) 232-93-85

Владимирский пр. 3, т. (812) 713-22-84

Невский пр. 44 (Grand Palace), т. (812) 571-36-78

Москва, ул. Б. Якиманка 22, т. (495) 995-21-76

www.imperial-ltd.ru