

16 → «Это в том случае если комплекс работ — от изысканий до разработки рабочей документации — выполняется одной организацией в рамках реализации полного инвестиционного цикла, завершающегося сдачей объекта в эксплуатацию. Если инвестор покупает землю с уже готовыми правами собственности, в той или иной степени готовности застройки, то строительство обойдется ему дороже, за счет увеличения числа участников цикла — появляется посредник с привлеченными им узкоспециализированными фирмами для подготовки земли», — говорят в ФГУП.

КТО ПЕРВЫЙ ВСТАЛ... Основной проблемой при инженерной подготовке территории поселка обычно становится отсутствие точек подключения в ближайшем окружении (в первую очередь по газу). Вторая проблема — недостаток электрических мощностей. «При этом иногда девелоперы в рекламе анонсируют мощности в размере 10 кВт на участок, а по факту в базовый пакет включают, например, 2 кВт, а остальное „можно докупить как физическому лицу по тарифу около 30 тыс. руб. за 1 кВт“, при этом впоследствии у монополиста свободных мощностей для такого выкупа не оказывается», — рассказала Елена Шишулина.

Из-за нехватки мощностей при освоении крупной территории несколькими девелоперами в более выигрышном положении оказывается тот, кто успел все согласования провести раньше остальных.

Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест», говорит, что в Кудрово, где «Строительный трест» совместно с партнерами из компании «Отделстрой» ведет строительство нового жилого квартала почти на 1 млн кв. м жилья, инженерная подготовка территории обошлась более чем в 1 млрд рублей.

«Не все застройщики берут на себя эти затраты, некоторые предпочитают заниматься инженерией на средства, привлеченные от клиентов уже по факту продажи определенного количества земельных или домовладений. Однако в этом случае потенциальные клиенты должны понимать, что обещанная им инженерная подготовка может быть выполнена частично или не выполнена совсем», — говорит Сергей Михайлов.

Дефицит локаций, обеспеченных необходимой инфраструктурой, отличающихся нормальной транспортной доступностью, выступает одним из ключевых факторов, негативно влияющих на темпы строительства. Расходы на формирование инфраструктуры, как правило, слишком велики для профильных участников рынка, даже если речь идет о самых крупных компаниях.

«Для качественного развития комплексного девелопмента, несомненно, необходимо последовательное государственное участие, прежде всего в вопросе создания работающих инструментов выделения территорий с подготовленными дорогами, коммуникациями, инженерными сетями и даже желательно с социально-бытовыми объектами. Вероятно, одним из наиболее целесообразных вариантов может быть использование механизмов государственно-частного партнерства», — рассуждает Анна Мишутина, аналитик ИК «Финам». ■

СТРОИТЕЛИ ПОШЛИ ЗА ОБЛАСТНЫМИ НАДЕЛАМИ

ДЕФИЦИТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЧЕРТЕ ГОРОДА ВЫНУЖДАЕТ ГОРОДСКИХ ДЕВЕЛОПЕРОВ ПОПОЛНЯТЬ СВОЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК, В ТОМ ЧИСЛЕ И ЗА СЧЕТ УЧАСТКОВ НА ПРИГОРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ, АДМИНИСТРАТИВНО ОТНОСЯЩИХСЯ К ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, НО РАСПОЛОЖЕННЫХ БЛИЗКО К ГРАНИЦАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Ленинградская область обладает большим земельным банком. Однако часть предлагаемых для освоения участков имеет статус земель сельскохозяйственного назначения. Их нельзя использовать под строительство жилья без изменения статуса, что весьма трудоемко. Кроме того, далеко не все выставаемые на торги участки обладают утвержденными проектами планировки территорий, что также снижает их привлекательность. «Самый серьезный недостаток — подавляющее число участков выставляют на продажу без инженерной подготовки. Врезка в существующие сети проблематична из-за старых мощностей, не рассчитанных на новых потребителей. Поэтому на инвестора, даже при демократичной цене на земли области по сравнению с питерскими расценками, возлагается достаточно серьезная финансовая нагрузка прокладки инженерии за собственный счет», — говорит генеральный директор ООО «КВС» Сергей Ярошенко.

Существенный объем прошедших в 2010–2011 годах сделок по земельным участкам на вторичном рынке произошел по земельным участкам в районах Девяткино, Мурино, Кудрово под цели жилого строительства. Так, в 2011 году строительная компания «Мавис» приобрела у «СВП-Инвест» 4 га в проекте комплексного освоения «Семь столиц» (Кудрово, квартал «Париж»), который разрабатывал Setl City. В течение пяти лет «Мавис» планирует там построить порядка 90 тыс. кв. м жилья класса комфорт/эконом.

«На земельном рынке Ленобласти за последние два года цены не претерпели существенных изменений. Если колебания стоимости и были отмечены, то они не превышали пяти процентов. Наиболее дорогие и пользующиеся спросом участки в Ленобласти — под ИЖС. Что касается локаций, то наиболее дорогое предложение на прибрежных к Курортному району территориях и в нем», — говорит директор департамента инвестиционных продаж NAI Весаг в Санкт-Петербурге Андрей Бойков

Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН АРИН, отмечает, что стоимость земель различных категорий, расположенных в одном и том же районе, может отличаться в разы. «Например, средняя стоимость земель поселений во Всеволожском районе составляет 1621 рубль за кв. м, а земель сельскохозяйственного назначения — 644 рубля за кв. м. В Ломоносовском районе разница в цене еще больше — земли поселений стоят 1846 рублей за кв. м, а земли сельхозназначения — 254 рубля за кв. м».



НА ЗЕМЕЛЬНОМ РЫНКЕ ЛЕНОБЛАСТИ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ДВА ГОДА ЦЕНЫ НЕ ПРЕТЕРПЕЛИ СУЩЕСТВЕННЫХ ИЗМЕНЕНИЙ. ЕСЛИ КОЛЕБАНИЯ СТОИМОСТИ И БЫЛИ ОТМЕЧЕНЫ, ТО ОНИ НЕ ПРЕВЫШАЛИ ПЯТИ ПРОЦЕНТОВ

Владимир Скигин, совладелец управляющей компании «Сателлит-Девелопмент», говорит, что по площадям участков, предлагаемым на рынке, картина примерно следующая: наибольшее количественное предложение (около 60%) представлено участками площадью до 5 га (хотя суммарно от объема рынка они составляют не более 10%). Крупные участки от 20 га составляют более 60% от общего объема рынка, но предложение по ним наименьшее.

Павел Степанюк, генеральный директор ООО «Вереск» (поселки «Остров», «Новое Сойкино»), отмечает: «Оптовый рынок земли активен лишь в сегменте уже переведенных земель. Площадь земельных участков в среднем достигает 5 гектаров. Цена на такие земельные участки зависит от наличия генерального плана муниципального образования. Наибольшую динамику роста показывает Ломоносовский район, из-за введения в строй южного полукольца Кольцевой автодороги и активной работы с генпланами. В отдельных местах цена возросла в два раза».

Девелоперы к наиболее интересным участкам, которые находятся близко к Петербургу, относят Новодевяткино, Гатчину, Янино, Кудрово, Колтуши. Но и там необходимо строить сети и подключать их к имеющимся носителям. Поэтому у соседствующих застройщиков нет другого пути, кроме как объединяться и

совместно обеспечивать свои участки инженерной инфраструктурой, считают аналитики.

Основными ценообразующими факторами для земель под коттеджную застройку являются: категория земли, размер участка, разрешенное использование, местоположение и особенности локального местоположения. Так, участок во Всеволожском районе будет дороже, чем в Тосненском. А участок во Всеволожском районе вблизи водоема дороже, чем расположенный далеко от воды. ■

ЦЕНОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КРУПНЫХ УЧАСТКОВ ПОД КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ (УЧАСТКИ ПЛОЩАДЬЮ ОТ 1 ГА)

РАЙОН	СРЕДНЯЯ ЦЕНА, РУБ. ЗА КВ. М	
	ЗЕМЛИ ПОСЕЛЕНИЙ	ЗЕМЛИ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ
ВСЕВОЛОЖСКИЙ	1625	644
ВОЛОСОВСКИЙ	130	20–42
ВОЛХОВСКИЙ	1080	75
ВЫБОРГСКИЙ	1200	241
ГАТЧИНСКИЙ	840–2250	144
КИНГИСЕППСКИЙ	–	853
ЛОДЕЙНОПОЛЬСКИЙ	500	–
ЛОМОНОСОВСКИЙ	1846	254
ЛУЖСКИЙ	306	23
ПРИОЗЕРСКИЙ	500	432
ТОСНЕНСКИЙ	33–700	453
ИСТОЧНИК: АРИН		