

НОВАЯ ЭРА ДЛЯ ЗЕМЛИ

В 2016 ГОДУ В ПЕТЕРБУРГЕ И БЛИЖАЙШИХ ПРИГОРОДАХ БЫЛО ПРИОБРЕТЕНО ОКОЛО 12 ГА ЗЕМЛИ, ЧТО В ДВА РАЗА БОЛЬШЕ ПОКАЗАТЕЛЯ ПРОШЛОГО ГОДА. ОДНАКО, В ОТЛИЧИЕ ОТ ПРОШЛЫХ ЛЕТ, БОЛЬШИНСТВО СДЕЛОК ПРОВОДИТСЯ ПОЛНОСТЬЮ ИЛИ ЧАСТИЧНО ПО БАРТЕРУ. ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК ПОПОЛНИЛИ ТАКИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ, КАК ЦДС, ГРУППА ЛСР, КВС, RVI, «ЛЕНСПЕЦСТРОЙ», SETL CITY, ЮИТ, МОСКОВСКИЕ ФСК «ЛИДЕР», ПИК, GLORAX DEVELOPMENT. ВЕРОНИКА АБРАМЯН

«Причина массовой скупки земельных участков в городе заключается в первую очередь в росте спроса на недвижимость на первичном рынке, который составил 10–15%. Естественно, что застройщики стремятся закрыть этот спрос. Еще одна причина заключается в том, что с изменением экономической ситуации на рынке стали действовать новые правила и новые механизмы работы. Сегодня значительная доля сделок с землей заключается либо частично по бартеру, когда определенная часть суммы сделки выплачивается квартирами в проекте, либо полностью по бартеру. Раньше такая схема работала плохо, собственники земли проводили сделки только за реальные деньги. Как правило, чем больше проект, тем меньше денег в сделке», — рассказала Анастасия Тузова, президент ГК E3 Group.

Самыми обсуждаемыми законодательными изменениями в законодательстве стали новые Правила землепользования и застройки (ПЗЗ), в которые в 2017 будут дважды внесены изменения. Первые, касающиеся закона о границах зон охраны в Петербурге, уже вступили в силу. Сейчас же комитет по градостроительству и архитектуре (КГА) должен приступить к корректировке ПЗЗ, которые будут дополнены схемой участков, на которых возможно будет строить выше, чем указано в нормативных документах. В итоге, полагают аналитики, это приведет к тому, что часть проектов, запланированных к реализации в центре города, не будут согласованы, пока не вступят в силу новые изменения. Или застройщикам придется более подробно прорабатывать проекты и вносить новые изменения.

«На мой взгляд, изменения ПЗЗ и других законодательных документов, касающихся девелопмента, не должны происходить чаще, чем раз в пять лет. Девелопмент жилой недвижимости — негибкая структура рынка, игрокам сложно оперативно подстраиваться под новые правила, тем более если они меняются два раза в год», — полагает госпожа Тузова.

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ В наступающем 2017 году (как, впрочем, и в прошедшем 2016-м) ключевыми факторами, влияющими на земельный рынок Санкт-Петербурга и Ленинградской области, являются тенденции развития жилищного строительства. И в городе, и в области львиную долю спроса на землю сейчас формируют домостроители, причем ориентирующиеся в основном на массовую застройку. Земля под коммерческую или индустриальную застройку востребована весьма выборочно, и на сегодняшний день такие сделки единичны. И это естественно, поскольку отдача от таких проек-

тов для инвесторов растянута на гораздо более долгий срок, нежели от жилья, где в случае хороших продаж окупаемость наступает зачастую еще до ввода дома.

Однако именно жилищный рынок с нового года становится предметом все более пристального внимания и контроля со стороны городских и в особенности областных властей. Проблема в слабой финансовой устойчивости малых и средних застройщиков, которые в нынешней экономической ситуации (когда покупательский спрос падает, а себестоимость стройки, напротив, зачастую растет) идут на заведомый демпинг — стараются продать как можно больше своих квартир подешевле и побыстрее. И уж, конечно, стараются минимизировать свои расходы на социальную и инженерную инфраструктуру. В то же время именно обязательства домостроителей по обеспечению построенных ими жилых кварталов дорогами, подстанциями, очистными сооружениями, садами, школами и прочими обязательными элементами качественной жилой среды становятся главным фактором, определяющим лояльное отношение к ним властей.

Особенно ярко эта ситуация проявляется в Ленобласти — на территориях, прилегающих к городу и активно сейчас застраиваемых массовым жильем. Наиболее наглядный пример, буквально последних дней, — противостояние заместителя председателя правительства Ленинградской области Михаила Москвина и ряда жилых застройщиков в районе Мурино, в котором из доброго десятка компаний (среди которых Normann, «Ленспецстрой», «Самолет ЛО», «Лидер Групп», ФСК «Лидер», «Навис» «Мавис» и ряд других) только к Setl City и «Полис Групп» у властей нет претензий по исполнению своих обязательств по возведению «социалки».

Позиция Михаила Москвина жесткая: дома тех застройщиков, которые не выполняют свою «социальную нагрузку» разрешения на ввод в эксплуатацию не получают. «Служба государственного строительного надзора выдает разрешения на ввод жилья, обеспеченного всеми необходимыми социальными, дорожными и инженерными объектами, чтобы новые кварталы появлялись хотя бы с минимальным уровнем комфорта», — заявил недавно Михаил Москвин.

В настоящее время на итоговые проверки заявлено около 300–400 тыс. кв. м новостроек, но, по заверениям властей, эти дома будут введены только после того, как будут полностью соответствовать всем строительным и социальным нормам.

При этом по отношению к 2015-му в 2016 году в Ленобласти было введено на 7% меньше жилой недвижимости. С янва-

ря по декабрь 2016 года в эксплуатацию введено 2,171 млн кв. м жилой недвижимости (из которых лишь 597 тыс. кв. м — объекты ИЖС, а остальное — массовое строительство).

«Мы не гонимся за количеством сданных в эксплуатацию квартир и сознательно формируем эту тенденцию, — комментирует Михаил Москвин. — Кроме того, за прошедший год на 40% выросло количество выданных разрешений на строительство жилья. В данный момент, согласно разрешительным документам, в регионе возводится более 9 млн кв. м. Сейчас мы имеем достаточный запас „метров в стройке“, чтобы ближайшие три-четыре года в регионе вводилось не менее 2 млн кв. м жилья».

Все вышеперечисленное однозначно говорит о том, что власти Ленобласти ужесточают контроль за развитием территорий, в особенности под жилищное строительство.

ВОЗРОЖДЕНИЕ ИДЕЙ Как считают участники рынка, в ближайшее время в Ленобласти появятся управляющие компании, которые будут заниматься развитием территорий.

Стоит отметить, что попытки создания агентств территориального развития (АТР) были предприняты еще лет пятнадцать назад в Санкт-Петербурге. В основном АТР пытались создать для комплексного редевелопмента территорий «серого пояса» (например, вдоль Выборгской набережной), однако в то время претворить их в жизнь так и не получилось. Но не исключено, что сейчас и для городских АТР возникает неплохое время для возрождения.

Председатель правления ИК «Евроинвест» Андрей Березин уточняет: «При этом АТР должна отвечать (вплоть до банковских гарантий) как перед властями — за выполнение поставленных перед ней планов по развитию, так и перед купившим при ее содействии землю застройщиками — за своевременное и качественное обеспечение возводимого ими жилья необходимой инфраструктурой. Появление единого территориального агента-партнера более интересно и для финансовых институтов (банков, фондов), готовых кредитовать и выделять проектное инвестирование в „проекты жизненного цикла“, связанные с преобразованием территорий. В случае одобрения и принятия такой модели у областных земель (в особенности попадающих в зону агломерации) появляются реальные перспективы к интенсивному и эффективному развитию».

НОВЫЙ ИМПУЛЬС Впрочем, Петербург не предлагает девелоперам больших участков под застройку. Их попросту

больше нет, и, в отличие от Ленобласти, пожалуй, единственным потенциалом под комплексную застройку остаются территории бывших крупных предприятий, которые, оптимизируя свое производство, избавляются от излишков площадей, либо полностью переводят производство на другие площадки (в ту же Ленобласть), всю свою бывшую территорию отдавая под редевелопмент. И несмотря на то, что идеология городских властей направлена на сохранение и даже создание новых производств в городской черте, все равно значительная доля экс-промзон будет трансформирована под жилую и общественную функцию.

Наглядный пример — Выборгская сторона, на которой от отеля «Санкт-Петербург» до Черной речки уже целые заводы прекратили существование и сейчас готовятся под новую застройку.

Олег Гаюнов, аналитик компании «Меридиан Девелопмент», говорит: «Участки, расположенные в бывших промзонах, действительно являются наиболее привлекательными для реализации новых жилых проектов. По нашим оценкам, в 2017 году в фокусе внимания на рынке Петербурга будут оставаться анонсированные в прошлом году проекты в „сером поясе“ между станциями метро „Черная Речка“ и „Выборгская“. На относительно небольшой территории мы увидим реновацию фабрик и заводов на Большом Сампсониевском проспекте (Setl City, „Отделстрой“), Новолитовской (ГК „Пионер“), Белоостровской (Green House), Красногвардейском переулке (ЦДС), Студенческой улице (ЮИТ). Другие участки бывших заводов в обжитых районах города имеют разную степень привлекательности. Другой точкой активного развития станет „Измайловская перспектива“, где стартует реализация второй очереди, состоящей из ЖК „Галактика“ от „ЛенСпецСМУ“, а также ряда проектов на участках, принадлежащих Meridian Capital. Строится жилье и вдоль Октябрьской набережной».

Анна Энглас, консультант-аналитик отдела исследований рынка недвижимости компании Maris в ассоциации с CBRE, отмечает: «В последнее время тенденция по редевелопменту промышленных зон получает активное распространение и поддерживается законом 373-ФЗ „О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ“, который вступил в силу с 1 января 2017 года. Данный документ позволит инвесторам и региональным властям принудительно выкупать участки у собственников заброшенных или используемых не по назначению территорий. Как следствие, это повлияет на сохранение тенденции высвобождения промышленных территорий под застройку и в дальнейшем». ■