

УЧАСТКИ БЕЗ АЖИОТАЖА

ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ, РЕГУЛИРУЮЩЕМ ПРИВЛЕЧЕНИЕ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКОВ, НЕ ПОВЛИЯЛИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЫНОК ПЕТЕРБУРГА. НЕСМОТРЯ НА ИНФОРМАЦИЮ ОБ АКТИВИЗАЦИИ НЕКОТОРЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ УЧАСТКОВ С ГОТОВЫМИ ПРОЕКТАМИ, АНАЛИТИКИ КОНСТАТИРУЮТ, ЧТО ЦЕНЫ НА ЗЕМЛЮ ОСТАЮТСЯ СТАБИЛЬНЫМИ. ДА И РОСТ СДЕЛОК БЫЛ НЕ ТАКИМ ЗНАЧИТЕЛЬНЫМ, КАК МОГЛО БЫ ПОКАЗАТЬСЯ.

РОМАН МАСЛЕННИКОВ

По данным Colliers International, в январе — июне 2018 года объем вложений в земельные участки на 17% превысил итоги аналогичного периода прошлого года. Совокупная сумма сделок по земле составила \$240 млн, при этом объектами инвестирования в основном были участки под жилищное строительство, объем вложений в которые увеличился на 14% по сравнению с первым полугодием 2017 года.

Средний размер приобретенного участка под жилье показал прирост в два раза — 7,4 га в первой половине 2018, тогда как в первой половине 2017 года он был около 3,8 га. Активизацию застройщиков можно объяснить стремлением расширить портфель земельных активов и получить разрешения на строительство до 1 июля, то есть до вступления в силу поправок к 214-ФЗ. Например, у 60% участков под строительство жилья, приобретенных в первом полугодии 2018 года, разрешения на строительство уже имелись либо были получены до конца июня.

Земельный банк пополнили такие девелоперы, как Setl City, «Лидер Групп», Legenda Intelligent Development, RBI, «Росстройинвест». «По нашей оценке, на приобретенных участках может быть построено суммарно около 1,46 млн кв. м жилой недвижимости», — говорит Анна Сигалова, директор департамента инвестиционных услуг Colliers International.

По данным ГК «Финам», в первой половине 2018 года в Санкт-Петербурге было выдано около 400 разрешений на строительство, что в полтора раза превосходит показатель за аналогичный период прошлого года. «Значительная часть жилья строилась опережающими темпами из-за изменений в 214-ФЗ и грядущей отмены долевого строительства, что привело к определенному затовариванию рынка. В том числе и рынка земли», — говорит Алексей Корнев, аналитик ГК «Финам». При этом он обращает внимание на то, что поправки к закону о долевом строительстве, принятые в трех чтениях в Госдуме, хотя и ужесточают ряд аспектов операционной деятельности девелоперов, пока не содержат точной даты прямого запрета продажи квартир по ДДУ.

Руководитель УК «Мультилекс» Андрей Пригульный говорит, что сегодня больше всего востребованы участки под жилое строительство, но город почти не представляет подготовленных участков, поэтому чаще всего сделки происходят между частными компаниями.

«Более или менее развит рынок участков под коммерческие площади — склады, офисы, торговлю. До сих пор рынок можно назвать рынком продавца, сделки происходят между частными компаниями. Наиболее востребованы участки площадью от 50 до 100 тыс. кв. м. Спрос на участки на жилье немного сместился на



ЗАСТРОЙЩИКИ АКТИВНО СТРЕМЯТСЯ РАСШИРИТЬ СВОИ ЗЕМЕЛЬНЫЕ АКТИВЫ

границы с городом и на территорию Лен-области, где процесс согласований идет быстрее. Примером может стать Ломоносовский район, который в последнее время активно застраивается», — отмечает господин Пригульный.

Генеральный директор группы компаний «Унисто Петросталь» Арсений Васильев говорит: «Из-за изменений в законодательстве многие девелоперы сейчас активно выводят проекты на рынок. Мы ощущаем, что за последний период на рынке выросла активность. Стали заметны территории, на которых застройщики занимаются редевелопментом. Например, это Петровский остров».

«Девелоперы продают землю по двум причинам: у них или все хорошо, или все плохо. В свое время компании активно пополняли земельные банки, приобретая неподготовленные земельные участки, и часть оказалась избыточной. Ряд девелоперов просто хочет диверсифицировать портфель проектов. Иногда проще проект продать, чем платить за него налоги», — объясняет Борис Латкин, генеральный директор Rocket Group.

«В прошлом году мы приобрели проект „Новоорловский“. Его строительству мы посвятим ближайшие годы. Поэтому новых участков пока не ищем», — говорит Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена».

«Главный тренд последних двух лет — повышенный интерес девелоперов именно к внутригородским территориям. Наращивание земельного банка не стоит

отождествлять с развитием исключительно новых участков. В центре города на данный момент реализуется много объектов редевелопмента и реновации», — поясняет коммерческий директор Docklands Development Екатерина Запороженко.

Анна Сигалова констатирует, что, несмотря на повышение объема инвестиций в жилищное строительство в первом полугодии 2018 года, цены на земельные участки сегодня стабильны. «Покупают в основном по-прежнему под строительство жилья, земли коммерческого назначения приобретают под апартаменты, торговые объекты формата big box, а также офисные проекты built-to-suit», — перечисляет она.

Господин Латкин полагает, что все интересные участки уже куплены. Оставшиеся территории требуют большой работы: нужно менять проект, заново вкладывать деньги в подготовку градостроительной документации, вносить изменения в разрешение на застройку. «Все это достаточно большие затраты, которые будут вычитаться из стоимости земельного участка. Поэтому цена на землю в ближайшее время будет падать», — уверен господин Латкин.

«Снижение цен наблюдается только на проблемные участки — с серьезными обременениями или сложным и неопределенным градостроительным статусом, по которым собственники начали уступать уже до 30–40% от заявленной стоимости», — указывает госпожа Сигалова.

Эксперты констатируют, что спрос вырос на землю не только под жилищное

строительство, но и под промышленные объекты. Алла Сидоренко, руководитель направления индустриальной недвижимости компании «Бестъ. Коммерческая недвижимость», говорит: «Спрос на качественные участки по приемлемой цене увеличился, но найти подходящий участок с подготовленной инженерной и транспортной инфраструктурой стало сложнее. Благодаря тому, что активность покупателей за последний год возросла, а спрос стал более избирательным, в этом году нам удалось реализовать земельный участок с крупным объектом незавершенного строительства (завод в Кировском районе — земельный участок 7,3 га, общая площадь зданий — 37 тыс. кв. м), который был в работе четыре года».

Госпожа Сидоренко обращает внимание на то, что в последнее время технические задания со стороны покупателей на подбор участков под промышленное строительство стали более объемными. Увеличилась площадь запрашиваемых участков (чаще всего запрашивают от 3 до 10 га). Наиболее активные в этом году были предприятия — поставщики пищевых продуктов и стройматериалов, предприятия машиностроения. «Время согласования также увеличилось, переговоры и согласования могут занимать год. Формирование цены на землю стало еще более индивидуально, оно напрямую зависит от общей площади участка, наличия коммуникаций и лояльности продавца», — отмечает госпожа Сидоренко. ■