



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,  
РЕДАКТОР GUIDE  
«ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПОКА НЕ РАЗОШЛИСЬ  
ДОРОЖКИ

Предложение элитного жилья на первичном рынке Петербурга планомерно сокращается. А спрос, наоборот, растет. В целом ситуация в этом сегменте по итогам трех кварталов года схожа с масс-маркетом — там тоже жилья было продано на десятки процентов больше, чем годом ранее. Даже премиальный сектор, который в принципе на все макроэкономические потрясения реагирует гораздо инертнее, чем другие сегменты, не смог остаться в стороне от ажиотажного спроса, возникшего летом. При этом в массовом сегменте одним из основных факторов, стимулировавших спрос, стала дешевая ипотека. Элитный сегмент под госпрограмму льготного кредитования не подпадает, тем не менее доля ипотечных сделок возросла и тут, причем значительно. Последнее, впрочем, не удивительно: льготная ставка потянула вниз за собой и проценты по обычным ипотечным кредитам, а это — особенно при люксовых покупках — серьезное удешевление кредита. Состоятельным людям проще взять на дорогую покупку недорогой кредит в банке, чем вынимать эти деньги из оборота своего бизнеса.

Повторяет ситуацию в массовом сегменте и загородная люксовая недвижимость. За первые три квартала было зафиксировано в два раза больше сделок, чем за аналогичный период прошлого года. Тут вроде бы тоже все понятно: пандемия породила спрос на уединение, и многие покупатели задумались о покупке загородной резиденции, тем более что заграничные виллы стали им недоступны.

Возможно, в будущем дорожки массового и люксового жилья разойдутся. Некоторые аналитики стали давать более пессимистичные прогнозы относительно того, как будет развиваться экономика в следующем году. Вторая волна пандемии заставила сомневаться в скором восстановлении экономики. Если стагнация затянется, то сегодняшние потенциальные покупатели жилья эконом- и комфорт-класса будут вынуждены пересмотреть свои планы относительно сделок с недвижимостью.

С люксовым сегментом падения спроса ожидать не стоит — все последние годы, невзирая на кризисы, в городе наблюдался дефицит качественного предложения. Будет востребовано новое предложение и в будущем. Элитное жилье развивается по своим законам.

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ПРОМЫШЛЕННЫЙ РЕЗЕРВ  
ДЛЯ РАЗВИТИЯ

ОСВОЕНИЕ ПРОМЗОН НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ  
ЯВЛЯЕТСЯ ОДНИМ ИЗ ОСНОВНЫХ ИСТОЧНИКОВ  
ПОПОЛНЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПОД ЖИЛЬЕ ВЫСОКОГО КЛАССА.  
СЕГОДНЯ ИМЕННО ЗЕМЛИ «СЕРОГО ПОЯСА»  
ОБЛАДАЮТ ОБШИРНЫМИ ТЕРРИТОРИЯМИ  
С ПРИЕМЛЕМЫМИ ВИДОВЫМИ ХАРАКТЕРИСТИКАМИ.  
ПАНДЕМИЯ, ПРАВДА, НЕСКОЛЬКО ЗАТОРМОЗИЛА  
ПРОЦЕСС ВЫВОДА НОВЫХ ПРОЕКТОВ.

ИРИНА КУТОВАЯ

Дефицит свободных участков под застройку в черте города приводит к тому, что все чаще девелоперы развивают территории бывших предприятий, предлагая интересные концепции, создавая социально значимые локации и точки притяжения. По данным «М2Маркета», в сентябре 2020 года в промзонах «серого пояса», а также на территории крупных промышленных зон, территориально близких к «серому поясу», расположено 142 проекта редевелопмента на участках площадью 690,6 га. В их число входят как уже сданные и реализованные, так и находящиеся в стадии активного строительства комплексы. Общий объем жилья в них составляет 10,4 млн кв. м. «На территории непосредственно самого «серого пояса» и в промзоне у станции метро «Звездная» в данный момент находится в процессе активной реализации 54 проекта на участках площадью 290 га. Всего за 2020 год вышло восемь проектов площадью 14,2 га, что на 7,8 га меньше, чем в 2019 году. Не вышло ни одного проекта КОТ», — говорят в «М2Маркете».

Активнее всего редевелопмент осуществляется в Московском, Калининском, Петроградском, Адмиралтейском районах. Уже который год лидером является Московский район, где введено более 1 млн кв. м жилья, или практически четверть (22%) от общего объема (однако за счет территории бывшего мясокомбината «Самсон», не относящегося к «серому поясу»; с учетом только промзон «серого пояса» лидером становится Калининский район с 942 тыс. кв. м жилья).

Часть промзон только начинает осваиваться, и в ближайшие годы на их территории будет построено жилье, уже сейчас в активной работе находятся проекты и разрабатываются участки под перспективную застройку. Это промзоны Волково, Галерная, Выборгская, говорят в «М2Маркете». В 2020 году стартовали проекты в промзонах Новоизмайловская, Обводный канал, Черная речка, Леонтьевский мыс — Карповка, Охтинская, Волково, Уральская.

В настоящее время на территории промзон «серого пояса» в стадии строительства и активной реализации находится 49 проектов на участках площадью 268 га и возле станции метро «Звездная» — пять проектов на участках площадью 21,6 га. Суммарный объем жилья в проектах в активной стадии реализации составляет более 4,4 млн кв. м.

Наталия Киреева, руководитель отдела исследований компании JLL в Петербурге, отмечает: в этом году в Петербурге анонсирована и уже ведется работа по нескольким интересным локациям, в рамках которых будут созданы не столько объекты недвижимости, сколько общественные пространства, новые точки притяжения в городе. На Васильевском острове на бывшей территории Завода им. Калинина компания «Максидум» реализует проект. Здесь не предполагается строительства жилья, а заводские корпуса из красного кирпича реставрируются под офисные нужды, строится отдельно стоящее здание гипермаркета, а помещение с видом на воду, возможно, приспособят под ресторан.

В Московском районе анонсирован проект реконструкции фабрики «Скорход», где планируется также восстановление краснокирпичных зданий и приспособление их под торгово-офисные функции, апартаменты, создание пешеходного городского квартала.

Наиболее активно выводятся жилые проекты. По данным «М2Маркета», за девять месяцев 2020 года в промзонах «серого пояса» вышло всего два проекта комфорт-класса, два проекта комфорт+, три проекта бизнес-класса и один проект премиум-класса (восемь проектов). Больше половины проектов, вышедших на территории промзон, — комфорт+ и бизнес-класс, реже стали выходить объекты массового сегмента.

В «М2Маркете» говорят, что начиная с 2019 года заметен спад в динамике вывода новых проектов. «В этом году процесс редевелопмента немного притормозился. Но это больше связано с пандемией, в частности, из-за невозможности проведения общественных слушаний», — говорит Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена».

«Рынок земли, в частности редевелопмента, в Петербурге сегодня очень ограничен. Из-за пандемии и ограничений на публичные мероприятия ряд участков завис на этапе общественных слушаний. Это несколько тысяч гектаров земли в Петербурге и окрестностях, которые власти согласились перевести под жилое строительство. Всего в городе появятся около 15 новых локаций, в которых будет идти редевелопмент и сконцентрирован спрос», — говорит Виталий Коробов, директор группы «Аквилон».

«Показатель 2020 года ниже остальных, в том числе из-за того, что основной объем ввода приходится на конец года. Так, в 2019 году 75% введенного объема пришелся на четвертый квартал, то есть основной показатель ввода за 2020 год будет ясен по итогам года. На данный момент по итогам 2020 года прогнозируется ввод еще 738 тыс. кв. м», — говорят в «М2Маркете».

В целом в компании считают, что динамика ввода в ближайшие пару лет будет высокой, так как в период 2017–2018 годов на рынок вышло большое количество проектов. Больше всего в 2020 году введено во Фрунзенском районе (почти 55 тыс. кв. м жилья в рамках одного проекта «Первый квартал» от Glorax Development).

Аналитический центр «М2Маркета» подготовил аналитический обзор по результатам освоения промзон для строительства нового жилья Санкт-Петербурга за девять месяцев 2020 года. В отчете был выявлен топ-5 застройщиков, которые активнее всего работают на землях «серого пояса». На сентябрь 2020 года ЛСР уже реализовала (или в процессе реализации) 17% от всего возводимого в промзонах жилья, что является самым высоким показателем среди всех застройщиков. Также в перспективе у ЛСР выйдет еще два проекта площадью 150 тыс. кв. м. На втором месте идет «Эталон ЛенСпецСМУ» с 14 проектами и долей 16% от всего возводимого в промзонах жилья.

«Стоит отметить, что у RBI вышло уже десять проектов, в перспективе еще три, но традиционно RBI возводит небольшие проекты премиум- и бизнес-класса, поэтому занимает всего 3% осваиваемой территории „серого пояса“», — говорят в «М2Маркете».

В 2020 году не было заявлено ни одного масштабного проекта на территориях промзон «серого пояса». Наблюдается продолжение тенденции 2019 года: проекты, которые выходят на рынок в этот период становятся меньше. Но в 2021 году ожидается выход нескольких крупных проектов редевелопмента на территориях промзон. Наиболее динамично развивающимися и перспективными промзонами являются Октябрьская, Новая Деревня, Лиговская, Новоизмайловская и Черная речка. Полюстрово по-прежнему остается самой освоенной. ■

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ