

ЗВЕЗДНЫЙ ЧАС ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

ДЛЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 2020 ГОД ЗАВЕРШИЛСЯ БУМОМ КУПЛИ-ПРОДАЖИ УЧАСТКОВ ПОД ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ. В 2020 ГОДУ ДЕВЕЛОПЕРАМИ БЫЛО ПРИОБРЕТЕНО БОЛЕЕ 300 ГА УЧАСТКОВ НА ОБЩУЮ СУММУ БОЛЕЕ 37 МЛРД РУБЛЕЙ. В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ РЫНОК ВЫРОС В ДВА РАЗА. КИРИЛЛ КОСОВ

Такие данные приводит компания SRG. Самой крупной сделкой на рынке стала покупка «Группой ЛСР» еще не существующего участка на намывной территории Васильевского острова площадью 143 га за 2,98 млрд рублей с удельной стоимостью 2,1 тыс. рублей за квадратный метр.

Андрей Косарев, генеральный директор Colliers в Санкт-Петербурге, приводит схожие данные: «По данным Colliers, в 2020 году объем сделок с земельными участками под жилой девелопмент составил \$500 млн, что в два раза превышает результаты 2019 года. Все девелоперы совокупно выкупили более 332 га».

Наиболее активно покупали участки девелоперы Setl Group, ЛСР, Legenda, Bonava, «Аквилон», ЦДС, ПИК, Seven Suns Development, RBI, «ЮИТ Санкт-Петербург». «Крупные девелоперы разбирают самые „лакомые“ и масштабные участки ввиду доступности финансовых ресурсов. Нужно отметить, что тенденцией 2020 года стало приобретение застройщиками участков за „живые“ деньги, а не за будущие квадратные метры», — отмечает Татьяна Козлова, старший руководитель проектов направления «Оценка и финансовый консалтинг» группы компаний SRG.

По ее подсчетам, средняя стоимость сформированных участков под жилье составляет около 45 тыс. рублей за квадратный метр. «Намывная территория заметно „размазывает“ удельный показатель рыночной стоимости земли», — замечает эксперт. По мнению госпожи Козловой, стоимость земли в целом по 2020 году выросла почти в два раза. Индустриальные участки в черте города, если есть возможность перепрофилирования в разумный срок и по приемлемой цене, также остаются интересными для девелоперов.

Директор по развитию компании «ЮИТ в Санкт-Петербурге» Анна Смольная считает, что за прошлый год цены на участки выросли примерно на десять процентов.

РЕКОРД ЗА ДВЕНАДЦАТЬ ЛЕТ Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, говорит, что рост цен на землю, наблюдавшийся в прошлом году, последний раз подобную динамику имел в 2008 году. «Обычно рынок жилья подогревается тревожными и паническими настроениями граждан. И когда начинается угроза кризиса, люди активно покупают квартиры, как произошло и в этом году. В результате жилой девелопмент находится на подъеме, девелоперы формируют свои адресные программы и покупают земельные участки в больших объемах. К тому же в этом году налажился механизм расчетов через эскроу-счета и, соответственно, проектного финансирования, что улучшило функционирование рынка жилого девелопмента и дополнительно стимулировало спрос на земельные участки под застройку», — считает он.



РОСТ ЦЕН НА ЗЕМЛЮ, НАБЛЮДАВШИЙСЯ В ПРОШЛОМ ГОДУ, ПОСЛЕДНИЙ РАЗ ПОДОБНУЮ ДИНАМИКУ ИМЕЛ В 2008 ГОДУ

В первом квартале 2020 года завершались сделки, заявленные еще в 2019 году. Самой крупной из них стала покупка участка 41 га Setl Group в Стрельне. Во втором квартале наблюдалось массовое затишье в связи с самоизоляцией и бизнес-паузой в стране, поэтому самой значимой сделкой стало приобретение готового участка 3,9 га на Малоохтинском проспекте (бывший завод «Буревестник») ГК Legenda у компании AAG. «Сумма сделки не раскрывалась, но рыночная стоимость участка с проектом находится в диапазоне 75–100 тыс. рублей за квадратный метр участка. Пожалуй, это самое дорогое приобретение года по удельной стоимости участка», — вспоминает госпожа Козлова.

В третьем квартале начался настоящий бум приобретений. Активизировались продажи новостроек, у застройщиков появились свободные ресурсы, и застройщики начали активно обновлять земельный банк. В ход пошли даже проекты без готовой документации. Самой значимой сделкой стала покупка на намыве Васильевского острова 143 га земли «Группой ЛСР». В четвертом квартале самыми крупными участками обзавелась все та же «Группа ЛСР». Она приобрела участок площадью 20 га на Автовской улице (территория ДСК-3), ГК «ПИК» пополнила банк 40 га в Янино и 2,4 га в Кудрово, Seven Suns Development приобрела в совокупности три участка площадью 16,5 га в Каменке по соседству с ЖК «Шуваловский».

«Таким образом, можно говорить, что все подготовленные участки, выставленные в 2020 году на продажу, были приобретены. Выход нового предложения будет связан с реализацией банками участков, на которые обращено взыскание, неподготовленных участков», — рассуждает госпожа Козлова.

По торгам Фонда имущества Петербурга в 2020 году состоялось всего пять сделок по продаже прав аренды земельных участков, из которых по трем участкам — по правам, не связанным со строительством: на Кондратьевском проспекте (575 кв. м), в Угольной гавани (2594 кв. м), на Петровской улице (5650 кв. м). Один участок был приспособлен под ремонт автомобилей на Торфяной дороге, а участок на Зотовском проспекте площадью 1,2 га — под строительство объекта легкой промышленности. Таким образом, Фонд имущества не сыграл значимой роли в ситуации на рынке земли Санкт-Петербурга, отмечает госпожа Козлова.

Дмитрий Щегельский, гендиректор агентства недвижимости «Бенуа», подтверждает слова коллеги: «Застройщики приобретали практически все, не обращая внимания на наличие разрешительной документации на строительство. В Петербурге в черте города земли почти не осталось. Особенно дефицит земли ощущается в центральных районах. Застройщики готовы были приобретать даже небольшие участки (менее 0,5 га), которые ранее рассматривали очень неохотно».

Анна Прозорова, директор департамента недвижимости ООО «Лахта Плаза», добавляет: «В 2019 году из-за перехода на эскроу-счета к покупкам новых участков застройщики относились очень осторожно и даже капризно. На фоне роста спроса, вызванного льготной ипотекой, девелоперы очень активно занялись пополнением земельного банка. Причем сейчас застройщики рассматривают и покупают те участки, которые раньше были им неинтересны из-за отсутствия разрешительной документации или неудачной локации».

«На фоне сокращения доступных для жилого девелопмента площадок в черте города застройщики рассматривают территории, требующие корректировки функциональной зоны. В результате в 2020 году мы увидели примеры реализации площадок с действующими на них спекулятивными складскими объектами в черте Санкт-Петербурга для дальнейшего редевелопмента под жилую функцию. Особым интересом на рынке также пользуется покупка исторических зданий для реконструкции. Например, компания „Еврострой“ приобрела комплекс исторических построек на Галерной улице и лоты в доходном доме Карла Шрейбера на Захарьевской улице», — отмечает господин Косарев.

ДЕРЖАТЬ В ГОЛОВЕ «На рынке имеется откровенно немного участков, а те, которые есть, в большинстве своем не позволяют быстро выйти на стройку. Но при этом участки продаются по очень высоким ценам. Это связано с тем, что лендлорды держат в голове некую цифру, часто в валюте, ниже которой они не готовы продать участок. Причем большинство из них, не являясь профессиональными девелоперами, не осознают, что с течением времени их участки становятся не дороже, поскольку на них можно будет построить меньше жилья. Из года в год инвестиционные правила, устанавливаемые городом, становятся более затратными для застройщиков (школы, детские сады, поликлиники), а градостроительные параметры и ограничения жестче (в части исторического поселения, исторических зданий, СЗЗ). Впрочем, когда у обоих участников рынка — продавца земли и ее покупателя — есть намерение заключить сделку, то они всегда найдут компромиссы, согласуют цену и условия сделок и договорятся», — указывает Анна Смольная. Она говорит, что компания «ЮИТ Санкт-Петербург» находится в активном поиске земельных участков и намерена в значительной мере пополнить свой земельный банк в 2021 году. «На неподготовленные участки роста цен не предвидится в 2021 году, а вот за участки, на которые можно быстро выйти на стройку и с чистыми документами, застройщикам придется поторговаться», — отмечает эксперт. → 24