

ДЕВЕЛОПЕРЫ ДОБРАЛИСЬ ДО ЗЕМЛИ

ЗА ТРИ КВАРТАЛА 2023 ГОДА НА РЫНКЕ ПЕТЕРБУРГА И ПРИГОРОДОВ БЫЛО РЕАЛИЗОВАНО ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЖИЛЬЕ И АПАРТАМЕНТЫ (ВКЛЮЧАЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТ И РЕКОНСТРУКЦИЮ) НА СУММУ БОЛЕЕ 76 МЛРД РУБЛЕЙ, ЧТО УЖЕ ПРЕВЫСИЛО РЕЗУЛЬТАТЫ 2022 ГОДА НА 13%. КИРИЛЛ ОРЛОВ

Такие данные приводит консалтинговый центр «Петербургская недвижимость». Как отмечают в компании, основная активность девелоперов была зафиксирована в третьем квартале 2023 года, когда было приобретено более двух третей всего объема предложения. «Особенностью первых девяти месяцев 2023 года стали транзакции с территориями более крупного размера по сравнению с прошлым годом. Так, в 2023 году было реализовано 22 участка суммарной площадью более 470 га, когда как в 2022 году было совершено сделок в три раза больше, при этом по площади больше всего на 15%», — отмечают в «Петербургской недвижимости».

Основу сделок на рынке составили участки, располагающиеся в административных границах Петербурга. При этом 76% — это свободные участки под застройку, 22 и 2% — проекты под редевелопмент и реконструкцию соответственно.

Лидером по объему сделок стал Приморский район как наиболее привлекательный с точки зрения наличия свободных пятен под застройку. Интересом также пользовались Красногвардейский и Василеостровский районы. Здесь все транзакции представляли собой участки промышленного редевелопмента под цели жилищного строительства. В пригородных локациях лидеры неизменны: Всеволожский и Ломоносовский районы.

ОСЕННЕЕ ОЖИВЛЕНИЕ В компании Nikoliers также отмечают, что основная активность девелоперов пришлась на вторую половину года. «При этом на данный момент инвестиции в земельные участки занимают 42% в общем объеме инвестиций в рублях, остальное — инвестиции в существующие активы», — говорят в компании.

«Наиболее активны в данном периоде были застройщики. Так, компания GlogaX купил 9,5 га на территории поселка Новоселье под жилье; „Проспект групп“ приобрела у ушедшей с российского рынка SRV Group в Петербурге участок под застройку в Красногвардейском районе; ООО „Звезда“ стало собственником 7 га в Мурино под строительство жилья; „Строительный трест“ приобрел участок ЛСР площадью 3,97 га на Шкиперском протоке, 19; ГК „Самолет“ купила у структуры Газпромбанка проект на Шкиперском протоке, 16–18 (3,8 га), под строительство жилья», — перечисляют в Nikoliers. Среди других сделок: «Газпром» купил 9,3 га под строительство жилья на намые в В.О. у Renaissance Development; Element Development приобрела под спантер и общественное пространство 2,5 га в Сестрорецке, а также участок с готовым проектом комплекса апартаментов на Петровском острове у ЛСР.

«Кроме того, ООО „Кронунг“ приобрело у Setl Group участок для строительства торгового центра в ЖК „Солнечный город“. Wildberries приобрела 29,8 га под строительство логопарка в Ленинградской области. ГК „Эталон“ продала 4,7 га в индустриальном парке Greenstate компании „Промбокс“ под строительство формата light industrial», — рассказали в Nikoliers.

В компании добавляют, что самой крупной сделкой стала покупка Setl Group участка площадью 933 га, однако отмечают, что сумма сделки неизвестна.

«Актуальная тенденция — передача земельных активов между девелоперами. Для покупателя это возможность приобрести участки, как правило, с уже готовой документацией и упростить процедуры согласования проекта. Для продавца — пересмотреть стратегию развития компании в новых экономических условиях и перераспределить свой портфель», — поясняют в Nikoliers.



РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОЧЕНЬ ИНЕРТЕН, И ПОРОЙ ПРОХОДЯТ ГОДЫ, ЧТОБЫ ТОТ ИЛИ ИНОЙ ОБЪЕКТ НАШЕЛ СВОЕГО ПОКУПАТЕЛЯ, ТАК КАК ЗАЧАСТУЮ ПРОДАВЦЫ НЕ ГОТОВЫ ПРОДАВАТЬ СВОЕ ИМУЩЕСТВО НИЖЕ УСТАНОВЛЕННОЙ В ИХ ГОЛОВЕ ПЛАНКИ

Евгений Хохлов, директор по маркетингу холдинга AAG, говорит, что большинство соглашений за минувшие три квартала заключались в Ленобласти, и эта тенденция будет усиливаться в сторону масштабных проектов «в полях». «Количество сделок с землей в Петербурге, в свою очередь, было не такое большое, как в прошлом или позапрошлом году, однако некоторые девелоперы оптимизировали свой земельный банк, как, например, ЛСР», — рассказал эксперт.

Коммерческий директор ГК «A101» в Петербурге Мария Орлова обращает внимание, что в черте КАД подходящие участки найти сложно. В основном это территории недействующих промзон с большим количеством собственников, что заметно усложняет реализацию проектов. «В этих условиях смещение девелоперской активности в Ленинградскую область логично, особенно с учетом изменения градостроительной политики региона в сторону смешанной застройки. Это дает возможность развивать крупные проекты КОТ с качественной инфраструктурой и продуманной городской средой. Лидерами по количеству сделок с земельными участками в Ленобласти по-прежнему являются Всеволожский и Ломоносовский районы», — рассуждает госпожа Орлова.

ФАКТОРЫ РИСКА Господин Хохлов добавляет, что на количество покупок участков в Петербурге повлияла история с Генеральным планом, на основании которого многие планируемые проекты в зоне общественно-деловой застройки получили отказ. «А решение ЦБ окончательно затормозило покупку новой земли девелоперами, так как текущий уровень ключевой ставки делает такие сделки практически невозможными. Поэтому продавцы предпочитают переждать текущий период „до лучших времен“, однако сколько он продлится — неизвестно. И в следующем году мы вряд ли увидим большое число сделок с землей», — считает эксперт.

Александр Гуторов, вице-президент ГК «Страна Девелопмент», руководитель блока маркетинга и продажи, отмечает, что рынок земельных участков очень инертен и порой проходят годы, чтобы тот или иной объект нашел своего покупателя, так как зачастую продавцы не готовы продавать свое имущество ниже установленной в их голове планки. «Когда рынок жилья на подъеме, цены на квартиры стремительно растут, застройщики получа-

ют высокую маржу и стремятся нарастить земельный банк, то и с продавцами земли договариваться проще. В этом году рынок жилья находился в зоне турбулентности, в текущей ситуации сложно что-либо прогнозировать на долгий срок», — рассуждает эксперт.

«Еще одна проблема — застройщики не готовы и не хотят вкладываться в участки, требующие долгого согласования и перевода земель из одной категории в другую. Деньги сейчас достаточно дорогие, и тратить их на участки, которые непонятно когда можно будет вывести на рынок, рискованно», — уверен Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

Некоторые девелоперы пользуются ситуацией неопределенности и пополняют запас земли. «Многие компании пересматривают свои стратегии развития и делают выбор в пользу выжидательной позиции, выставляя уже подготовленные проекты на рынок. Таким образом, одни застройщики, возможно, из-за финансовых проблем сокращают издержки, а другие, у которых ситуация лучше, могут нарастить земельный банк. Например, нам удалось приобрести проект на Петровском острове», — рассказал Виталий Коробов, директор компании Element Development.

«Мы продолжаем наращивать портфель участков и готовим к выводу новые проекты в Петербурге и Ленобласти. На сегодняшний день у нас уже есть новые локации, которые находятся в активной стадии подготовки. Кроме того, мы на регулярной основе рассматриваем новые участки на предмет приобретения», — сообщил Максим Турта, руководитель департамента продаж группы «Аквилон» в Санкт-Петербурге и Ленобласти.

КОММЕРЧЕСКИЕ РЕКОРДЫ В компании Nikoliers отмечают, что в уходящем году также был замечен рост инвестиций и в земельные участки под коммерческие цели. «Инвестиции в земельные участки под реализацию коммерческих объектов на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области достигли 13,5 млрд рублей — это рекордный объем вложений за последнее десятилетие. По данным департамента исследований Nikoliers, в агломерации под коммерческие нужды было приобретено в общей сложности 177 га земли, что также превышает показатели предыдущих нескольких лет. Для сравнения, в 2022 году было куплено 171 га (объем инвестиций — 3,6 млрд рублей), в 2021

году — 61 га (инвестиции — 4 млрд рублей)», — рассказали в компании.

Только в Санкт-Петербурге в 2023 году под коммерческие нужды компании купили 96 га, и большая часть этой земли (68 га) предполагает строительство промышленных и складских объектов. Несколько новых резидентов зашли в промышленный парк «Софийский»: 11 га под распределительный центр приобрела фармацевтическая группа «Полисан», 2 га под строительство производственно-складского комплекса купила компания СМТ (проектирование и строительство систем газоснабжения), а на 1,15 га разместится производственно-складской комплекс компании «Современная лаборатория» (производство медицинской мебели). Также в границах парка «Софийский» были приобретены участки заводом «Промдетальмаш», дилером грузовых автомобилей и запчастей, а также компанией, занимающейся поставками грузоподъемного оборудования.

В Ленинградской области под коммерческие нужды за год был приобретен 81 га земли, а сумма инвестиций составила 4 млрд рублей. Больше половины купленных площадей (43 га) также предполагает размещение складской и индустриальной недвижимости. Одна из крупнейших сделок на земельном рынке Ленобласти этого года — покупка 29,8 га на территории индустриального парка М10 в Тосненском районе онлайн-ритейлером Wildberries. Помимо этого, в индустриальном парке Greenstate компания «Промбокс» приобрела 4,7 га под индустриально-складской комплекс. Еще 2,4 га там же было куплено под строительство производства.

«Доля свободных площадей в складском сегменте в Санкт-Петербургской агломерации продолжает снижаться: к концу 2023 года уровень вакантности в качественных складах достиг исторического минимума — 0,2%, — комментирует Кирилл Вечер, старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости Nikoliers. — Спекулятивное предложение выходит на рынок в недостаточном объеме и не способно удовлетворить текущий спрос арендаторов. Поэтому мы отмечаем резкий рост числа запросов на покупку подготовленных со стороны инженерных коммуникаций земельных участков для строительства производственных зданий для собственных нужд компаний и по схеме built-to-suit. Для многих компаний это становится единственным вариантом получения необходимого склада, завода или распределительного центра». ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Санкт-Петербург, Business Guide «Лидеры бизнеса. Предварительные итоги года»)

Владимир Желонкин — генеральный директор АО «Коммерсантъ», главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страници
Александр Коряков — бильд-редактор
Валерий Грибанов — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Марина Победенная — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970.
Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ». Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

Типография: ООО «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 193734, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 9000
Распространяется бесплатно.
16+

Графика на обложке: Арсений Блинов