



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,

РЕДАКТОР GUIDE

«НЕДВИЖИМОСТЬ. НОВЫЕ ПРОСТРАНСТВА»

### ТРИ МЕСЯЦА НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ

Во втором квартале рынок первичного жилья будет оставаться в неопределенности: ясности, как станут выглядеть программы льготного ипотечного кредитования во втором полугодии, до сих пор нет. Пока лишь очевидно, что остается семейная ипотека. Эксперты предполагают, что кредиты на приобретение жилья претерпят сегментацию, а помощь государства станет более адресной. Вероятно, появятся новые льготные категории, которые смогут взять заем под процент меньше рыночного. Эксперты ожидают, что появятся специальные программы для учителей, врачей, сотрудников социальных служб.

Судя по всему, прежних объемов выдачи ипотеки сохранить во втором полугодии не удастся. Первоначально пессимисты прогнозировали, что отмена льготных программ приведет к сокращению рынка в четыре раза, сейчас, когда стало понятно, что все-таки в том или ином виде субсидирование сохранится, эксперты говорят о проседании рынка на треть. Но и такое падение создаст существенные вызовы для отрасли.

Участники рынка (скорее для самоуспокоения) утверждают, что влияние ипотеки на продажи первички сильно переоценено, но цифры говорят об обратном: более 80% всех покупок квартир в строящихся домах осуществлялось с привлечением кредитов, большинство которых выдавалось по льготным программам. Выпадение ипотечных покупателей из сделок неминуемо приведет к сильному падению спроса и, как следствие, — к необходимости либо снижения цен, либо сокращения предложения. Что означает серьезное потрясение для строительной отрасли.

Интригу с будущим ипотеки, надо полагать, власти будут сохранять непосредственно до конца первого полугодия, а о параметрах новых программ расскажут непосредственно перед часом X. Это в ближайшие месяцы будет подогревать спрос на кредитование на старых условиях. С одной стороны, это обеспечит поступление новых средств в экономику. С другой, в условиях цейтнота решения не всегда принимаются взвешенно, кредиты берутся в некотором ажиотаже, что может грозить дальнейшим надуванием ипотечного пузыря.

### КОЛОНКА РЕДАКТОРА

# СЕРЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПОЯСА

ТЕКУЩИЕ ЗАДАЧИ ПО ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЮ ПРИВЕЛИ К ПРОМЫШЛЕННОМУ РОСТУ, ЧТО В СВОЮ ОЧЕРЕДЬ ОТРАЗИЛОСЬ В НОВОМ ГЕНЕРАЛЬНОМ ПЛАНЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, РАССЧИТАННОМ ДО 2040 ГОДА. С ЕГО ПРИНЯТИЕМ ПЕРЕСМОТРЕН ПОДХОД К РЕДЕВЕЛОПМЕНТУ «СЕРОГО ПОЯСА», В ЧАСТНОСТИ, ПЕРЕПРОФИЛИРОВАНИЮ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО В ЖИЛЫЕ ЗОНЫ. В СОСТАВЕ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН ПРЕДУСМОТРЕНЫ ВОЗМОЖНОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ, ТЕХНОПАРКОВ. КИРИЛЛ КОСОВ

Данный подход применяется с целью умножения производственного потенциала Петербурга как одного из ведущих промышленных центров. При этом основными ресурсами для реализации Генплана в части жилого строительства рассмотрены бывшие земли сельхозназначения и намыв. Стоит отметить, что подавляющее большинство заявок на перевод территорий из промышленности под жилую застройку за последнее время не было одобрено, при этом имел место процесс перевода участков в земли промназначения, отмечает управляющий партнер East Real Альберт Харченко.

Он обращает внимание, что в новом Генплане площадь производственных зон в целом увеличилась на 630 га, а их общая площадь составит более 13,9 тыс. га. В большей степени прирост коснулся периферийных районов: Пушкинского (178,4 га), Красносельского (73 га), Колпинского (44,9 га), Кировского (35,2 га) и Калининского (30,2 га). Однако развитие промышленных производств предусматривается не только на периферии, но и в промзонах вблизи центра города, сформировавшихся в дореволюционные и советские времена.

«В этой ситуации собственникам участков и объектов недвижимости в промышленных зонах необходимо инвестировать в их развитие под промышленное производство либо они так и будут наполняться по возможности мелкими арендаторами, не предъявляющими высоких требований к территории. Конечно, есть вероятность, что промзоны, приобретенные девелоперами и которые не удалось перевести в жилые, будут простаивать», — рассуждает господин Харченко.

Если же существующие промышленные зоны не смогут удовлетворить высоким требованиям современного производства, в качестве альтернативы будут рассматриваться индустриальные парки в черте Санкт-Петербурга, а также Ленинградской области. Промышленные парки и особые экономические зоны формируют необходимую инфраструктуру, проводят инженерную подготовку участков, что позволяет значительно сократить срок реализации проекта. Кроме того, резиденты имеют возможность воспользоваться рядом льгот и формировать новые экономические связи.

Валерий Трушин, партнер, руководитель отдела исследований и консалтинга IPG.Estate, подсчитал, что с начала запуска процесса редевелопмента «серого пояса» всего 10–15% (около 2 тыс. га) промышленных территорий, расположенных в черте города, прошли процесс реновации. В первую очередь это были наиболее интересные участки с точки зрения локации и развитой транспортной и коммерческой инфраструктуры: центральные районы города, исторические локации, участки вдоль набережных. «По нашим оценкам, сегодня еще 3,5–4 тыс. га «серого пояса» в городе потенциально пригодны для редевелопмента», — приводит данные эксперт.

### РЕДЕВЕЛОПМЕНТ



С НАЧАЛА ЗАПУСКА ПРОЦЕССА РЕДЕВЕЛОПМЕНТА «СЕРОГО ПОЯСА» ВСЕГО 10–15% (ОКОЛО 2 ТЫС. ГА) ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ЧЕРТЕ ГОРОДА, ПРОШЛИ ПРОЦЕСС РЕНОВАЦИИ

**НЕСИСТЕМНЫЙ ХАРАКТЕР** Проблематика и острота процесса редевелопмента «серого пояса» состоят в том, что этот процесс носит несистемный характер, а представляет собой тактические действия со стороны девелоперов, которые инвестируют средства и ресурсы в точечные проекты, включая работу над локальными изменениями в Генплан.

«По моей оценке, стратегически процесс редевелопмента „серого пояса“ должен идти иным путем: это должна быть инициатива города. При внесении изменений в Генплан, который включает, в том числе, и дорожно-транспортную инфраструктуру, нужно закладывать постепенный перевод промышленных зон либо в жилую, либо в деловую зону, а также оставлять часть промышленных зон в черте города, сохраняя рабочие места. Основная сложность такого подхода состоит в системности процесса, и пока в Петербурге нет отличной практики, но можно смотреть на практику Москвы», — говорит господин Трушин.

По его мнению, стоит обратить внимание на Калининский, Красногвардейский, Невский, Кировский районы, где преобладает значительная часть промышленных территорий, из которых 80% не функционирует в изна-

чальной концепции, а сдается в аренду или вовсе пустует. «С одной стороны, интерес к этим территориям может быть высок у жилых девелоперов, но без участия города застройка этих локаций жильем приведет к транспортному коллапсу: город встанет без развития дорожной инфраструктуры. Предполагаю, что с такой проблемой вскоре столкнется направление Октябрьской набережной, где идет процесс редевелопмента и жилой застройки, но при этом нет планов по расширению набережной и созданию объездных путей. По крайней мере, пока о них неизвестно. Я не видел, не нашел информации. Это яркий пример несогласованности действий города и девелопмента», — указывает господин Трушин.

Всеволод Глазунов, директор по маркетингу Legenda, считает, что редевелопмент — это позитивный процесс, поскольку очевидно непригодные для современного производства площади в центральных локациях Петербурга вовлекаются в оборот, превращаясь в современную, благоустроенную городскую среду. Среди девелоперов территории «серого пояса» остаются востребованными, поскольку это одна из немногих возможностей раскрыть потенциал места и создать совершенно иное качество жилой среды. → 6