

Павел ГИНЕВ pgin@rambler.ru

ТРЕНДЫ
2020

Скупают всё, что не движется

ВСЕГДА 2020-Й МЕСТНЫЕ (И ИНОГОРОДНИЕ) ЗАСТРОЙЩИКИ АКТИВНО РАЗБИРАЛИ ЗЕМЛЮ В ЧЕРТЕ ПЕТЕРБУРГА, ЗАЧАСТУ ВМЕСТЕ С ИМЕЮЩИМИСЯ ПОСТРОЙКАМИ. ПРИЧЁМ ДЕВЕЛОПЕРЫ СЕЙЧАС ГОТОВЫ ПЛАТИТЬ ЗА УЧАСТКИ ЖИВЫМИ ДЕНЬГАМИ, А НЕ КВАРТИРАМИ, КАК ПРЕЖДЕ. ВЕДЬ ФИНАНСЫ У НИХ ЕСТЬ.

В целом год оказался для всех сложным, но для жилищных застройщиков, пожалуй, удачным.

РЕДКИЕ ГИГАНТЫ

Во многих компаниях совершенно в открытую говорят, что теряют интерес к проектам комплексного освоения. Слишком уж велики затраты на инфраструктуру, которые власти уже не первый год «вешают» на бизнес. А потому и сделки по покупке обширных территорий стали редки. В основном застройщики предпочитают компактные пятна – максимум 4 гектара (см. табл.).

«Столь крупных проектов, как Skandi Klubb или Magnifika, мы пока не разрабатываем. Участок под Magnifika приобретался давно, при другой градостроительной политике, при наличии у властей амбициозных планов по развитию городской среды. Сейчас всё по-другому: официально заявлено, что планы по переустройству промзон вдоль того же Обводного канала заморожены. Это входит в противоречие с нашей концепцией развития: нам интересны территории внутри городской черты, удобные с точки зрения транспортной доступности. Поэтому большие проекты квартальной застройки сейчас на рынок не выходят, доделывается то, что было начато раньше», – комментирует генеральный директор «Бонава Санкт-Петербург» Марина Чёрная (интервью с ней читайте на NSP.ru).

Однако это не значит, что проектов КОТ скоро не останется вовсе. Некоторые девелоперы владеют большими участками уже давно и только собираются пустить их в дело (пример – новый проект «миллионик» Группы ЦДС в Парголово). Кроме того, лидеры рынка

в состоянии осилить социальную нагрузку Смольного. Так что две крупные сделки с землёй в уходящем году всё же состоялись.

Рекорд у Группы ЛСР, которая приобрела права почти на 150 га на намыве Васильевского острова (причём значительной части этой суши ещё фактически не существует). А Setl Group стала владельцем 41 га в Стрельне. Возможно, выше их в топе земельных сделок стояла бы компания «КВС», которая заявила о планах приобрести почти 200 гектаров в проекте «Югтаун». Но официально о покупке пока не объявлено.

Кстати, и Setl Group, и КВС вполне следуют тренду, заложенному в новом Генплане (его должны принять уже в марте): развитие масштабных проектов в Петербурге пойдёт на южном направлении. Благо неосвоенных площадок там хватает ещё надолго.

В числе наиболее активных покупателей земли в 2020 году довольно неожиданно оказались и компании, которых к лидерам рынка не отнесёшь. Например, собственником сразу четырёх участков (включая совсем свежее приобретение в Невском районе) стала шведская Bonava. По совокупности 10 гектаров (в городе и области) купил «Аквилон Инвест», а Legenda – 8 га.

ЛЕНОБЛАСТЬ – В АУТСАЙДЕРЕХ

По оценке партнёра компании Rusland SP Андрея Бойкова, спрос на участки в Ленобласти в принципе есть, но он очень ограничен и существенно ниже, чем был 4-5 лет назад. Наиболее востребованные локации – Бугры, Мурино и Кудрово, но лишь в той части, где уже есть реализованные проекты, инфраструктура и сформирован спрос. В чистое поле сейчас никто уже не заходит.

Однако предложение таких лотов по-прежнему велико. По данным ЦРП «Петербургская Недвижимость», оно измеряется 3300 га, но лишь 8% участков прошли всю необходимую градостроительную подготовку. У 61% документы сформированы лишь частично, а у 31% их нет вовсе. Так что причины низкого спроса на подобные варианты в целом понятны.

Основным спросом пользуются небольшие пятна в черте города, расположенные в корректной градостроительной зоне и с разрешением на строительство. Причём, как утверждает генеральный директор компании PETERLAND Юрий Зарецкий, процент безденежных сделок (когда покупатель расплачивается квартирами в будущем проекте) в 2020 году заметно снизился. На расчёты в квадратных метрах могут претендовать в основном владельцы земли без наличия необходимой документации. А вот если на руках есть все или почти все документы, оплата идёт в дензнаках. Разумеется, это не касается территорий, которые продают за торгов – там в ходу только рубль.

ЦЕНОВАЯ ГОНКА

Ленд-лорды и владельцы промышленных площадок, удобных для редевелопмента, конъюнктуру рынка чувствуют прекрасно. По данным Rusland SP, за первые три квартала объём сделок с землёй превысил результаты всего 2019 года в 7 раз. А средняя стоимость участков под жилищное строительство увеличилась на 84,5%.

Естественно, цены росли неравномерно. Скажем, на Крестовском острове стоимость участков подскочила сразу на 145%, подсчитали в ЦРП «Петербургская Недвижимость». Но глобальных выводов из этого делать не стоит. В элитном анклаве практически не осталось свободных пятен. То же, с оговорками, касается и Петровского острова, где ценник вырос вдвое: предложение и тут минимально. Зато показателем Московский район, где удорожание земли соответствует среднероссийскому – те са-

мые 85%. Здесь велико предложение, но ещё выше спрос на участки. При этом желающих отдать территорию под редевелопмент с уже готовыми документами, а иногда и вместе с проектом, хватает.

Что касается стоимости конкретных наделов, она сильно варьируется не только в зависимости от локации, но и от потенциала будущей застройки. Так, участки за КАД, по данным «Петербургской Недвижимости», предлагают в среднем не дороже 5000 руб. за кв.м. уличений. Но если они находятся, скажем, в Мурино, Кудрово или Буграх, цены доходят уже до 9000 за «квадрат» будущего жилья. Территории в обычных петербургских «спальниках» стоят по 10 000-20 000 руб., в престижных районах у метро – до 35 000, а в центре участки обойдутся девелоперу до 55 000 рублей на кв.м. уличений.

ПРИЗЕМЛЁННЫЕ ПЛАНЫ

В 2021-м тренд вряд ли переменится: девелоперы продолжат экспансию на ликвидные промышленные площадки. В Генплан и ПЗЗ регулярно вносят поправки, разрешающие жилую застройку на бывших производственных территориях. И остановить этот процесс будет трудно, несмотря на заявления властей о важности промышленного потенциала города.

Повышенному спросу на землю будет способствовать растущий спрос на жильё, подогреваемый падением курса рубля и низкими ставками по депозитам, а также программой льготной ипотеки. При этом предложение в новостройках уже заметно сократилось, новых проектов на рынок выходит немного. Поэтому большинство девелоперов продолжает искать перспективные участки, чтобы обеспечить квартирами потенциальных покупателей.

Добавим, что в 2021-м на земельном рынке может активизироваться госкорпорация «ДОМ.РФ». Она собирается продавать участки за квартиры в будущих проектах, а их, в свою очередь, использовать как арендное жильё. Довольно интересно, как это повлияет на рынок.

МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ



Николай ПАШКОВ
генеральный директор Knight Frank St. Petersburg:

«Объём инвестиционных сделок с участками под жилищное строительство в 2020 году составил 38,2 млрд рублей. Это в 2,7 раза больше, чем в 2019-м. Такой результат отчасти связан с переходом на систему эскроу-счетов. Пару лет назад застройщики были сосредоточены на реализации текущих проектов, пытаясь успеть завершить максимум строек по старым правилам, в результате чего активно наращивали земельный банк. Затем случилась некоторая пауза. В этом году высокий потребительский спрос на квартиры в совокупности с ограниченным предложением привёл к тому, что новостройки подорожали во всех сегментах рынка. Поэтому застройщики вернулись к рассмотрению новых пятен и переговорам. В результате уже в середине года наблюдался ажиотажный спрос на участки.»



Андрей БОЙКОВ
партнёр Rusland SP:

«Безусловно, в городе есть участки, которые трудно продать. И таких довольно много. По большей части эти земли промышленного назначения, участки с производственно-складскими комплексами, расположенные в неподходящей для жилой застройки зоне по Генплану и ПЗЗ. То есть по ним нужно проделать большую документальную работу, включая смену функционала и подготовку проекта планировки территории.»

Поскольку сейчас большинство сделок проходит с привлечением банковского финансирования, покупатели земли стараются переложить эти заботы на продавцов. Поэтому реализация таких активов может затягиваться на срок от года до пяти лет. Существуют так называемые спекулятивные компании, которые приобретают «неупакованные» участки с большим дисконтом, занимаются подготовкой градостроительных документов, получают разрешение на строительство и затем перепродают пятна девелоперам с хорошей маржой, которая может превышать 100%.

В принципе во всех районах имеются территории, которые можно развивать. Кроме, пожалуй, Петровского острова. Точечные проекты, которые так или иначе готовятся к редевелопменту, есть во Фрунзенском, Невском, Центральном, Петроградском и Василеостровском районах.



Юрий ЗАРЕЦКИЙ
генеральный директор компании PETERLAND:

«Спрос на землю под жилую застройку сильно вырос. Что касается других видов недвижимости, картина очень неоднородная. Например, интерес к площадкам под строительство апартаментов тоже сильно увеличился (правда, в свете последних заявлений власти он может и обвалиться). Спрос на участки под торговлю пока слабый. Промышленный сектор уже давно умер. Зато несколько оживился интерес к площадкам под большие складские проекты. Появился спрос и на загородные земли – под влиянием пандемии. Участки для сельскохозяйственного использования в нашем регионе вообще никогда интереса не вызывали.»

Никакого торможения редевелопмента в городе мы не видим. Напротив, было бы замечательно, если бы Смольный этот процесс хотя бы контролировал. Ведь основная часть проектов связана с жилищной застройкой. Безусловно, редевелопмент старых, изживших себя промышленных территорий необходим. Но куда лучше было бы видеть на их месте зелёные зоны и общественные пространства, чем плотные ряды высотных жилых коробок, создающих к тому же огромные проблемы в социальной и транспортной сфере.

СДЕЛКИ ПО ПОКУПКЕ ЗЕМЛИ ПОД ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В ПЕТЕРБУРГЕ В 2020 ГОДУ

АДРЕС (РАЙОН)	ПОКУПАТЕЛЬ	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА, ГА	ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ, РУБ.
I квартал			
Миргородская ул., 1 (Центральный район)	Группа RBI	1,35	700 млн – 1 млрд
Киевская ул., 5 (Московский район)	Группа RBI	0,35	150 – 200 млн
ул. Васенко, 7 (Калининский район)	«ЮИТ Санкт-Петербург»	0,3	100 – 120 млн
Нейшлотский переулок, 19/23 (Выборгский район)	«ЮИТ Санкт-Петербург»	1,1	300 – 350 млн
Участок, ограниченный набережной Невы, Кожевенной линией, Масляным каналом и 23-й линией В.О. (Василеостровский район)	Setl Group	4,2	2,2 – 2,4 млрд
Стрельна (между Красносельским шоссе и проспектом Будённого) (Красносельский район)	Setl Group	41	2 млрд
Оконный завод TRiVE на углу Благодатной ул. и пр. Ю. Гагарина (Московский район)	Bonava	0,68	150 млн
II квартал			
Лиговский пр., 236 (Фрунзенский район)	Setl Group	3,78	1,3 млрд
наб. реки Карповки, 27 (Петроградский район)	ГК «Альфа Фаберже»	0,75	700 млн
Участок, ограниченный наб. Чёрной речки, улицами Графова, Лисичанской и Старобельской (Приморский район)	LEGENDA Intelligent Development	4 (три участка)	1 млрд
ул. Ольги Берггольц, 22 (Невский район)	Bonava	0,93	400 млн
Малоохтинский пр., 68 (Красногвардейский район)	LEGENDA Intelligent Development	4	3 млрд
III квартал			
Намыв В.О. (Василеостровский район)	«Группа ЛСР»	143	2,98 млрд
11-я линия Васильевского острова, 56 (Василеостровский район)	Sun Development	0,3	300 млн
Малоохтинский пр., 8 (Красногвардейский район)	AAG	0,37	140 млн
ул. Егорова, 236 (Адмиралтейский район)	«Группа ЛСР»	0,3	136,1 млн
Московский пр., 114 (Московский район)	«Красная стрела»	2,63	1,6 млрд
Намыв В.О. (Василеостровский район)	«Аквилон»	3,8	2 млрд
Кудрово	«Аквилон»	6,2	1,5 млрд

Данные Rusland SP