

интервью

Беседовала Евгения ИВАНОВА j.ivanova@np-inform.ru

# Юрий ЗАРЕЦКИЙ:

## «Редевелопменту в Петербурге 10 лет»

**Свободных участков под жилищное строительство в черте города практически не осталось. Застройщики в поисках подходящих площадок около десяти лет назад активно взялись за преобразование «серого пояса». С тех пор было заявлено и реализовано порядка сотни проектов редевелопмента. Процесс набирает обороты, утверждает Юрий Зарецкий, генеральный директор компании Peterland, которая ведёт скрупулёзный учёт промышленных пятен Петербурга и проектов, реализуемых на них в результате редевелопмента. О том, сколько уже построено жилья, сколько можно ещё возвести на месте городских производств, чем плоха застройка вдоль Кушелевской дороги и почему советские заводы на набережных пока лучше не трогать, он рассказал «НП».**



### Когда начался редевелопмент промышленных территорий?

Первые проекты начали реализовывать ещё в середине 1990-х, но они были единичные. Как установившееся явление процессы редевелопмента стали зарождаться в Петербурге с середины 2000-х и набирать силу с 2008-2009 годов. То есть около 10 лет назад. Так что сегодня можно говорить о «юбилее» редевелопмента в Петербурге и подвести некоторые итоги этого явления.

### Какие процессы влияли на становление редевелопмента в эти годы?

Всё довольно просто. В начале 2000-х город активно продавал свободные городские пятна под жилую застройку (многие помнят эти замечательные аукционы в Фонде имущества), и промышленные площадки особого интереса для застройщиков не представляли. Однако запас городских земель стал к 2009-2010 годам уменьшаться, а число девелоперов увеличиваться – свободных площадок на всех не хватало. Вот тогда-то застройщики и стали обращать внимание на территории, где стояли недействующие заводы, старые склады, гаражи и т.п. И в первую очередь в зону особого внимания попадали площадки, обладающие высоким инвестиционным потенциалом: на городских набережных, вблизи главных магистралей и улиц. Именно там начал набирать силу редевелопмент.

### А сколько вообще площадей в городе, пригодных для редевелопмента, и как их определяют?

В 2004 году правительство Петербурга приняло Программу развития территорий промышленного и складского назначения, которые не соответствуют экономическим, социальным, экологическим и градостроительным условиям и подлежат градостроительному преобразованию – редевелопменту. Он должен производиться на основе изменения функционального назначения земель с производственного на общественно-деловое и жилое с последовательной ликвидацией, выводом, перебазированием или перепрофилированием расположенных на них объектов. Наряду с Генпланом и Правилами землепользования и застройки это постановление определило характер и направления преобразования промышленных земель в среднесрочной перспективе.

Исходя из этих нормативно-правовых документов было выделено несколько промзон, подлежащих трансформации. На сегодня их 26. Именно эту группу промзон и можно называть «серым поясом» Петербурга (см. карту).

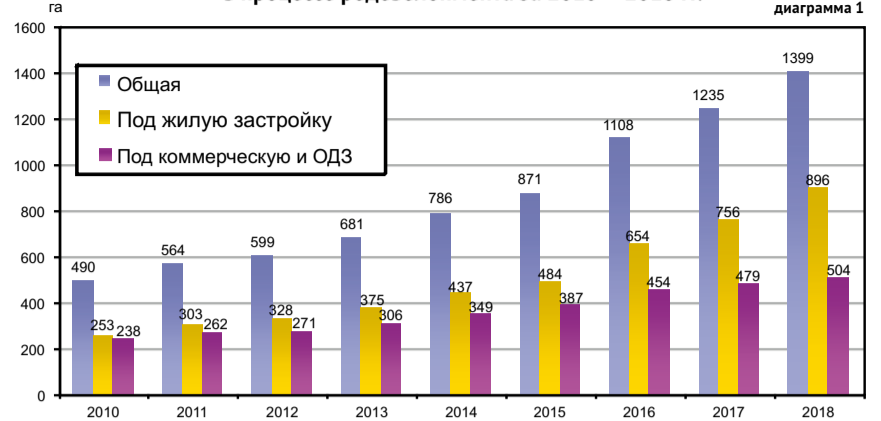
Общая площадь этих промзон – около 6100 га. Относительно общей площади Петербурга в его административных границах (144 000 га) это немного – примерно 4%, но относительно центральной части города – уже 30-35%. Учитывая, однако, что часть территории промзон занята объектами непроизводственного назначения (административными и коммерческими зданиями, учебными заведениями, старым жилым фондом, парками и др.), а другая часть – улично-дорожной сетью и инженерно-транспортной инфраструктурой, территория, пригодная для преобразования, составляет 4200 га.

Кроме того, редевелопмент осуществляется и на отдельных городских площадках, не входящих в указанные промзоны, и при этом даёт ощутимый вклад (25-30%) в общий объём преобразований. Поэтому мы учитываем его в наших расчётах. Единственное, площадь возможных преобразований на таких площадках заранее определить трудно – она определяется постфактум.

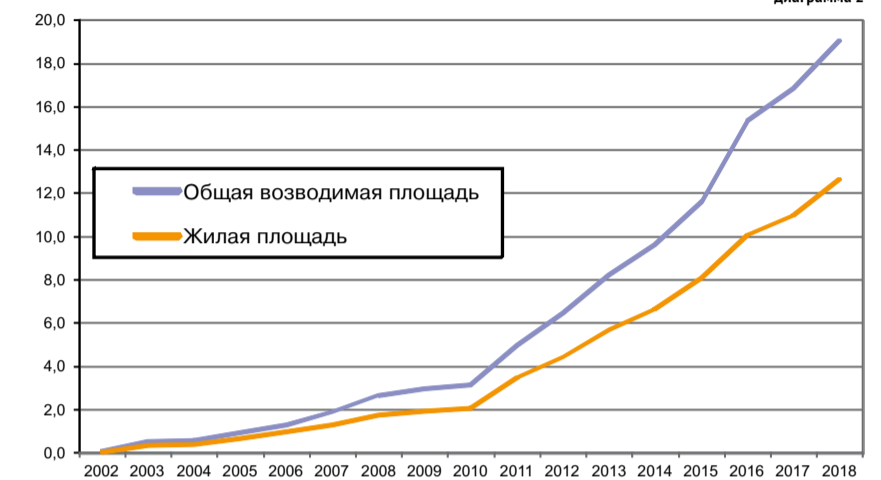
### Сколько площадей преобразовано за десять лет? Что на них построили?

К концу 2018 года общая площадь преобразованных территорий в промзонах «серого пояса» составила 1047 га, или 24,9% от максимальной возможной, а с учётом отдельных площадок – 1399 га. Причём процесс редевелопмента все последние годы шёл по нарастающей (диаграмма 1).

Динамика преобразованных площадей в процессе редевелопмента за 2010 – 2018 гг.



Динамика роста объёмов жилья в результате редевелопмента



На этих землях возводят жильё, а также коммерческие и общественно-деловые здания. Как видно из диаграммы, в последние пять лет строительство жилья идёт опережающими темпами.

### И сколько ещё в «сером поясе» площадей, пригодных для жилищной застройки?

Как я уже говорил, в «сером поясе» максимально возможная территория для редевелопмента составляет 4200 га. Однако для жилой застройки нужным статусом, при котором жильё является основной или условно разрешённой функцией, обладают не более 2300 га. При этом почти половина из них уже задействована. Конечно, площадки в других функциональных зонах тоже можно будет застроить жильём, если изменить их назначение в Генеральном плане города.

### Какие объекты коммерческой и деловой застройки появились в результате редевелопмента?

Было построено или строится в настоящий момент 635 объектов. Мы подводили итоги десяти лет редевелопмента (табл. 1). Прежде всего обращает на себя внимание число важных для жителей города социальных объектов: культурных, спортивных, рекреационных – 23, это меньше 4%. А парков или зелёных зон вместо старого завода вообще не создано!

За последний год доминирует жилая застройка, а социальных проектов на площадках редевелопмента практически не осталось.

Проектов с общественно-деловой или коммерческой функ-

цией по количеству больше, чем жилых. Но если считать возводимые и сданные площади, картина кардинально меняется: на жилые метры приходится более 70%. Жилья уже готово или строится почти 20 млн кв.м, из них около 13 млн – это именно жилая площадь (диаграмма 2).

Изначально (в 2002-2006 годах) на площадках редевелопмента строилось 100 000-200 000 кв.м жилья в год. Массово проекты стали запускать с 2009-2010 годов, после экономического кризиса 2008-го. Тогда начали активно переводить участки в жилую зону и застраивать их, число проектов стало расти. В 2009-2010 годах на промышленных территориях строилось уже около 2 млн кв.м. А с 2010-го объём жилых площадей вырос более чем в шесть раз – с 2 млн до 12,6 млн кв.м. Но хочу подчеркнуть, что это заявленные проекты, часть из них ещё возводится.

### А сколько проектов редевелопмента запущено в Петербурге в 2018 году?

В своей аналитике мы учитываем проекты, по которым уже ведутся или начинаются какие-то работы, согласована документация, получены разрешения. В 2018-м под нож редевелопмента запущено около 165 га бывших промышленных территорий, из них почти 140 га – под жильё. Стартовали 29 проектов общей площадью 2,2 млн кв.м (общая площадь продаваемого жилья – 1,61 млн кв.м).

### Кто строит на месте промышленных предприятий?

Это более ста застройщиков, практически все крупные и средние строительные компании Пе-

Объекты, возводимые в рамках проектов редевелопмента

Табл.1

Тип объекта	Общее количество за 10 лет	В том числе за 2018
Жилые комплексы и дома	242	29
Бизнес-центры, деловые комплексы, технопарки	271	4
Торговые центры, в т.ч. автоцентры	73	1
Гостиницы, отели	13	3
Культурно-выставочные комплексы, развлекательные объекты	15	0
Государственные и соц. объекты (суды, архивы и пр.)	13	1
Спортивные объекты (бассейны, спортплощадки, ФОК и пр.)	8	1
Рекреационные объекты, парки	0	0
<b>ВСЕГО</b>	<b>635</b>	<b>39</b>

тербурга. Активно участвуют в редевелопменте московские и региональные фирмы. Удивительно, но около четверти участников – это непрофильные компании, решившие инвестировать в строительство жилья.

Среди всего этого огромного числа редевелоперов выделяются «Эталон ЛенСпецСМУ», «Группа ЛСР» и Setl Group. Они являются лидерами по всем позициям, реализуя почти половину объёмов возводимого жилья (табл. 2). Эту тройку в какой-то мере можно назвать ответственной за результаты редевелопмента промышленных территорий Петербурга.

#### А вы считали, сколько ещё можно построить жилья в «сером поясе»?

Да, в прошлом году мы тщательно подсчитали возможные объёмы жилья по всем промзонам, учитывая все градостроительные регламенты и ограничения: высотность, коэффициенты использования территории, культурно-охранные ограничения и т.п. Принимали во внимание и то, что в общественно-деловых зонах часть территорий будет занята объектами коммерческой недвижимости. Получилось, что потенциальный объём жилой застройки в бывших промзонах может составить примерно 14 млн кв.м. Это без учёта отдельных площадок.

#### Оценивали ли вы коммерческий потенциал столь масштабной застройки?

Мы подсчитали, сколько можно выручить средств от продажи жилья в этих локациях. Учитывали средние цены по районам, по конкретным зонам, цены в строящихся жилых комплексах, а также престижность территорий, ближайшее окружение, транспортную доступность – т.е. жильё каких классов можно возвести в той или иной локации.

Оказалось, что в ценах, актуальных для сегодняшнего рынка, потенциальный суммарный доход от продажи жилья, построенного в рамках редевелопмента «серого пояса», может составить около 1,6 трлн рублей.

Максимальные объёмы жилья в «сером поясе» (7,6 млн кв.м) можно возвести в эконом-классе (90 000-100 000 руб./кв.м). Несколько меньше – 4,2 млн кв.м – в классе «комфорт» и «комфорт-плюс» (110 000-140 000 руб./кв.м). Но есть привлекательные локации и для премиального сегмента (140 000-180 000 руб./кв.м. и выше) – 2,1 млн кв.м.

#### Что в ближайшее время подлежит преобразованию?

Преобразовывать будут то, что инвестиционно привлекательно: набережные, территории в центре. Девелоперам сейчас наиболее интересны Октябрьская набережная, Полустрово, Выборгская набережная, Чёрная речка, Петровский остров. Сейчас к списку востребованных земель добавляются Волковская зона, Лиговка, постепенно осваивается Охта, хотя последние локации престижными не назовёшь. Как обычно, застройщики идут туда, где можно получить ощутимый доход.

Возникший несколько лет назад всплеск активности застройщиков на окраинах: в Мурино, Кудрово, Новоселье, Шушарах, Янино – уже угас. Спрос на жильё здесь в последние два-три года заметно упал, квартиры стали плохо продаваться. Стройка вернулась в город, где проживает более платежеспособная аудитория и спрос пока стабильный. А в Петербурге жильё сегодня можно строить в основном на бывших промышленных площадках.

#### Какие реализованные проекты с точки зрения градостроительства стоит отметить особо?

Отмечать можно как удачные, так и неудачные проекты. К сожалению, последних значительно больше. Например, Полустровская промышленная зона, территория, ограниченная проспектом Блюхера, Кондратьевским проспектом и Кушелевской дорогой, – это самая большая зона

## Промзоны, образующие «серый пояс» Санкт-Петербурга (26 зон)



редевелопмента в Петербурге на сегодня. Но то, что там построено, напоминает панельно-монолитное гетто: вплотную друг к другу стоят огромные 25-этажные коробки с убогими двориками, без нормальных проездов и паркингов, без зелёных зон и общественных пространств.

А во что превращают наши набережные? Триста лет город выдерживал заданную высоту их застройки, что было одной из самых видовых достопримечательностей Петербурга. И что теперь? Какие-то странные сооружения, напоминающие то гигантские теплицы, то огромные картонные коробки.

#### Какие проекты редевелопмента вы считаете удачными?

Удачные проекты, конечно, есть, главным образом в коммерческой и деловой застройке, например, та же «Невская Ратуша», целый ряд лофт-проектов. А вот в жилом секторе их немного, и почти все удачные примеры – это небольшие жилые комплексы, например, проект RBI «4 Горизонта» на Свердловской набережной, проект Vonava – Magnifika, проект УК «Теорема» «5 звёзд», несколько жилых комплексов на Леонтьевском мысу.

Удачные проекты можно было бы реализовать на Петровском острове, где сейчас работают несколько крупных компаний. Сама локация предполагает возведение жилья высокого, элитного класса. Но и там всё не так однозначно. Например, площадь проекта NEVA HAUS «Группы ЛСР» – более 100 000 кв.м возводимого жилья. Для «элиты» это многовато, да и проект напоминает скорее «Царскую столицу» на Кремчугской улице.

Разбирать подробно удачные и неудачные проекты нужно отдельно. Ещё раз подчеркну, удачные проекты есть, но они теряются на фоне большого числа серых и уродливых.

#### В чём причина того, что неудачных проектов так много? И когда ситуация изменится?

Причина очень простая: главным драйвером редевелопмента является получение дохода от возведения жилья. Особенно сегодня, когда жилищное строительство – одна из немногих отраслей экономики, приносящая доход.

Надо сказать, что изначально помимо жилья в ходе редевелопмента «серого пояса» значительную роль играло возведение коммерческой недвижимости. Активно развивались офисный и торгово-развлекательный сегменты. Но со временем интерес к бизнес-центрам и гостиницам пропал, торговых объектов понастроили уже достаточно.

Таким образом, в настоящее время на освоение «серого пояса» больше всего влияет именно жилищное строительство. И тренд этот вряд ли обратим. К тому же жилой сектор всегда более устойчив к негативным явлениям и кризисам.

Наш город создавали великие архитекторы, он был образцом высокого стиля. Да, многое нужно менять, перестраивать, обновлять, и на месте старых заводов и складов возводить нечто достойное Санкт-Петербурга: реализовывать интересные архитектурные проекты, создавать общественные пространства, зелёные зоны, парки, в том числе и строить жильё, но органично вписывая его в историческую застройку. Понятно, что такие проекты застройщикам экономически невыгодны, а у городской администрации нет таких возможностей. Но хотя бы взять под контроль градостроительные преобразования можно было бы?

Сейчас редевелопмент в городе идёт стихийно, никакой концепции преобразования промышленных территорий и внятной градостроительной политики не прослеживается. Установленные регламенты легко меняются в интересах отдельных застройщиков. Например, для жилых домов ввели ограничение по высоте 40 метров, но сплошь и рядом для наших уважаемых девелоперов, таких как ЛенСпецСМУ, ЛСР, Setl Group, ЦДС и других, почему-то согласовывают отклонения. Зачем тогда вводили ограничения? Поэтому и строят то, что строят.

Старые заводы, фабрики, склады и хозпостройки, разные депрессивные территории заменяют эклектичной застройкой высотой в 25 этажей (как, например, целая группа жилых комплексов различных застройщиков по обе стороны Московского проспекта, в уже упоминавшемся Полустровском анклав) либо унылыми однообразными коробками-колодцами вдоль Кремчугской улицы.

Но самое главное – что фактически одно зло заменяется другим: большинство жилых проектов не улучшают среду обитания – отсутствуют социальные объекты, зелёные зоны, паркинги, огромные транспортные проблемы превращают жизнь в этих конгломератах в постоянный стресс.

В общем, сейчас из двух зол я бы выбрал старые заводы, а не нагромождение гигантских коробок. Мало того, что эти дома не украшают город, так они ещё создают гораздо больше проблем, чем умершие предприятия.

#### Сохранятся ли в ближайшее время темпы редевелопмента?

На нетронутых промышленных территориях, как я уже сказал, можно построить около 14 млн кв.м жилья и получить примерно 1,6 трлн рублей дохода. Пока есть такой притягательный стимул, редевелопмент будет продолжаться, да и жильё в городе, в его основной черте, а не на окраинах, всегда будет востребовано.

#### Можете в двух словах ответить на главный вопрос: что будет с редевелопментом и как будет развиваться Петербург?

В средствах массовой информации, в специализированных изданиях, на тематических «круглых столах» проблемы и вопросы редевелопмента промышленных территорий в центральной части города поднимают постоянно, что свидетельствует о высоком интересе к этой теме.

Однако с сожалением приходится констатировать, что «серый пояс» Петербурга, с которым связывали столько надежд, оказался в итоге не площадкой для реализации современных и креативных проектов, а удобной территорией для получения дохода строительными корпорациями. Сегодня в «сером поясе» всюду строятся заурядные жилые кварталы, такие же, как в спальнях районах, на окраинах, только с ценой повыше.

И если, например, в каком-нибудь Сингапуре уже перешли от концепции «Сады в городе» к концепции «Город в садах», то сегодняшний результат редевелопмента в нашем городе – это, похоже, реализация концепции «Мурино-Девяткино в центре Петербурга».

Поэтому, может, лучше вообще не трогать заводы в центральной части, в исторических местах, на набережных, пока не наступит время просвещённых строителей и чиновников, которые действительно захотят развивать и благоустроить город для жителей?

#### Лидеры жилищного строительства в редевелопменте

Табл.2

Застройщики	Количество проектов	S общая, млн кв.м	S жилья, млн кв.м	% от возводимых жилых площадей всех застройщиков
Все компании, в том числе:	242	19,04	12,62	
ЛенСпецСМУ	20	3,60	2,17	17
«Группа ЛСР»	14	2,53	1,88	15
Setl City	25	2,29	1,69	13
Всего лидеры:	59	8,41	5,74	45