

# ПРОЕКТЫ КОТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ

---

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ 2012

1 ПОЛУГОДИЕ



**PETERLAND**

## АННОТАЦИЯ

Предметом данного обзора являются крупные проекты комплексной жилой застройки, часто называемые проектами "Комплексного освоения территорий" (КОТ), реализуемые в Санкт-Петербурге и его пригородах – проекты, планирующие строительство более 250 тысяч кв.м жилья.

В обзоре рассмотрены история, текущее состояние, особенности и тенденции развития проектов комплексной жилой застройки на территории Санкт-Петербурга и его пригородов.

Для составления общей картины комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге и его пригородах было проведено исследование всех крупных проектов жилой застройки, реализующихся или разрабатываемых в настоящее время. На основании собранных сведений, и в соответствии с вышеприведенными критериями понятия "Комплексное освоение территории", были выделены 70 крупных проектов, которые можно считать проектами КОТ.

Составлена "Карта проектов КОТ" Санкт-Петербурга и его пригородов. В виде сводной таблицы представлен листинг проектов и их основные параметры. Рассмотрена динамика развития проектов КОТ за 2010-2012 годы. Рассмотрены распределения проектов по районам, по срокам и степени их реализации, по ценовым уровням. Составлен рейтинг "перспективности" проектов.

Настоящий обзор является обновлением 1-го и 2-го выпусков, охватывавших 2010 и 2011 годы. Представленные в данном обзоре материалы приведены по состоянию на середину 2012 года – после его 1-го полугодия.

Дополнением к представленному Обзору является информационная база данных проектов КОТ (см. <http://www.peterland.info/bases.htm>).

В базе представлено детальное описание практически всех проектов комплексной жилой застройки Санкт-Петербурга и его пригородов: показаны расположение застройки, схемы и планировки, приведены сведения о владельцах (инициаторах) проектов, охарактеризованы основные параметры строительства (объемы возводимых жилых зданий, коммерческих и социальных объектов, плановые сроки реализации). Показана история развития того или иного проекта, его текущее состояние и его перспективы. Приводятся сведения о текущих ценах на квартиры в проектах. Даются оценки проектов, прогнозы их развития.

# КОМПЛЕКСНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ - 2012

1 ПОЛУГОДИЕ 2012

## СОДЕРЖАНИЕ

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ .....	5
1. КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ: ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И И ХАРАКТЕРИСТИКИ .....	6
2. СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ И ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ .....	8
2.1. Жилищный фонд и ввод жилья в Санкт-Петербурге .....	8
2.2. Жилищный фонд и ввод жилья в Ленинградской области .....	9
2.3. Перспективы развития жилищного строительства в Санкт-Петербурге и роль проектов комплексной жилой застройки .....	11
3. КОМПЛЕКСНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ .....	14
3.1. Особенности комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге .....	14
3.2. Текущее состояние и тенденции комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге и пригородах .....	17
4. ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ .....	20
4.1. Карта проектов комплексной жилой застройки .....	20
4.2. Листинг проектов и их основные параметры (сводная таблица) .....	21
4.3. Проекты, не попавшие в листинг .....	26
5. СВОДНЫЙ АНАЛИЗ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В САНКТ- ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ .....	31
5.1. Динамика развития проектов комплексной жилой застройки .....	31
5.2. Районное распределение проектов .....	34
5.3. Распределение проектов по стадии их реализации.....	36
5.4. Группировка проектов по уровню цен на квартиры .....	39
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	42
О КОМПАНИИ .....	45

## ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

### **Объект исследования**

Объектом настоящего исследования являются крупные проекты комплексной жилой застройки на территории Санкт-Петербурга и его пригородов – проекты, планирующие строительство более 250 тысяч кв.м жилья.

### **Задачи исследования**

1. Составление базы данных об основных проектах комплексной жилой застройки с определением максимального количества доступных параметров проектов.
2. Составление сводных распределений и таблиц, характеризующих свойства и характеристики проектов.
3. Выделение основных тенденций и закономерностей развития проектов комплексной жилой застройки.

### **Методика проведения исследования**

1. Сбор информации об основных заявленных проектах комплексной жилой застройки территорий в Санкт-Петербурге и его пригородах.
2. Обработка исходных данных, разработка формата представления информации (составление "паспорта" проекта), приведение информации в сводной форме.
3. Разработка и представление сводных таблиц и распределений.
4. Формулирование общих свойств и тенденций развития проектов комплексной жилой застройки.

### **Источники информации**

1. Официальные источники данных о проектах (собственные сайты проектов, информационные и рекламные буклеты и т.д.).
2. Печатные СМИ (тематические публикации в журналах, в газетах, бюллетенях).
3. Интернет-публикации о проектах.
4. Данные государственных органов по статистике, профильных комитетов Администраций Санкт-Петербурга и Ленинградской области (по строительству, архитектуре, экономике и др.).
5. Прочие открытые источники информации.

### **Форма представления информации**

Исследование выполнено в форме "обзора" с представлением результатов в таблицах, диаграммах и большим количеством иллюстраций.

### **Целевая аудитория**

- Строительные и девелоперские компании;
- Инвесторы, финансово-кредитные организации;
- Органы государственной власти, комитеты Администраций Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- Аналитики, маркетологи;
- Риэлтеры, оценщики и другие участники рынка.

## 1. КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ: ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКИ

В настоящем исследовании под проектами **комплексного освоения территории** (или проекты КОТ) понимаются такие проекты развития и застройки территории, которые предполагают:

- пространственное развитие территории и её интеграцию в существующую систему территориального развития;
- создание оптимальной системы функционального зонирования территории;
- создание комплексной инженерно-транспортной инфраструктуры, обеспечивающей полноценное, эффективное развитие территории и её интеграцию в общую систему инженерных и транспортных коммуникаций;
- формирование и развитие новой однородной среды (жилой, общественно-деловой, производственной).

Комплексное освоение территорий включает в себя выполнение инженерных изысканий, подготовку проекта планировки и проекта межевания территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры и проведения благоустройства, и собственно строительство объектов недвижимости.

Среди проектов КОТ можно выделить **проекты комплексной жилой застройки**. Это обособление не идет в разрез с принципами комплексности и многофункциональности развития территории. Данные проекты также предполагают комплексный девелопмент территории, но формируют, в первую очередь, территорию, отличающуюся доминированием и преобладанием объектов жилого строительства - прочие объекты недвижимости являются дополнительными либо сопутствующими.

Проект комплексной жилой застройки - это комплексное развитие и застройка территории, предполагающие формирование новой жилой зоны и её интеграцию в общую систему территориального развития, включающие в себя создание инженерно-транспортной инфраструктуры, строительство социальных, общественно-деловых, торгово-развлекательных объектов, организацию общественных пространств, способствующие формированию однородной среды обитания и системы качества жизни.

Комплексное освоение предполагает выработку оптимального сочетания между объектами жилой недвижимости и коммерческими объектами, ориентированными на размещение предприятий, предоставляющих услуги для населения и бизнеса, инфраструктурные услуги.

Проекты комплексной жилой застройки предполагают создание новой, привлекательной среды обитания. Привлекательность обеспечивается за счет выработки сбалансированного градостроительного решения (жилье, инфраструктура, работа, отдых).

Проект комплексной жилой застройки предполагает:

- пространственное развитие территории, разработку архитектурно-планировочных решений и иных аспектов будущей территории, способствующих формированию новой однородной жилой среды и обеспечению высокого качества жизни;



- создание комплексной инженерно-транспортной инфраструктуры, обеспечивающей полноценное функционирование новой территории и её интеграцию в общую систему инженерных и транспортных коммуникаций;
- строительство социальных, общественно-деловых, торгово-развлекательных объектов, обеспечивающих жизнедеятельность нового жилого района.

**Отличительными характеристиками проектов комплексной жилой застройки являются:**

- Значительная площадь территории (10 и более га);
- Значительный объем строительства (как правило, к таким проектам относят стройки объемом от 250 000 кв.м);
- Единая концепция развития и застройки, единый архитектурный стиль;
- Ориентация преимущественно на типовое жилье эконом- и бизнес-класса;
- Различные типы застройки и виды недвижимости - жилая, деловая, коммерческая;
- Необходимость создания инженерно-транспортной инфраструктуры и её интеграции в общую систему инженерных и транспортных коммуникаций;
- Долгосрочная реализация, многоэтапность;
- Разработка и реализация проектов на базе государственно-частного партнерства.

## 2. СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ И ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ

### 2.1. Жилищный фонд и ввод жилья в Санкт-Петербурге

По данным Петростата, общий жилищный фонд в Санкт-Петербурге на конец 2011 г. составил 115,4 млн.кв. м, при этом средняя обеспеченность жильем составила 23,3 кв.м на одного жителя города.

**Таблица 1: Жилищный фонд Санкт-Петербурга ( на 2011 г.)**

Год	Объем жилищного фонда, млн. м <sup>2</sup>	Средняя обеспеченность населения жильем, м <sup>2</sup> на одного жителя
2004	98,7	21,3
2005	100,3	21,9
2006	102,5	22,4
2007	105,6	23,1
2008	107,9	23,5
2009	109,9	23,9
2010	112,9	23,0
2011	115,4	23,3

Источник: Петростат

*Примечание:* снижение средней обеспеченности населения жильем в 2010 г. по сравнению с предыдущими данными связано с пересчетом численности населения города по итогам ВПН-2010 (с 4,6 млн. до 4,9 млн.).

Как можно увидеть из Таблицы 2, в течение последних восьми лет (2004-2011 гг.) ввод жилья в Санкт-Петербурге находился на уровне 2-3,2 млн.кв.м с достижением максимума в 2008 г.

**Таблица 2: Ввод в действие жилья по Санкт-Петербургу за 2004-2011 гг.**

Год	Введено		В % к предыдущему году	
	Общая (полезная) площадь, млн. м <sup>2</sup>	Квартиры (количество)	Общая (полезная) площадь	Квартиры (количество)
2004	2,032	27559	115,6	118,1
2005	2,273	33190	111,9	120,4
2006	2,376	34227	104,5	103,1
2007	2,637	38051	111,0	111,2
2008	3,212	48037	121,8	126,2
2009	2,603	38910	81,1	81,0
2010	2,657	42761	102,0	109,9
2011	2,706	44737	101,9	104,6

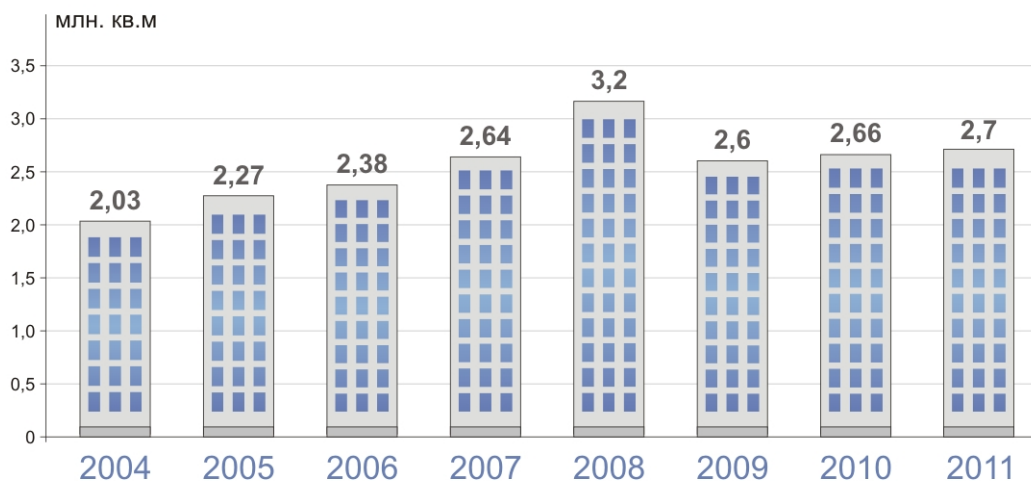
Источник: Петростат



На протяжении этих лет до 2008 года наблюдался ежегодный рост объемов ввода жилья на уровне от 5 до 22%. 2009 год характеризовался кризисным падением объема ввода жилья на 19% - до 2,6 млн. кв.м. В 2010-2011 гг. ежегодный рост объемов ввода жилья составлял 2% (2,66-2,71 млн. кв. м).

На Диаграмме 1 представлена динамика ввода жилья за период с 2004 по 2011 гг.

**ДИАГРАММА 1. ДИНАМИКА ВВОДА ЖИЛЬЯ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ**



(С) PETERLAND

По прогнозам Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга, в 2012 году в Санкт-Петербурге будет построено 2,7 млн. кв. м жилья, что сопоставимо с показателями 2011 г. К 2015 году в городе будет вводиться около 3 млн. кв.м жилья.

## 2.2. Жилищный фонд и ввод жилья в Ленинградской области

По данным Петростата, общий жилищный фонд в Ленинградской области на конец 2011 г. составил 45,4 млн. кв.м, а средняя обеспеченность жильем – 26,2 кв.м на одного жителя области. В Таблице 3 приведены данные по жилью за период с 2004 по 2011 год.

**ТАБЛИЦА 3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ (на 2010 г.)**

Год	Объем жилищного фонда, млн. м <sup>2</sup>	Средняя обеспеченность населения жильем, м <sup>2</sup> на одного жителя
2004	38,6	23,3
2005	39,5	24,0
2006	40,2	24,6
2007	41,2	25,2
2008	42,2	25,9
2009	43,3	26,6
2010	44,3	25,8
2011	45,4	26,2

Источник: Петростат

*Примечание:* снижение средней обеспеченности населения жильем в 2010 г., как и в Санкт-Петербурге, связано с пересчетом численности населения по итогам ВПН-2010 (с 1,63 млн. до 1,72 млн.).

Что касается динамики строительства нового жилья, то, по данным Петростата, в течение 2004-2011 гг. в Ленинградской области ввод жилья находился на уровне 0,5-1,1 млн. кв.м (Таблица 4) с достижением максимума в 2011 г.

**Таблица 4. Ввод жилья в Ленинградской области за 2004-2011 гг.**

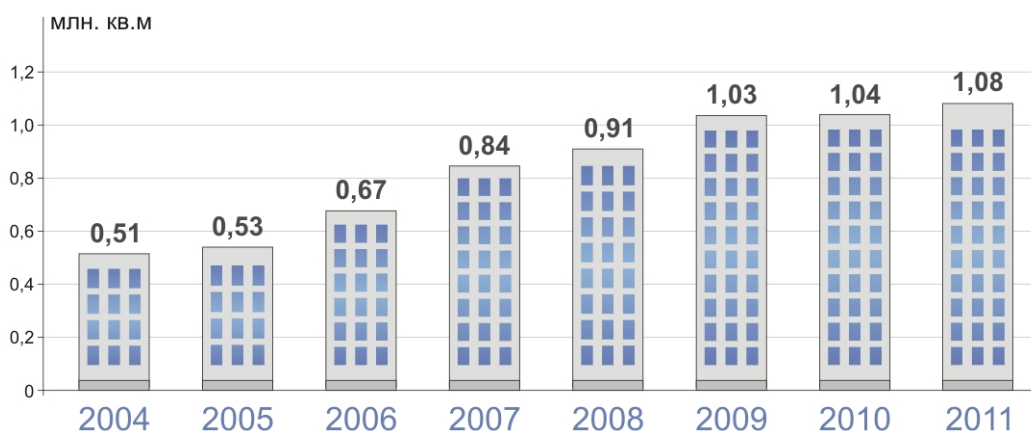
Год	Введено		В % к предыдущему году	
	общей (полезной) площади, млн. м <sup>2</sup>	Квартиры (количество)	общая (полезная) площадь	Квартиры (количество)
2004	0,511	5129	115,0	118,5
2005	0,533	5328	104,3	103,9
2006	0,672	7320	126,0	137,4
2007	0,844	9105	125,7	124,3
2008	0,908	10896	107,6	119,7
2009	1,031	12144	113,5	111,5
2010	1,041	12059	101,0	99,3
2011	1,076	14762	103,1	122,1

*Источник: Петростат*

На протяжении 2004-2011 гг. прослеживался ежегодный рост объемов ввода жилья, при этом даже в кризисный год (2009 г.) ввод жилья увеличился. Всего же за рассматриваемый период объем ввода жилья в Ленобласти вырос более чем в 2 раза.

На Диаграмме 2 представлена динамика ввода жилья в Ленобласти за период с 2004 по 2011 гг.

**Диаграмма 2. Динамика ввода жилья в Ленинградской области**



(C) PETERLAND

По оценкам руководства Ленинградской области, в 2012 году на территории Ленинградской области планируется ввод жилья в объеме 1,14 млн. кв.м.

## 2.3. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И РОЛЬ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга, принятому в 2005 году, "основной целью градостроительной деятельности является обеспечение условий для увеличения объемов и повышения качества жилищного фонда Санкт-Петербурга, соответствующего среднеевропейским стандартам, при обязательном выполнении экологических, санитарно-гигиенических и градостроительных требований и сохранении приумножения разнообразия городской среды" (Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» от 21.12.2005 N 728-99 в ред. от 12.05.2008 N 274-44).

Среди ключевых задач градостроительной деятельности в области жилищного строительства были выделены:

- Увеличение жилищного фонда Санкт-Петербурга с доведением средней жилищной обеспеченности на одного жителя Санкт-Петербурга на расчетный срок Генерального плана (к 2015 г.) до 28 кв. м с дальнейшим увеличением к 2025 году до 35 кв. м.
- Разработка и реализация программы размещения нового жилищного строительства с доведением среднегодовых объемов до 3,5 млн. кв.м общей площади на расчетный срок Генплана (к 2015 г.) и до 4,0 млн. кв.м - на дальнейшую перспективу.
- Размещение нового жилищного строительства **на расчетный срок Генплана** (к 2015 г.) в объеме 34,7 млн. кв.м общей площади, в том числе:
- Размещение нового жилищного строительства **на первую очередь Генплана** (к 2010 г.) в объеме 17,5 млн. кв. м общей площади, в том числе:
- Увеличение объема малоэтажного жилищного строительства до 20-25% от объема нового строительства.

Для решения поставленных задач определены следующие направления:

- Формирование на расчетный срок Генплана Санкт-Петербурга (к 2015 г.) новых жилых зон общей площадью 5,0 тыс. га для размещения жилой застройки, в том числе многоквартирного жилищного фонда - 3 тыс. га и односемейного (индивидуального) жилищного фонда - 2 тыс. га, с обеспечением их объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, объектами социального и культурно-бытового обслуживания.
- Планирование территорий на период к 2025 г. для формирования новых жилых зон общей площадью 7 тыс. га для размещения жилой застройки, в том числе многоквартирного жилищного фонда - 3,0 тыс. га и многоквартирного жилищного фонда - 4,0 тыс. га.

Приоритетным направлением деятельности для профильных комитетов Правительства Санкт-Петербурга установлено создание условий для увеличения объема жилищного строительства **за счет освоения новых территорий** и их продажи на открытых торгах.

Как можно видеть, поставленные в Генеральном плане задачи и направления их решения **фактически определяют появление и активное развитие проектов комплексного освоения территорий (КОТ)**.

.....

.....

Со своей стороны, Администрация Санкт-Петербурга неоднократно заявляла о том, что количество проектов по комплексному освоению территорий в будущем только возрастет. По мнению городских властей, лишь комплексный подход позволит развивать кварталы максимально сбалансировано, сочетая в них социальные, жилые и коммерческие функции.

В то же время, следует отметить, что *в последний год в силу экономических и политических аспектов позиция городских властей применительно к проектам комплексного освоения несколько изменилась и стала более сдержанной. В текущих условиях город не готов оказывать поддержку девелоперам и склонен пересмотреть планы освоения новых территорий.*

Новая политика городских властей теперь направлена на утверждение только тех проектов комплексного освоения территорий (КОТ), которые предусматривают строительство объектов инженерной и социальной инфраструктуры **за счет инвестора.**

Оценивая вклад проектов комплексной жилой застройки в общий объем жилищного строительства, следует сказать, что до 2005-2006 гг. проекты комплексного освоения, как таковые, отсутствовали. Конечно, имели место проекты крупной квартальной застройки, однако они не соответствовали современным проектам ни по объемам строительства (как правило, не более 150 тыс. кв.м), ни по комплексности освоения.

.....  
.....

По мере роста количества крупных проектов, а также активизации темпов строительства в данных проектах, доля комплексной жилой застройки в общем объеме жилищного строительства стала увеличиваться.

.....  
.....

Таким образом, исходя из задач и направлений градостроительной политики Санкт-Петербурга, а также тенденций, наблюдаемых на рынке жилой недвижимости, и их оценок, полученных на основе настоящего исследования (см. ниже разделы 4 и 5), можно утверждать, что **в дальнейшем количество проектов комплексной жилой застройки будет планомерно увеличиваться, и их доля в общем объеме жилищного строительства достигнет к концу 2015 года 60-70%.**

## 3. КОМПЛЕКСНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЕГО ПРИГОРОДАХ

### 3.1. Особенности комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге

Как уже выше отмечалось, *ключевой тенденцией* рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга последних лет было появление и активное развитие проектов комплексной жилой застройки территорий. Наряду с основными характеристиками, присущими всем проектам комплексного освоения, рассмотрим особенности, присущие проектам КОТ в Санкт-Петербурге и его пригородах.

#### **Основные факторы, способствующие активному развитию проектов комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге:**

.....  
.....

#### **Преимущества проектов комплексной жилой застройки:**

.....  
.....

#### **Территории Санкт-Петербурга, перспективные для реализации проектов комплексной жилой застройки:**

.....  
.....

#### **Сложности реализации проектов комплексной жилой застройки:**

.....  
.....

## 3.2. ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ

### ПРЕДЫСТОРИЯ

Комплексная жилая застройка территорий для Санкт-Петербурга не является новым явлением. Еще в советский период развития комплексное освоение территорий имело широкое распространение в жилищном строительстве города (районы первой массовой застройки).

.....

.....

.....

### ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ

По результатам настоящего исследования можно утверждать, что в Санкт-Петербурге и его ближайших окрестностях заявлено 75 проектов комплексной жилой застройки, к которым можно отнести стройки объемом более 250 000 кв.м. Треть из заявленных проектов - это "проекты-миллионники" (более детальные сведения о проектах и сводные показатели общей картины комплексной застройки приведены ниже – в разделе 4).

Общий объем жилищного строительства, запланированного на этих территориях, составляет более 66 млн. кв.м.

.....

.....

***Таким образом, исходя из текущих тенденций развития рынка недвижимости, можно предположить, что в ближайшие 2 года (2012-2014 гг.) объем ввода жилья в городе продолжит восстановление и будет стремиться к докризисным показателям (3,2 млн. кв.м).***

***Доля проектов комплексной жилой застройки в общем объеме жилищного строительства в ближайшие два года будет находиться на уровне 40-55%.***

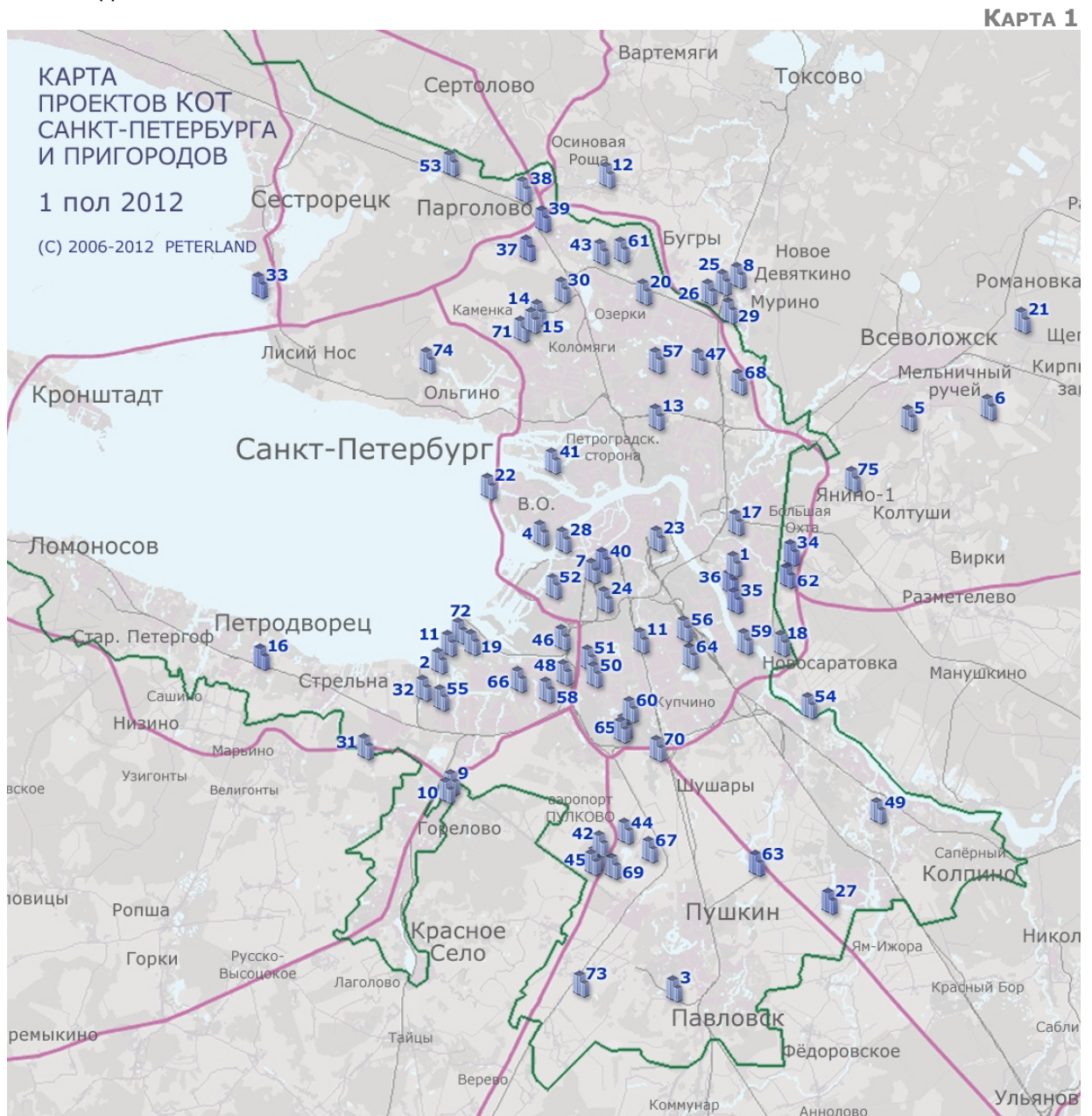


## 4. ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ

Для составления общей картины комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге и его пригородах было проведено исследование всех крупных проектов жилой застройки, реализующихся или разрабатываемых в настоящее время. На основании собранных сведений, и в соответствии с вышеприведенными критериями понятия "Комплексное освоение территории", были выделены 75 крупных проектов, которые можно считать проектами КОТ.

### 4.1. КАРТА ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

На Карте 1 приведено расположение всех основных проектов комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге и его окрестностях по состоянию на конец 1 полугодия 2012 года.



(С) PETERLAND



Наименование и основные показатели представленных на Карте 1 проектов даны ниже в Таблице 5.

## 4.2. ЛИСТИНГ ПРОЕКТОВ И ИХ ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ (СВОДНАЯ ТАБЛИЦА)

В представленной ниже сводной Таблице 5 приведены краткие характеристики всех основных крупных проектов комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге и его окрестностях по состоянию на конец 1 полугодия 2012 года. Подробное описание этих проектов можно найти в специальном Дополнении к настоящему Обзору - в информационной базе проектов компании PETERLAND - см. <http://www.peterland.info/bases.htm>.

**Таблица 5. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЕГО ПРИГОРОДАХ**

№ на карте	Название проекта	Местоположение	Площадь участка	Параметры жилой застройки
1	Аврора (Невская галактика)	Невский р-н, ул. Бельшева, 8-1	14,5 га	260 000 кв.м
2	Балтийская жемчужина	Красносельский р-н, Петергофское ш. / ул. Пограничника Гарькавого	205 га	1,76 млн. кв.м, из них более 1 млн. кв.м отведено под жилье различного уровня: от класса "комфорт" до элитной недвижимости
3	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
73	Южный (Лесное)	Пушкинский р-н, территория рядом с пос. Лесное и Кондакопшино	2000 га	около 4,5 млн. кв.м жилья
74	Юнтолово (Конная Лахта)	Приморский р-н, территория между поселками Ольгино и Каменка, границей Курортного района и заказником "Юнтоловский"	437 га	2,2 млн.кв.м
75	Янино	Всеволожский р-н Ленобласти, пос. Янино	42 га	265 000 кв.м

### Комментарии к таблице:

- Ряд проектов не имеют официального названия, в связи с этим их наименование носит "условный" характер и, главным образом, привязано к их локации либо инициатору;
- В качестве источников информации использовалась официальная информация инициаторов проектов, а также публикации в открытых средствах массовой информации.

### 4.3. ПРОЕКТЫ, НЕ ПОПАВШИЕ В ЛИСТИНГ

Следует подчеркнуть, что представленный выше список проектов не является исчерпывающим. Отметим проекты, которые по тем или иным причинам не попали в данный список.

**1. Ряд проектов комплексного освоения территорий с объемом строительства менее 250 000 кв. м жилья.**

.....  
.....

**2. Проекты, находящиеся в завершающейся фазе строительства.**

.....  
.....

**3. Ряд проектов комплексного жилищного строительства, находящихся в начальных стадиях развития либо отложенных по различным причинам.**

.....  
.....

**4. Заявленные ранее проекты, которые в силу различных причин так и не получили развитие и были закрыты или кардинально изменили концепцию.**

.....  
.....

**5. Крупные земельные участки под комплексное освоение, реализованные на торгах либо планируемые к выставлению на торги городом.**

.....  
.....

**6. Массивы земельных участков, предлагаемые под комплексное развитие в Ленинградской области, в том числе заявленные проекты комплексного освоения, расположенные на значительном удалении от Санкт-Петербурга.**

.....  
.....

**7. Проекты комплексного освоения территорий, реализуемые в рамках госзаказа.**

.....  
.....

**8. Крупные земельные массивы, подходящие под комплексную жилую застройку, сосредоточенные у "лендлордов".**

.....  
.....

**9. Несколько проектов комплексного освоения, объявленных девелоперами без четкого указания параметров застройки.**

.....  
.....

## 5. СВОДНЫЙ АНАЛИЗ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

### 5.1. ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

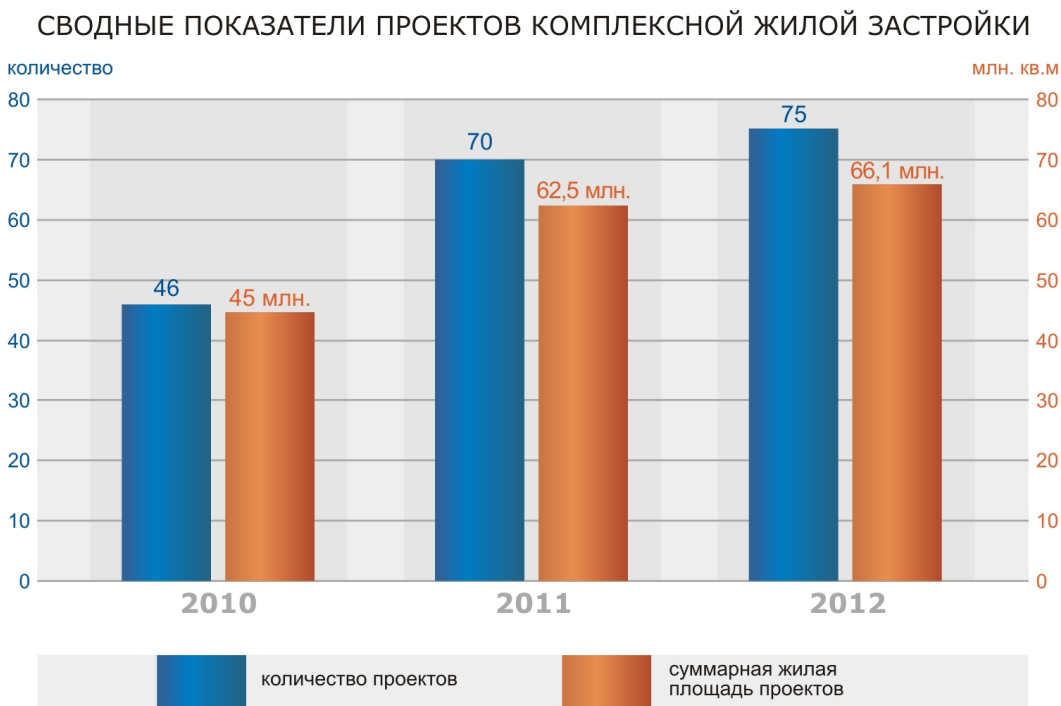
Согласно проведенному исследованию, на конец 1 полугодия 2012 г. в Санкт-Петербурге и его пригородах можно выделить 75 крупных проектов комплексной жилой застройки.

Опираясь на результаты аналогичного обзора проектов КОТ за 2011 г., выполненных компанией PETERLAND, можно констатировать, что за 1 полугодие 2012 года произошел **умеренный рост как числа проектов, так и заявленных объемов жилищного строительства.**

Так, количество проектов комплексной жилой застройки увеличилось на 5 проектов: с 70 до 75, а заявленный объем жилищного строительства в проектах вырос на 3,7 млн. кв.м: с 62,5 до 66,1 млн. кв.м.

На Диаграмме 3 наглядно показано изменение числа проектов и заявленных в них объемов жилищного строительства, происшедшее в 2010-2012 годы.

ДИАГРАММА 3



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Основной тенденцией отчетного периода можно назвать преобладание среди новых проектов комплексной жилой застройки проектов редевелопмента промышленных зон и промышленных территорий. Так, в 1 полугодии 2012 г. были анонсированы 3 проекта:

.....

.....

Кроме того, в 1 полугодии 2012 г. ....  
.....  
.....

Также в листинг проектов КОТ .....  
.....  
.....

Наконец, некоторый рост заявленных объемов жилищного строительства связан с корректировкой в 1 полугодии 2012 г. объемов строительства в нескольких проектах комплексного освоения.

К видно из представленной диаграммы 3, значительное увеличение как числа проектов, так и заявленных объемов жилищного строительства произошло в 2011 г.

Так, по сравнению с концом 2010 г. количество проектов комплексной жилой застройки увеличилось на

.....  
.....

Можно выделить несколько основных причин такого стремительного роста показателей за столь короткий период времени.

.....  
.....

1. В первую очередь,  
.....  
.....

2. Во-вторых,  
.....  
.....

3. Далее, в листинг был включен целый ряд менее масштабных проектов, анонсированных в 2011 г. Среди них проекты .....

4. Наконец,  
.....  
.....  
.....

**Таким образом, оценивая сводную динамику развития проектов комплексной жилой застройки за 2010-2012 годы, можно констатировать постоянный рост как числа проектов, так и заявленных объемов жилищного строительства.**

.....  
.....

**В дальнейшем можно ожидать роста конкуренции между проектами, что будет приводить к пересмотру как параметров застройки, так и сроков реализации проектов.**

## 5.2. РАЙОННОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОЕКТОВ

В данном разделе приведено распределение проектов комплексной жилой застройки по административным районам Санкт-Петербурга и Ленинградской области в объемах строительства жилья.

**ТАБЛИЦА 6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО РАЙОНАМ ГОРОДА И ПРИГОРОДАМ.**

Район СПб/ЛО	Количество проектов			Объем жилой застройки, млн. кв.м		
	2010	2011	1 пол. 2012	2010	2011	1 пол. 2012
Адмиралтейский	1	1	1			
Василеостровский	2	2	2			
Выборгский	4	6	6			
Калининский	-	3	3			
Кировский	1	5	5			
Колпинский	-	1	1			
Красногвардейский	1	1	1			
Красносельский	5	7	7			
Курортный	-	1	2			
Московский	2	8	9			
Невский	2	5	7			
Петроградский	1	1	1			
Петродворцовый	1	1	1			
Приморский	4	4	5			
Пушкинский	8	8	8			
Фрунзенский	1	2	2			
Центральный	1	1	1			
Всеволожский ЛО	11	11	11			
Ломоносовский ЛО	1	2	2			
<b>ИТОГО:</b>	<b>46</b>	<b>70</b>	<b>75</b>	<b>44,8</b>	<b>62,5</b>	<b>66,1</b>

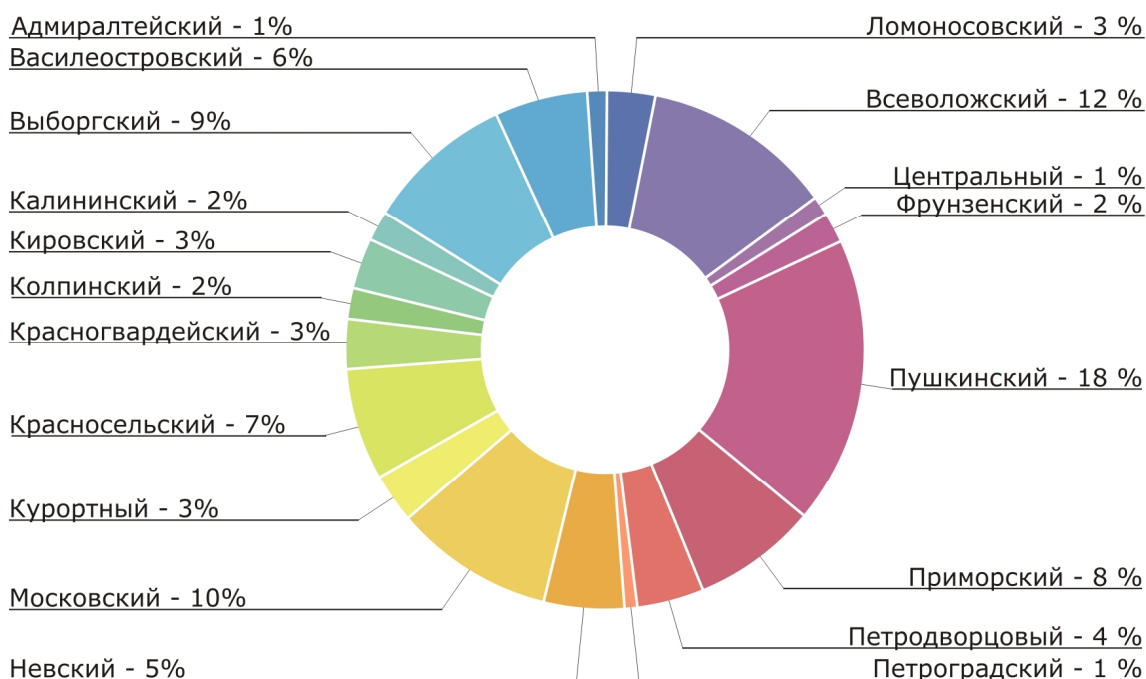
(С) PETERLAND

На основании приведенных данных можно констатировать, что в сравнении с 2010 годом продолжила расти география распространения проектов – комплексной застройкой охвачены практически все районы Санкт-Петербурга.

.....  
 .....  
 .....

На Диаграмме 4 показано процентное распределение заявленных в проектах объемов жилищного строительства по районам к концу 1 полугодия 2012 г.

**ДИАГРАММА 4. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРОЕКТАХ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО РАЙОНАМ**



(C) PETERLAND

Совокупный плановый объем строительства в проектах комплексной жилой застройки к концу 1 полугодия 2012 года составил 66,1 млн. кв.м.

Можно видеть, что более половины (56%) от заявленных объемов жилищного строительства сосредоточено в 5 районах:

- Пушкинский район – 11,5 млн. кв.м ( 8 проектов);
- Всеволожский район ЛО – 7,5 млн. кв.м (11 проектов);
- Московский район – 7,1 млн. кв.м ( 9 проектов);
- Выборгский район – 5,7 млн. кв.м ( 6 проектов);
- Приморский район – 5,2 млн. кв.м ( 5 проектов).

Наибольшее количество проектов комплексной жилой застройки заявлено во Всеволожском районе Ленинградской области (11 проектов), а также в Московском (9 проектов) и Пушкинском районах Санкт-Петербурга (8 проектов). На их долю приходится 39 % от общего планируемого объема жилья в рамках всех проектов комплексной застройки.

.....

.....

.....

.....



### 5.3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОЕКТОВ ПО СТАДИИ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ

В данном разделе приведена группировка проектов комплексной жилой застройки по степени их развития (или стадии реализации). Такая группировка была сделана после анализа имеющейся информации о состоянии каждого из представленных проектов, в результате чего были выделены следующие 4 группы, отвечающие разным стадиям развития проекта:

1. Проекты, находящиеся в активной фазе, когда полным ходом идет строительство.
2. Проекты, в которых завершается согласовательно-подготовительный период, и начало строительства ожидается в ближайшие год-полтора.
3. Проекты в начальной стадии развития, в которых только начинается разработка проектной документации, ведется поиск инвестора, и реальный выход на стройплощадку ожидается лишь через 2-3 года.
4. Отложенные (замороженные) на неопределенный срок проекты или проекты с неясным будущим.

В соответствии с данной градацией рассматриваемые проекты комплексной жилой застройки представлены в таблице 7.

**Таблица 7. ГРУППИРОВКА ПРОЕКТОВ ПО СТАДИЯМ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ**

Стадия развития Проектов	Проекты	Кол-во проектов	Суммарный объем жилья, млн. кв.м
<b>Действующие проекты</b> (в активной стадии строительства)	Аврора ..... ..... .....	...	...
<b>Проекты ближайшей перспективы</b> (старт строительства ожидается в течение 1-1,5 года)	Большой Пушкин ..... .....	...	...
<b>Проекты дальней перспективы</b> (проекты, стартующие через 2-3 года)	Всеволожск-2 ..... .....	...	...
<b>Отложенные проекты</b> (проекты, отложенные на неопределённый срок)	Васильевский остров ..... .....	...	...

.....  
 .....  
**Таким образом, в фазе активного и перспективного строительства находятся**  
 .....  
 .....

На Диаграмме 5 показана динамика %-го распределения проектов (от заявленного объема строительства) по стадиям их реализации.

**ДИАГРАММА 5**

**ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО СТАДИЯМ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ**



В сравнении с оценкой проектов комплексной жилой застройки, проведенной в конце 2011 г., продолжился рост числа проектов в фазе активного и перспективного строительства (с 55 до 58 проектов), что свидетельствует о продолжающемся увеличении активности на рынке жилой недвижимости и большей уверенности инвесторов в перспективности и востребованности проектов комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге и его пригородах.

.....  
 .....  
**Таким образом, представленная динамика проектов по стадиям их реализации ясно свидетельствует о значительном росте инвестиционной активности девелоперов и восстановлении интереса к проектам комплексного освоения территорий.**

## 5.4. ГРУППИРОВКА ПРОЕКТОВ ПО УРОВНЮ ЦЕН НА КВАРТИРЫ

В данном разделе приведена группировка проектов комплексной жилой застройки (действующих проектов и проектов ближайшей перспективы) по текущему уровню цен на продаваемые в проектах квартиры.

Такая группировка была сделана после анализа имеющейся информации о ценах продаж квартир в каждом из представленных проектов, в результате чего были выделены следующие 3 основные ценовые группы:

1. Проекты верхнего ценового сегмента (со средней ценой продажи квартир выше 80 тыс. руб. / кв. м).
2. Проекты среднего ценового сегмента (со средней ценой продажи в диапазоне 60-80 тыс. руб. / кв. м)
3. Проекты нижнего ценового сегмента (со средней ценой продажи квартир ниже 60 тыс. руб. / кв. м)

В соответствии с данной градацией рассматриваемые проекты комплексной жилой застройки представлены в таблице 8.

**Таблица 8. ГРУППИРОВКА ПРОЕКТОВ ПО УРОВНЮ ЦЕН НА ПРОДАВАЕМЫЕ КВАРТИРЫ**

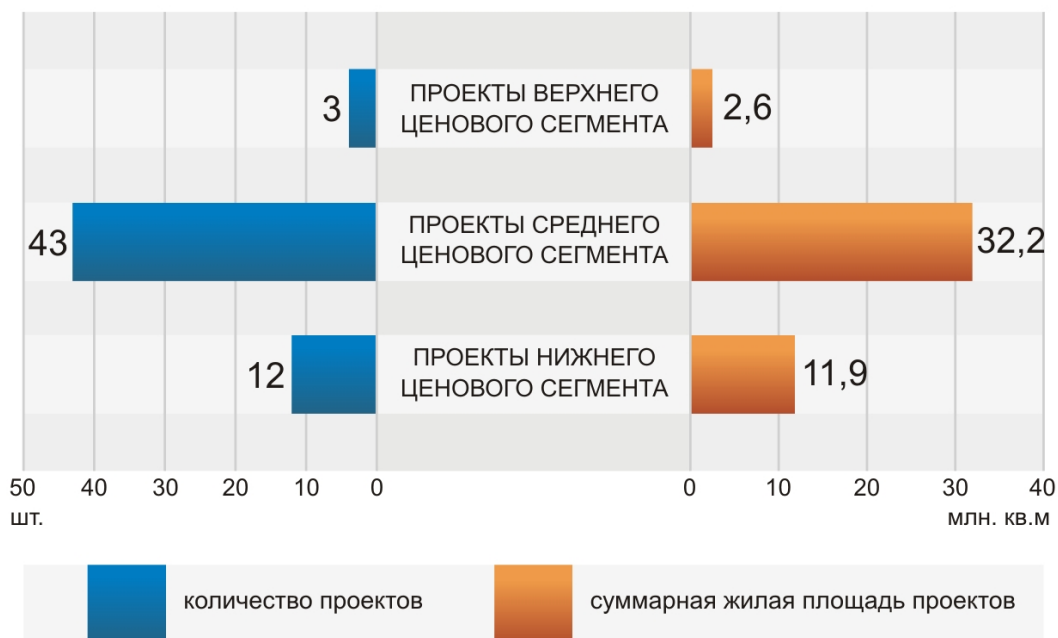
Ценовой сегмент	Кол-во проектов	ДЕЙСТВУЮЩИЕ ПРОЕКТЫ (в активной стадии строительства)	ПРОЕКТЫ БЛИЖАЙШЕЙ ПЕРСПЕКТИВЫ (старт строительства в течение 1-1,5 года)	Суммарный объем жилья, млн. кв. м
<b>ВЕРХНИЙ ценовой сегмент</b> от 75 тыс.руб /кв.м	...	Морской фасад ..... .....	Московская–Товарная ..... .....	...
<b>СРЕДНИЙ ценовой сегмент</b> 55-75 тыс.руб /кв.м	...	Аврора ..... .....	Дудергофский проект ..... .....	...
<b>НИЖНИЙ ценовой сегмент</b> до 55 тыс.руб /кв.м	...	Всеволожск-1, мкр."Южный" ..... .....	Большой Пушкин ..... .....	...

.....  
 .....  
 .....

На Диаграмме 6 показана группировка проектов по уровню цен на квартиры.

**ДИАГРАММА 6**

**ГРУППИРОВКА ПРОЕКТОВ ПО УРОВНЮ ЦЕН НА ПРОДАВАЕМЫЕ КВАРТИРЫ**



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

**Таким образом, из общего числа проектов, находящихся в фазе активного и перспективного строительства (58), подавляющее большинство проектов занимает нишу среднего и нижнего ценового сегмента – 55 проекта с заявленным объемом строительства 44,2 млн. кв. м, что в целом является характерной чертой проектов комплексной жилой застройки.**

Можно сказать, что масштаб и расположение проектов формируют предпосылки для развития именно "доступного" жилья.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог проведенному исследованию, приведем основные выводы о состоянии и перспективах проектов комплексной жилой в Санкт-Петербурге и его пригородах.

### ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ

- До 2005-2006 гг. проекты комплексного освоения, сопоставимые с проектами, рассматриваемыми в данном обзоре, как таковые, отсутствовали. Имела место лишь крупная квартальная застройка, не соответствующая современным проектам комплексного освоения. Доля такой застройки в 2004-2005 гг. находилась на уровне 5-10% от общего объема вводимого жилья.
- Начиная с 2005-2006 гг., наблюдается активизация процессов комплексного освоения территорий (КОТ) на рынке жилой недвижимости. В 2005-2010 гг. крупные игроки строительного рынка дали старт целому ряду проектов комплексной жилой застройки.
- .....
- .....
- .....
- .....

### Выводы и прогнозы

- .....
- .....
- .....
- .....

В настоящее время, проекты комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге, стартовавшие в 2005-2009 годах, только начинают реализовываться и вводить свои метры жилья, формируя собственную практику и опыт реализации. Тем не менее, именно комплексное освоение территорий является основой для роста жилого фонда города и основным вектором жилищного строительства Санкт-Петербурга на ближайшие годы.

## О КОМПАНИИ

**PETERLAND** – консалтинговая компания, работающая на рынках недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Сфера деятельности компании охватывает все сегменты рынков: земельный, промышленный, коммерческий и загородный. Компания оказывает широкий спектр услуг, связанных с операциями с недвижимостью: покупкой или продажей объектов, с реализацией активов или инвестированием средств в недвижимость.

Компанией **PETERLAND** постоянно проводится мониторинг рынков, анализируется их состояние и динамика. Созданы обширные и регулярно обновляющиеся базы данных по земельным участкам и объектам недвижимости. Все это позволило компании **PETERLAND** стать ведущим информационно-аналитическим ресурсом по данному региону.

Компания **PETERLAND** обеспечивает информационную и консалтинговую поддержку инвесторам, девелоперам и застройщикам, осуществляющим свои проекты в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Партнерами и клиентами PETERLAND являются многие российские и зарубежные компании.