

# ПРОЕКТЫ КОТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ

---

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ 2012

2 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", было выделено более 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 охватывают весь 2012 год и приведены по состоянию на декабрь 2012 г. - январь 2013 г.

Дополнением к представленному Обзору является информационная база данных проектов КОТ.

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**

**2 ПОЛУГОДИЕ 2012**

## СОДЕРЖАНИЕ

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ .....	5
1. КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ: ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ .....	6
2. СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ И ПРОЕКТЫ КОТ .....	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. Роль проектов КОТ в жилищном строительстве Санкт-Петербурга и Ленинградской области .....	11
3. СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ .....	17
3.1. Характеристики и особенности проектов КОТ в Санкт-Петербурге .....	17
3.2. Перспективы развития проектов КОТ в Санкт-Петербурге .....	20
3.3. Текущее состояние комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге и его пригородах – итоги 2012 года .....	22
4. ВСЕ ПРОЕКТЫ КОТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ .....	25
4.1. Карта проектов КОТ .....	25
4.2. Листинг проектов и их основные параметры (сводная таблица) .....	26
4.3. Проекты, не попавшие в листинг .....	31
5. СВОДНЫЙ АНАЛИЗ ПРОЕКТОВ КОТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ .....	36
5.1. Динамика развития проектов КОТ .....	36
5.2. Районное распределение проектов КОТ .....	40
5.3. Распределение проектов КОТ по типу осваиваемых территорий .....	42
5.4. Распределение проектов КОТ по стадии их реализации .....	46
5.5. Группировка проектов КОТ по уровню цен на квартиры .....	49
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	51
О КОМПАНИИ .....	54

## ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

### Объект исследования

Объектом настоящего исследования являются крупные проекты комплексной жилой застройки (или проекты комплексного освоения территорий – **проекты КОТ**) 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 КОТ 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 КОТ.

### 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 КРИТЕРИИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОЕКТОВ КОТ

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

- пространственное развитие территории и её интеграцию в существующую систему (концепцию, программу, планы) территориального развития;
- создание оптимальной, сбалансированной системы многофункционального 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, или производственной.

Комплексное освоение территорий включает в себя выполнение инженерных изысканий, разработку проекта планировки и проекта межевания территории, проектирование и строительство объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, выполнение работ по благоустройству территории, и, собственно, строительство основных целевых (профильных) объектов недвижимости.

Среди проектов КОТ можно выделить **проекты комплексной жилой застройки территории** (т.е. проекты КОТ, осуществляемые в целях жилищного строительства). 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 (сопутствующими).

Комплексное освоение *в целях жилищного строительства* предполагает выработку оптимального сочетания между объектами жилой недвижимости и коммерческой объектами, ориентированными на размещение предприятий, предоставляющих услуги для населения и бизнеса, инфраструктурные услуги.

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

**Таким образом, проект комплексной жилой застройки - это пространственное 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.**

## ОТЛИЧИТЕЛЬНЫЕ ПРИЗНАКИ ПРОЕКТОВ КОТ

Процесс реализации проектов комплексной жилой застройки в отличие от других видов жилой застройки (точечной застройки, строительства жилого комплекса или даже достаточно объемной квартальной застройки) предполагает:

- разработку архитектурно-планировочных решений, способствующих пространственному развитию территории, 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 КОТ при этом являются:

- Значительная площадь территории (10 и более га);
- Значительный объем строительства (как правило, к таким проектам относятся стройки объемом от 250 000 кв.м жилья);
- Единая концепция развития и застройки, единый архитектурный стиль;
- Ориентация преимущественно на типовое жилье эконом- и комфорт-класса;
- Оптимальное сочетание различных типов застройки: жилой, общественно-деловой, коммерческой;
- Необходимость строительства социальных объектов (школ, ДУ);
- Необходимость создания собственной инженерно-транспортной инфраструктуры и её интеграции в общую систему инженерных и транспортных коммуникаций;
- Долгосрочная реализация, многоэтапность.

Главные (ключевые) признаки отличия проектов комплексной жилой застройки – проектов КОТ - от других форматов жилищного строительства представлены в Таблице 1.

ТАБЛИЦА 1. СРАВНЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФОРМАТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ

КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ЖИЛОЙ ДОМ	ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС	ЖИЛОЙ КВАРТАЛ	КОТ
Площадь возводимого жилья, тыс. кв.м	до 25	70-100	150-200	>250
Единая концепция застройки, единый архитектурный стиль	-	+ -	+	+
Наличие социальных (школы, ДУ), общественно-деловых и торговых объектов	-	+ -	+	+
Создание собственной инженерно-транспортной инфраструктуры	-	-	+ -	+
Организация общественных пространств	-	-	+ -	+

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

### 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 (см. Таблицу 2).

ТАБЛИЦА 2. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА 2012 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
2012	119,7	23,8

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.).

В Таблице 3 приведены данные по вводу жилья в Петербурге за период 2004-2012 гг.

ТАБЛИЦА 3. ВВОД ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ЗА ПЕРИОД 2004-2012 ГГ.

Год	Введено за год		В % к предыдущему году	
	Общая (полезная) площадь, млн. м <sup>2</sup>	Квартиры (количество)	Общая 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
2012	2,577	41758	95,2	93,3

Источник: Петростат



Как можно видеть из Таблицы 3, в течение последних девяти лет ввод жилья в Санкт-Петербурге находился на уровне 2-3,2 млн.кв.м с достижением максимума в 2008 г.

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).

2012 год продемонстрировал снижение объемов ввода жилья в городе на 5% - до 2,58 млн. кв.м. В то же время по прогнозам Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга, в 2012 году в Петербурге планировался ввод 2,75 млн. кв. м жилья.

Основной причиной падения можно назвать невыполнение планов Комитета по строительству по вводу *бюджетного* (социального) жилья. По данным Комитета, в 2012 году за счет бюджета было введено 261 тыс. кв. м жилья (9 жилых домов), что в 1,8 раз меньше, чем было запланировано (согласно ранее озвученным планам Комитета по строительству, за счет *городского* бюджета в 2012 году планировалось ввести 14 домов площадью 470 тыс. кв. м).

*Для сравнения:* за 2011 год за счет средств *федерального и регионального* бюджетов для государственных нужд было построено 581 тыс. кв.м жилья.

На Диаграмме 1 представлена динамика ввода жилья за период с 2004 по 2012 гг.



(C) PETERLAND

## 2.2. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД И ВВОД ЖИЛЬЯ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

По данным Петростата, общий жилищный фонд в Ленинградской области на конец 2012 г. составил 45,4 млн. кв.м, а средняя обеспеченность жильем – 26,2 кв.м на одного жителя области. В Таблице 4 приведены данные по жилью в Ленобласти за период с 2004 по 2012 год.

ТАБЛИЦА 4. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ НА 2012 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
2012	46,6	26,6

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 2004-2012 гг. в Ленинградской области ввод жилья находился на уровне 0,5-1,1 млн. кв.м (Таблица 5) с достижением максимума в 2012 г.

ТАБЛИЦА 5. ВВОД ЖИЛЬЯ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2004-2012 ГГ.

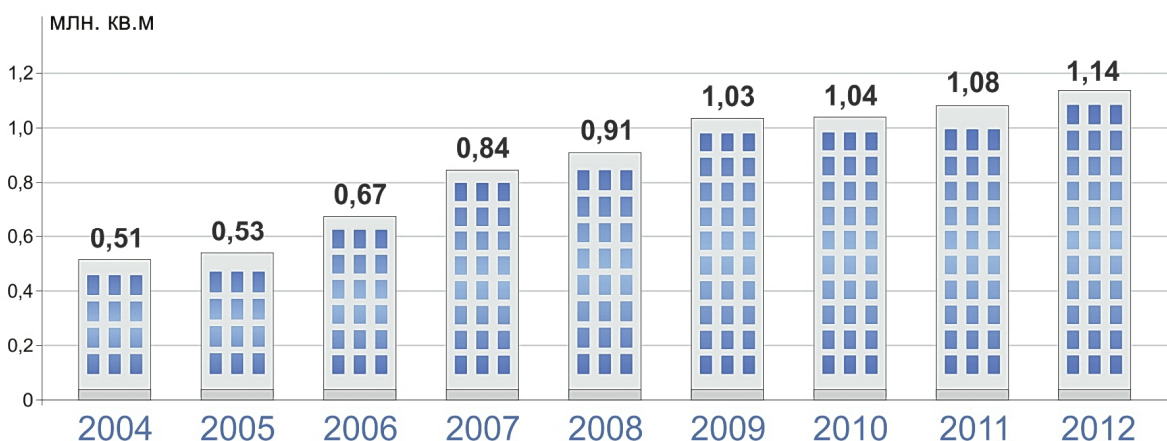
Год	Введено		В % к предыдущему году	
	общей (полезной) площади, млн. м <sup>2</sup>	Квартиры (количество)	общая (полезная) площадь	Квартиры (количество)
2004	0,511	5129	115,0	118,5
2005	0,533	5328	104,3	103,9
2006	0,672	7320	126,0	137,4
2007	0,844	9105	125,7	124,3
2008	0,908	10896	107,6	119,7
2009	1,031	12144	113,5	111,5
2010	1,041	12059	101,0	99,3
2011	1,076	14762	103,1	122,1
2012	1,140	14775	105,9	100,1

Источник: Петростат

Как можно видеть из таблицы, на протяжении 2004-2012 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 2012 гг.

ДИАГРАММА 2. ДИНАМИКА ВВОДА ЖИЛЬЯ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ (2004–2012)



(С) PETERLAND

### 2.3. РОЛЬ ПРОЕКТОВ КОТ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

#### ПРЕДЫСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ ПРОЕКТОВ КОТ

Как будет показано в данном исследовании ниже, *ключевой тенденцией* рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и его пригородов последних лет было появление и активное развитие проектов комплексного освоения территорий (КОТ) в целях жилищного строительства.

.....

.....

Однако в современном виде проекты КОТ берут начало со второй половины 2000-х годов, когда стартовал ряд крупных и значимых для города проектов.

Первым "проектом-миллионником", стартовавшим в Санкт-Петербурге в 2005 году, стал проект китайских инвесторов "Балтийская жемчужина". Общая площадь заявленных возводимых жилых зданий по проекту составляла около 1 млн. кв.м на 35 тыс. человек.

В период 2007-2009 гг. был дан старт целому ряду проектов комплексной жилой застройки. Среди них можно отметить масштабные проекты

.....

.....

С тех пор процессы КОТ в Петербурге стали неуклонно набирать силу. С учетом объявленных проектов, многие эксперты и консультанты тогда делали прогноз, что к 2012 году в городе будет сдаваться в эксплуатацию примерно 3,5

млн. кв.м жилья, причем уже в ближайшие годы основная часть предложения и покупательского спроса будет насыщаться именно за счет крупных проектов КОТ.

.....

.....

.....

2012-й год был отмечен стартом строительства еще в 2-х проектах-миллионниках - "Юнтолово" (компания "Главстрой"; 2,2 млн. кв.м жилья) и "Новоселье" (УК "Новые территории"; 1,5 млн. кв.м жилья). Кроме того, началось строительство на масштабных территориях компании "Евроинвест" в районе Мурино-Девяткино, где стартовали такие проекты комплексного освоения, как "GreenЛандия" (компания "Setl City"), "Девятый Вал" (ГК "Лидер"), "Муринский Посад" (ГК "ЦДС"), "Солнечный" (компания "Арсенал-Недвижимость")\*.

---

\* Подробное описание этих и других проектов, упоминаемых ниже, можно найти в информационной базе проектов КОТ компании PETERLAND – см. <http://www.peterland.info/bases.htm>, являющейся Дополнением к настоящему Обзору.

## ПРОЕКТЫ КОТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ: СРЕМИТЕЛЬНЫЙ РОСТ

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

.....

.....

Начиная с 2005-2006 гг., наблюдается активизация тенденций комплексного освоения территорий на рынке жилой недвижимости и, как результат, появление первого проекта-миллионника "Балтийская жемчужина". Однако нужно отметить, что проект стартовал в 2005 г., а первая очередь жилья была сдана лишь в начале 2010 г.

В 2007 году холдинг ЛенСпецСМУ начал проект "Юбилейный квартал" с плановым объемом жилья в 700 000 кв.м, и уже в 2009 г. было сдано 130 000 кв.м жилья. В 2007-2010 гг. также были начаты проекты комплексной застройки "Новая Ижора", "Славянка", "Северная долина", "Семь столиц", "Лондон-парк", "Новый Оккервиль", "Триумф Парк", "Дудергофская линия" и другие.

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

.....

.....

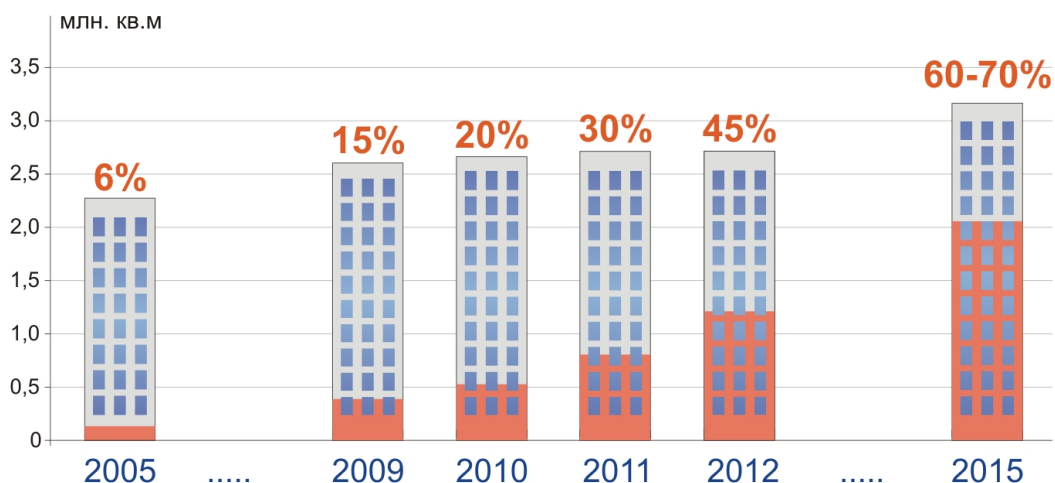
.....  
 .....  
 Существенно возрос интерес и к проектам редевелопмента промышленных территорий в центральной части города (проекты "Царская столица", "Галактика" и др.).

Кроме того, в ближайшей перспективе будет дан старт масштабным проектам компании "СПб-Реновация", которые должны оказать серьезное влияние на рынок жилой недвижимости Санкт-Петербурга.

Таким образом, исходя из тенденций, наблюдаемых в сфере жилищного строительства за последние 7-8 лет, и результатов, полученных на основе настоящего исследования (см. ниже разделы 4 и 5), можно утверждать, что **доля проектов комплексного освоения в общем объеме жилищного строительства Санкт-Петербурга продолжит планомерно увеличиваться и к концу 2015 года достигнет 60-70%.**

На Диаграмме 3 показана динамика доли проектов комплексной жилой застройки в общем объеме вводимого жилья в Санкт-Петербурге за период 2005-2012 гг. и прогноз на 2015 год.

ДИАГРАММА 3. ВКЛАД ПРОЕКТОВ КОТ В ОБЩИЙ ОБЪЕМ ВВОДИМОГО ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ (2005-2015)



(C) PETERLAND

#### ПРОЕКТЫ КОТ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ: ГОТОВНОСТЬ К ПРОРЫВУ

В отличие от Санкт-Петербурга в Ленинградской области первые проекты комплексного освоения стали появляться чуть позже, с 2008 года, в основном, за счёт развития прилегающих к городу территорий Всеволожского района.

Первыми такими проектами стали жилой квартал "Девяткино" компании "Арсенал-

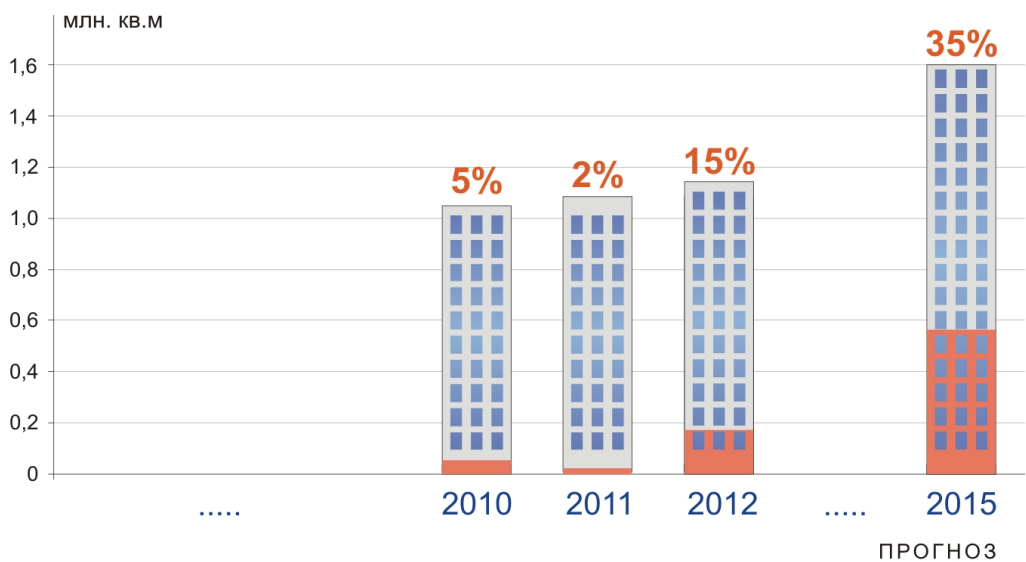
И уже в 2012 году данные 3 проекта КОТ обеспечили более 15% (около 180 тыс.кв.м) ввода жилья в Ленинградской области.

2012-й год был отмечен стартом реализации еще одного "проекта-миллионника", уже в Ломоносовском районе, проекта "Новоселье: городские кварталы" с объемом жилья в 1,5 млн. кв.м (УК "Новые территории).

**В целом, доля проектов комплексного освоения в общем объеме жилищного строительства в Ленинградской области в ближайшие годы должна удвоиться и к 2015 году достигнуть 30-35%.**

На Диаграмме 4 показана динамика доли проектов комплексной жилой застройки в общем объеме вводимого жилья в Ленинградской области за период 2010-2012 гг. и прогноз на 2015 год.

ДИАГРАММА 4. ВКЛАД ПРОЕКТОВ КОТ В ОБЩИЙ ОБЪЕМ ВВОДИМОГО ЖИЛЬЯ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ (2010-2015)



(С) PETERLAND



### 3. СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ

#### 3.1. ХАРАКТЕРИСТИКИ И ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТОВ КОТ 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 КОТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

.....  
.....

#### ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

.....  
.....

#### СЛОЖНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

.....  
.....

#### ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

.....  
.....

#### 3.2. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТОВ КОТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

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:

.....  
.....

Для решения поставленных задач были определены следующие направления:

.....  
.....

Приоритетным направлением деятельности для профильных комитетов Правительства Санкт-Петербурга было 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 предопределили появление и активное развитие проектов комплексного освоения территорий (КОТ).**

.....  
.....

Однако начиная с 2012 года, в силу экономических и политических аспектов, позиция городских властей применительно к проектам комплексного освоения стала более сдержанной, а затем и вовсе сильно изменилась. В современных условиях город не готов оказывать поддержку девелоперам и склонен пересмотреть планы освоения новых территорий.

Руководство города заявило о прекращении торгов на право комплексного освоения территорий. Теперь Администрация города намерена заниматься предварительной подготовкой и продажей территорий, разбивая их на небольшие лоты.

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

Оценивая перспективы развития проектов комплексной жилой застройки, можно

.....  
.....

### 3.3. ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЕГО ПРИГОРОДАХ - ИТОГИ 2012 ГОДА

По результатам настоящего исследования в Санкт-Петербурге и его ближайших окрестностях по состоянию на конец 2012 года можно выделить 76 проектов комплексной жилой застройки – проектов КОТ, к которым можно отнести стройки объемом более 250 000 кв.м. Около трети 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 около 65 млн. кв.м.

#### ВВОД ЖИЛЬЯ В ПРОЕКТАХ КОТ В 2012 ГОДУ

.....  
.....

#### ЗАВЕРШЕНИЕ ПРОЕКТОВ КОТ В 2012 ГОДУ

.....  
.....

#### СТАРТ НОВЫХ ПРОЕКТОВ КОТ В 2012 ГОДУ

.....  
.....

#### ПРОЕКТЫ КОТ В БЛИЖАЙШЕЙ ПЕРСПЕКТИВЕ

.....  
.....

***Таким образом, исходя из текущих тенденций развития рынка недвижимости, с учетом градостроительных инициатив последнего времени, можно предположить, что в ближайшие 2 года (2013-2014 гг.):***

.....  
.....

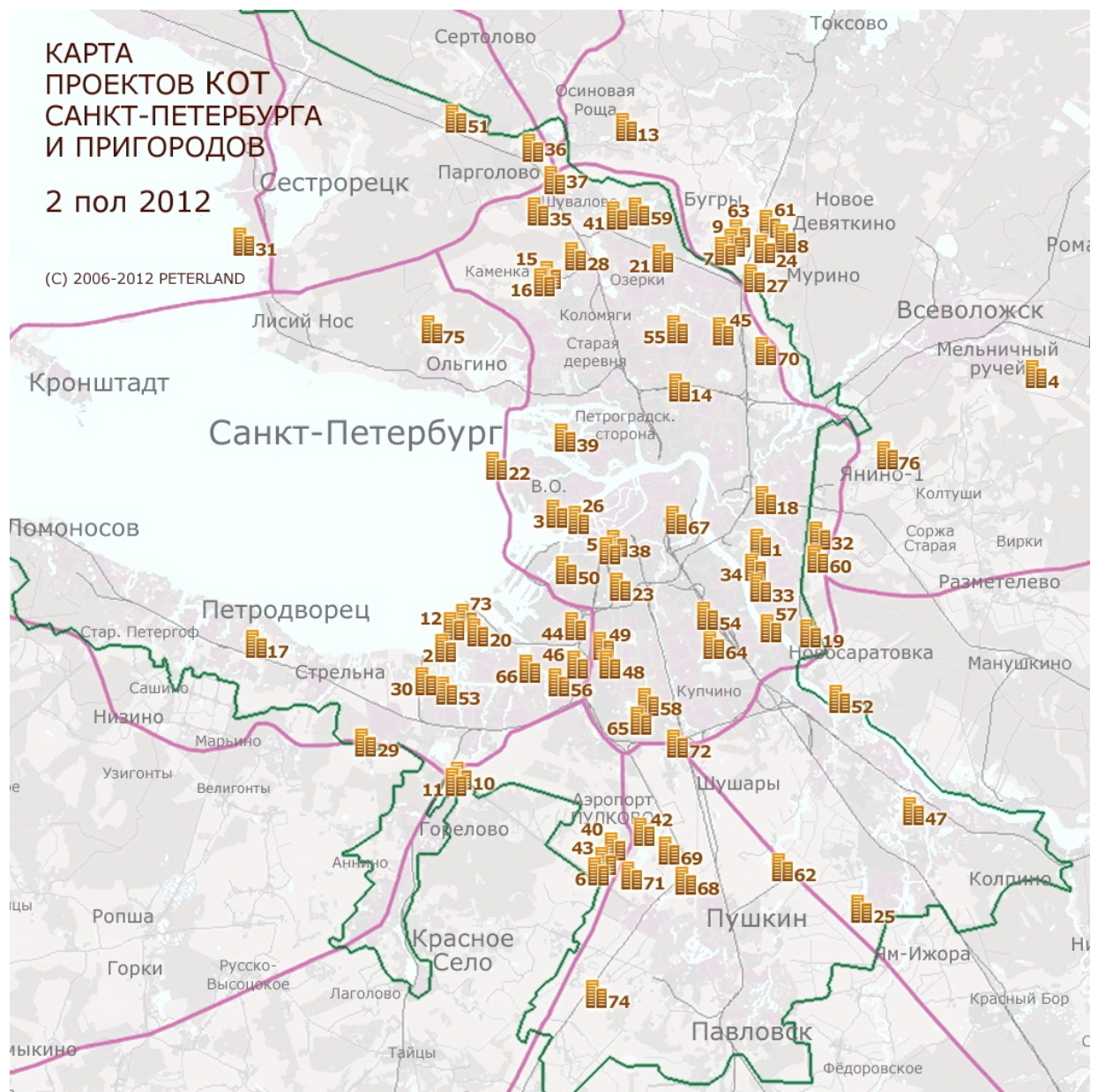
## 4. ВСЕ ПРОЕКТЫ КОТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ

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 76 крупных проектов, которые можно считать проектами КОТ в соответствии с определением, данным в разделе 1.

### 4.1. КАРТА ПРОЕКТОВ КОТ

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

КАРТА 1



Наименование и основные показатели представленных на Карте 1 проектов даны ниже в Таблице 6.

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

В представленной ниже сводной Таблице 6 приведены краткие характеристики всех крупных проектов комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге и его окрестностях по состоянию на конец 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 6. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТОВ КОТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЕГО ПРИГОРОДАХ

№ на карте	Название проекта	Местоположение	Район СПб / ЛО	Площадь участка, га	Параметры жилой застройки
1	Аврора (Невская галактика)	ул. Бельшева, 8-1	Невский	14,5	260 тыс. кв.м
2	Балтийская жемчужина	Петергофское ш. / ул. Пограничника Гарькавого	Красносельский	205	1,76 млн. кв.м, из них более 1 млн. кв.м - под жилье различного уровня: от класса "комфорт" до элитной недвижимости
3	.....	.....	.....	.....	.....
4	.....	.....	.....	.....	.....
5	.....	.....	.....	.....	.....
75	Юнтолово (Конная Лахта)	Территория между поселками Ольгино и Каменка, границей Курортного района и заказником "Юнтоловский"	Приморский	437	2,2 млн. кв.м
76	Jaanila country (Янино)	пос. Янино	Всеволожский ЛО	42	269 тыс. 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 комплексного освоения территорий, ранее включенные в Листинг, но впоследствии сократившие объемы строительства до менее 250 000 кв. м жилья.**

.....  
.....

**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. Территории предприятий, перспективные для редевелопмента в целях комплексной жилой застройки.**

.....  
.....

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

.....  
.....

## 5. СВОДНЫЙ АНАЛИЗ ПРОЕКТОВ КОТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ

### 5.1. ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ ПРОЕКТОВ КОТ

Согласно проведенному исследованию, на конец 2 полугодия 2012 г. в Санкт-Петербурге и его пригородах можно выделить 76 крупных проектов комплексной жилой застройки.

Опираясь на результаты аналогичного обзора проектов КОТ за 1 полугодие 2012 г., выполненных компанией PETERLAND, можно констатировать незначительное (техническое) увеличение числа проектов и снижение объемов жилищного строительства в проектах комплексной жилой застройки.

Во 2 полугодии 2012 г. количество проектов увеличилось на 1 проект до 76, а заявленный объем жилищного строительства в проектах комплексной жилой застройки сократился на 1,1 млн. до 65 млн. кв. м.

Снижение сводных объемов жилищного строительства в проектах комплексной жилой застройки во 2 полугодии 2012 г. обусловлено следующими факторами:

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

На фоне сокращения во 2 полугодии 2012 г. сводных объемов жилищного строительства в проектах комплексной жилой застройки небольшой рост числа проектов (с 75 до 76) носит "технический характер".

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

Кроме того, во 2 полугодии 2012 г. были анонсированы 2 новых проекта комплексной жилой застройки:

.....  
.....

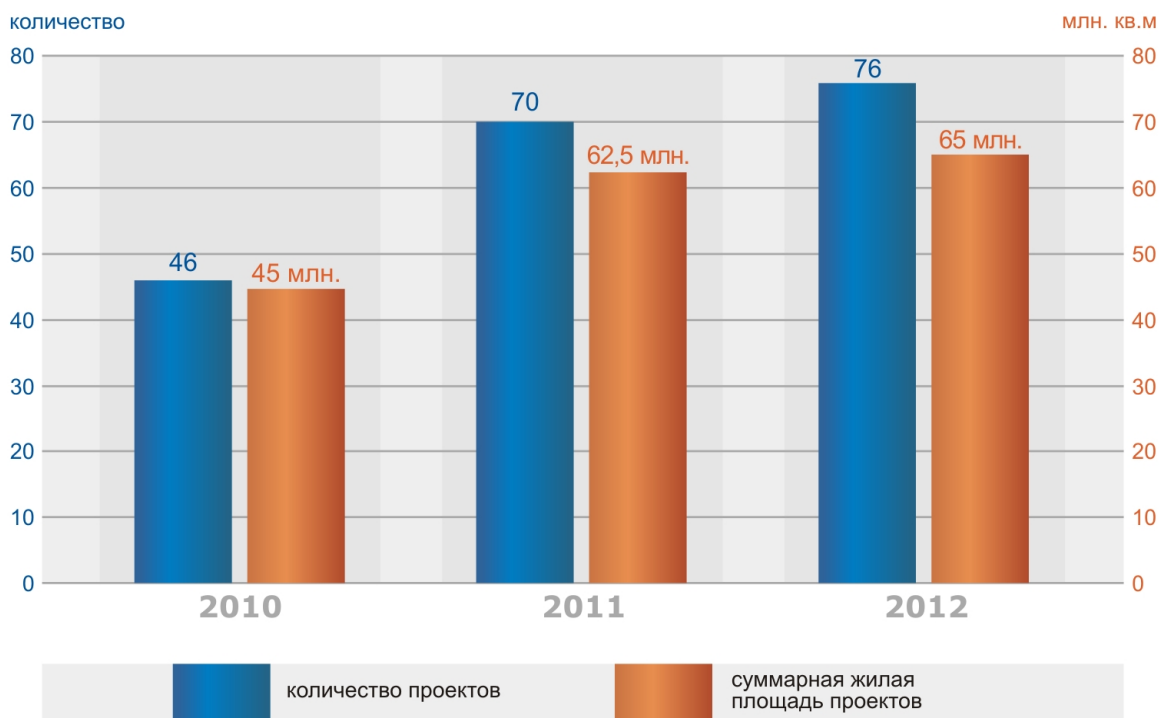
В целом же за 2012 год динамика показателей следующая.

По итогам года можно констатировать **умеренный рост как числа проектов, так и заявленных объемов жилищного строительства.**

Так, по сравнению со 2 полугодием 2011 г., количество проектов комплексной жилой застройки увеличилось на 6 проектов: с 70 до 76, а заявленный объем жилищного строительства в проектах вырос на 2,5 млн. кв.м: с 62,5 до 65 млн. кв.м.

На Диаграмме 5 наглядно показано изменение числа проектов и заявленных в них объемов жилищного строительства, происшедшее в 2010-2012 годы.

ДИАГРАММА 5. СВОДНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТОВ КОТ



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

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

.....

Можно выделить несколько основных причин такого стремительного роста показателей за столь короткий (один год) период времени.

**1.** В первую очередь, это связано с тем, что

.....

**2.** Во-вторых, в листинг рассмотренных проектов КОТ были включены несколько

.....

**3.** Далее, в листинг был включен целый ряд менее масштабных проектов,

.....

**4.** Наконец, некоторый рост заявленных объемов жилищного строительства связан с

.....

Все это ясно свидетельствовало о том, что девелоперы позитивно оценили перспективы развития рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области, полагая, что кризисная фаза пройдена и в будущем конъюнктура рынка должна улучшаться.

**Оценивая в целом сводную динамику развития проектов комплексной жилой застройки за 2010-2012 годы, можно констатировать уверенный рост как числа проектов, так и заявленных объемов жилищного строительства.**

Рост количества проектов также является индикатором того о том, что в перспективе именно данные проекты будут обеспечивать основной объем жилищного строительства в регионе, и что тренд на комплексное освоение территорий продолжится.

**Подводя итог, можно предположить, что в ближайшей перспективе количество проектов комплексной жилой застройки и их объемы жилищного строительства будут находиться на стабильном (текущем) уровне - 75-80 проектов с объемом жилищного строительства в 63-68 млн. кв.м.**

## 5.2. РАЙОННОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОЕКТОВ КОТ

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

ТАБЛИЦА 7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОЕКТОВ КОТ ПО РАЙОНАМ ГОРОДА И ПРИГОРОДАМ

Район СПб/ЛО	Количество проектов			Объем жилой застройки, млн. кв.м		
	2010	2011	2012	2010	2011	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			

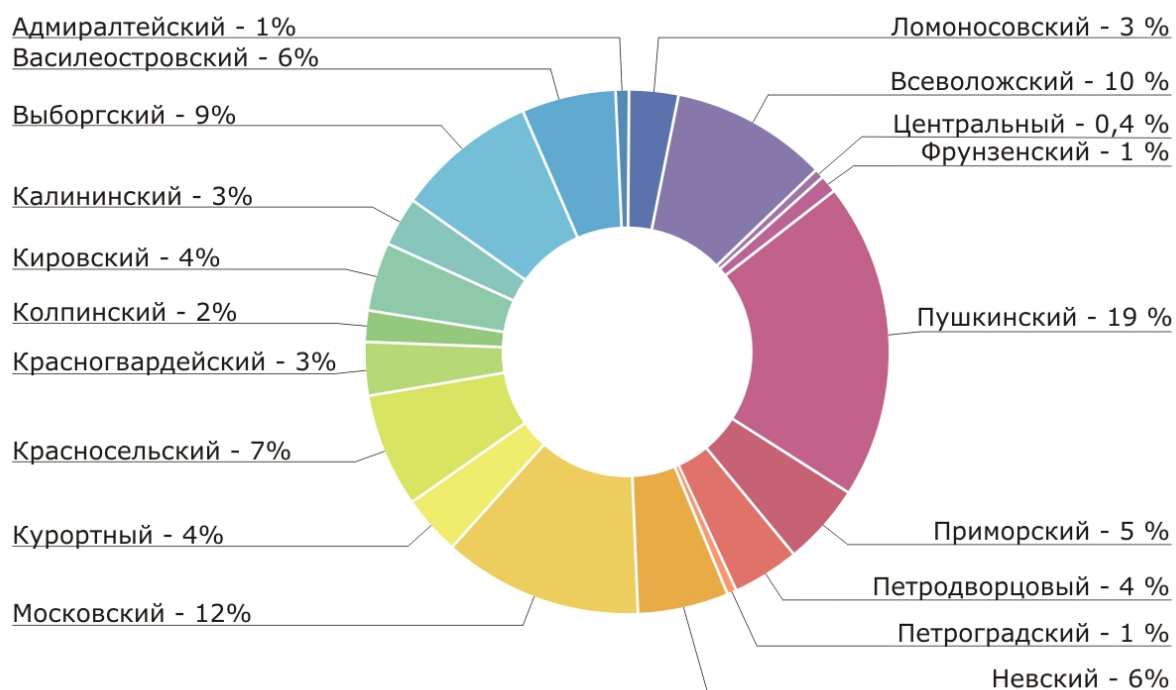
Курортный	-	1	2			
Московский	2	8	10			
Невский	2	5	7			
Петроградский	1	1	1			
Петродворцовый	1	1	1			
Приморский	4	4	4			
Пушкинский	8	8	8			
Фрунзенский	1	2	2			
Центральный	1	1	1			
Всеволожский ЛО	11	11	12			
Ломоносовский ЛО	1	2	2			
<b>ИТОГО:</b>	<b>46</b>	<b>70</b>	<b>76</b>	<b>44,8</b>	<b>62,5</b>	<b>65,0</b>

(C) 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 6 показано процентное распределение заявленных в проектах объемов жилищного строительства по районам к концу 2 полугодия 2012 г.

ДИАГРАММА 6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРОЕКТАХ КОТ ПО РАЙОНАМ



(C) PETERLAND

Совокупный плановый объем строительства в проектах комплексной жилой застройки к концу 2 полугодия 2012 года составил 65,0 млн. кв.м.

Можно видеть, что половина от заявленных объемов жилищного строительства сосредоточено в 4 районах:

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

Наибольшее количество проектов комплексной жилой застройки заявлено во Всеволожском районе Ленинградской области (12 проектов), а также в Московском (10 проектов) и Пушкинском районах Санкт-Петербурга (8 проектов). На их долю приходится 41 % от общего планируемого объема жилья в рамках всех проектов комплексной застройки.

По сравнению с районным распределением проектов КОТ на конец 2011 г., следует

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

### 5.3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОЕКТОВ КОТ ПО ТИПУ ОСВАИВАЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ

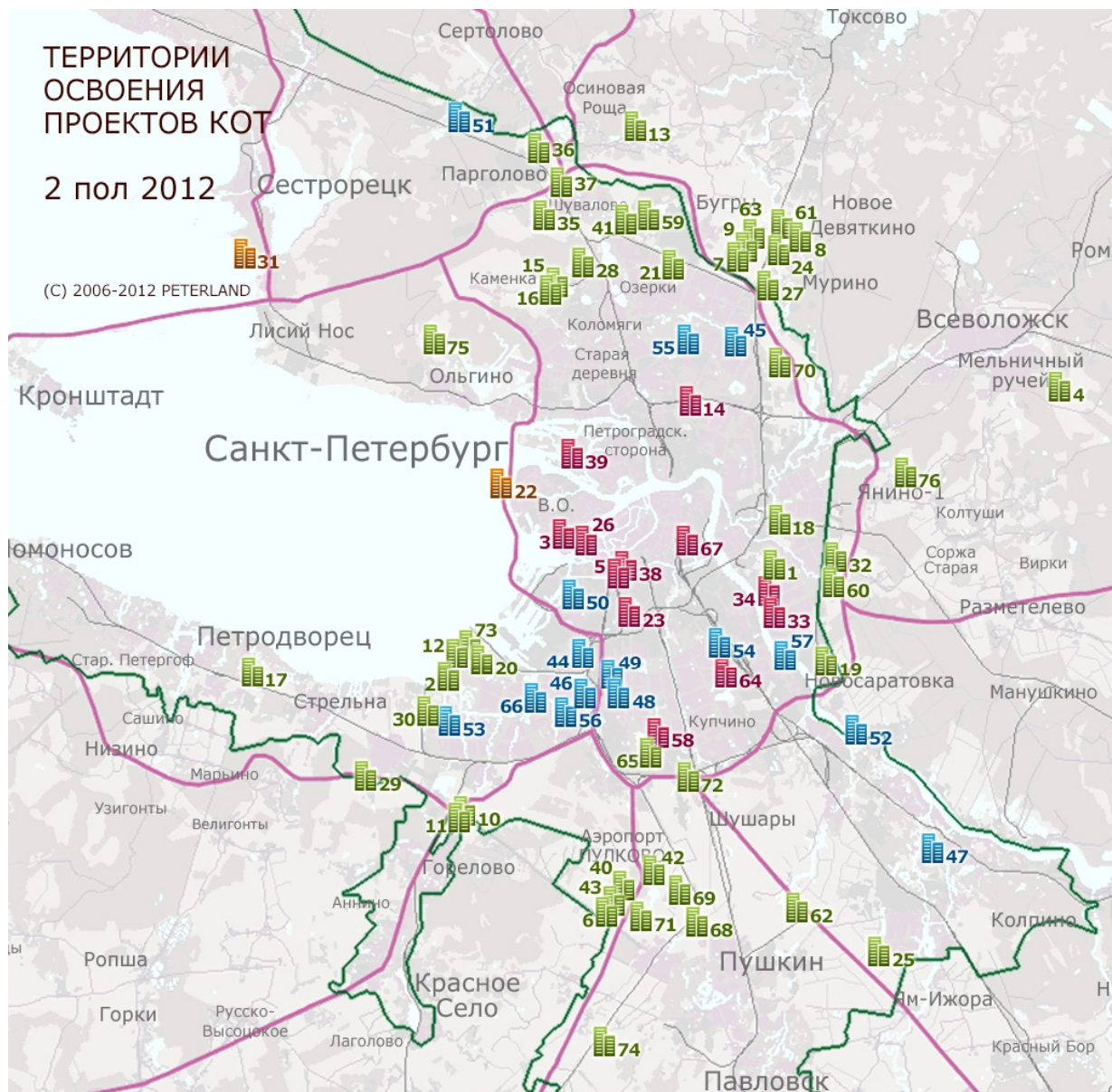
В данном разделе приведено распределение проектов комплексного освоения территорий по типу осваиваемых территорий и даны соответствующие им основные показатели проектов.





Как уже отмечалось ранее, платформой для формирования проектов комплексной жилой застройки являются следующие четыре типа территорий:

- Крупные земельные массивы, расположенные на свободных территориях города, преимущественно на окраинах города;
- Промышленные зоны в центральной части города, подлежащие перепрофилированию, выводу на другие промышленные площадки и градостроительному преобразованию;
- Реновация жилых кварталов в районах первых массовых застроек 1950-60-х годов;
- Намывные территории.

На Карте 2 приведено расположение проектов КОТ в Санкт-Петербурге и его окрестностях по типу осваиваемых территорий по состоянию на конец 2012 года.





-  Новые осваиваемые территории (окраины, пригороды)
-  Территории редевелопмента промышленных зон
-  Территории реновации старых кварталов
-  Намывные территории

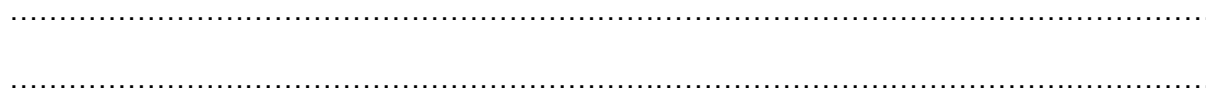
В таблице 8 представлены показатели проектов КОТ в привязке к типу осваиваемой территории на конец 2012 года.

ТАБЛИЦА 8 . ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТОВ КОТ ПО ТИПУ ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ – 2012

Территории, на которых реализуются проекты КОТ	Проекты	Кол-во проектов	Суммарный объем жилья, млн. кв.м
<b>Крупные земельные массивы, расположенные преимущественно на окраинах города, бывшие с/х поля</b>	Аврора (Невская галактика) Балтийская жемчужина ..... ..... .....	...	...
<b>Промышленные зоны в центральной части города, подлежащие перепрофилированию - редевелопменту</b>	Васильевский остров Галактика ..... .....	...	...
<b>Жилые кварталы в районах первых массовых застроек, подлежащие реновации</b>	Реновация-Автово Реновация-Гражданский ..... .....	...	...
<b>Намывные территории</b>	Морской фасад ..... .....	...	...
<b>ИТОГО</b>		<b>76</b>	<b>65</b>

На Диаграмме 7 показано процентное распределение заявленных в проектах КОТ объемов жилищного строительства в привязке к типу осваиваемых территорий на конец 2012 г.

ДИАГРАММА 7. ОБЪЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРОЕКТАХ КОТ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПА ОСВАИВАЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ



Как видно из приведенной диаграммы, две трети от общего объема жилищного строительства (67%) в проектах КОТ (а это 47 проектов с объемом 43,4 млн. кв.м) реализуются на крупных земельных участках, расположенных на свободных территориях окраин города.

## 5.4. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОЕКТОВ КОТ 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 8.

ТАБЛИЦА 8. ГРУППИРОВКА ПРОЕКТОВ КОТ 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 Балтийская жемчужина ..... .....	...	...
<b>Проекты ближайшей перспективы</b> (старт строительства ожидается в течение 1-1,5 года)	Галактика Дудергофский проект (Панорама) ..... .....	...	...
<b>Проекты дальней перспективы</b> (проекты, стартующие через 2-3 года)	Всеволожск Город цветов ..... .....	...	...
<b>Отложенные проекты</b> (проекты, отложенные на неопределенный срок)	Васильевский остров ..... .....	...	...

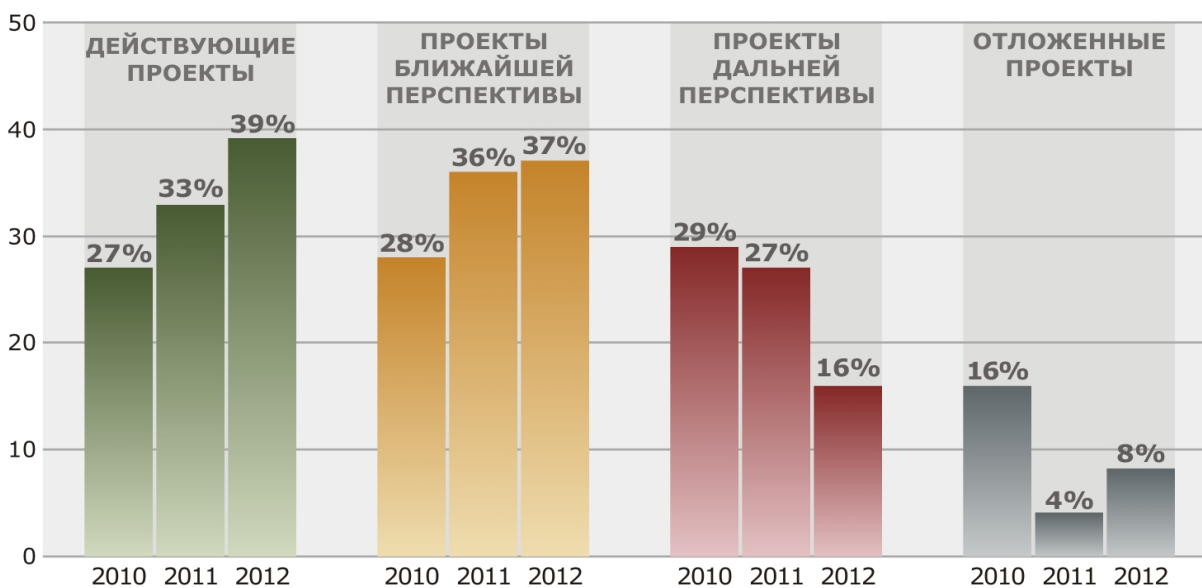
Как видно из приведенной классификации, на сегодняшний день в активной фазе реализации находятся 29 из 76 заявленных проектов комплексного освоения с плановым объемом жилищного строительства 25,3 млн. кв.м.

Кроме того, в ближайшей перспективе возможна реализация ещё 33 проектов с заявленным объемом жилищного строительства 24,0 млн. кв.м.

**Таким образом, в фазе активного и перспективного строительства находятся 62 проекта (82% от общего числа проектов) с заявленным объемом строительства 49,2 млн. кв. м (76% от общего объема строительства, планируемого в заявленных проектах).**

На Диаграмме 8 показана динамика %-го распределения проектов (от заявленного объема строительства) по стадиям их реализации.

ДИАГРАММА 8. ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПРОЕКТОВ КОТ ПО СТАДИЯМ РЕАЛИЗАЦИИ



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

В сравнении с оценкой проектов КОТ, проведенной в конце 2011 г., продолжился рост числа проектов в фазе активного и перспективного строительства (с 55 до 62 проектов), а также доли жилья в данных проектах (с 69% до 76%), что свидетельствует о продолжающемся увеличении активности на рынке жилой недвижимости и уверенности инвесторов в перспективности и востребованности проектов комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге и его пригородах.

Как видно из Диаграммы 8, рост произошел за счет снижения доли проектов дальнейшей перспективы, что, с одной стороны, свидетельствует о *планомерном развитии заявленных проектов КОТ*, но, с другой стороны, и о *замедлении темпов появления новых проектов*.

Прежде всего, резкое увеличение за 2012 год доли отложенных проектов (с 4 до 8%)

.....

.....

**В целом же можно сделать вывод, что прослеживается планомерное развитие проектов комплексной жилой застройки, что свидетельствует об устойчивом интересе девелоперов к проектам комплексного освоения территорий.**

## 5.5. ГРУППИРОВКА ПРОЕКТОВ КОТ 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 90 тыс. руб. / кв. м).
2. Проекты среднего ценового сегмента (со средней ценой продажи в диапазоне 65-90 тыс. руб. / кв. м)
3. Проекты нижнего ценового сегмента (со средней ценой продажи квартир ниже 65 тыс. руб. / кв. м)

В соответствии с данной градацией рассматриваемые проекты комплексной жилой застройки представлены в таблице 9.

ТАБЛИЦА 9. 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 90 тыс.руб /кв.м	...	Морской фасад ..... .....	Петровский остров ..... .....	...
<b>СРЕДНИЙ ценовой сегмент</b> 65-90 тыс.руб /кв.м	...	Аврора Балтийская жемчужина ..... .....	Галактика Дудергофский проект Каменка - RBI ..... .....	...
<b>НИЖНИЙ ценовой сегмент</b> до 65 тыс.руб /кв.м	...	Дудергофская линия-3 Каменка - РосСтрой ..... .....	Пулковские высоты Реновация-Колпино ..... .....	...

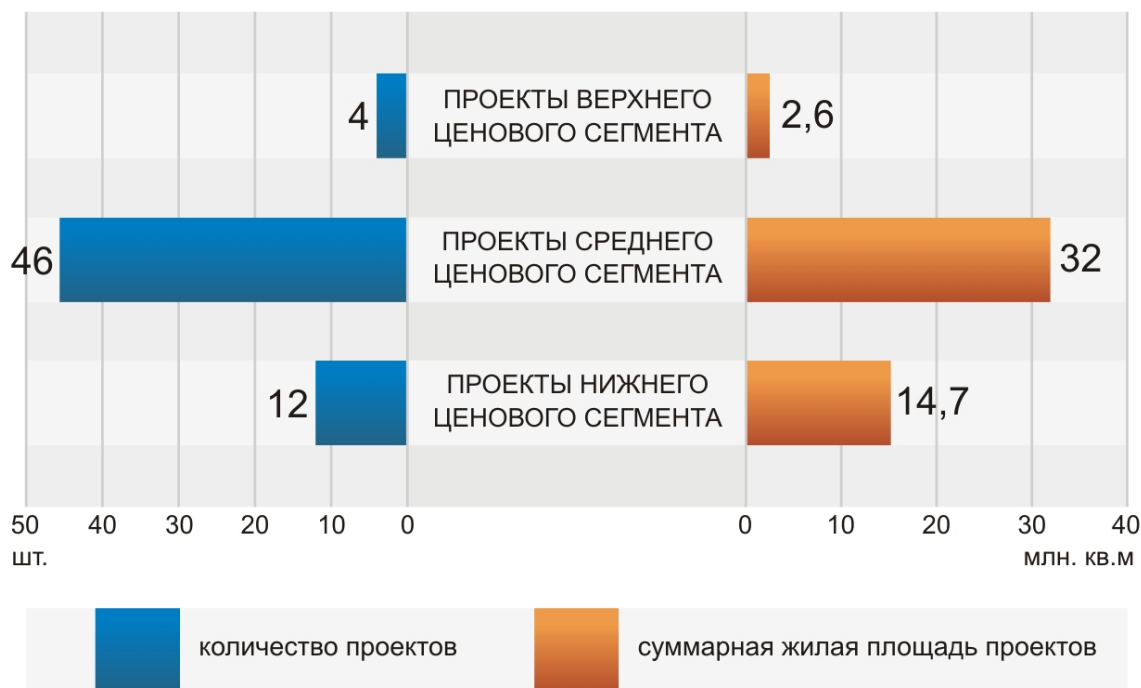
Как видно из приведенной таблицы, на сегодняшний день основное количество реализуемых проектов комплексного освоения находится в среднем ценовом сегменте - 46 проектов с суммарным объемом возводимого жилья 32 млн. кв.м.

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

На Диаграмме 9 показана группировка проектов по уровню цен на квартиры.

ДИАГРАММА 9

ГРУППИРОВКА ПРОЕКТОВ ПО УРОВНЮ ЦЕН НА ПРОДАВАЕМЫЕ КВАРТИРЫ



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

**Таким образом, из общего числа проектов, находящихся в фазе активного и перспективного строительства (62), подавляющее большинство проектов занимает нишу среднего и нижнего ценового сегмента – 58 проектов с заявленным объемом строительства 46,6 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 застройки 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

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

Таким образом, исходя из тенденций, наблюдаемых на рынке жилой недвижимости, и оценок, полученных на основе настоящего исследования, можно заключить, что:

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

В настоящее время, проекты комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге и его пригородах, стартовавшие в 2005-2009 годах, находятся лишь на середине пути своего развития, формируя практику и опыт их реализации. Тем не менее, именно комплексное освоение территорий будет являться основой для роста жилого фонда города и основным вектором жилищного строительства Санкт-Петербурга в 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.