



ПРОЕКТЫ КОТ 2013

В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ

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 80 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 2010-2013 годы. Рассмотрены распределения проектов по районам, по срокам и степени их реализации, по ценовым уровням.

Настоящий обзор является обновлением выпусков, охватывавших 2010, 2011 и 2012 годы. Представленные в данном обзоре материалы охватывают весь 2013 год и приведены по состоянию на декабрь 2013 г. - январь 2014 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.

ПРОЕКТЫ КОТ
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ
СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ - 2013

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	10
2.3. Роль проектов КОТ в жилищном строительстве Санкт-Петербурга и Ленинградской области	11
3. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПРОЕКТОВ КОТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ	16
3.1. Характеристики и особенности проектов КОТ в Санкт-Петербурге	16
3.2. Текущее состояние комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге и его пригородах – итоги 2013 года	19
4. ПЕРЕЧЕНЬ ПРОЕКТОВ КОТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ	23
4.1. Карта проектов КОТ	23
4.2. Листинг проектов и их основные параметры (сводная таблица)	24
4.3. Проекты, не попавшие в листинг	29
5. СВОДНЫЙ АНАЛИЗ ПРОЕКТОВ КОТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ	34
5.1. Динамика развития проектов КОТ	34
5.2. Районное распределение проектов КОТ	37
5.3. Распределение проектов КОТ по типу осваиваемых территорий	39
5.4. Распределение проектов КОТ по стадии их реализации	42
5.5. Группировка проектов КОТ по уровню цен на квартиры	46
6. ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТОВ КОТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	49
6.1. Проекты КОТ в Санкт-Петербурге: стремительный рост	49
6.2. Проекты КОТ в Ленинградской области: готовность к прорыву	51
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	53
О КОМПАНИИ	57

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 КОТ.

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 либо сопутствующими.

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.

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 жилой 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 2012 г. составил 119,7 млн кв. м, при этом средняя обеспеченность жильем составила 23,8 кв.м на одного жителя города (см. Таблицу 2).

ТАБЛИЦА 2. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА 2012 Г.

Год	Объем жилищного фонда, млн м ²	Средняя обеспеченность населения жильем, м ² 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 2004-2013 гг.

ТАБЛИЦА 3. ВВОД ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ЗА ПЕРИОД 2004-2013 ГГ.

Год	Введено за год		В % к предыдущему году	
	Общая (полезная) площадь, млн м ²	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
2013	2,584	42528	100,3	101,8

Источник: Петростат

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

На протяжении первых пяти 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 время как по прогнозам Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга, в 2012 году планировался ввод 2,75 млн. кв. м жилья.

Основной причиной падения можно назвать невыполнение планов Комитета по строительству по вводу *бюджетного* (социального) жилья в 2012 году. 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).

По информации Петростата (на основании данных Комитета по строительству Санкт-Петербурга), в 2013 году объем ввода жилья в городе составил 2,58 млн кв.м – годовой прирост составил всего 0,3%.

Примечание:

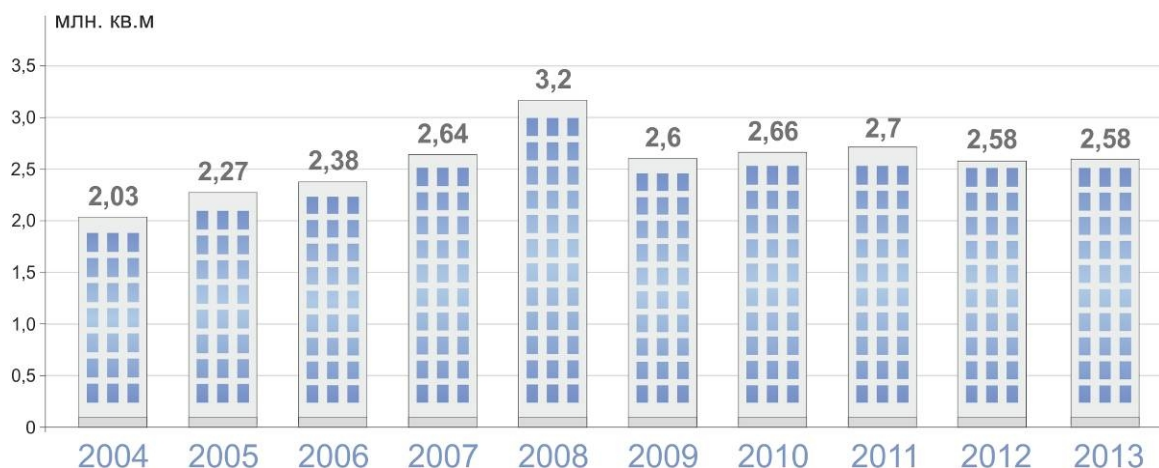
Следует отметить, что данная статистика не учитывала ввод жилья в последнюю декаду декабря – так, по данным Петростата, объем ввода жилья в декабре 2013 г. составил 212,5 тыс. кв.м.

В то же время по данным Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, в декабре 2013 года разрешения на ввод в эксплуатацию получили 29 многоквартирных жилых домов общей площадью порядка 700 тыс. кв. м, а общий ввод жилья в 2013 г. составил **3,07** млн кв. м.

Таким образом, разница декабрьских метров у Петростата и Госстройнадзора составила около 500 тыс. кв.м. Эти неучтенные Петростатом декабрьские метры отражены им в статистике ввода жилья за январь 2014 г.

На Диаграмме 1 представлена динамика ввода жилья за период с 2004 по 2013 гг.

ДИАГРАММА 1. ДИНАМИКА ВВОДА ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ (2004–2013)



(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 46,6 млн кв.м, а средняя обеспеченность жильем – 26,6 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 ²	Средняя обеспеченность населения жильем, м ² 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 2004-2013 гг. в Ленинградской области ввод жилья находился на уровне 0,5-1,3 млн кв.м (Таблица 5) с достижением максимума в 2013 г.

ТАБЛИЦА 5. ВВОД ЖИЛЬЯ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2004-2013 ГГ.

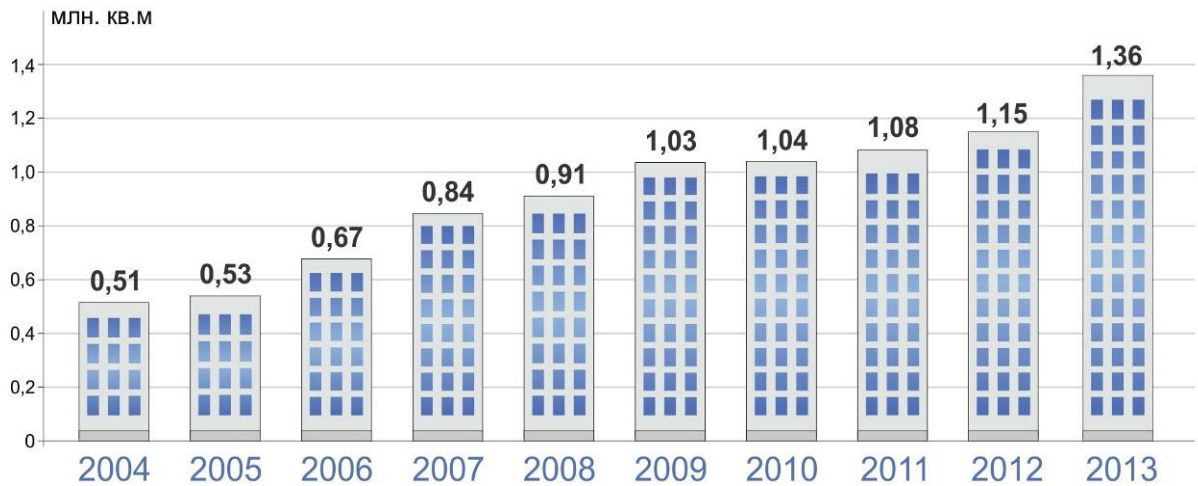
Год	Введено за год		В % к предыдущему году	
	общей (полезной) площади, млн м ²	Квартиры (количество)	общая (полезная) площадь	Квартиры (количество)
2004	0,511	5129	115,0	118,5
2005	0,533	5328	104,3	103,9
2006	0,672	7320	126,0	137,4
2007	0,844	9105	125,7	124,3
2008	0,908	10896	107,6	119,7
2009	1,031	12144	113,5	111,5
2010	1,041	12059	101,0	99,3
2011	1,076	14762	103,1	122,1
2012	1,149	14824	106,8	100,4
2013	1,360	21147	118,3	142,7

Источник: Петростат

Как можно видеть из таблицы, на протяжении 2004-2013 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 почти в 2,7 раза.

На Диаграмме 2 представлена динамика ввода жилья в Ленобласти за период с 2004 по 2013 гг.

ДИАГРАММА 2. ДИНАМИКА ВВОДА ЖИЛЬЯ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ (2004–2013)



(С) PETERLAND

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

ПРЕДЫСТОРИЯ: ПОЯВЛЕНИЕ 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.

.....

.....

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

.....

.....

.....
.....
По мере восстановления рынка жилой недвижимости в период 2010-2011 гг. был дан старт реализации целого ряда проектов комплексной жилой застройки.

Среди них можно выделить: "Семь столиц" (компания "Setl City"), "Аврора" (компания "ГДСК"), "Новое Мурино" (ГК "ЦДС"), "Ленинский парк" (ГК "ГОРОД"), "Ласточкино гнездо" (компания "ЛенСпецСМУ"), "Каменка" (компания "РосСтрой"), застройка территорий в рамках проектов "Морской фасад" и "На Царскосельских холмах"*.

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).

.....
.....

В 2013 году рост числа проектов КОТ продолжился.

Среди проектов в Санкт-Петербурге особо следует выделить начало реализации проекта "Новая Охта" компании "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад", являющегося частью масштабного проекта комплексного освоения территории в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга, где в перспективе планируется построить более 4,1 млн кв.м жилой и коммерческой недвижимости, а также старт первого проекта реновации территорий компании "СПб Реновация" (реновация квартала 7-17 Сосновой Поляны - ЖК "Сандэй").

В Ленинградской области можно выделить старт первого проекта КОТ в Янино – проект "Jaani Country" компании "Ленстройтрест".

* **Примечание:** 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.

НЕИЗБЕЖНОСТЬ ДАЛЬНЕЙШЕГО 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).**

.....

.....

Оценивая перспективы развития проектов комплексной жилой застройки, можно

.....

.....

.....

.....

3. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПРОЕКТОВ КОТ 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 КОТ

.....

.....

3.2. ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЕГО ПРИГОРОДАХ - ИТОГИ 2013 ГОДА

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ КОТ И ЗАЯВЛЕННЫЙ ОБЪЕМ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

По результатам настоящего исследования в Санкт-Петербурге и его ближайших окрестностях по состоянию на конец 2013 года можно выделить **83** проекта комплексной жилой застройки – проекты КОТ, к которым можно отнести стройки

объемом более 250 тыс. кв.м (четверть из заявленных проектов - это "проекты-миллионники").

Общий объем жилищного строительства, запланированного на этих территориях, составляет **68** млн кв.м.

Из них на долю Ленинградской области приходится **20** проектов с запланированным объемом жилья в **13,3** млн кв. м. Необходимо отметить, что в последние 4 года доля областных проектов в общем объеме жилой застройки в проектах КОТ составляла 15-20%.

Более детальные сведения о проектах и сводные показатели общей картины комплексной застройки приведены ниже – в разделах 4 и 5.

ВВОД ЖИЛЬЯ В ПРОЕКТАХ КОТ В 2013 ГОДУ

.....
.....

ПРОЕКТЫ КОТ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

.....
.....

ПРОЕКТЫ КОТ, СТАРТОВАВШИЕ В 2013 ГОДУ

.....
.....

ПРОЕКТЫ КОТ В БЛИЖАЙШЕЙ ПЕРСПЕКТИВЕ

.....
.....

ПРОЕКТЫ КОТ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В 2012-2013 ГОДАХ

.....
.....

4. ПЕРЕЧЕНЬ ПРОЕКТОВ КОТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ

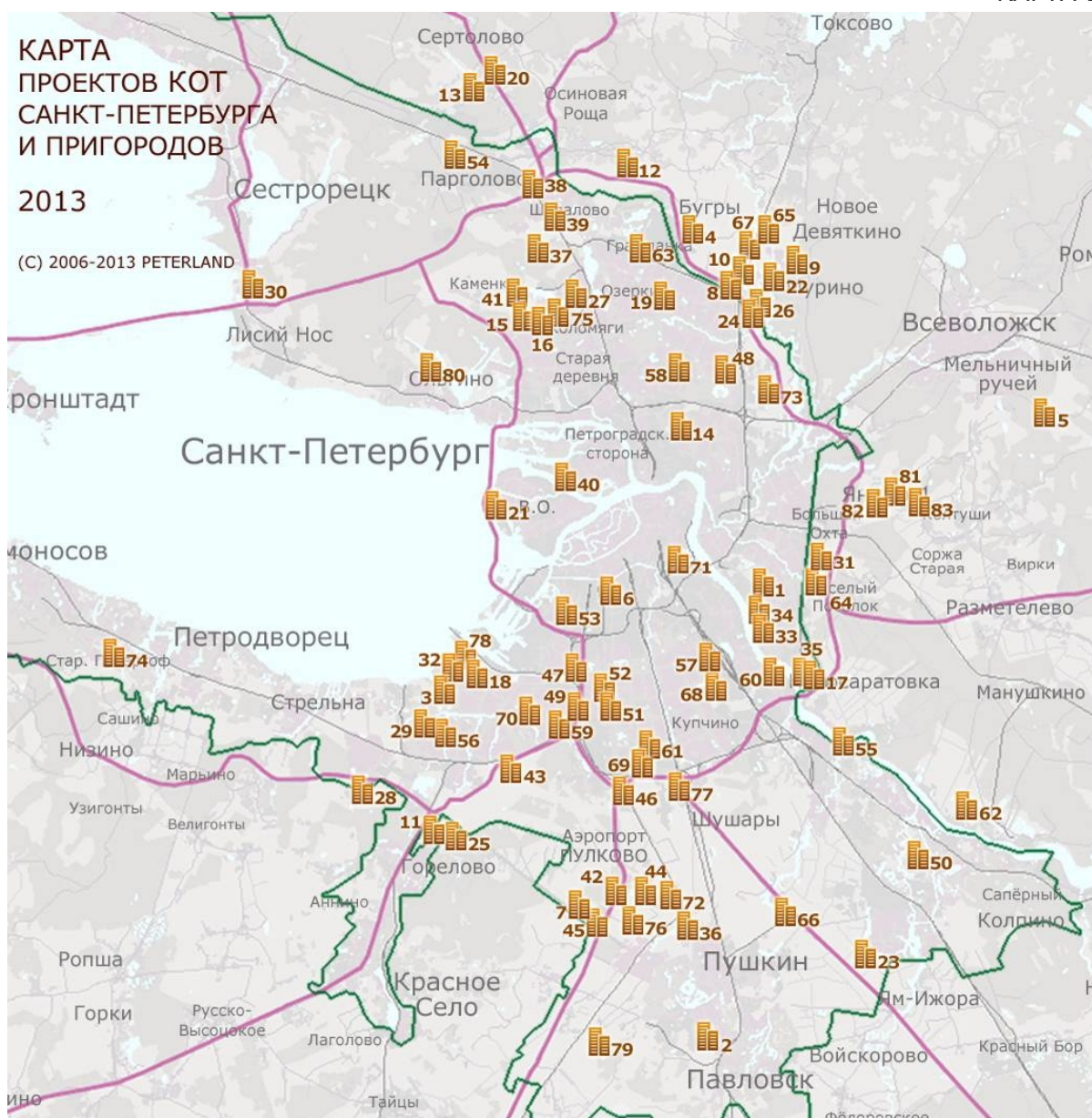
Для составления общей картины комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге и его пригородах было проведено исследование всех крупных проектов жилой застройки, реализующихся или разрабатываемых в настоящее время.

На основании собранных сведений, и в соответствии с вышеприведенными критериями понятия "Комплексное освоение территории", были выделены 83 крупных проекта, которые можно считать проектами КОТ.

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 2013 года.

КАРТА 1



(C) PETERLAND

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 2013 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. Белышева, 8-1	Невский	14,5	260 тыс. кв.м
2	Александровский	Гуммолосары, уч. 16, 18, 19	Пушкинский	200	720 тыс. кв.м
3	.....	.....	.....	.....	.....
4	.....	.....	.....	.....	.....
5	.....	.....	.....	.....	.....
82	Янино-КВС	пос. Янино	Всеволожский ЛО	36	350 тыс. кв.м
83	Янино-СУ-155	пос. Янино	Всеволожский ЛО	98	750 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, а также 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 САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЕГО ПРИГОРОДОВ

5.1. ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ ПРОЕКТОВ КОТ

Согласно проведенному исследованию, на конец 2 полугодия 2013 г. в Санкт-Петербурге и его пригородах можно выделить 83 крупных проектов комплексной жилой застройки.

Опираясь на результаты аналогичного обзора проектов КОТ за 2 полугодие 2012 г., выполненного компанией PETERLAND, можно констатировать, **что за 2013 год произошел рост как общего числа проектов, так и заявленных объемов жилищного строительства в проектах комплексной жилой застройки.**

Так, за 2013 год общее количество проектов комплексной жилой застройки

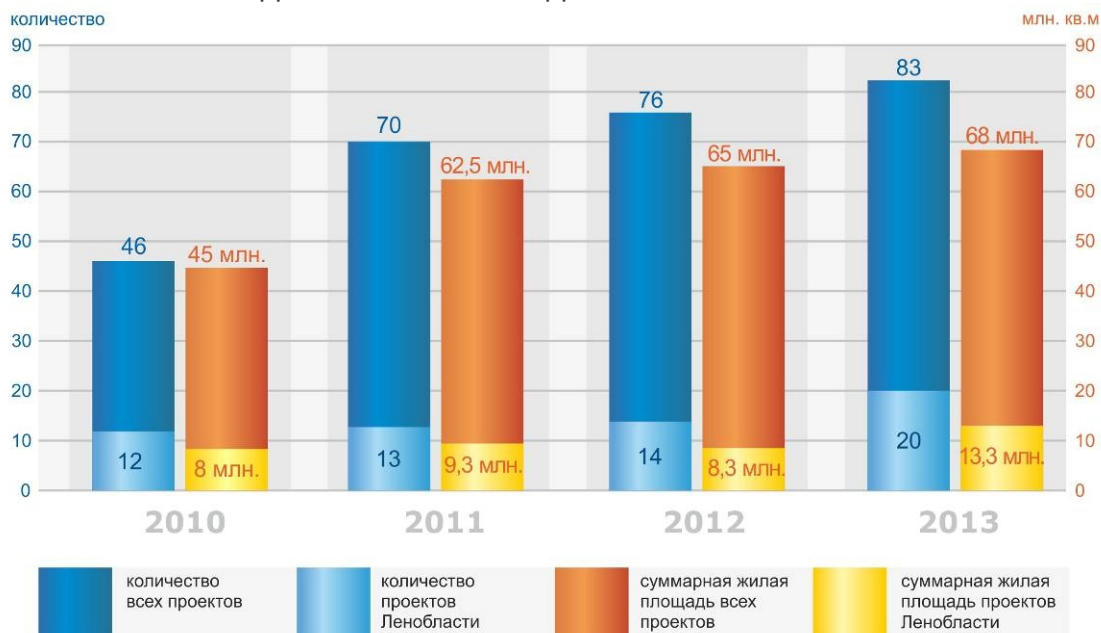
.....

.....

Основной тенденцией отчетного периода можно назвать **значительное увеличение среди новых проектов КОТ проектов в пригородных районах Ленинградской области.**

На Диаграмме 3 наглядно показано изменение числа проектов и заявленных в них объемов жилищного строительства, произошедшее в 2010-2013 годы.

ДИАГРАММА 3. СВОДНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДИНАМИКИ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТОВ КОТ



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Как видно из представленной диаграммы, за период 2010-2013 гг. самое значительное увеличение как числа проектов, так и заявленных объемов жилищного строительства произошло **в 2011 г.**

.....

.....

.....

.....

В **2012 году** рост числа проектов КОТ и объемов запланированного жилья продолжился, хотя и менее интенсивно, чем в 2011 году: с 70 до 76 (рост 8,5%) и с 62,5 млн кв.м до 65 млн кв.м (рост 4%).

Сопоставимый рост числа проектов КОТ (+9,2%) и объемов запланированного жилья (+4,7%) наблюдался и **в 2013** году.

При этом нужно отметить, что

.....

.....

Оценивая в целом сводную динамику развития проектов КОТ за 2010-2013 годы, можно констатировать общий рост как числа проектов, так и заявленных объемов жилищного строительства.

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

.....

.....

Наконец, общий рост количества проектов в большинстве районов и заявленные объемы строительства свидетельствует о нарастании конкуренции между проектами, что в перспективе должно сказаться на темпах и параметрах их реализации. В будущем можно ожидать дальнейшего роста конкуренции между проектами, что будет приводить к пересмотру как параметров застройки, так и сроков реализации проектов.

.....

.....

Подводя итог, можно предположить, что в ближайшей перспективе количество проектов КОТ и их объемы жилищного строительства будут находиться на стабильном (текущем) уровне - около 85 проектов с объемом жилищного строительства в 65-70 млн кв.м.

5.2. РАЙОННОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОЕКТОВ КОТ

В данном разделе приведено распределение проектов КОТ 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 застройки, млн кв.м			
	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
Адмиралтейский	1	1	1	1				
Василеостровский	2	2	2	1				
Выборгский	4	6	6	5				
Калининский	-	3	3	3				
Кировский	1	5	5	5				
Колпинский	-	1	1	1				
Красногвардейский	1	1	1	2				
Красносельский	5	7	7	8				
Курортный	-	1	2	2				
Московский	2	8	10	7				
Невский	2	5	7	7				
Петроградский	1	1	1	1				
Петродворцовый	1	1	1	1				
Приморский	4	4	4	6				
Пушкинский	8	8	8	10				
Фрунзенский	1	2	2	2				
Центральный	1	1	1	1				
Всеволожский ЛО	11	11	12	18				
Ломоносовский ЛО	1	2	2	2				
ИТОГО:	46	70	76	83				

(С) PETERLAND

Можно увидеть, что более половины (55%) от заявленных объемов жилищного строительства сосредоточено в 4 районах:

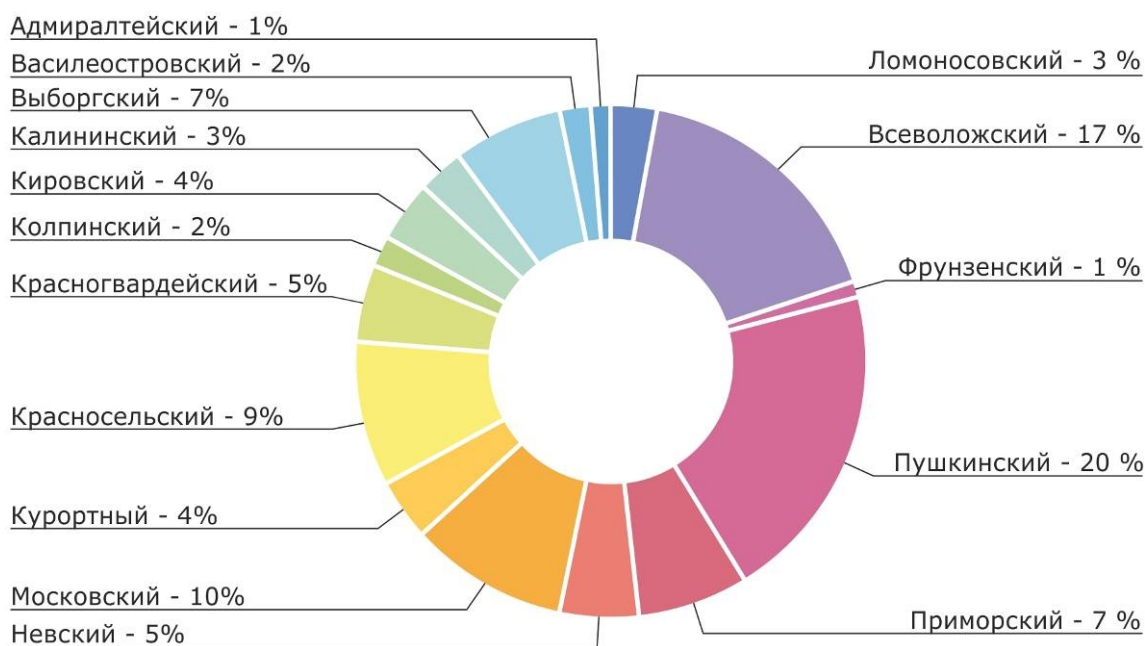
.....

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 и два района Ленинградской области.**

В значительной мере этому способствовало и ужесточение требований руководства Санкт-Петербурга к проектам жилой застройки. Особенно это коснулось проектов КОТ. Руководство города заявило о прекращении торгов на право комплексного освоения территорий. Было заявлено, что в текущих условиях город не готов оказывать поддержку девелоперам и склонен пересмотреть планы освоения новых территорий.

На Диаграмме 4 показано процентное распределение заявленных в проектах объемов жилищного строительства по районам к концу 2 полугодия 2013 г.

ДИАГРАММА 4. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРОЕКТАХ КОТ ПО РАЙОНАМ - 2013



(С) PETERLAND

5.3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОЕКТОВ ПО ТИПУ ОСВАИВАЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ

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

Как уже отмечалось ранее, платформой для формирования проектов комплексной жилой застройки являются следующие территории:

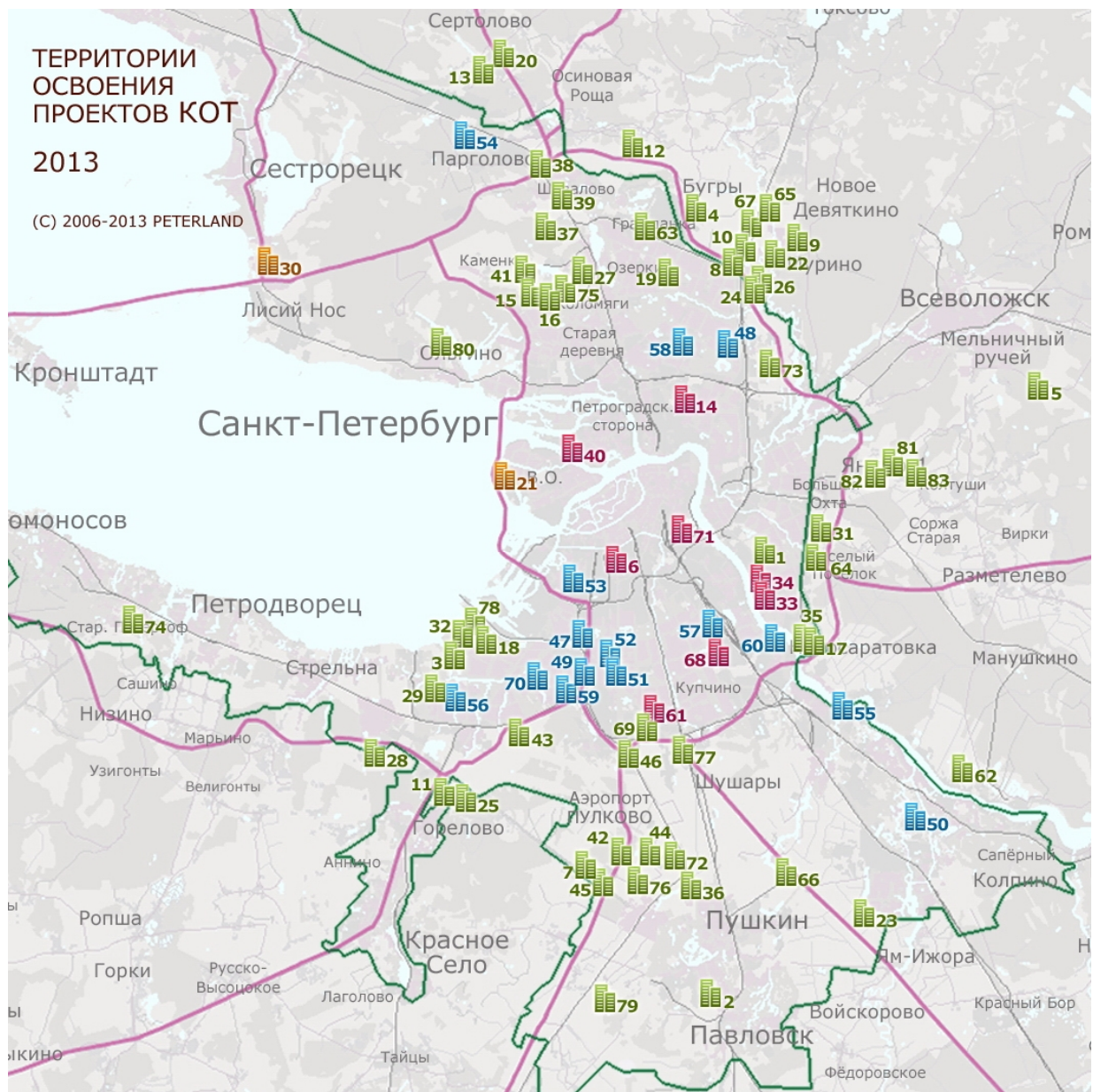
- Крупные земельные массивы, расположенные преимущественно на "свободных" территориях окраин города;
- Промышленные зоны в центральной части города, подлежащие перепрофилированию, выводу на другие промышленные площадки и градостроительному преобразованию;
- Реновация жилых кварталов в районах первых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





В таблице 8 представлены показатели проектов КОТ в привязке к типу осваиваемой территории на конец 2013 года.

ТАБЛИЦА 8 . ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТОВ КОТ ПО ТИПУ ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ – 2013

Территории, на которых реализуются проекты КОТ	Проекты	Кол-во проектов	Суммарный объем жилья, млн. кв.м
Крупные земельные массивы, расположенные преимущественно на окраинах города, бывшие с/х поля	Аврора (Невская галактика)
	Александровский		
		
		
Промышленные зоны в центральной части города, подлежащие перепрофилированию - редевелопменту	Галактика
		
Жилые кварталы в районах первых массовых застроек, подлежащие реновации	Реновация-Автово
	Реновация-Гражданский		
		
Намывные территории	Морской фасад
		
ИТОГО		83	68,02

На Карте 2 приведено расположение проектов КОТ в Санкт-Петербурге и его окрестностях по типу осваиваемых территорий по состоянию на конец 2013 года.



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

На Диаграмме 5 показано процентное распределение заявленных в проектах КОТ объемов жилищного строительства в привязке к типу осваиваемых территорий на конец 2013 г.

ДИАГРАММА 5. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРОЕКТАХ КОТ ПО ТИПУ ОСВАИВАЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ – 2013

.....

 Как видно из приведенной диаграммы, три четверти от общего объема жилищного строительства в проектах КОТ (... проектов с объемом 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 КОТ 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 3 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 не ранее, чем через 2-3 года.

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

ТАБЛИЦА 9. ГРУППИРОВКА ПРОЕКТОВ КОТ ПО СТАДИЯМ РЕАЛИЗАЦИИ

Стадия развития Проектов	Проекты	Кол-во проектов	Суммарный объем жилья, млн кв.м
Действующие проекты (в активной стадии строительства)	Аврора Александровский..........	...	...
Проекты ближайшей перспективы (старт строительства ожидается в течение 1-1,5 года)	Бугры-ЦДС Галактика..........	...	...
Проекты дальней перспективы (проекты, стартующие через 2-3 года)	Всеволожск Город цветов..........	...	...

Как видно из приведенной классификации, на сегодняшний день **в активной фазе реализации находятся ... из ... заявленных проектов комплексного освоения с плановым объемом жилищного строительства ... млн кв.м (...%).**

Из них в Санкт-Петербурге

.....

Кроме того, в ближайшей перспективе в регионе возможен старт ещё 32 проектов с заявленным объемом жилищного строительства 22,3 млн кв.м.

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

На Диаграмме 6 показана динамика %-го распределения проектов (от заявленного объема строительства) по стадиям их реализации.

ДИАГРАММА 6. ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПРОЕКТОВ КОТ ПО СТАДИЯМ РЕАЛИЗАЦИИ

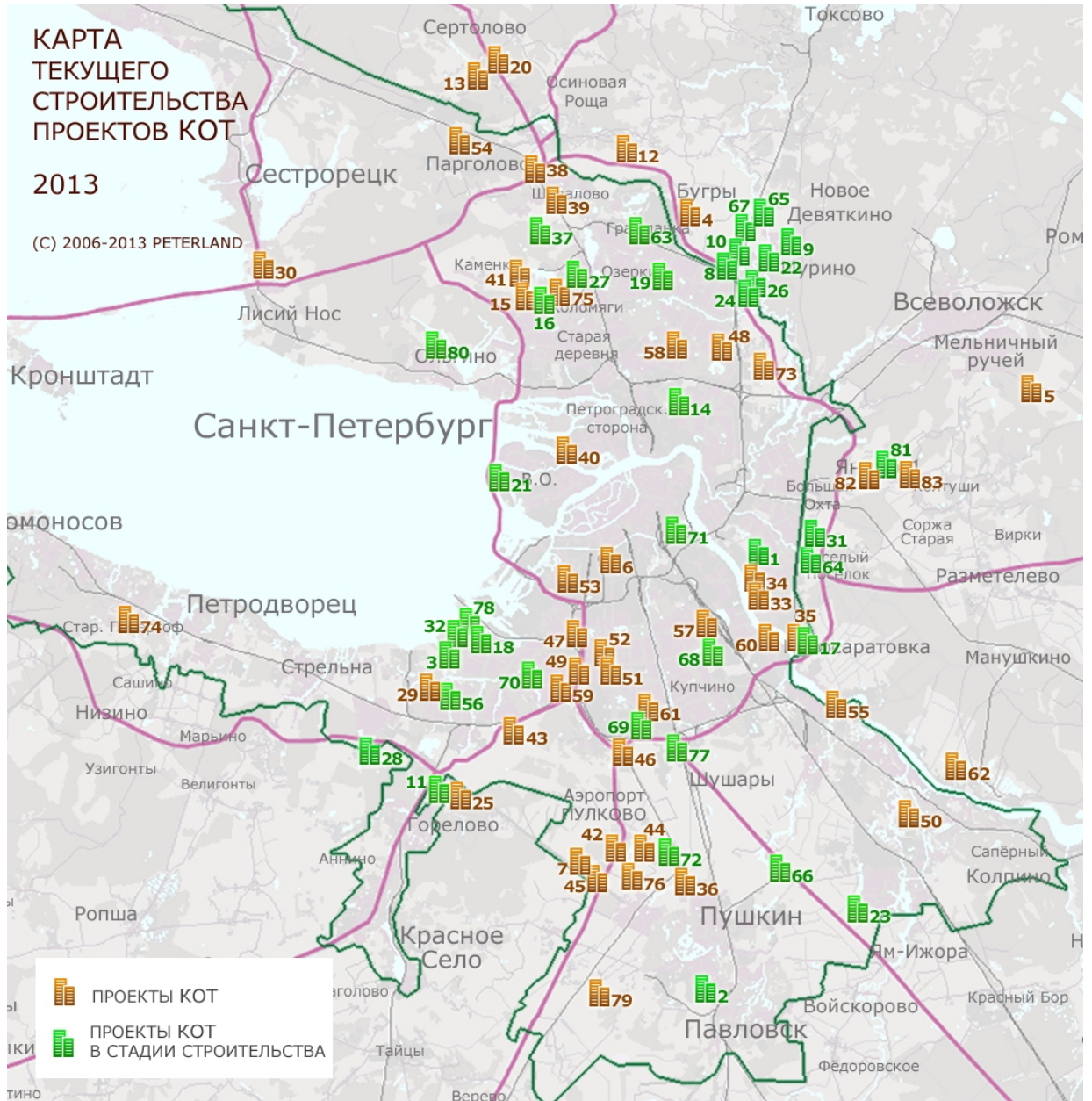


(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Можно видеть, что начиная с 2010 г. продолжается планомерный рост объемов жилья

.....

На Карте 3 приведено расположение проектов КОТ, находящихся в активной фазе строительства, в Санкт-Петербурге и его окрестностях по состоянию на конец 2013 года.



Таким образом можно сделать вывод, что прослеживается планомерное развитие проектов КОТ, и что свидетельствует об устойчивом интересе девелоперов к проектам комплексной жилой застройки.

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 95 тыс. руб. / кв. м).
2. Проекты среднего ценового сегмента (со средней ценой продажи в диапазоне 65-95 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 10.

ТАБЛИЦА 10. ГРУППИРОВКА ПРОЕКТОВ ПО УРОВНЮ ЦЕН НА ПРОДАВАЕМЫЕ КВАРТИРЫ

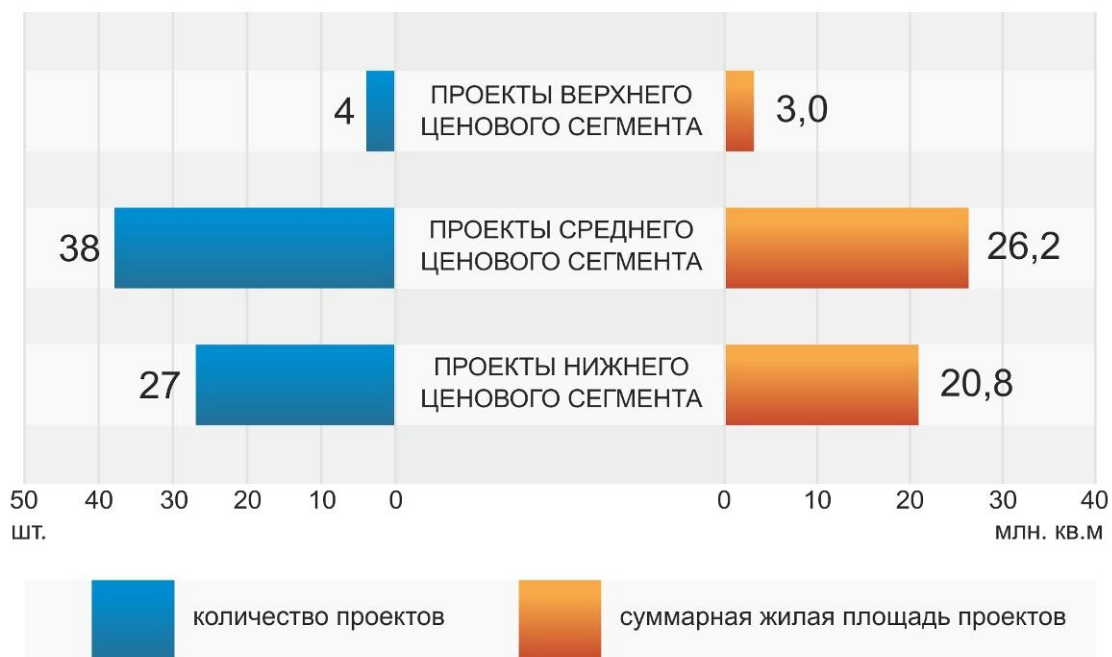
Ценовой сегмент	Кол-во проектов	ДЕЙСТВУЮЩИЕ ПРОЕКТЫ (в активной стадии строительства)	ПРОЕКТЫ БЛИЖАЙШЕЙ ПЕРСПЕКТИВЫ (старт строительства в течение 1-1,5 года)	Суммарный объем жилья, млн.кв.м
ВЕРХНИЙ ценовой сегмент от 95 тыс.руб /кв.м	...	Морской фасад	Петровский остров..........	...
СРЕДНИЙ ценовой сегмент 65-95 тыс.руб /кв.м	...	Аврора	Галактика..........	...
НИЖНИЙ ценовой сегмент до 65 тыс.руб /кв.м	...	Дудергофская линия-3	Пулковские высоты..........	...

Как видно из приведенной таблицы, на сегодняшний день основное количество реализуемых проектов комплексного освоения находится в среднем ценовом сегменте - 38 проектов с суммарным объемом возводимого жилья 26,2 млн кв.м.

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

На Диаграмме 7 показана группировка проектов по уровню цен на квартиры.

ДИАГРАММА 7. ГРУППИРОВКА ПРОЕКТОВ КОТ ПО УРОВНЮ ЦЕН НА КВАРТИРЫ



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Таким образом, из общего числа проектов, находящихся в фазе активного и перспективного строительства (69), подавляющее большинство проектов занимает нишу среднего и нижнего ценового сегмента – это 65 проектов с заявленным объемом строительства 46,9 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.

6. ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТОВ КОТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

6.1. ПРОЕКТЫ КОТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ: СТРЕМИТЕЛЬНЫЙ 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.

.....

.....

.....

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 и к 2012**

.....

.....

.....

В 2013 году рост объемов ввода жилья в проектах КОТ в Санкт-Петербурге

.....

.....

Кроме того, в ближайшей перспективе активизируется реализация проектов компании

.....

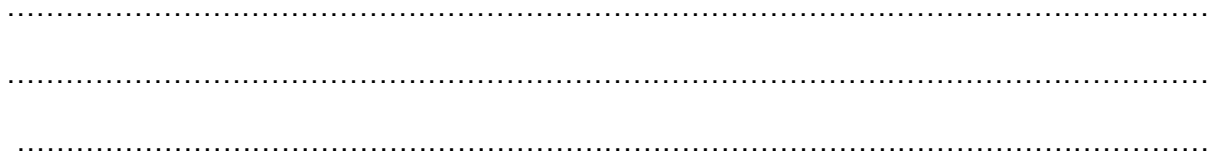
.....

.....

Таким образом, исходя из тенденций, наблюдаемых в сфере жилищного строительства за последние 7-8 лет, и результатов, полученных на основе настоящего исследования (см. выше разделы 4 и 5), можно утверждать, что **доля проектов комплексного освоения в общем объеме жилищного строительства Санкт-Петербурга продолжит планомерно увеличиваться и к 2016 году достигнет%**.

На Диаграмме 8 показана динамика доли проектов комплексной жилой застройки в общем объеме вводимого жилья в Санкт-Петербурге за период 2005-2013 гг. и прогноз на 2016 год.

ДИАГРАММА 8. ВКЛАД ПРОЕКТОВ КОТ В ОБЩИЙ ОБЪЕМ ВВОДИМОГО ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ (2005-2016 ГГ.)

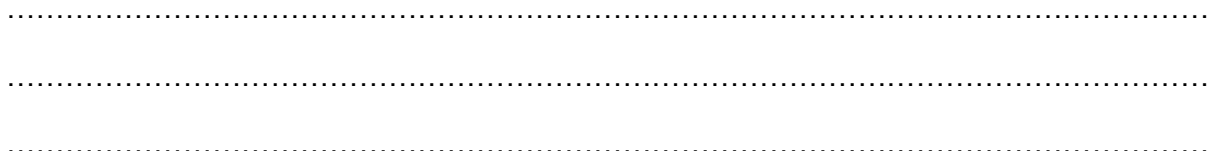


(C) PETERLAND

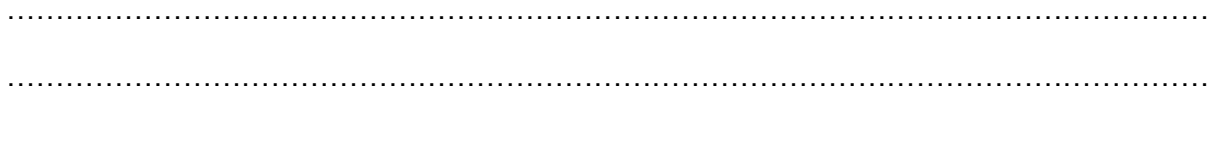
6.2. ПРОЕКТЫ КОТ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ: ГОТОВНОСТЬ К ПРОРЫВУ

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.

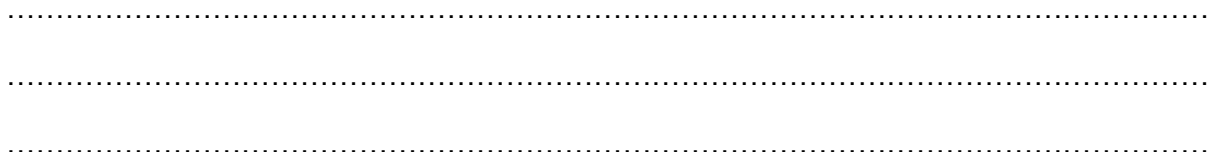
Первыми такими проектами стали жилой квартал "Девяткино" компании "Арсенал-Недвижимость" (общая площадь - 300 тыс. кв.м) и проект "Новый Оккервиль / Капитал" в Кудрово компаний "Отделстрой" и "Строительный трест" (850 тыс. кв. м жилья и 50 тыс. кв. м коммерческих площадей). Именно данные проекты обеспечили первый ввод жилья в 2010-2011 гг., однако их доля в объемах ввода жилья в Ленинградской области не превышала 5%.



Уже в 2014-2016 гг. эти проекты должны внести ощутимый вклад в общий объем ввода жилья в Ленинградской области.



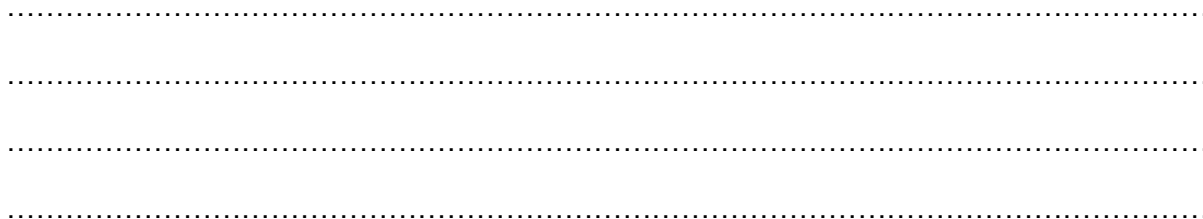
В ближайшей перспективе ожидается развитие новых проектов во Всеволожском



В целом доля проектов комплексного освоения в общем объеме жилищного строительства в Ленинградской области в ближайшие годы должна существенно увеличиться и к 2016 году достигнуть%.

На Диаграмме 9 показана динамика доли проектов комплексной жилой застройки в общем объеме вводимого жилья в Ленинградской области за период 2010-2013 гг. и прогноз на 2016 год.

ДИАГРАММА 9. ВКЛАД ПРОЕКТОВ КОТ В ОБЩИЙ ОБЪЕМ ВВОДИМОГО ЖИЛЬЯ
В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ (2010-2016)



(C) PETERLAND

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.
- В 2004-2005 гг. доля проектов комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге находилась на уровне 5% от общего объема вводимого жилья.
- Начиная с 2005-2006 гг., наблюдается активизация процессов комплексного освоения территорий (КОТ) на рынке жилой недвижимости города. 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, 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.