

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЗОН В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ

2011



PETERLAND

АННОТАЦИЯ

Предметом настоящего обзора является **редевелопмент промышленных зон Санкт-Петербурга**. В настоящий момент значительная часть промышленных зон города, в большинстве своём расположенных центральных районах города, подлежит градостроительному преобразованию и смене производственного характера использования.

В обзоре рассмотрены современное состояние процессов и тенденции процессов редевелопмента в Санкт-Петербурге, выделены основные проблемы и перспективы.

Рассмотрены 25 промышленных территорий, подлежащих градостроительному преобразованию, определены их характеристики. Составлена "Карта редевелопмента промзон" Санкт-Петербурга.

В обзоре представлена классификация таких промзон по степени перспективности их развития и привлекательности для инвесторов, а также классификация по степени их освоения.

Представленные в обзоре материалы приведены по состоянию на конец 2011 г. - начало 2012 г. Следующий выпуск обзора с обновлением данных планируется выпустить в конце 2012 года.

Специальным дополнением к данному обзору является информационная база (каталог) промышленных зон Санкт-Петербурга, подлежащих редевелопменту.

В базе представлено детальное описание всех промзон Санкт-Петербурга, которые будут подлежат градостроительному преобразованию. На каждую такую промзону составлен свой паспорт, в котором даны подробные описания промзон, охарактеризованы основные их параметры (расположение, площадь территории, статус, основные предприятия, расположенные в них и т.п.), оценены их текущее состояние и перспективы редевелопмента.

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ - 2011

СОДЕРЖАНИЕ ОБЗОРА

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ	5
1. ВВЕДЕНИЕ	6
2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	7
3. ПРОМЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ	10
3.1. Карта промзон, подлежащих преобразованию	10
3.2. Площади промзон и распределение по районам	12
4. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПРОЦЕССОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	15
4.1. Общее состояние процессов редевелопмента в Санкт-Петербурге	15
4.2. Основные характеристики процессов редевелопмента в Санкт-Петербурге – сводный анализ	17
5. СВОДНАЯ ОЦЕНКА ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ ПРОЦЕССОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	25
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	28
ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	29
О КОМПАНИИ	30

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Объект исследования

Объектом настоящего исследования являются промышленные зоны Санкт-Петербурга, подлежащие градостроительному преобразованию, или редевелопменту.

Задачи исследования

1. Составление базы данных об основных промышленных зонах, подлежащих градостроительному преобразованию, с определением максимального количества доступных параметров (характеристик).
2. Составление паспортов промзон, сводных карт и таблиц.
3. Выделение основных тенденций и закономерностей развития обозначенных промышленных зон.

Методика проведения исследования

1. Сбор доступной информации об основных промышленных зонах Санкт-Петербурга, подлежащих градостроительному преобразованию.
2. Обработка исходных данных, разработка формата представления информации (создание паспорта промзоны), приведение информации в сводной форме.
3. Разработка и представление сводных таблиц и распределений.
4. Формулирование общих свойств и тенденций развития обозначенных промышленных зон Санкт-Петербурга.

Источники информации

1. Официальные источники данных о промзонах (официальные сайты, информационные буклеты и т.д.);
2. Внутренняя (не закрытая) информация исследователя о проектах.
3. Специализированные СМИ (тематические публикации в журналах, в газетах, в интернете и др.).
4. Информация государственных органов по статистике, профильных комитетов Правительств Санкт-Петербурга (по строительству, экономике и др.).
5. Нормативно-правовые акты Правительства Санкт-Петербурга.
6. Прочие открытые источники информации.

Форма представления информации

Исследование выполнено в форме обзора с представлением сводных данных в таблицах, диаграммах, картах и с большим количеством иллюстраций.

Целевая аудитория:

- Производственные и девелоперские компании
- Инвесторы, финансово-кредитные организации
- Органы государственной власти, комитеты Администрации Санкт-Петербурга
- Аналитики, маркетологи
- Риэлтеры, оценщики и другие участники рынка

ВВЕДЕНИЕ

Проблема вывода промышленных предприятий Санкт-Петербурга из исторического центра и последующего эффективного использования освобождающихся территорий в последнее время приобрела особую актуальность.

Исторически сложившиеся, расположенные преимущественно в центральной части Санкт-Петербурга, промышленные зоны сегодня не соответствуют современным требованиям развития территории города, разрушая облик города как целостного архитектурно-градостроительного образования, ограничивая возможности его развития, снижая экономико-градостроительную ценность земель и усугубляя экологическую обстановку в городе.

Сохранившиеся до наших дней предприятия в большинстве своем мало приспособлены к использованию прогрессивных технологий для выпуска конкурентоспособной продукции - они характеризуются низкой эффективностью производства и высоким износом основных фондов предприятий.

С другой стороны, производственные зоны центра города - это огромный ресурс для строительства жилья, деловых и торговых центров, гостиниц. Инвесторы и девелоперы все активнее обращают внимание на возможный редевелопмент промышленных территорий, подлежащих градостроительному преобразованию, особенно в перспективных локациях: разрабатываются новые проекты редевелопмента, "размораживаются" приостановленные в кризис проекты.

Преобразование и развитие проблемных деградирующих промышленных пространств в центральных районах города - одна из актуальнейших задач градостроительной деятельности правительства города.

В средствах массовой информации, в специализированных изданиях, на тематических "круглых столах" проблемы и вопросы редевелопмента промышленных территорий в центральной части города поднимаются с постоянной периодичностью, что свидетельствует о высоком интересе к данной тематике. По существу, данные вопросы связаны напрямую с главным вопросом: как будет дальше развиваться Санкт-Петербург?

В настоящем обзоре сделана попытка показать картину сегодняшнего состояния процессов редевелопмента промышленных зон в Санкт-Петербурге, провести количественный анализ сложившейся ситуации, оценить потенциал редевелопмента и его реальные перспективы.

2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург – крупный мегаполис с исторически сложившимися районами промышленного развития и отраслевой спецификой. С самого зарождения город создавался как промышленный центр, и развитие его промышленной жизни всегда было тесно связано с этапами освоения его пространства.

Так, в истории Санкт-Петербурга был период, когда производства располагались в центральной части города, вдоль Невы. Был также этап, когда застраивался "южный промышленный пояс", идущий от Невы до южного берега Финского залива. Сегодня же идет, по существу, формирование нового промышленного пояса: вдоль кольцевой автодороги по границе города и области.

В то же время, Санкт-Петербург – город, динамично развивающийся и разрастающийся, что диктует изменения в его градостроительном планировании и зонировании его территорий, в том числе и применительно к промышленным зонам.

Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга, общая площадь всех промышленных зон увеличится с 11 тыс. га до 18 тыс. га, в основном, за счет уменьшения сельскохозяйственных территорий. Доля производственных территорий во всей площади города в соответствии с поправками возрастет с 8% до 13%.

Примечание: Согласно последним данным Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга, на конец 2011 г. к территориям промышленности относятся 19 тыс. га городской земли, что составляет 13,6% общей площади Санкт-Петербурга.

В соответствии с Генпланом Санкт-Петербурга, среди ключевых задач градостроительной деятельности в области развития промышленных зон выделены следующие:

1. Формирование на основе **существующих территорий** компактного размещения объектов производственного назначения, объектов инженерной инфраструктуры и городского транспорта, комплексных высокоплотных производственно-коммунальных ("нежилых") зон общей площадью 9 тыс. га, соответствующих по основным параметрам среднеевропейским стандартам и обеспеченных объектами инженерной инфраструктуры.
2. Формирование на основе **вновь осваиваемых территорий** комплексных высокоплотных производственно-коммунальных ("нежилых") зон общей площадью 9 тыс. га для размещения объектов производственного назначения, объектов инженерной инфраструктуры и городского транспорта, а также иных сопутствующих им объектов с развитием улично-дорожной сети, обеспечивающей доступность формируемых зон от районов массовой жилой застройки, от объектов внешнего транспорта и иных объектов, необходимых для функционирования предприятий, расположенных на территории указанных зон.
3. **Планирование территорий** на прогнозируемый период для формирования новых производственно-коммунальных ("нежилых") зон общей площадью 0,8-1,0 тыс. га для обеспечения перспективных потребностей в развитии объектов производственного назначения.

4. **Сокращение общей площади** территорий, занимаемых объектами производственного назначения, а также объектами инженерной инфраструктуры и железнодорожного транспорта, не соответствующих экономическим, социальным, экологическим и градостроительным условиям их развития, на 3,5-4 тыс. га путем изменения их функционального назначения с производственного на общественно-деловое и жилое и последовательной ликвидации, вывода, перебазирования или перепрофилирования расположенных на них объектов, в том числе к расчетному сроку Генерального плана (к 2015 г.) планируется сократить промышленные территории общей площадью 2-2,5 тыс. га.

В декабре 2004 г. правительством Петербурга была принята Программа развития территорий промышленного, общественно-делового и складского назначения (*Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 14 декабря 2004 г. N 1961 "О развитии территорий, предназначенных для размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения"*).

Наряду с новой редакцией Генерального плана Санкт-Петербурга (2008 г.), а также с Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) Санкт-Петербурга (2008 г.), данный документ определяет вектор развития промышленных территорий города в среднесрочной перспективе.

Согласно данному Постановлению, в границах Санкт-Петербурга выделяются:

- территории, на которых размещены объекты производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения, подлежащих градостроительному преобразованию;

Примечание: в ред. Постановления от 15.05.2007 N 493 выделено 48 зон;

- территории, предполагаемые для реконструкции и размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения;

Примечание: в ред. Постановления от 15.05.2007 N 493 выделено 28 зон;

- территории, предполагаемые для реконструкции и размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения, требующих первоочередной подготовки документации, необходимой для реконструкции и освоения.

Примечание: в ред. Постановления от 15.05.2007 N 493, выделено 9 зон.

Исходя из представленного перечня территорий промышленного использования, можно выделить **2 основные группы промышленных зон**, отражающие вектор развития данных территорий:

1. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ, ПОДЛЕЖАЩИЕ ДАЛЬНЕЙШЕМУ ПРОМЫШЛЕННОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И РАЗВИТИЮ.

К этой группе промзон отнесены крупные промышленные узлы, зоны, территории (зачастую имеющие площадь свыше 200 гектаров), которые подлежат дальнейшему развитию, в том числе путем инженерного обеспечения, а также промышленные зоны первоочередного развития (на такие зоны должна быть в первую очередь разработана градостроительная документация и осуществлена комплексная инженерная подготовка).

Именно сюда предполагается перебазирование промышленных предприятий, расположенных в настоящее время в центральной части Санкт-Петербурга.

К данной группе можно отнести более 30 промышленных зон (с учетом новых данных Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли администрации Санкт-Петербурга (КЭРППиТ) на 2011 год).

Примечание: Описание и подробные характеристики данных зон приводятся в отдельном аналитическом обзоре и информационной базе промзон Санкт-Петербурга компании PETERLAND.

2. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ, ПОДЛЕЖАЩИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ (СМЕНЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ХАРАКТЕРА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ).

К этой группе отнесены территории, фактически сформированные и расположенные в центральной части города, и которые, согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга, не соответствуют экономическим, социальным, экологическим и градостроительным условиям их развития и подлежат градостроительному преобразованию с выводом с данных территорий производственных предприятий, либо смене производственного характера использования земель.

К данной группе первоначально было отнесено 29 промышленных зон. Однако с учетом последних сведений КЭРППиТ, 4 наиболее отдаленные от города зоны (Волхонка, Кронштадтская, Горская и прибрежная зона г.Ломоносова) останутся промышленными территориями без градостроительного преобразования.

Поэтому на сегодняшний день к зонам, подлежащим преобразованию, можно отнести 25 промышленных зон.

Примечание: Подробное описание данных промзон можно найти в информационной базе компании PETERLAND – см. <http://www.peterland.info/bases.htm>, являющейся специальным Дополнением к настоящему Обзору.

Таким образом, в настоящее время на территории Санкт-Петербурга можно выделить около 60 основных (крупных) промышленных зон, то есть территорий, где уже расположены, либо развиваются объекты промышленного назначения.

Около половины (25) данных промзон не соответствуют экономическим, социальным, экологическим и градостроительным условиям их развития и в перспективе подлежат градостроительному преобразованию – редевелопменту.

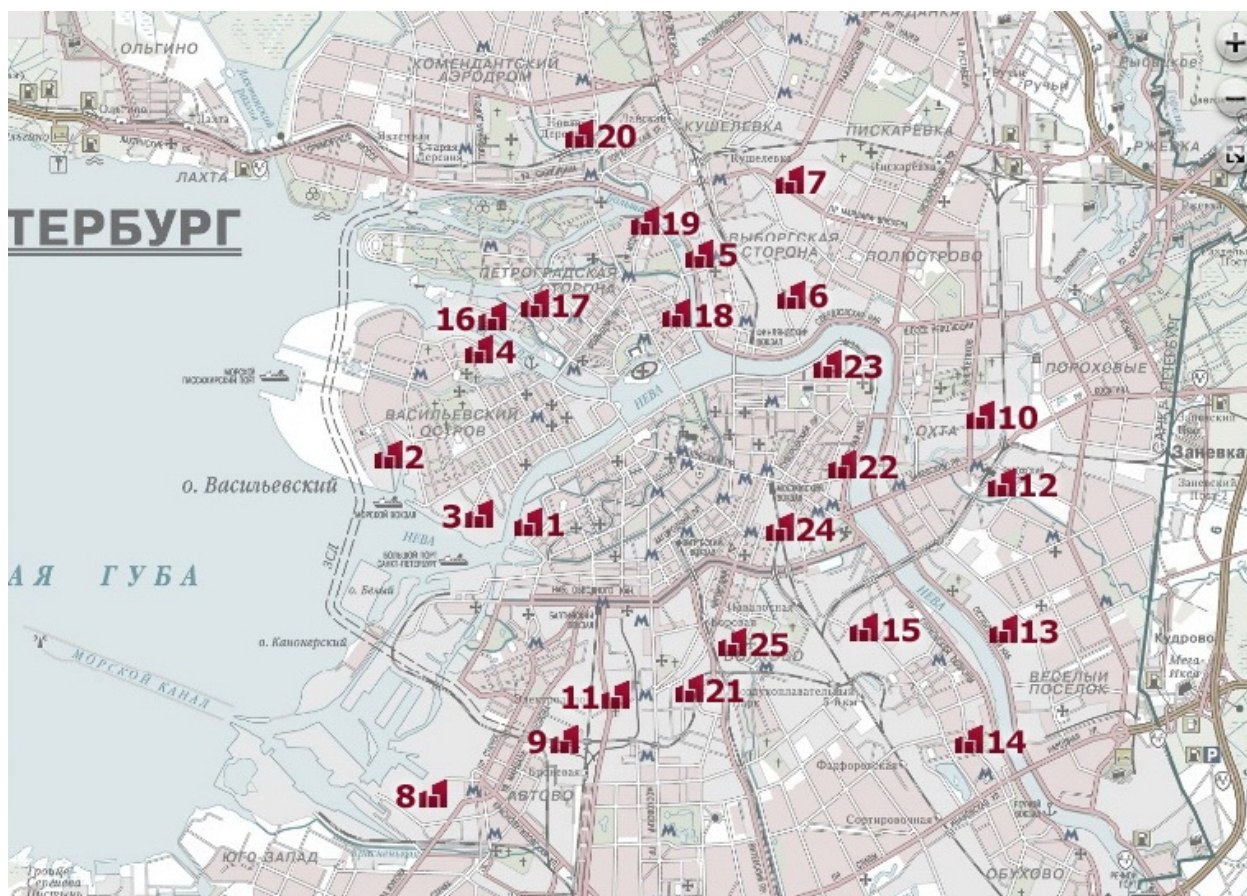
3. ПРОМЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ

3.1. КАРТА ПРОМЗОН, ПОДЛЕЖАЩИХ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ

Как указывалось выше, **промышленные зоны, подлежащие градостроительному преобразованию** – это территории, занимаемые объектами производственного назначения, а также объектами инженерной инфраструктуры и железнодорожного транспорта, не соответствующие экономическим, социальным, экологическим и градостроительным условиям их развития.

На Карте 1 показано территориальное месторасположение промышленных зон Санкт-Петербурга, подлежащих выводу или градостроительному преобразованию.

КАРТА 1



В представленной ниже Таблице 1 приведены наименования и площади этих промзон.

ТАБЛИЦА 1

№ на карте	Название промышленной зоны	Площадь (га)	Район
	Адмиралтейская		Адмиралтейский
	Галерная		Василеостровский
	Балтийская		
	Уральская		

Выборгская		Выборгский	
Арсенальная		Калининский	
Полюстрово			
Кировская		Кировский	
Балтийская железная дорога			
Охтинская		Красногвардейский	
Новоизмайловская		Московский и Адмиралтейский	
Долгорукова Дача			
Октябрьская		Невский	
Левобережная			
Стекланный городок			
Петровский остров		Петроградский	
Леонтьевский мыс			
Вдоль Петроградской набережной			
У Кантемировского моста		Петроградский и Выборгский	
Чернореченская		Приморский	
Волково		Фрунзенский	
Синопская		Центральный	
Таврическая			
Московская-Товарная			
Лиговская			
	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПРОМЗОН	5744	

Отличительными характеристиками промзон Санкт-Петербурга, подлежащих градостроительному преобразованию, являются:

- Расположение на исторически сложившихся территориях - преимущественно в центральной части города, зачастую вдоль водных артерий;
- Несоответствие современным градостроительным нормам (Генплану и ПЗЗ Санкт-Петербурга);
- Значительная наполненность промзон, отсутствие резерва для развития и роста;
- Хорошая инженерно-транспортная подготовленность территории и, в то же время, высокая степень износа инженерных сетей, отсутствие значительного резерва роста мощностей;
- Значительная часть предприятий в промзонах уже не ведет активной производственной деятельности, существенные части территории используются не по назначению;
- Высокая стоимость земли.

Вместе с тем, нужно отметить, что наряду с данными общими характеристиками, каждая промзона имеет и свои, присущие ей особенности.

3.2. ПЛОЩАДИ ПРОМЗОН И РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО РАЙОНАМ

Рассматриваемые промзоны расположены в 12 административных районах города. Общая площадь данных промышленных зон составляет около 5,8 тыс. га.

Стоит отметить, что согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга, совокупный объем площадей промзон, подлежащих градостроительному преобразованию, составляет 3,5-4 тыс.га, т.е. объем реально сокращаемых промзон может оказаться большим, чем запланировано.

На Карте 2 показаны расположение промзон, подлежащих преобразованию и их геометрические конфигурации, позволяющие увидеть реальный масштаб территорий для редевелопмента по отношению к общей территории города.

КАРТА 2

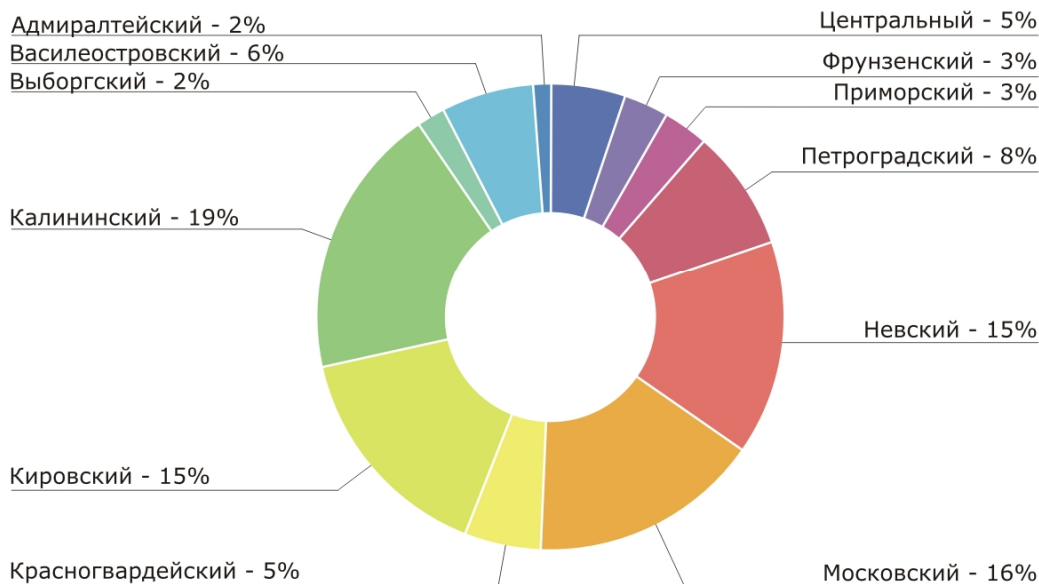


Как можно видеть из данной карты, суммарная территория промзон, подлежащих градостроительному преобразованию, выглядит внушительно. Относительно общей площади Санкт-Петербурга в его административных границах (143,9 тыс.га) площадь промзон составляет 4%, относительно же главной части города (60,6 тыс.га без пригородов) – около 10%.

На Диаграмме 1 показано процентное распределение площадей промзон, подлежащих преобразованию, по районам Санкт-Петербурга.

ДИАГРАММА 1

Распределение площадей , подлежащих редевелопменту, по районам Санкт-Петербурга.



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Можно видеть, что около двух третей (65%) от всех площадей, подлежащих преобразованию, сосредоточено в 4 районах:

Калининский район	- 19%
Московский район	- 16%
Кировский район	- 15%
Невский район	- 15%

Именно эти районы представляют значительный потенциал городских территорий под будущие процессы редевелопмента.

Градостроительное преобразование площадей данных территорий будет происходить в соответствии с Генпланом Санкт-Петербурга.

Согласно Генплану, общая площадь таких территорий сократится на 3,5-4 тыс. га (в том числе к расчетному сроку Генерального плана - к 2015 г. - на 2-2,5 тыс. га) на основе изменения их функционального назначения с производственного на общественно-деловое и жилое за счет последовательной ликвидации, вывода, перебазирования или перепрофилирования расположенных на них объектов.

В число приоритетных зон, которые должны быть освобождены от промышленности, входят следующие территории:

.....

Существующие производственные зоны центра города относятся к наименее эффективно используемым территориям и в то же время представляют собой

значительный потенциальный ресурс для нового жилищного строительства и общественно-деловой застройки.

Среди примеров перебазирования промышленных предприятий можно выделить:

- завод по производству молочной продукции ОАО "Петмол" (промзона "Парнас");
- ОАО "Красное Знамя" (промзона "Восточная"),
- ОАО "Прядильно-ниточный комбината им. С.М. Кирова" (промзона "Нева"),
- ОАО "Ленполиграфмаш" (промзона "Северо-Западная"),
- перебазирование и вывод терминально-логистического комплекса ООО "Модуль" с территории Варшавского вокзала (промзона "Предпортовая");
- ОАО "НПП "Буревестник" (промзона "Рыбацкое"),
- ЗАО "Первая мебельная фабрика" (промзона "Северо-Западная");
- перебазирование грузового двора Московская-Товарная (промзона "Шушары-3").

В настоящее время на разных стадиях реализации находится еще целый ряд проектов.

4. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПРОЦЕССОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

4.1. ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ПРОЦЕССОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Как уже указывалось, в настоящий момент значительная часть промышленных зон города, расположенных в центральных районах города, подлежит градостроительному преобразованию и смене производственного характера использования.

Данные промышленные зоны можно классифицировать как "исторически сложившиеся территории промышленного развития". Концентрация производств в них имеет исторические и социально-экономические предпосылки.

Формирование "современного промышленного облика" этих промзон происходило в период становления промышленности и бурной индустриализации (конец 19-го и начало 20-го веков) и было обусловлено развитием транспортной и энергетической инфраструктурой, наличием трудовых и иных ресурсов, способствующих созданию и эксплуатации объектов промышленного значения.

Однако изменившаяся в регионе социально-экономическая ситуация существенно повлияла на функционально-пространственное развитие Санкт-Петербурга.

Основные факторы такого влияния – рост потребностей городского хозяйства, в том числе промышленности, рост требований к улучшению качества жизни граждан, рост стоимости земли, ускоренные темпы автомобилизации, высокие требования к экологическим характеристикам объектов.

Все эти факторы привели к тому, что промышленные зоны стали развиваться в сторону периферии, территориальное развитие города стало ближе к тому пространственному образу, который характерен для западных городов.

В настоящее время развитие и преобразование проблемных деградирующих промышленных пространств в центральных районах города, включение их в новую схему развития Санкт-Петербурга - одна из актуальнейших задач градостроительной деятельности правительства города.

.....
.....

Приведем далее основные факторы, определяющие процессы редевелопмента промзон Санкт-Петербурга, подлежащих градостроительному преобразованию.

ФАКТОРЫ, СПОСОБСТВУЮЩИЕ ПЕРЕБАЗИРОВАНИЮ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ ИЗ ПРОМЗОН, ПОДЛЕЖАЩИХ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ

.....
.....

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИ ПЕРЕБАЗИРОВАНИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

4.2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЦЕССОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ – СВОДНЫЙ АНАЛИЗ

Для составления общей (сводной) картины процессов редевелопмента в Санкт-Петербурге был проведен анализ процессов редевелопмента *всех промзон, подлежащих градостроительному преобразованию* (они представлены выше на Карте 1 и в Таблице 1). На основании собранных сведений были выявлены основные черты, особенности и проблемы текущего состояния редевелопмента в Санкт-Петербурге и оценены перспективы его дальнейшего развития.

Приведем далее основные факторы, характеризующие сегодняшнее состояние процессов редевелопмента промзон Санкт-Петербурга.

1. НАЧАЛЬНАЯ СТАДИЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЗОН

Прежде всего, следует отметить, что, в целом, процесс редевелопмента рассмотренных промзон находится пока **в начальной стадии** своего развития.

Так, большинство промзон по-прежнему используется в качестве промышленных площадок, процесс редевелопмента так и не начат, либо находится в проектной стадии. Собственники предприятий сдержанно относятся к процедуре переноса производства на другие площадки, финансовая выгода от редевелопмента территории оценивается умеренно.

На Диаграмме 2 показаны проценты уже преобразованных территорий промзон по районам города.

ДИАГРАММА 2

Как можно видеть из данной диаграммы, наиболее активно процессы редевелопмента идут в Петроградском и Выборгском районах Петербурга – "глубина редевелопмента" здесь составляет 24% и 20% соответственно. А в районах – лидерах по площадям (Кировский, Невский, Московский – см. Диаграмму 1) редевелопмент составляет 2%,

3% и 4% соответственно.

В значительной мере замедлению процесса редевелопмента промзон способствовал спад на рынках недвижимости в результате финансового кризиса в 2009-2010 гг. Экономическая нестабильность привела к временному снижению инвестиционного потенциала данных территории, что привело к замораживанию процесса их редевелопмента.

Девелоперы сдержанно оценивают перспективы развития рынка (в том числе, не исключают "вторую волну кризиса"), поэтому не спешат реализовывать уже заявленные и вступать в новые проекты.

С другой стороны, в связи с падением интереса инвесторов к данным территориям уменьшилась и рыночная стоимость данных земель, что, в свою очередь, снижает интерес собственников промышленных предприятий к выводу объектов и высвобождению участков.

На текущий момент можно говорить лишь об отдельных примерах вывода промышленных объектов и редевелопмента территорий.

Таким образом, можно констатировать, что процесс редевелопмента промышленных территорий до сих пор не носит системного (комплексного) характера.

В ближайшей перспективе (на 2013-2015 гг.), по мере стабилизации и подъема экономики

.....

.....

В среднесрочной перспективе (до 2020 года) можно ожидать более уверенного роста процессов редевелопмента (опять-таки, при отсутствии новых глобальных финансово-экономических потрясений).

По проведенным предварительным оценкам, суммарная территория промзон, на которой проведен редевелопмент, составляет около 8% от общей территории зон. В ближайшей перспективе (до 5 лет) возможен старт проектов редевелопмента, охватывающих еще около 20% территории промзон.

Более конкретные количественные показатели и темпы редевелопмента будут зависеть от складывающейся конъюнктуры на рынках жилой и коммерческой недвижимости.

2. РАЗЛИЧНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ТЕРРИТОРИЙ ПРОМЗОН

Оценивая промышленные зоны Санкт-Петербурга, подлежащие градостроительному преобразованию, можно отметить, что инвестиционная перспективность их редевелопмента (а, следовательно, и стоимость земли) существенно различается.

Одни зоны выглядят более перспективно в глазах инвесторов, другие – менее. Все это сказывается на уровне развития процессов редевелопмента на данных территориях.

Исходя из уровня инвестиционного потенциала, "условно" можно выделить 3 группы промзон, подлежащих градостроительному преобразованию:

- **Промзоны, обладающие наибольшим инвестиционным потенциалом**

.....
.....

К таким территориям можно отнести следующие промзоны:

.....
.....

Именно в данных промышленных зонах процесс редевелопмента происходит наиболее активно.

- **Промзоны, обладающие умеренным инвестиционным потенциалом**

.....
.....

К таким территориям можно отнести следующие промзоны:

.....
.....

- **Промзоны, обладающие низким инвестиционным потенциалом**

К данным промзонам относятся промышленные территории, имеющие наименее привлекательное месторасположение и не обладающие качественными характеристиками.

Текущий инвестиционный потенциал данных локаций невысокий, в глазах инвесторов и девелоперов они вызывают наименьший интерес.

Обычно такие промзоны расположены в районах, где имеется резерв неосвоенных территорий, либо их расположение является достаточно удаленным от центральной части Санкт-Петербурга. Данные территории часто конкурируют с другими девелоперскими проектам в ближайшем окружении, что сказывается на темпах их редевелопмента.

К таким территориям можно отнести промзоны, выведенные из приоритетных зон, подлежащих градостроительному преобразованию: "Волхонка", "Кронштадтская", "Горская" и прибрежная зона г.Ломоносова).

На Карте 3 показано территориальное распределение зон по степени их инвестиционной привлекательности для редевелопмента.

КАРТА 3



3. НЕОДНОРОДНОСТЬ РАЗВИТИЯ ПРОМЗОН - РАЗЛИЧНЫЕ ТЕМПЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ТЕРРИТОРИЙ

Исходя из темпов развития территорий (включая ближайшие перспективы освоения), условно можно выделить 3 группы промзон, подлежащих градостроительному преобразованию:

- **Наиболее активно развиваемые промзоны**

К данным территориям можно отнести следующие промзоны:

- **Умеренно развиваемые промзоны**

К данным территориям можно отнести следующие промзоны:

.....

.....

- **Наименее активно развиваемые промзоны**

.....

.....

На Карте 4 показано территориальное распределение промзон по степени активности в них процессов редевелопмента.

КАРТА 4



4. ДОМИНИРОВАНИЕ В РЕДЕВЕЛОПМЕНТЕ ТЕРРИТОРИЙ, ПОЗВОЛЯЮЩИХ ВОЗВОДИТЬ В КАЧЕСТВЕ ОСНОВНОЙ ФУНКЦИИ ЖИЛЬЕ

Экономический спад в результате финансового кризиса в 2009-2010 гг. существенно изменил картину рынка недвижимости, а, следовательно, и приоритеты инвесторов.

.....

.....

Таким образом, сегодня приоритет в освоении промышленных территорий инвесторы отдают промзонам, позволяющим возводить в качестве основной функции жилье.

Кроме того, приоритету проектов жилой недвижимости при редевелопменте способствует характер движения денежных потоков при их реализации и большой объем осваиваемой территории.

5. ОГРАНИЧЕННОЕ ВЛИЯНИЕ ВЛАСТЕЙ ГОРОДА НА ПРОЦЕСС РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН

Как указывалось, редевелопмент промышленных территорий в центральной части города является ключевой задачей градостроительной деятельности Санкт-Петербурга.

Тем не менее, руководство города имеет ограниченные возможности по ускорению процесса вывода промышленных предприятий, поскольку решение о перебазировании принимает собственник предприятия, а город может лишь создать благоприятные условия для принятия такого решения.

Несмотря на то, что Правительство Санкт-Петербурга занимается постепенным выводом промышленных предприятий из центральной части города, темпы перепрофилирования таких предприятий пока не соответствуют современным требованиям экономики и не отвечают задачам социального преобразования городской среды.

6. ОГРАНИЧЕННОЕ ЧИСЛО ИГРОКОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, СПОСОБНЫХ РЕАЛИЗОВЫВАТЬ ПРОЕКТЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЗОН

Проекты редевелопмента промзон по своей сути – это достаточно масштабные инициативы, требующие от потенциального инвестора значительного потенциала (и в первую очередь, финансового).

В текущих рыночных условиях девелоперы не готовы входить в новые масштабные проекты, требующие аккумулирования значительных ресурсов и предполагающие длительные сроки реализации. Собственники же промышленных предприятий зачастую не обладают ресурсами для перебазирования и самостоятельного развития территорий.

Таким образом, число девелоперов, обладающих потенциалом для редевелопмента промзон, крайне невелико. Зачастую они уже обладают портфелем проектов на среднесрочную перспективу.

В результате все это сказывается на невысоких темпах редевелопмента промзон города.

5. СВОДНАЯ ОЦЕНКА ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ ПРОЦЕССОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Ниже в сводной таблице приведена экспертная оценка общего состояния промышленных зон Санкт-Петербурга, подлежащих градостроительному преобразованию и перспектив процессов редевелопмента.

Таблица 2. ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА ОБЩЕГО СОСТОЯНИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИХ РЕДЕВЕЛОПМЕНТУ

Название промышленной зоны	Площадь пром-зоны, га	% преобразованной территории	Градостроительный статус (изменён)	Инвестиционный потенциал территории	Темпы преобразования
Адмиралтейская	88	менее 5%	частично	высокий	умеренные
Балтийская	155	менее 5%	частично	высокий	умеренные
.....
.....
.....
Таврическая	37	менее 5%	частично	умеренный	невысокие

Исходя из представленных данных, можно сформулировать следующие основные выводы:

.....

.....

.....

Исходя из сегодняшнего состояния, а также заявленных проектов редевелопмента, перспективы дальнейшего развития промзон Санкт-Петербурга, подлежащих градостроительному преобразованию, можно оценить следующим образом.

К наиболее перспективным территориям для редевелопмента (согласно экспертной оценке) можно отнести следующие промзоны:

.....

.....

Обозначенные промышленные площадки расположены в центральных районах города (Центральный, Петроградский, Адмиралтейский, Василеостровский) и обладают исключительными видовыми характеристиками на достопримечательности и акваторию рек города, что делает их наиболее привлекательными в глазах потенциальных инвесторов и девелоперов.

Именно в данных промышленных зонах процесс редевелопмента будет происходить наиболее активно.

С другой стороны, следует заметить, что в обозримом будущем далеко не все существующие депрессивные площадки будут подвергнуты редевелопменту в силу различного инвестиционного потенциала территорий.

Кроме того, как уже отмечалось, перебазирование любого промышленного предприятия - это процесс дорогостоящий и долгий, поэтому немногие предприятия решаются на его осуществление.

Также многие объекты промышленности уже используются под непромышленные нужды (склады, аренда площадей) или по ним ведутся работы по перепрофилированию в объекты общественно-делового (коммерческого) назначения.

Таким образом, для успешного решения задач градостроительного преобразования рассмотренных промзон необходимо:

- Ускорить процесс вывода из центральной части Санкт-Петербурга промышленных предприятий (в первую очередь, неэффективных, нарушающих экологическую безопасность, создающих мощную нагрузку на городскую инфраструктуру), находящихся на балансе города;
- Обеспечить достаточное количество инженерно- и инфраструктурно-подготовленных территорий для размещения перебазируемых предприятий в развиваемых промышленных зонах;
- Наладить плодотворное взаимодействие государства и бизнеса в вопросах перебазирования;
- Создать дополнительные стимулы (в первую очередь, административные) для активизации вывода промышленных объектов;
- Обеспечить системный, согласованный со всеми заинтересованными сторонами подход к освоению перепрофилируемых промышленных зон города.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исторически сложившиеся, расположенные преимущественно в центральной части Санкт-Петербурга, промышленные зоны сегодня не соответствуют современным требованиям развития территории города, разрушая облик города как целостного архитектурно-градостроительного образования, ограничивая возможности его развития, снижая экономико-градостроительную ценность земель и усугубляя экологическую обстановку в городе.

Существующие производственные зоны центра города относятся к наименее эффективно используемым территориям и представляют собой значительный потенциальный ресурс для нового жилищного строительства и общественно-деловой застройки.

Реализация проектов комплексной застройки на крупных высвобождаемых площадях приведет к росту функциональной ценности и рентной составляющей нового использования существующей территории, что усилит ее инвестиционную привлекательность.

В целом, на текущий момент времени процесс редевелопмента вышеуказанных промзон находится в начальной стадии развития и не носит какого-либо системного характера.

Большинство промзон по-прежнему используется в качестве промышленных площадок, процесс редевелопмента так и не начат либо находится в проектной стадии. Можно говорить лишь об отдельных примерах вывода промышленных объектов и редевелопмента территорий.

По проведенным предварительным оценкам, суммарная территория промзон, на которой проведен редевелопмент, не превышает 10% от общей территории зон. В ближайшей и среднесрочной перспективе возможен старт проектов редевелопмента, охватывающих еще около 20-30% территории промзон.

В ближайшей перспективе, по мере стабилизации экономики и нивелирования последствий финансового кризиса, следует ожидать более активного освоения производственных территорий, прилегающих к историческому центру Санкт-Петербурга.

Темпы их реализации будут зависеть от конъюнктуры на рынках жилой и коммерческой недвижимости.

Следует отметить, что для ускорения процесса редевелопмента промышленных территорий (особенно обладающих невысоким инвестиционным потенциалом) крайне важны активные действия властей города.

Подводя итог проведенному исследованию, можно сказать, что процесс редевелопмента промышленных зон, подлежащих градостроительному преобразованию, до сих пор не имеет системного характера и явно выраженных планомерных тенденций. Большинство масштабных проектов редевелопмента промышленных территорий только готовятся к реализации.

Тем не менее, при благоприятных условиях, редевелопмент промышленных зон в ближайшие годы может дать мощный импульс развитию центральных районов города, формируя новые деловые и жилые зоны и преобразуя облик исторически сложившихся промышленных зон города.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

.....
.....

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.