

# ПРОЕКТЫ КОТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ

---

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ 2010



**PETERLAND**

## АННОТАЦИЯ

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

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

Составлена "Карта проектов" Санкт-Петербурга и его пригородов. Рассмотрены распределения проектов по районам, по срокам и степени их реализации. Составлен рейтинг "перспективности" проектов.

В обзоре представлено детальное описание основных проектов комплексной жилой застройки Санкт-Петербурга и его пригородов: показаны расположения застройки, их 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.

Представленные в обзоре материалы приведены по состоянию на конец 2010 года. В дальнейшем предполагается периодический ежегодный выпуск обзора с обновлением данных.

## СОДЕРЖАНИЕ ОБЗОРА

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ .....	4
<b>ЧАСТЬ 1.</b>	
<b>КОМПЛЕКСНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ - СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ .....</b>	<b>6</b>
1. КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ: ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКИ .....	7
2. СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ И ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ .....	9
2.1. Жилищный фонд и ввод жилья в Санкт-Петербурге .....	9
2.2. Жилищный фонд и ввод жилья в Ленинградской области .....	10
2.3. Перспективы развития жилищного строительства в Санкт-Петербурге и роль проектов комплексной жилой застройки .....	12
3. ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ .....	14
4. КОМПЛЕКСНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЕГО ПРИГОРОДАХ: ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ .....	18
5. ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТОВ .....	20
6. КЛАССИФИКАЦИЯ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА .....	30
6.1. Районное распределение проектов .....	30
6.2. Группировка проектов по стадии их реализации .....	31
6.3. Группировка проектов по уровню цен на продаваемые квартиры .....	33
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	35
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....	37
О КОМПАНИИ .....	38
<b>ЧАСТЬ 2.</b>	
<b>ОПИСАНИЕ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЕГО ПРИГОРОДАХ .....</b>	<b>39</b>
ОБРАЗЕЦ ОПИСАНИЯ (ПАСПОРТА) ПРОЕКТА КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ: .....	40

## ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

### Объект исследования

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

### Задачи исследования

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

### Методика проведения исследования

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

### Источники информации

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

### Форма представления информации

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

### Целевая аудитория

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

## ЧАСТЬ 1

# КОМПЛЕКСНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ - СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ

# 1. КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ: ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКИ

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

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

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

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

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

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

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

Проект комплексной жилой застройки предполагает:

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

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

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

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



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

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

По данным Петростата, общий жилищный фонд в Санкт-Петербурге на конец 2009 г. составил 109,9 млн.кв.м, при этом средняя обеспеченность жильем составила 23,9 кв.м на одного жителя города.

**Таблица 1: Жилищный фонд Санкт-Петербурга (на 2009 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

Источник: Петростат

Как можно увидеть ниже из Таблицы 2, в течение последних пяти лет (2004-2009 гг.) ввод жилья в Санкт-Петербурге находился на уровне 2-3,2 млн. кв.м с достижением максимума в 2008 г.

**Таблица 2: Ввод в действие жилья по Санкт-Петербургу за 2004-2009 гг.**

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

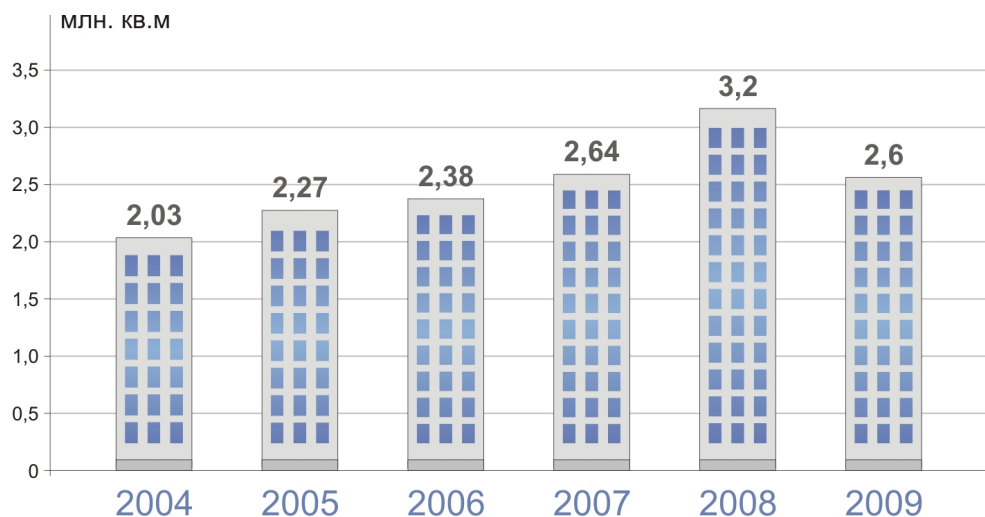
Источник: Петростат



На протяжении этих лет до 2008 года наблюдался ежегодный рост объемов ввода жилья на уровне от 5 до 22%. 2009 год характеризовался кризисным падением объема ввода жилья на 19% - до 2,6 млн. кв.м.

На Диаграмме 1 представлена динамика ввода жилья за период с 2004 по 2009 годы.

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



По прогнозам Комитета по строительству Санкт-Петербурга, ввод жилья в Санкт-Петербурге в 2010 году составит 2,3 млн. кв.м, то есть ожидается дальнейшее снижение ввода жилья.

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

По данным Петростата, общий жилищный фонд в Ленинградской области на конец 2009 г. составил 43,3 млн. кв.м, а средняя обеспеченность жильем – 26,96 кв.м на одного жителя области. В Таблице 3 приведены данные по жилью за период с 2004 по 2009 год.

**Таблица 3. Жилищный фонд Ленинградской области (на 2009 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

Источник: Петростат

Что касается динамики строительства нового жилья, то, по данным Петростата, в течение 2004-2009 гг. в Ленинградской области ввод жилья находился на уровне 0,5-1 млн. кв.м (Таблица 4) с достижение максимума в 2009 г.

**Таблица 4. Ввод жилья в Ленинградской области за 2004-2009 гг.**

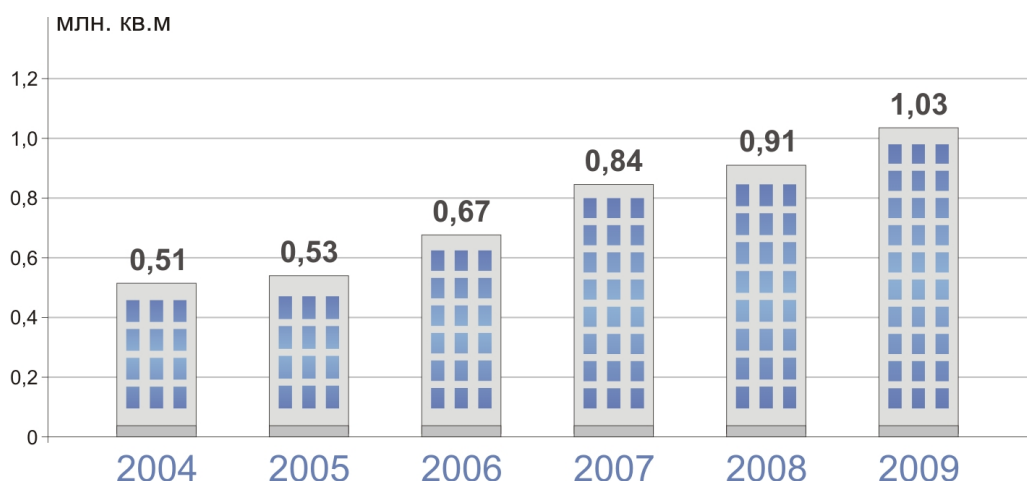
Год	Введено		В % к предыдущему году	
	общей (полезной) площади, млн. м <sup>2</sup>	Квартиры (количество)	общая (полезная) площадь	Квартиры (количество)
2004	0,511	5129	115,0	118,5
2005	0,533	5328	104,3	103,9
2006	0,672	7320	126,0	137,4
2007	0,844	9105	125,7	124,3
2008	0,908	10896	107,6	119,7
2009	1,031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

Источник: Петростат

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

На Диаграмме 2 представлена динамика ввода жилья в Ленобласти за период с 2004 по 2009 годы.

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



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

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

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

- Увеличение жилищного фонда Санкт-Петербурга с доведением средней жилищной обеспеченности на одного жителя Санкт-Петербурга на расчетный срок Генерального плана (к 2015 г.) до 28 кв. м с дальнейшим увеличением к 2025 году до 35 кв. м.
- Разработка и реализация программы размещения нового жилищного строительства с доведением среднегодовых объемов до 3,5 млн. кв.м общей площади на расчетный срок Генплана (к 2015 г.) и до 4,0 млн. кв.м - на дальнейшую перспективу.
- Размещение нового жилищного строительства на расчетный срок Генплана (к 2015 г.) в объеме 34,7 млн. кв.м общей площади, в том числе:
  - многоквартирная многоэтажная жилая застройка - 26,0 млн. кв.м;
  - многоквартирная малоэтажная жилая застройка - 2,5 млн. кв.м;
  - многоквартирная малоэтажная жилая застройка - 6,2 млн. кв. м.
- Размещение нового жилищного строительства **на первую очередь Генплана (к 2010 г.)** в объеме 17,5 млн. кв. м общей площади, в том числе:
  - многоквартирная многоэтажная жилая застройка - 13,6 млн. кв.м;
  - многоквартирная малоэтажная жилая застройка - 1,5 млн. кв.м;
  - многоквартирная малоэтажная жилая застройка - 2,4 млн. кв.м.
- Увеличение объема малоэтажного жилищного строительства до 20-25% от объема нового строительства.

Для решения поставленных задач выделим следующие направления:

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

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

Необходимость такого комплексного освоения городских территорий, равно как и его преимущества перед точечной застройкой, в Санкт-Петербурге очевидны. Взаимная выгода города и девелоперов от реализации подобных проектов заключается главным образом в том, что город значительно повышает эффективность использования своих территорий, улучшает качество городской среды, а строительный бизнес получает широкие возможности для своего развития.

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

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

Доля таких крупных проектов жилой застройки в 2004-2005 гг. находилась на уровне 5-10% от общего объема вводимого жилья. Можно выделить лишь жилые комплексы "Морской фасад" и "Морской каскад", реализованные известным петербургским холдингом ЛенСпецСМУ (объем введенного в 2005 г. жилья и тех.блоков составил 94 000 кв.м).

Начиная с 2005-2006 гг. наблюдается активизация тенденций комплексного освоения территорий на рынке жилой недвижимости и, как результат, появление первого проекта-миллионника "Балтийская жемчужина" (этот проект, как и все остальные, упомянутые ниже, подробно описан в Части 2 настоящего обзора). Проект стартовал в 2005 г., а первая очередь жилья была сдана 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 2007-2009 гг. были также начаты проекты комплексной застройки "Новая Ижора", квартал", "Лондон-парк", "Славянка", "Северная долина", "Новый Оккервиль" и др.

По мере роста количества крупных проектов комплексной застройки, а также активизации темпов строительства в данных проектах, доля комплексной жилой застройки в общем объеме жилищного строительства стала увеличиваться, достигнув к началу 2010 году уровня 15%.

С учётом объемов строительства, заявленных в проектах комплексной жилой застройки, уже к концу 2010 г. их доля в общем объеме строительства жилья может превысить 20-25% (главным образом, за счёт объёмов в проектах "Славянка", "Балтийская жемчужина", "Юбилейный квартал", "Новая Ижора").

Таким образом, исходя из оценки целей, задач и направлений градостроительной политики Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также тенденций на рынке жилой недвижимости, можно утверждать, что в дальнейшем количество проектов комплексной жилой застройки будет увеличиваться и их доля в общем объеме жилищного строительства достигнет к 2015 году 50-70%.

### 3. ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

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

**ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, СПОСОБСТВУЮЩИЕ АКТИВНОМУ РАЗВИТИЮ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ:**

.....

.....

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

.....

.....

**ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ:**

.....

.....

**СЛОЖНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ:**

.....

.....

## 4. КОМПЛЕКСНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЕГО ПРИГОРОДАХ: ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ

### **Предыстория**

.....  
.....

### **Текущее состояние**

.....  
.....

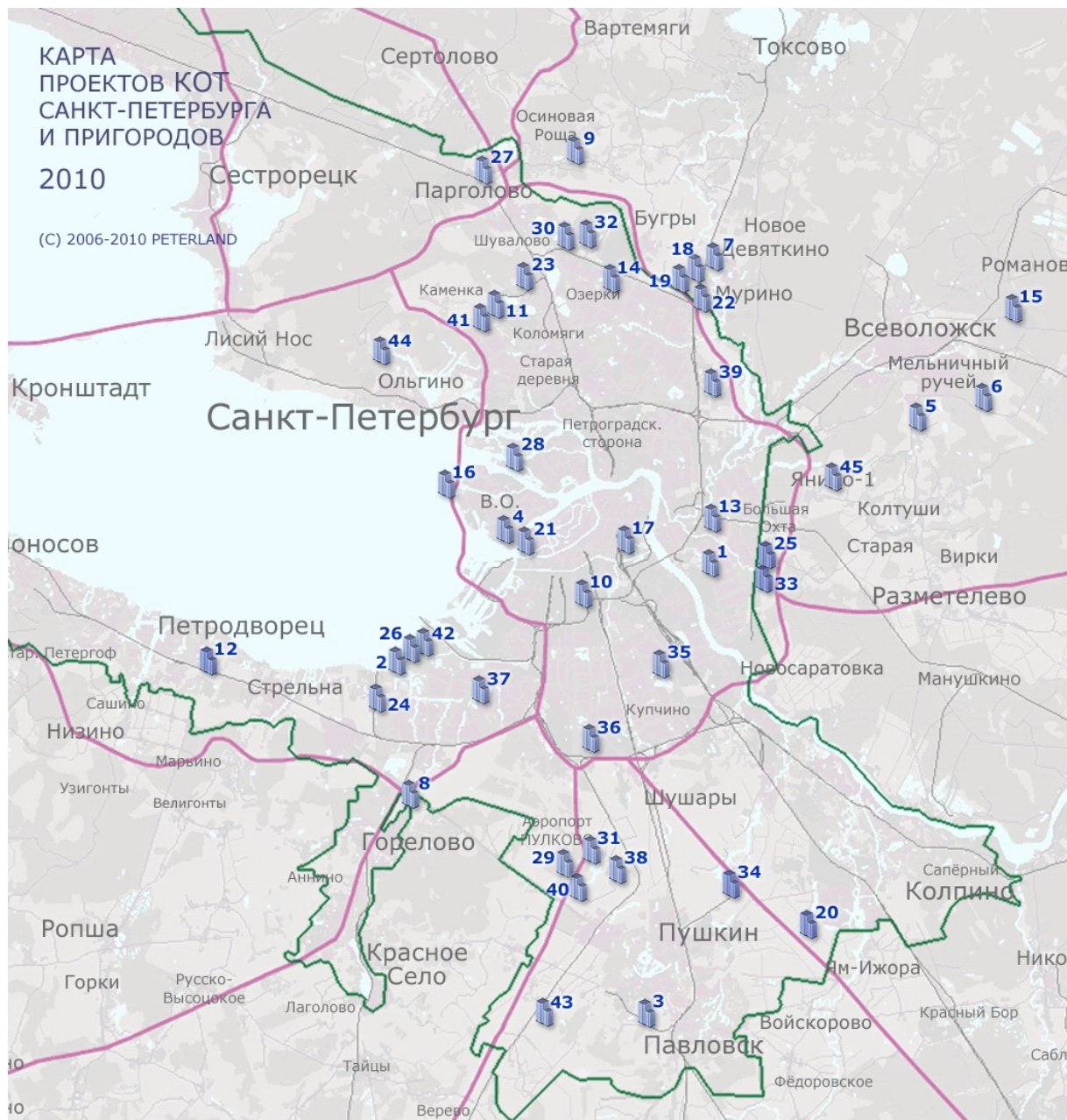
### **Тенденции**

.....  
.....

## 5. ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТОВ.

На Карте 1 приведено расположение основных крупных проектов комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге и его окрестностях по состоянию на конец 2-го полугодия 2010 года.

КАРТА 1



В представленной ниже сводной таблице 5 приведены краткие характеристики основных крупных проектов комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге и его окрестностях по состоянию на 2 полугодие 2010 года. Более детальное описание данных проектов приведено в Части 2 настоящего обзора.



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

№ на карте	Название проекта	Местоположение	Площадь участка	Параметры жилой застройки	Заявленные сроки реализации проекта, текущее состояние проекта
1	Аврора (Невская галактика)	Невский р-н ул. Бельшева, 8-1	16,6 га	300 000 кв.м	Срок реализации проекта – 2011-2013 гг. Проект находится в завершающей стадии подготовки к строительству, начало строительства планируется в ближайшее время.
2	Балтийская жемчужина	Красносельский р-н Петергофское ш. / ул. Пограничника Гарькавого	205 га	1,76 млн. кв.м, из них более 1 млн. кв.м отведено под жилье различного уровня: от класса "комфорт" до элитной недвижимости	Срок реализации проекта – 2005-2013 гг. Проект в активной фазе строительства, ведется застройка кварталов и продажа жилья первой очереди строительства ("Жемчужная премьера" и "Жемчужная симфония").
3	Большой Пушкин	Пушкинский р-н г. Пушкин, территория южнее пос. Гуммолосары и Катлино	150 га	Около 3 500 домов: таунхаусов, дуплексов и коттеджей эконом- и комфорт- классов (около 350 000 кв.м)	Реализацию жилья первой очереди планируется начать в 2011 г. Текущее состояние проекта: проектирование и согласования.
4	.....	.....	.....	.....	.....
45	Янино	Всеволожский р-н Ленобласти пос. Янино	42 га	265 000 кв.м	Строительные работы начнутся в конце 2011 года, продажи планируется открыть в 2012 г. Первая очередь проекта должна быть введена в эксплуатацию в 2013-14 гг. Текущее состояние проекта: проектирование и согласование.

**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 данных использовалась официальная информация инициаторов проектов, а также публикации в открытых средствах массовой информации.

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

1. Заявленные ранее проекты, которые в силу различных причин так и не получили развитие и были закрыты или кардинально изменили концепцию ("Купеческая гавань", "Югорский край", квартал 24-27 района Полюстрово (Иви-93) и др.).

2. Проекты, находящиеся в завершающейся фазе строительства (например, крупный жилой комплекс "Южный" на Ленинском пр. общей площадью около 260 тыс. кв. м; строительство последних корпусов планируется завершить в 2011 году).

3. Проекты комплексного освоения территорий с объемом строительства менее 250 тыс. кв. м жилья.

4. Проекты комплексного освоения, объявленные девелоперами без четкого указания параметров застройки (например, проект комплексной жилой застройки в Парголово компании ЦДС).

По таким проектам отсутствует подробные материалы в открытых источниках, что не позволило включить их в данный обзор.

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

На таких массивах зачастую отсутствует даже концепция проекта использования территории, и часто у владельцев нет намерения самостоятельно заниматься девелопментом этих территорий.

6. Крупные земельные участки, предназначенные под комплексное освоение, реализованные на городских торгах, либо планируемые к выставлению на торги.

Среди них можно отметить:

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

Проекты освоения данных территорий находятся в начальной стадии развития (осуществляется разработка проектов планировки территории, предстоят общественные слушания по проектам), подробности о данных проектах в открытых источниках информации пока отсутствуют.

7. Помимо обозначенных проектов, существует также ряд "инициатив" комплексного жилищного строительства на самых начальных стадиях формирования концепции и предпроектной разработки.

Здесь отметим проект комплексного развития территории площадью около 500 га в Ломоносовском районе ЛО рядом с поселком Новоселье ("Новые Территории").

## 6. КЛАССИФИКАЦИЯ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

### 6.1. РАЙОННОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОЕКТОВ

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

**Таблица 6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО РАЙОНАМ**

Район СПб/ЛО	Количество проектов	Объем жилой застройки, кв.м
Адмиралтейский	1	500 000
Василеостровский	2	3 800 000
Выборгский	4	3 850 000
Кировский	1	275 000
Красногвардейский	1	2 100 000
Красносельский	5	3 762 000
Московский	2	1 965 000
Невский	2	600 000
Петроградский	1	600 000
Петродворцовый	1	2 400 000
Приморский	4	5 100 000
Пушкинский	8	11 094 000
Фрунзенский	1	410 000
Центральный	1	312 000
Всеволожский ЛО	11	7 651 000
Ломоносовский ЛО	1	400 000
<b>ИТОГО:</b>	<b>46</b>	<b>44 819 000</b>

Совокупный плановый объем проектов комплексной жилой застройки составил около 45 млн. кв. м, при этом основной объем заявленных проектов (53% от заявленной площади) сосредоточен в трёх районах:

- Пушкинский район – 11,1 млн кв.м ( 8 проектов);
- Всеволожский район ЛО – 7,7 млн кв.м (11 проектов);
- Приморский район – 5,1 млн кв.м ( 4 проекта).

Наибольшее количество проектов комплексной жилой застройки сосредоточено в Пушкинском районе Санкт-Петербурга (8 проектов) и Всеволожском районе Ленинградской области (11 проектов). На их долю приходится 42% от общего планируемого объема жилья в рамках проектов комплексной застройки.

На Диаграмме 3 показано %-ое распределение заявленных в проектах объемов жилого строительства по районам.

**ДИАГРАММА 3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМОВ ЖИЛОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРОЕКТАХ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО РАЙОНАМ**



Интересно отметить, что в сравнении с проведенным Обзором проектов комплексной жилой застройки за 1-е полугодие 2010 г., изменилась районная структура проектов.

Это произошло за счёт увеличения числа проектов во Всеволожском районе ЛО - главным образом, в районе, Мурино-Девяткино (3 проекта общей площадью около 2,1 млн. кв. м) и корректировке объемов строительства в крупнейшем проекте Пушкинского района мкр. "Южный" (с 7,5 млн. кв. м до 4,5 кв. м).

Тем не менее, объем жилищного строительства остался практически неизменным (около 45 млн. кв. м)

## 6.2. ГРУППИРОВКА ПРОЕКТОВ ПО СТАДИИ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ

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

1. Проекты, находящиеся в активной фазе, когда полным ходом идет строительство, сданы (хотя бы первые) очереди жилья, и сроки реализации не сильно отличаются от плановых.
2. Проекты, в которых завершается согласовательно-подготовительный период, и начало строительства ожидается в ближайший год-полтора.
3. Проекты, в которых только начинается разработка проектной документации и реальный выход на стройплощадку ожидается лишь в ближайшие 2-3 года.

4. Отложенные (замороженные) на неопределенный срок проекты, либо сильно урезанные в объемах, или проекты с неясным будущим.

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

**Таблица 7. ГРУППИРОВКА ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО СТАДИЯМ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ**

Стадия развития Проектов	Проекты	Суммарный объем жилья, млн.кв.м
<b>Действующие проекты</b> (в активной стадии строительства)	Балтийская жемчужина Всеволожск-1, мкр. "Южный" ..... ..... .....	12,3
<b>Проекты ближайшей перспективы</b> (старт строительства в течение 1-1,5 года)	Аврора (Невская галактика) Большой Пушкин ..... ..... .....	12,4
<b>Проекты дальней перспективы</b> (проекты, стартующие через 2-3 года)	Всеволожск-2 Дудергофская линия - 4 ..... ..... .....	12,8
<b>Отложенные проекты</b> (проекты, отложенные на неопределенный срок)	Васильевский остров Евроград ..... ..... .....	7,4

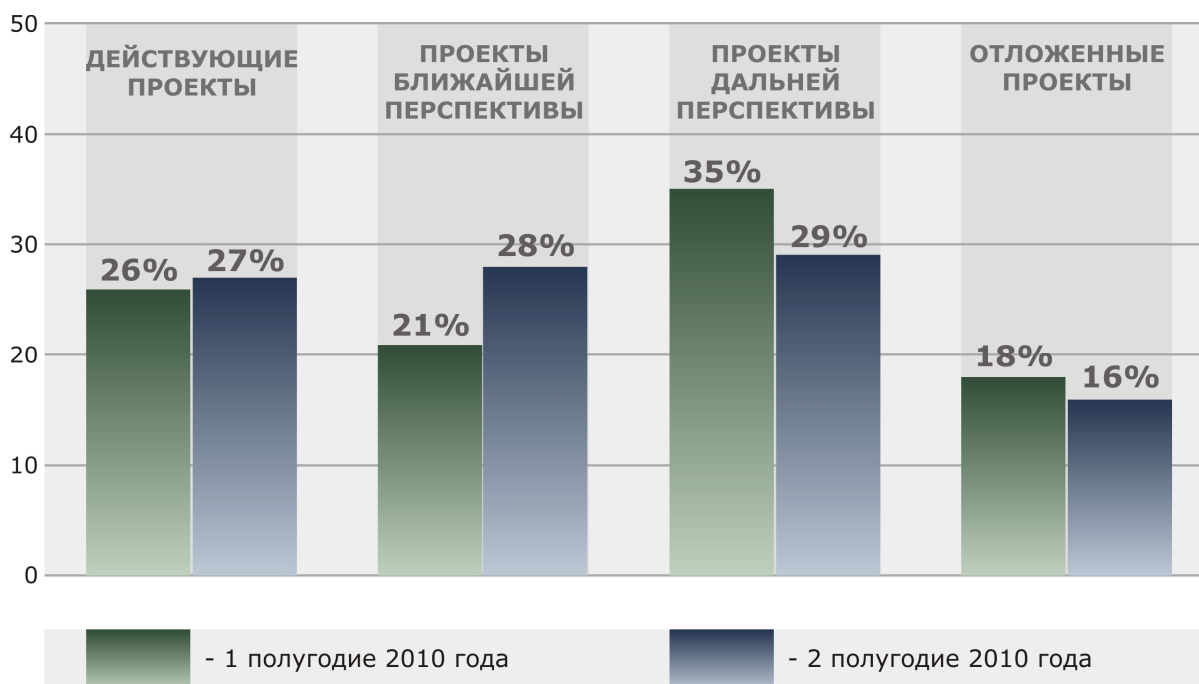
Как видно из приведенной классификации, на сегодняшний день в активной фазе реализации находятся 14 из 46 заявленных проектов комплексного освоения с перспективным объемом жилищного строительства свыше 12,3 млн. кв.м.

Кроме того, в ближайшей перспективе возможна реализация ещё 16 проектов с заявленным объемом жилищного строительства 12,4 млн. кв.м.

**Таким образом, в фазе активного и перспективного строительства находятся 30 проектов с заявленным объемом строительства 24,7 млн. кв. м (55% от заявленного объема строительства).**

На Диаграмме 4 показана динамика %-го распределения проектов (от заявленного объема строительства) по стадиям их реализации.

**ДИАГРАММА 4. ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО СТАДИЯМ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ**



В сравнении с проведенным анализом проектов комплексной жилой застройки в 1-м полугодии 2010 г., количество проектов в фазе активного и перспективного строительства увеличилось (с 24 до 30 проектов), что свидетельствует о некотором оживлении рынка жилой недвижимости в Санкт-Петербурге, в том числе, и проектов комплексной жилой застройки.

### 6.3. ГРУППИРОВКА ПРОЕКТОВ ПО УРОВНЮ ЦЕН НА ПРОДАВАЕМЫЕ 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 (с средней ценой продажи квартир выше 70 тыс. руб. / кв. м).
2. Проекты среднего ценового сегмента (с средней ценой продажи в диапазоне 50-70 тыс. руб. / кв. м)
3. Проекты нижнего ценового сегмента (с средней ценой продажи квартир ниже 50 тыс. руб. / кв. м)

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

**ТАБЛИЦА 8. ГРУППИРОВКА ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО УРОВНЮ ЦЕН НА ПРОДАВАЕМЫЕ КВАРТИРЫ (конец 2010 г.)**

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>Проекты верхнего ценового сегмента</b> (от 70 тыс. руб./кв.м)	3	..... .....	Морской фасад .....	2,4
<b>Проекты среднего ценового сегмента</b> (50-70 тыс. руб./кв.м)	22	Балтийская жемчужина ..... ..... .....	Аврора (Невская галактика .....	20,3
<b>Проекты нижнего ценового сегмента</b> (до 50 тыс. руб./кв.м)	5	Всеволожск-1, мкр. "Южный" ..... ..... .....	Большой Пушкин .....	2

Как видно из приведенной группировки, на сегодняшний день основное количество реализуемых проектов комплексного освоения находится в среднем ценовом сегменте (22 проекта с суммарным объемом возводимого жилья 20,3 млн. кв.м).

В верхнем ценовом сегменте представлены 3 проекта, расположенные в центральных районах города, с суммарным объемом возводимого жилья 2,4 млн. кв.м.

В нижнем ценовом сегменте представлено 5 проектов, расположенные на окраинах города либо в ближайших к городу районах Ленобласти, с суммарным объемом возводимого жилья 2 млн. кв.м.



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

### Текущее состояние и тенденции:

- До 2005-2006 гг. проекты комплексного освоения, сопоставимые с проектами, рассматриваемыми в данном обзоре, как таковые, отсутствовали. Имели 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 комплексного освоения территорий на рынке жилой недвижимости. В 2007-2009 гг. крупные игроки строительного рынка начали свои проекты комплексной застройки.
- .....
- .....
- .....
- .....

### Выводы и прогнозы:

- Предсказываемое рядом экспертов резкое сокращение предложения на первичном рынке жилья в ближайшие годы, вызванное финансово-экономическим кризисом, не оправдалось. Одной из причин этого является активная реализация проектов комплексной жилой застройки.
- Из заявленных проектов комплексного освоения (более 40) в среднесрочной перспективе будут реализованы около трети (13-14), в первую очередь, крупными инвестиционно-строительными компаниями.
- .....
- .....
- .....
- .....

В настоящее время, проекты комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге, стартовавшие в 2005-2008 годах, только начинают реализовываться и вводить свои метры жилья, формируя собственную практику и опыт реализации. Тем не менее, именно комплексное освоение территорий является основой для роста жилого фонда города и основным вектором жилищного строительства Санкт-Петербурга на ближайшие годы.

## ЧАСТЬ 2

# ОПИСАНИЕ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ

В ЧАСТИ 2 настоящего Обзора представлено детальное описание всех рассмотренных 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.

ЧАСТЬ 2 публикуется отдельным томом.

## ОБРАЗЕЦ ОПИСАНИЯ (ПАСПОРТА) ПРОЕКТА КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

# БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ** Красносельский район Санкт-Петербурга, между Петергофским шоссе и заливом.



**ИНИЦИАТОР  
ПРОЕКТА  
(ВЛАДЕЛЕЦ)**

ЗАО "Балтийская жемчужина".

ЗАО "Балтийская жемчужина" является дочерней компанией Шанхайской Заграничной Объединенной Инвестиционной Компании в Санкт-Петербурге, учрежденной пятью крупнейшими шанхайскими корпорациями: Шанхайской Индустриальной Инвестиционной компанией, Корпорацией "Brilliance Group", Международным Холдингом "Jin Jiang", Шанхайской "Greenland Group" и Шанхайским Евро-Азиатским Центром Развития "Europe & Asia".

ЗАО "Балтийская жемчужина" занимается инвестированием в строительство, коммерческой эксплуатацией и управлением недвижимым имуществом. Компания входит в СРО НП "Объединение строителей Санкт-Петербурга", первую региональную СРО России.

**ОПИСАНИЕ  
ПРОЕКТА**

Проект "Балтийская жемчужина" — новый микрорайон в юго-западной части Санкт-Петербурга между Петергофским шоссе и акваторией Финского залива, занимающий площадь в 205 га.

Проект включает намыв территории, укрепление берега Финского залива, реставрацию Матисова канала. Более 1 млн. кв. м отведены под жилье разного уровня комфортности, более 600 тыс. кв. м — под коммерческую недвижимость: торгово-развлекательные и деловые комплексы как городского, так и международного уровня, гостиницы, рестораны, спортивные, выставочные и туристические центры.

Значительную территорию микрорайона займут объекты социальной инфраструктуры — образовательные, спортивные, медицинские учреждения, а также благоустроенные парки и прогулочные зоны.

Проект стартовал в 2003 году. В 2004 – 2006 гг. подписан ряд документов о проекте между властями Санкт-Петербурга и Шанхая, а также правительственными органами России и Китая. Проект является стратегическим инвестиционным проектом, которому оказывается внимание и поддержка со стороны Российского и Китайского государств.

"Балтийская жемчужина" на сегодняшний день является одним из самых крупных в Санкт-Петербурге проектов с иностранным капиталом.



**ОСНОВНЫЕ  
ТЕХНИКО-  
ЭКОНОМИЧЕСКИЕ  
ПОКАЗАТЕЛИ**

Площадь участка – 205 га  
 Площадь под жилую застройку — 80,5 га  
 Площадь под общественную и коммерческую застройку — 45,09 га  
 Общая площадь застройки 1,76 млн. кв.м  
 Многофункциональный комплекс рассчитан более чем на 35 000 жителей.

Состав комплекса:

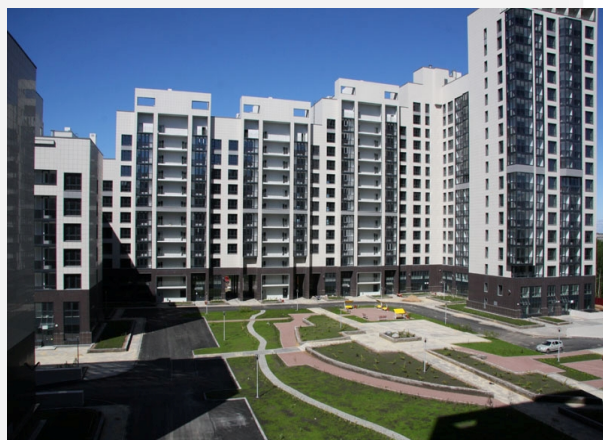
- Жилая недвижимость – более 1 млн.кв.м.,  
 Класс жилья – жилье различного уровня комфортности: от класса "комфорт" до элитной недвижимости
- Коммерческая недвижимость – более 600 тыс.кв.м., в том числе:  
 Гостиницы – 400 000 кв.м. (3 000 мест)  
 Офисное здание - 10 000 кв.м.  
 Торгово-развлекательный центр "Лотос"
- Выставочный комплекс
- Рекреационная зона
- Объекты социальной инфраструктуры – 5 школ и 9 детских садов

Общая сумма инвестиций в проект составляет более \$3 млрд.



<b>СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ</b>	Плановые сроки реализации проекта - 2005-2013 гг.  9 июня 2005 года – начало строительства – заложен первый камень. 25 сентября 2008 г. состоялось официальное открытие продаж жилой и коммерческой недвижимости в первом жилом квартале "Жемчужная премьера" комплекса "Балтийская жемчужина".
<b>ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ПРОЕКТА</b>	Проект находится в активной фазе строительства, ведется строительство кварталов и продажа жилья первой очереди застройки ("Жемчужная премьера" и "Жемчужная симфония"). В настоящее время Инициатор проекта пытается привлечь в проект соинвесторов (в частности, финский концерн SRV).

Фотографии с места строительства (лето 2010 г.):



<b>НАШИ ПРОГНОЗЫ</b>	Возможно, сроки окончания строительства будут сдвинуты на 1-2 года.
----------------------	---

## О КОМПАНИИ

**PETERLAND** – консалтинговая компания, работающая на рынках земельной, промышленной и коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Компания оказывает широкий спектр услуг, связанных с покупкой или продажей земельных участков и объектов недвижимости, с инвестированием средств в недвижимость, с организацией девелоперских и инвестиционных проектов.

Компания **PETERLAND** является одним из ведущих информационно-аналитических ресурсов по данному региону.