

# ПРОЕКТЫ КОТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ

---

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ 2011



**PETERLAND**

## АННОТАЦИЯ

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

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

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

Составлена "Карта проектов КОТ" Санкт-Петербурга и его пригородов. В виде сводной таблицы представлен листинг проектов и их основные параметры. Рассмотрена динамика развития проектов КОТ за 2010-2011 годы. Рассмотрены распределения проектов по районам, по срокам и степени их реализации, по ценовым уровням. Составлен рейтинг "перспективности" проектов.

Настоящий обзор является обновлением 1-го выпуска, охватывавшего 2010 год. Представленные в данном обзоре материалы приведены по состоянию на конец декабря 2011 года.

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

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

# КОМПЛЕКСНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ - 2011

## СОДЕРЖАНИЕ

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ .....	5
1. КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ: ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И И ХАРАКТЕРИСТИКИ .....	6
2. СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ И ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ .....	8
2.1. Жилищный фонд и ввод жилья в Санкт-Петербурге .....	8
2.2. Жилищный фонд и ввод жилья в Ленинградской области .....	9
2.3. Перспективы развития жилищного строительства в Санкт-Петербурге и роль проектов комплексной жилой застройки .....	11
3. КОМПЛЕКСНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ .....	13
3.1. Особенности комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге .....	13
3.2. Текущее состояние и тенденции комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге и пригородах .....	16
4. ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ .....	19
4.1. Карта проектов комплексной жилой застройки .....	19
4.2. Листинг проектов и их основные параметры (сводная таблица) .....	20
4.3. Проекты, не попавшие в листинг .....	25
5. СВОДНЫЙ АНАЛИЗ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА .....	29
5.1. Динамика развития проектов комплексной жилой застройки .....	29
5.2. Районное распределение проектов .....	31
5.3. Распределение проектов по стадии их реализации .....	33
5.4. Группировка проектов по уровню цен на квартиры .....	36
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	39
О КОМПАНИИ .....	42

## ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

### **Объект исследования**

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

### **Задачи исследования**

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

### **Методика проведения исследования**

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

### **Источники информации**

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

### **Форма представления информации**

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

### **Целевая аудитория**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Проект комплексной жилой застройки предполагает:

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

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

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

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

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

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

По данным Петростата, общий жилищный фонд в Санкт-Петербурге на конец 2010 г. составил 112,9 млн.кв. м, при этом средняя обеспеченность жильем составила 23,2 кв.м на одного жителя города.

**Таблица 1: Жилищный фонд Санкт-Петербурга (на 2010 г.)**

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

Источник: Петростат

Примечание: снижение средней обеспеченности населения жильем в 2010 г., скорее всего, связано с ростом численности населения города (с 4,6 млн. до 4,87 млн.).

Как можно увидеть из Таблицы 2, в течение последних семи лет (2004-2010 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 2004-2010 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
2010	2,657	42761	102,0	109,9

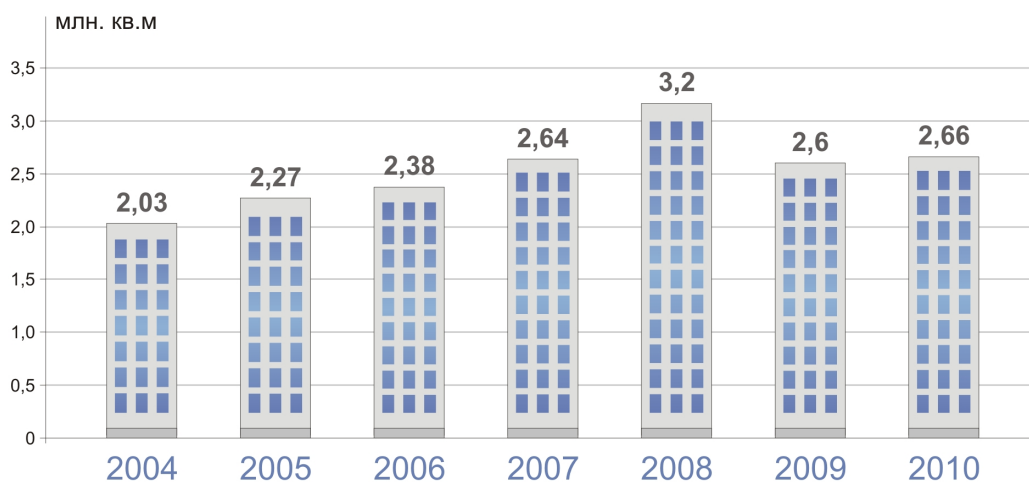
Источник: Петростат



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

На Диаграмме 1 представлена динамика ввода жилья за период с 2004 по 2010 гг.

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



(С) PETERLAND

По прогнозам главы Комитета по строительству Вячеслава Семененко, в 2011 году в Санкт-Петербурге будет построено 2,75 млн. кв. м жилья, а в 2012 году планируется выйти на уровень 3,5 млн. кв. м.

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

По данным Петростата, общий жилищный фонд в Ленинградской области на конец 2010 г. составил 44,3 млн. кв.м, а средняя обеспеченность жильем – 25,9 кв.м на одного жителя области. В Таблице 3 приведены данные по жилью за период с 2004 по 2010 год.

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

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

Источник: Петростат

*Примечание:* снижение средней обеспеченности населения жильем в 2010 г. как и в Санкт-Петербурге, вероятно, связано с ростом численности населения ЛО (с 1,63 млн. до 1,71 млн.).

Что касается динамики строительства нового жилья, то, по данным Петростата, в течение 2004-2010 гг. в Ленинградской области ввод жилья находился на уровне 0,5-1 млн. кв.м (Таблица 4) с достижением максимума в 2009-2010 гг.

**Таблица 4. Ввод жилья в Ленинградской области за 2004-2010 гг.**

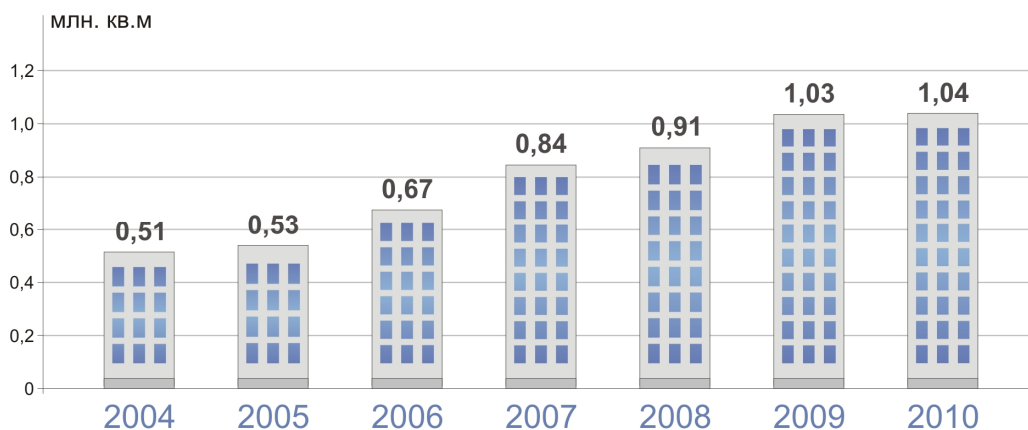
Год	Введено		В % к предыдущему году	
	общей (полезной) площади, млн. м <sup>2</sup>	Квартиры (количество)	общая (полезная) площадь	Квартиры (количество)
2004	0,511	5129	115,0	118,5
2005	0,533	5328	104,3	103,9
2006	0,672	7320	126,0	137,4
2007	0,844	9105	125,7	124,3
2008	0,908	10896	107,6	119,7
2009	1,031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

*Источник: Петростат*

На протяжении 2004-2010 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 в 2 раза.

На Диаграмме 2 представлена динамика ввода жилья в Ленобласти за период с 2004 по 2010 гг.

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



(С) PETERLAND

## 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 определены следующие направления:

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

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

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

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

Доля проектов комплексной 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", последовательно реализованные известным петербургским холдингом ЛенСпецСМУ (объем введенного в 2005 г. жилья и техноблоков 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". 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 2007-2010 гг. также были начаты проекты комплексной застройки "Новая Ижора", "Славянка", "Северная долина", "Семь столиц", "Лондон-парк", "Новый Оккервиль", "Триумф Парк", "Дудергофская линия" и другие \*.

По мере роста количества крупных проектов, а также активизации темпов строительства в данных проектах, доля комплексной жилой застройки в общем объеме жилищного строительства стала увеличиваться. С учётом объемов строительства, заявленных в проектах комплексной застройки, уже к концу 2011 г. их доля в общем объеме ввода жилья составила 30-35% (главным образом, за счёт объёмов в проектах "Северная долина", "Славянка", "Юбилейный квартал").

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

---

\* 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.

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

### 3.1. ОСОБЕННОСТИ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

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

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

.....  
.....

#### **ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ:**

.....  
.....

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

.....  
.....

#### **СЛОЖНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ:**

.....  
.....

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

### ПРЕДЫСТОРИЯ

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

Данная практика прекратилась в начале 1990-х годов в силу объективных причин: государство отстранилось от проблем жилищного строительства и инженерной подготовки территорий, а зарождающийся девелоперский бизнес был не в состоянии реализовывать подобные масштабные проекты.

В начале 2000-х годов комплексная застройка территорий начала возрождаться.

Одним из первых здесь стал крупный строительный холдинг "ЛенСпецСМУ". В 1998 году компания приступила к возведению жилого квартала "Морской фасад" в северо-западной части Васильевского острова, на берегу Финского залива. Практически на "голом", инженерно неподготовленном месте, за несколько лет были построены шесть 5-22-этажных жилых корпусов общей полезной площадью около 300 тыс. кв.м. Параллельно в 2003 г. на прилегающем участке началось строительство квартала "Морской каскад" общей площадью свыше 100 тыс. кв.м. Строительство комплексов было завершено в 2006 г.

.....  
.....

### ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ

По результатам настоящего исследования можно утверждать, что в Санкт-Петербурге и его ближайших окрестностях заявлено около 70 проектов комплексной жилой застройки, к которым можно отнести стройки объемом более 250 000 кв.м. Треть из заявленных проектов - это "проекты-миллионники" (более детальные сведения о проектах и сводные показатели общей картины комплексной застройки приведены ниже - в разделе 4).

Общий объем жилищного строительства, запланированного на этих территориях, составляет более 62 млн. кв.м.

.....  
.....

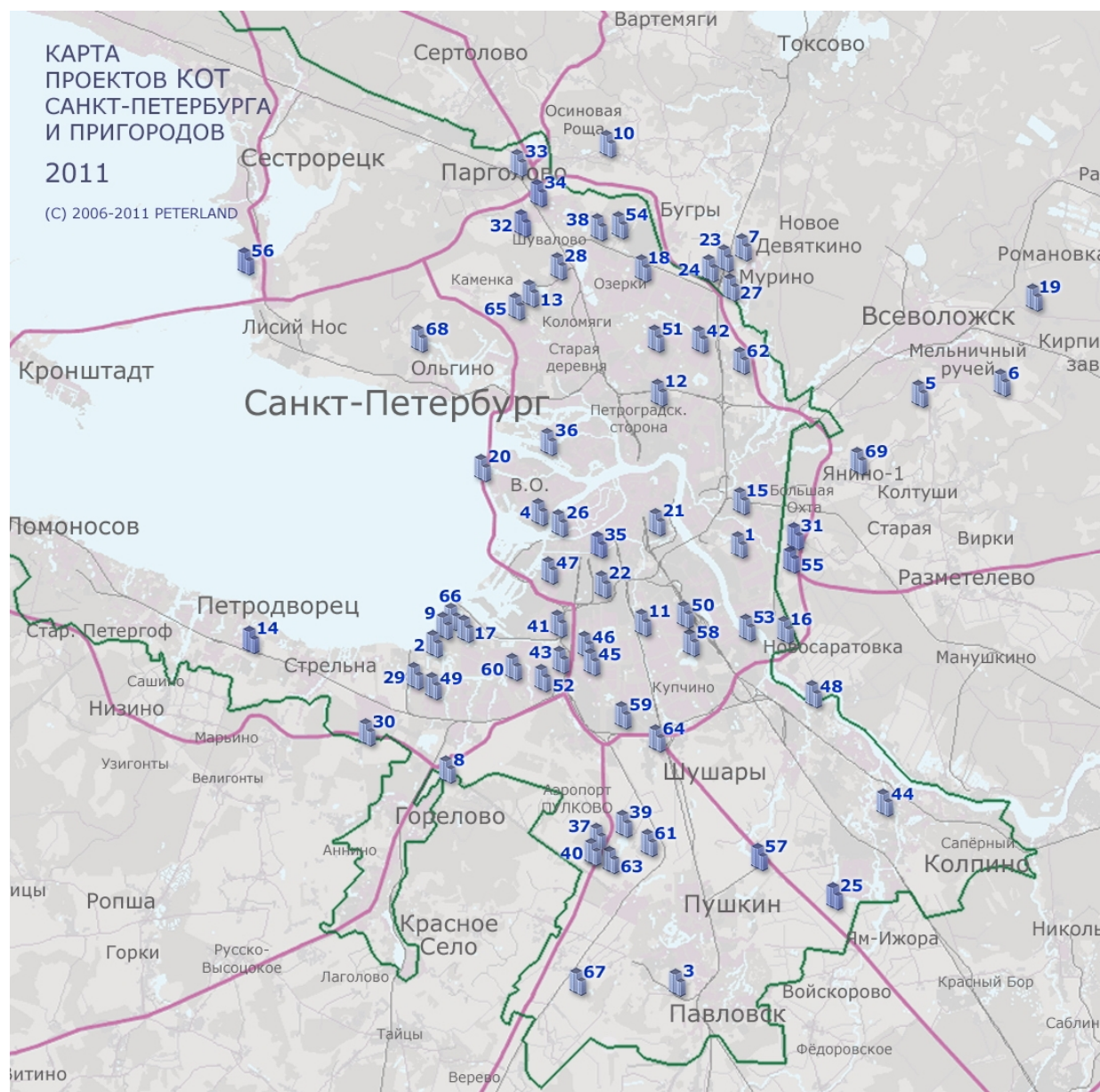
## 4. ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ПРИГОРОДАХ

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

### 4.1. КАРТА ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

На Карте 1 приведено расположение всех основных проектов комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге и его окрестностях по состоянию на конец 2011 года.

КАРТА 1



(C) PETERLAND

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

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

В представленной ниже сводной Таблице 5 приведены краткие характеристики всех основных крупных проектов комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге и его окрестностях по состоянию на конец 2011 года. Подробное описание этих проектов можно найти в специальном Дополнении к настоящему Обзору - в информационной базе проектов компании PETERLAND – см. <http://www.peterland.info/bases.htm> .

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

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

### Комментарии к таблице:

- На Карте проектов под одним номером 8 показаны два проекта: "Дудергофская линия-3" и "Дудергофская линия-4", в таблице они приведены под номерами 8.1 и 8.2, поэтому количество приведенных в таблице проектов равно 70.
- Ряд проектов не имеют официального названия, в связи с этим их наименование носит "условный" характер и, главным образом, привязано к их локации либо инициатору;
- В качестве источников информации использовалась официальная информация инициаторов проектов, а также публикации в открытых средствах массовой информации.



### 4.3. ПРОЕКТЫ, НЕ ПОПАВШИЕ В ЛИСТИНГ

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

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

.....  
.....

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

.....  
.....

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

.....  
.....

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

.....  
.....

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

.....  
.....

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

.....  
.....

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

.....  
.....

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

.....  
.....

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

.....  
.....

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

### 5.1. ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Согласно проведенному исследованию, на конец 2011 г. в Санкт-Петербурге и его пригородах можно выделить 70 крупных проектов комплексной жилой застройки.

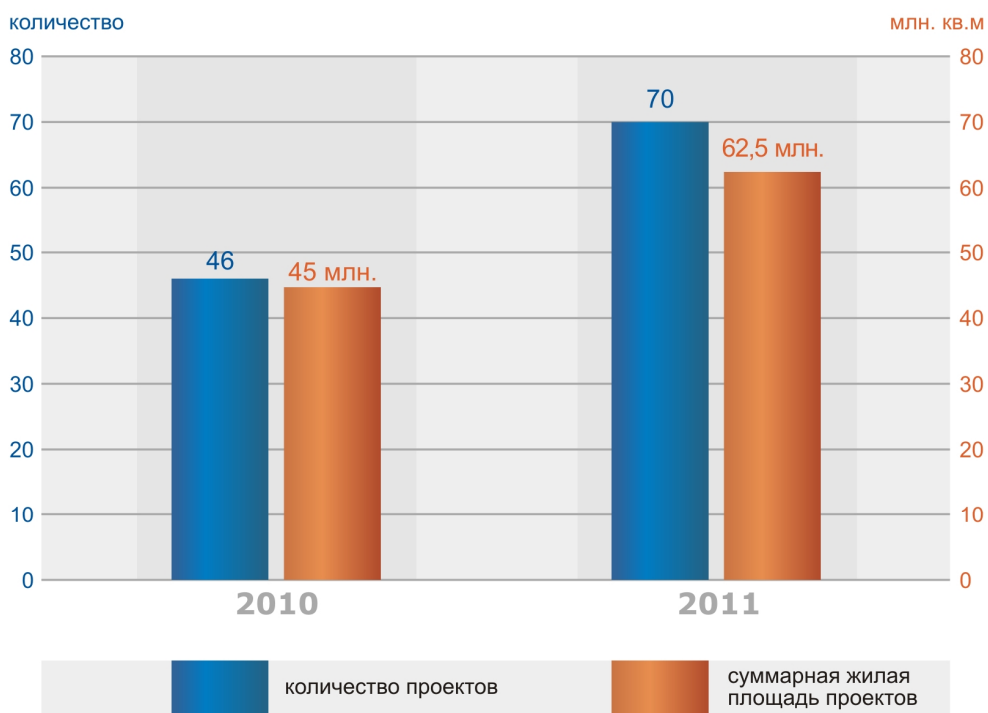
Опираясь на результаты аналогичного обзора проектов КОТ за 2010 г., выполненных компанией PETERLAND, можно констатировать, что **за 2011 год (по сравнению с ситуацией в конце 2010 года) произошло значительное увеличение как числа проектов, так и заявленных объемов жилищного строительства.**

Так, количество проектов комплексной жилой застройки увеличилось на 24 проекта: с 46 до 70, а заявленный объем жилищного строительства в проектах вырос на 17,5 млн. кв.м: с 45 до 62,5 млн. кв.м.

На Диаграмме 3 наглядно показан данный рост числа проектов и заявленных в них объемов жилищного строительства, происшедший с 2010 по 2011 годы.

ДИАГРАММА 3

#### СВОДНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

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

.....

.....

.....

**Таким образом, оценивая сводную динамику развития проектов комплексной жилой застройки за 2010-2011 годы, можно констатировать существенный рост как числа проектов, так и заявленных объемов жилищного строительства.**

Это совершенно ясно свидетельствует о том, что девелоперы позитивно оценивают перспективы развития рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области, ожидая, что кризисная фаза пройдена и в будущем конъюнктура рынка должна улучшиться.

.....

## 5.2. РАЙОННОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОЕКТОВ

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

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

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

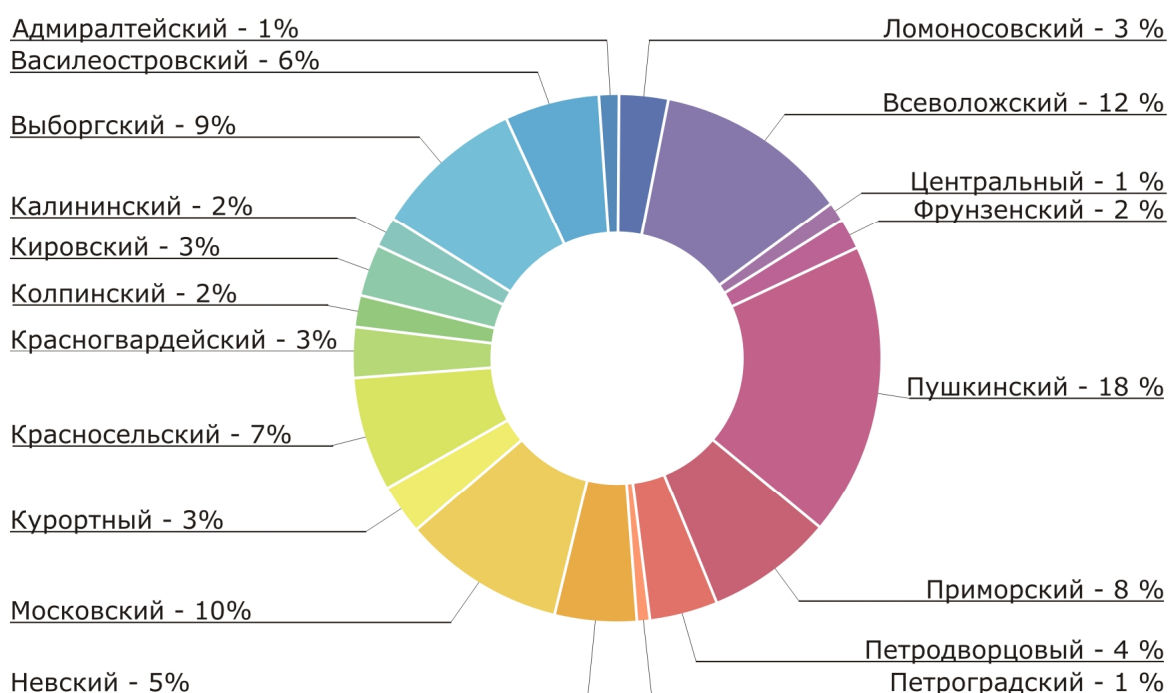
(С) PETERLAND

На основании приведенных данных можно констатировать, что в сравнении с 2010 годом увеличилось не только количество и объемы проектов КОТ, но и выросла география распространения проектов – теперь комплексной застройкой охвачены уже все районы Санкт-Петербурга.

Совокупный плановый объем строительства в проектах комплексной жилой застройки к концу 2011 года составил 62,5 млн. кв.м.

На Диаграмме 4 показано процентное распределение заявленных в проектах объемов жилищного строительства по районам к концу 2011 г.

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



(С) PETERLAND

Можно видеть, что около двух третей (64%) от заявленных объемов жилищного строительства сосредоточено в 6 районах:

Пушкинский район	– 11,5 млн. кв.м ( 8 проектов);
Всеволожский район ЛО	– 7,5 млн. кв.м (11 проектов);
Московский район	– 6,1 млн. кв.м ( 8 проектов);
Выборгский район	– 5,4 млн. кв.м ( 6 проектов);
Приморский район	– 4,9 млн. кв.м ( 4 проекта);
Красносельский район	– 4,6 млн. кв.м ( 5 проектов).

Наибольшее количество проектов комплексной жилой застройки заявлено во Всеволожском районе Ленинградской области (11 проектов), а также в Московском и Пушкинском районах Санкт-Петербурга (по 8 проектов). На их долю приходится 40 % от общего планируемого объема жилья в рамках всех проектов комплексной застройки.

.....  
 .....  
**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. Таким образом, в будущем можно ожидать только активизации конкурентных процессов среди проектов комплексного освоения территорий.**

### 5.3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОЕКТОВ ПО СТАДИИ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ

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

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

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

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

Стадия развития Проектов	Проекты	Кол-во проектов	Суммарный объем жилья, млн. кв.м
<b>Действующие проекты</b> (в активной стадии строительства)	Аврора Балтийская жемчужина ..... .....	...	...
<b>Проекты ближайшей перспективы</b> (старт строительства ожидается в течение 1-1,5 года)	Большой Пушкин Дудергофский проект (Панорама) ..... .....	...	...

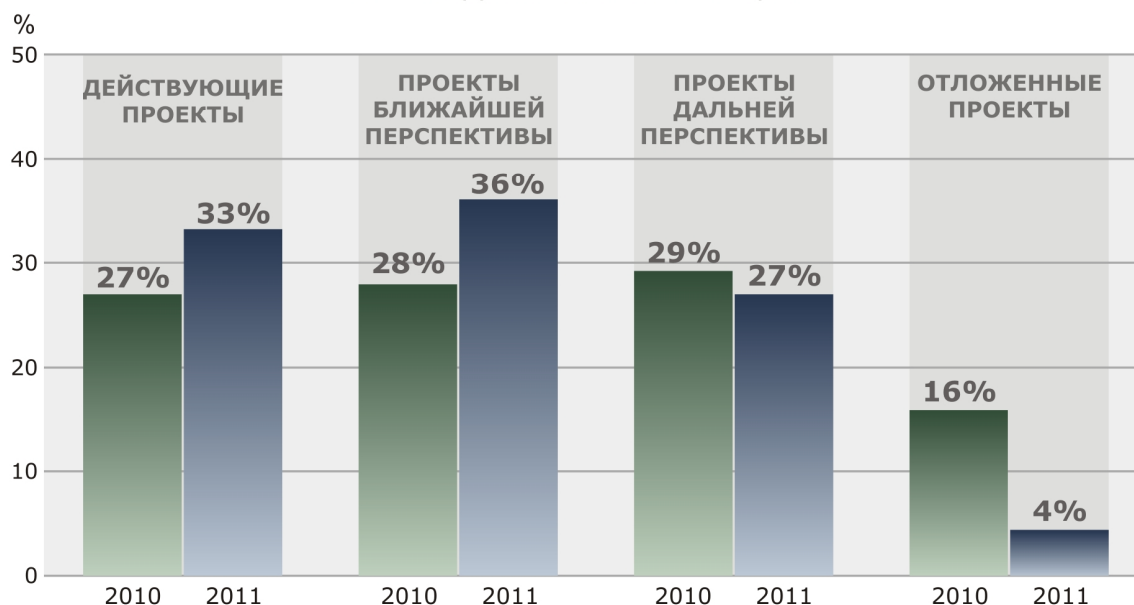
<p><b>Проекты дальней перспективы</b> (проекты, стартующие через 2-3 года)</p>	<p>Всеволожск-2 Дудергофская линия – 4 ..... .....</p>	<p>...</p>	<p>...</p>
<p><b>Отложенные проекты</b> (проекты, отложенные на неопределённый срок)</p>	<p>Васильевский остров ..... .....</p>	<p>...</p>	<p>...</p>

**Таким образом, в фазе активного и перспективного строительства находятся 55 проектов (79% от общего числа проектов) с заявленным объемом строительства 43,1 млн. кв. м (69% от общего объема строительства, планируемого в заявленных проектах).**

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

**ДИАГРАММА 5**

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



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

В сравнении с оценкой проектов, проведенной в конце 2010 г., количество проектов в фазе активного и перспективного строительства увеличилось (с 30 до 55 проектов), что свидетельствует о существенном оживлении рынка жилой недвижимости и большей уверенности инвесторов в перспективности и востребованности проектов комплексной жилой застройки в Санкт-Петербурге и его пригородах.

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

## 5.4. ГРУППИРОВКА ПРОЕКТОВ ПО УРОВНЮ ЦЕН НА КВАРТИРЫ

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

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

1. Проекты верхнего ценового сегмента (со средней ценой продажи квартир выше 75 тыс. руб. / кв. м).
2. Проекты среднего ценового сегмента (со средней ценой продажи в диапазоне 55-75 тыс. руб. / кв. м)
3. Проекты нижнего ценового сегмента (со средней ценой продажи квартир ниже 55 тыс. руб. / кв. м)

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

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

Ценовой сегмент	Кол-во проектов	ДЕЙСТВУЮЩИЕ ПРОЕКТЫ (в активной стадии строительства)	ПРОЕКТЫ БЛИЖАЙШЕЙ ПЕРСПЕКТИВЫ (старт строительства в течение 1-1,5 года)	Суммарный объем жилья, млн. кв. м
<b>ВЕРХНИЙ ценовой сегмент</b> от 75 тыс.руб /кв.м	...	..... .....	..... .....	...
<b>СРЕДНИЙ ценовой сегмент</b> 55-75 тыс.руб /кв.м	...	..... .....	..... .....	...
<b>НИЖНИЙ ценовой сегмент</b> до 55 тыс.руб /кв.м	...	..... .....	..... .....	...

Как видно из приведенной таблицы,

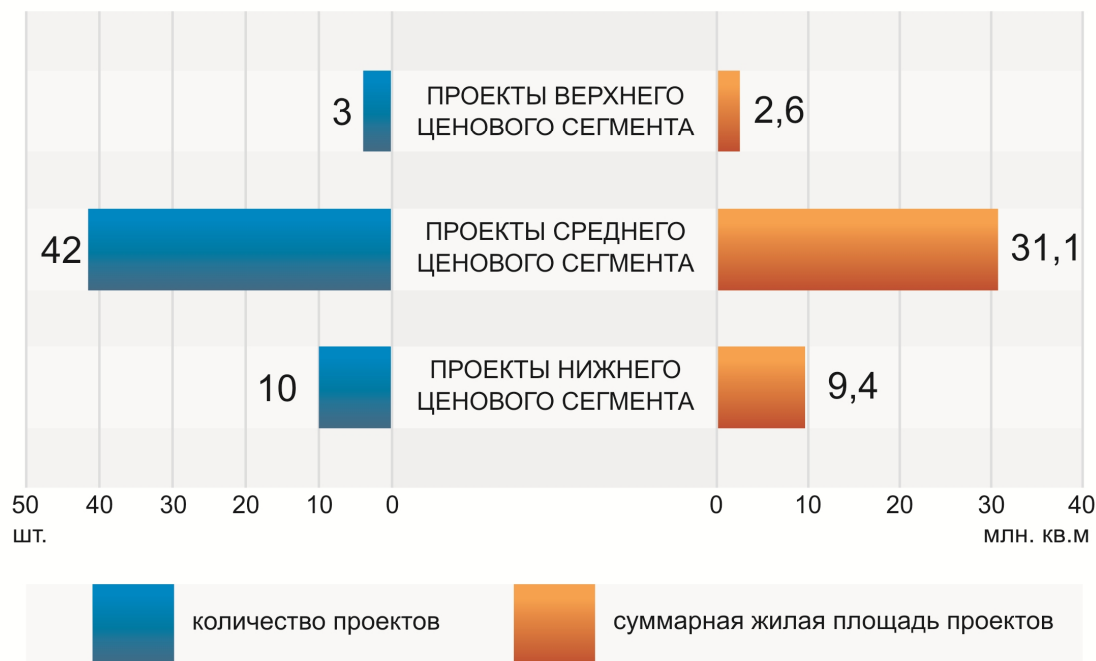
.....  
 .....  
 .....



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

**ДИАГРАММА 6**

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



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

**Таким образом, из общего числа проектов, находящихся в фазе активного и перспективного строительства (55), подавляющее большинство проектов занимает нишу среднего и нижнего ценового сегмента – 52 проекта с заявленным объемом строительства 40,5 млн. кв. м, что в целом является характерной чертой проектов комплексной жилой застройки.**

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

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

### ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ

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

### Выводы и прогнозы

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

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

## О КОМПАНИИ

**PETERLAND** – консалтинговая компания, работающая на рынках 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.