ЛО

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

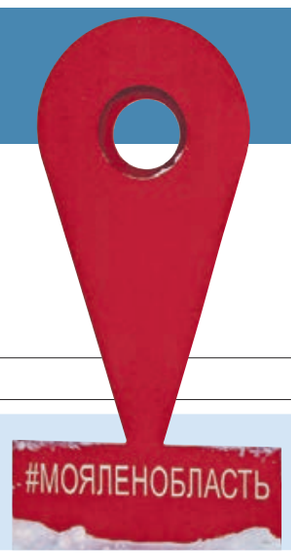
Ленинградская область

Среда 2 марта 2016 №35 (5785 с момента возобновления издания) **kommersant.ru**

15 | Достаточно ли будет 1,5 трлн рублей, чтобы исчез транспортный коллапс на границе Ленинградской области и Санкт-Петербурга

15 | Как и почему вырос спрос на земельные участки в Ленинградской области

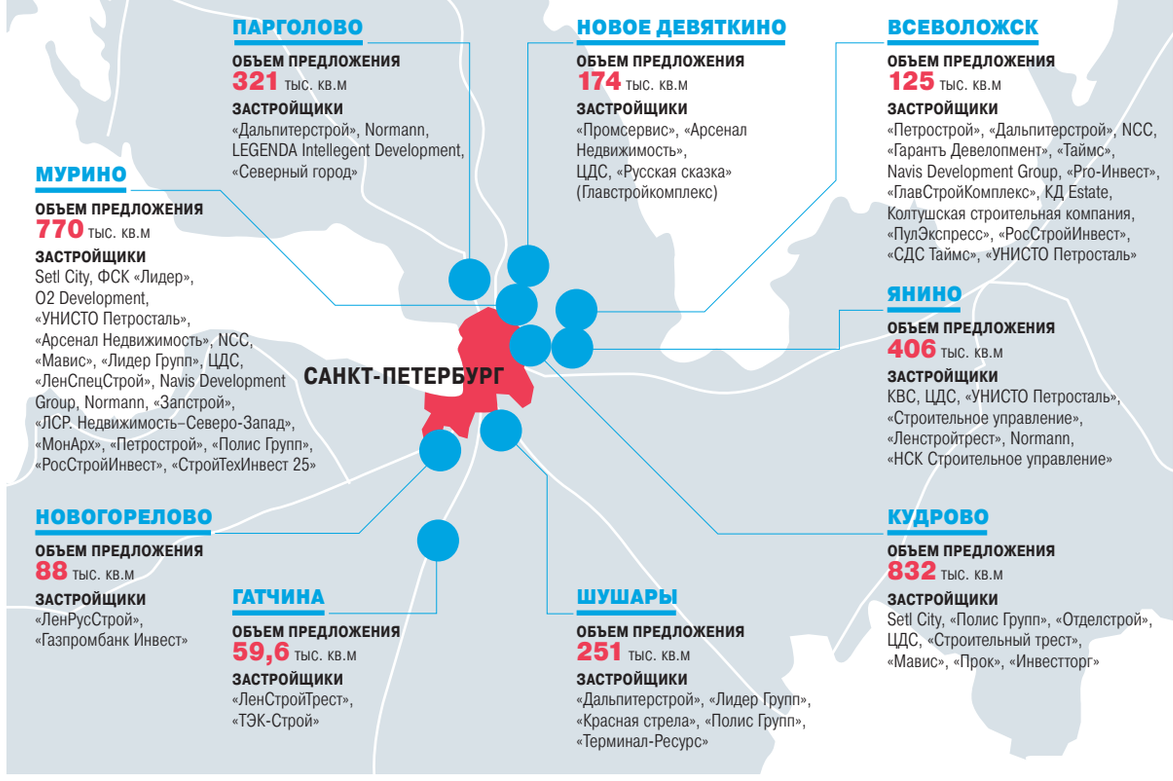
16 | Почему растет миграция застройщиков из Санкт-Петербурга в Ленинградскую область



Новые контуры

Рынок жилищного строительства Ленинградской области становится одним из наиболее интересных для девелоперов. Тому есть ряд причин. В 2015 году в Ленинградской области было построено более 2,3 млн кв. м жилья, что практически сопоставимо с объемами жилищного строительства в черте Петербурга (3 млн кв. м). При этом у Ленобласти есть гораздо больше возможностей для создания комфортной среды проживания.

ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ, КЛАСТЕРЫ И ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK ST PETERSBURG, NAI BECAR, ГЛАВСТРОЙ СПБ, ГРУППА КОМПАНИЙ «ДОВЕРИЕ».



— концепция —

Активные локации

В Ленинградской области в последние годы отмечается высокая динамика жилищного строительства. В 2015 году в регионе введено 2,323 млн кв. м жилья, это на 30% превысило объем ввода предыдущего года и на 41% — федеральный план.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», подсчитала, что объем первичного рынка квартирного жилья пригородных территорий Ленинградской области на начало 2016 года составлял 4,1 млн кв. м — это около 100 тыс. квартир. Из них в стадии предложения находится 2,1 млн кв. м, в том числе 1,8 млн кв. м в сегменте эконом и 0,3 млн кв. м в сегменте комфорт. Основной объем предложения сосредоточен в пригородной черте Всеволожского района Ленобласти — это локации Мурино, Кудрово, Янино, Сертолово и другие, 86% от объема предложения в пригороде. Большинство проектов в этих локациях являются объектами комплексного освоения территорий (КОТ).

Освоение локаций, в которых уже ведется активное строительство (Мурино, Кудрово, Бугры, Янино, Сертолово, Колтуши и другие), продолжится, кроме того, на 2016 год намечен старт проекта комплексного освоения территории в населенном пункте Новосаратовка от компании ЦДС, рассчитанного на 4,5 млн кв. м жилого фонда.

В 2015 году на пригородных территориях началась реализация квартир в объектах совокупной жилой площадью 1,6 млн кв. м. В четвертом квартале 2015 года на территории пригородных районов Ленинградской области были открыты продажи в 26 объектах общей площадью жилья 314,1 тыс. кв. м.

«Важно учесть два обстоятельства. Во-первых, почти треть введенного в прошлом году жилья — это индивидуальное жилое строительство (829 тыс. кв. м). А во-вторых, высокие показатели ввода — это результат работы последних двух-трех лет, это жилье, которое начинали возводить в 2012–2013 годах, когда экономическая ситуация была более благоприятной»,— отмечает директор по маркетингу ООО «Н+Н» Майя Афанасьева.

Квартирография новостроек

Плотность застройки на окраинах города достаточно высока, при этом квартирография новостроек предполагает высокую долю квартир-студий и однокомнатных квартир. «Отсутствие зеленых зон, развитой инфраструктуры, высокая плотность населения потенциально предполагают формирование небезопасной среды проживания»,— полагает Александр Львович, генеральный директор компании «Навис девелопмент групп». Все это делает для девелоперов более привлекательным рынок Ленинградской области. Более того, стоит отметить тенденцию смещения спроса покупателей за пределы города. «В текущих экономических условиях важной для покупателя стала стоимость квадратного метра, но при этом люди теперь более требовательны к качеству и комфорту проживания»,— отмечает господин Львович.

Эксперты говорят: у жизни в Ленобласти очень много преимуществ — хорошая экологическая ситуация, малоэтажное строительство, низкая плотность застройки, отсутствие проблем с парковочными местами и т. д. Но все это сводит на нет отсутствие инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры. За КАД жители не обеспечены рабочими местами, поэтому ежедневно вынуждены тратить на дорогу около двух часов в одну сторону.

«В Петербурге огромное количество людей, которые хотели бы жить за городом. Для того чтобы жизнь в Ленобласти стала сопоставимой по уровню комфорта с городской, в Ленинградской области необходимо выработать единую стратегию развития региона и придерживаться ее»,— полагает Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро RUMPU.

Концепция комфорта

«Сегодня тренд меняется, и мы наблюдаем появление интересных концепций, однако чаще они встречаются у проектов относительно небольшой площади застройки»,— оптимистичен Дмитрий Крутов, директор по развитию ГК «Доверие».

«Сейчас в области много жилья в стиле жесткий эконом. Но тенденция постепенно меняется. Девелоперы формируют новую качественную реальность»,— согласна с коллегой Екатерина Запорожченко, директор по продажам УК Docklands.

В отличие от жилья в пределах города значительная часть вводимого областного жилья (50–70%) реализуется в рамках КОТ.

Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге говорит: «По нашим оценкам, по состоянию на начало 2016 года более половины всего объема жилья строится в рамках проектов комплексного освоения территорий. Мы наблюдаем смещение спроса со вторичного рынка на первичный во всех сегментах жилой недвижимости, причем в большей степени спрос нацелен на квартиры в строящихся домах». С десяток крупных пригородных проектов КОТ — это масштабное освоение территорий при КАД, добавляет она.

Комплексное освоение территорий хорошо тем, что позволяет на большой территории реализовать единую архитектурную и пространственную концепцию, создав комфортную для жизни среду. Именно это и продает большинство застройщиков.

Впрочем, проекты КОТ, которые могли бы обеспечить обособленную среду, не всегда в полной мере отвечают требованиям комфортного проживания. Реализация многих из них начиналась на пике строительного бума при высоких показателях спроса, когда застройщики могли себе позволить обеспечивать объекты только базовым набором характеристик.

с16

«Ни одной жалобы от застройщиков я не получал»

— баланс —

Строительный комплекс Ленинградской области начинает жить по новым правилам. Теперь только областное правительство может утвердить застройщику ППТ (проект планировки территории), который предполагает обязательный график согласования ввода жилья со строительством социальной, дорожной, инженерной инфраструктуры. По мнению МИХАИЛА МОСКВИНА, заместителя председателя правительства Ленинградской области по строительству, тенденция ужесточения требований к девелоперам позволит улучшить качество строительства и жизни в Ленобласти.

— Год назад вы анонсировали увеличение доли жилья экономкласса, а также сбалансированность создания инфраструктуры и рабочих мест. Есть уже результаты?

— Государство вкладывает много средств из бюджетов всех уровней, чтобы была возможность строить жилье для тех людей, которые не могут купить его на рынке. Программа «Жилье для российской семьи» (ЖРС) и господдержка ипотеки — основные направления, которые могут поддержать строительную отрасль на государственном уровне. У нас есть план по возведению по программе ЖРС не менее 75 тыс. кв. м ежегодно в ближайшие несколько лет. Уже есть участки, средства, застройщики, даже покупатели — мы план выполним. Более того, в этом году мы снимем требование, которое ограничивает круг участников программы: до сих пор жилье по программе ЖРС могли приобретать только жители области, скоро мы будем ждать покупателей со всей России.

Если говорить о работе правительства Ленинградской области, мы пытаемся сбалансировать создание комфортной среды и строительство коммерческого жилья. Есть территории, где нам приходится «бить по хвостам» — решения о застройке земель там принимали пять-семь лет назад, когда полномочия по архитектуре исполняли муниципалитеты (с прошлого года они перешли на областной уровень) и проекты планировок утверждались только на жилые дома. Сейчас мы пытаемся подтянуть социальную инфраструктуру — обеспечить эти кварталы детскими садами, школами. Параллельно идет следующий этап по работе с застройщиками — создание дорожной инфраструктуры, чтобы люди могли попасть в эти кварталы. Как правило, речь идет о проектах на основе ГЧП (государственно-частное партнерство.— „Ъ“).

Самый главный шаг, который мы сделали,— это перенос на региональный уровень полномочий по выдаче разрешений на строительство и на ввод объектов, а также утверждение градостроительных планов, проектов планировок и так далее. Теперь при утверждении ППТ мы можем и будем предлагать застройщикам подписывать календарный график строительства жилых домов одновременно со строительством социальной, дорожной, инженерной инфраструктуры, чтобы все создавалось параллельно. И хотя каждый ППТ включает в себя все необходимые здания и сооружения, в том числе и дорожные объекты, обычно они откладываются на заключительную часть, так как не приносят прямой выгоды строителям, для них это затраты. Но мы считаем, что эти объекты должны вводиться параллельно.

По этим правилам мы начнем жить с марта текущего года. По тем ППТ, которые уже осваиваются, мы будем предлагать застройщикам подписать календарные графики на добровольной основе.

— Сколько средств в итоге направляется на строительство социальных объектов?

— В этом году адресная инвестиционная программа комитета по строительству составляет почти 6 млрд руб. Но новых проектов мы практически не начинаем. В основном средства пойдут на завершение тех объектов, которые уже находятся в процессе строительства. Сюда не входят, естественно, детские сады и школы по программе «Социальные объекты в обмен на налоги» — это ноу-хау Ленинградской области. Ее суть сводится к тому, что мы выкупаем у застройщика возведенные им объекты за им же уплаченные налоги.

— Если учитывать программу, какова динамика ввода социалки?

— В регионе вот уже два-три года вводится от десяти до двадцати детских садов и школ ежегодно. Среди них есть один-два объекта, которые строятся чисто за бюджетные деньги, где заказчиком выступает комитет по строительству ЛО. Остальное — это строительство инвестора с последующим выкупом, либо застройщики строят по программе «Соцобъекты в обмен на налоги». Всего у нас 20 таких соглашений, по которым возводится около 45 детских садов и 15 школ. Тот, кто не готов участвовать в программе, может строить и эксплуатировать объект на коммерческой основе — сдать в аренду специализированной организации, которая занимается управлением частных детских садов, например. В этом случае мы просто субсидируем те семьи, которые не могут оплатить стоимость содержания ребенка в детском саду. Главное, чтобы были места.

Проблемы с местами в детских садах есть в Мурино и Кудрово во Всеволожском районе, так как проекты, строящиеся там, начинались раньше, чем появилась программа. Там в основном возводятся встроенные и пристроенные детские сады, эксплуатация которых, правда, немного дороже для бюджета, чем отдельно стоящих. Зато застройщик не может сдать дом без этого встроенного помещения, это для нас определенный рычаг воздействия. Проблемы с очередями в детские сады в этих районах, по нашим расчетам, удастся решить в 2017 году. По школам в некоторых районах есть даже небольшое опережение. Например, в Кудрово. Но завтра те дети, которые сейчас стоят в очередь в детский сад, пойдут в школу, и они пригодятся.

— Вы говорите про школы и детсады. А как насчет поликлиник?

— Поликлиники также могут быть предметами соглашений «Соцобъекты в обмен на налоги», но застройщик у нас не строит пока еще ни одну поликлинику. В основном речь идет о встроенных и пристроенных помещениях для офисов врачей общей практики, амбулаторного лечения. Самое главное, чтобы эти помещения сохраняли свое назначение.

с15

NCC

Инвестируйте сегодня в создание комфортной и здоровой **среды для жизни** будущего.







Шведский строительный концерн NCC предлагает квартиры улучшенных планировок с белой и полной отделкой, а также коммерческие помещения, выполненные по европейским стандартам качества и технологий, в жилых комплексах в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

Интересные предложения для инвесторов.

44 ГОДА В РОССИИ

NCCR.RU +7 (812) 329 72 72

Реклама