



## Насколько рентабельно сегодня осваивать промышленные территории в Санкт-Петербурге

**Алексей Фунтов,**

советник генерального директора по генподряду,  
федеральная группа инжиниринговых компаний «Размах» (г. Санкт-Петербург)

**RWAY: Алексей, какова роль бизнес-общества в работе по внесению изменений в ПЗЗ Санкт-Петербурга?**

**Алексей:** Весной 2016 г. в этой сфере наблюдалась небывалая активность бизнеса! При вице-губернаторе Санкт-Петербурга Игоре Албине работала комиссия по внесению изменений в Правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Именно это документ ближайшие 5 лет (до внесения поправок в Генплан) будет определять градостроительную жизнь Санкт-Петербурга. Комиссия получила от разных секторов бизнеса более 2 тыс. поправок, многие из которых поступили от девелоперов и касались увеличения капитализации проектов освоения промышленных территорий, в то время как государство считает, что главная цель застройки подобных зон – создание комфортной среды обитания.

Однако зависимость здесь прямая: чем больше выгоды застройщик получает с участка, тем быстрее застраиваются депрессивные территории. К тому же рентабельность проектов для застройщиков понижается в случае принятия поправок о высотности зданий. Посмотрим на завод «Климов», который брал банковские кредиты под проект вывода производства из города. С принятием поправки о высотности завод лишится до 25% полезной площади застройки, что, ориентировочно, понизит его рентабельность на 300–400 млн. Я считаю, что будущее рынка редевелопмента в нашем городе и в стране в целом зависит от способности государства вести диалог с бизнесом на основе партнерских отношений и желания достичь разумного компромисса.

**RWAY: Более 10% территории Санкт-Петербурга сегодня относится к промзонам, на большей части из них уже давно не ведется промышленная деятельность. Однако эти территории сегодня осваиваются неактивно. С чем это связано? Какие факторы сегодня негативно влияют на**

**редевелопмент промышленных зон Санкт-Петербурга и мешают данному направлению развиваться?**

**Алексей:** Процесс преобразования промышленных территорий «непрозрачен» и по этой причине затягивается. Например, в городе до сих пор не существует полной устойчивой базы данных всех промышленных площадей, что затрудняет планирование реорганизации. Процесс редевелопмента идет бессистемно: нет четкого плана или концепции преобразования промзон, что таит в себе определенные риски. Девелоперы же ориентированы на выгодные проекты с минимальным риском.

Другой тормозящий рынок фактор – отсутствие достоверной информации о масштабах процесса. Мониторинг состояния, потенциала предприятий в промзонах, подлежащих преобразованию, не ведется. Собственники и управленцы компаний не стремятся афишировать положение дел, поэтому представить объективную картину проблематично.

**Со стороны действующего предприятия** сложности редевелопмента промышленных предприятий частично объясняются следующими сложностями их переезда из центра города:

**1. Недостаточно промышленных площадок и индустриальных парков,** куда могут переехать заводы. Особенно с точки зрения логистики – многие территории, в теории подходящие для переезда предприятия, не обладают развитой транспортной инфраструктурой, железнодорожными ветками.

**2. Неизбежная остановка деятельности предприятия на период переезда,** а, следовательно, финансовые потери и тот факт, что некоторые заводы, которые собирались переезжать, в данный момент выполняют оборонные заказы.

**3. Политика городских властей** направлена на сохранение источников формирования бюджета – городскому бюджету выгодно со-

хранить рабочие места и налоговые отчисления городу, а **не отдавать их Ленинградской области или другим регионам.**

**RWAY: Насколько рентабельно сегодня осваивать промышленные территории в Санкт-Петербурге? Какой путь в развитии промзон наиболее выгоден для девелопера, а какой может принести убытки?**

**Алексей:** Прямой ответ на такой вопрос всегда будет сродни «средней температуре по больнице», ведь каждый проект индивидуален и финансовый успех зависит от целого ряда факторов: выбранной концепции, затрат на реализацию проекта, подрядчиков и т. д. Но **в большинстве случаев развитие промышленных зон – процесс однозначно рентабельный!**

Давайте попробуем посчитать вместе: в среднем **затраты на освобождение от старой застройки** с рекультивацией до 0,5 метров в глубину 1 га промышленной территории составляют 15–20 млн руб. В свою очередь, на 1 га можно разместить до 20 тыс. кв.м жилой недвижимости. Таким образом, простая арифметика скажет нам, что удорожание 1 кв.м строящегося жилья составит всего 750 руб. С учетом того, что коммерческая стоимость таких участков, как правило, составляет порядка 8000 руб./кв.м улучшений, итоговая цена, которую платит инвестор, с учетом освобождения территории, не превысит 9–10 тыс. руб на метр создаваемой площади. И, если принять во внимание тот факт, что территории «серого пояса» расположены в непосредственной близости к центральной части города со сложившейся транспортной, инженерной и социальной инфраструктурой, востребованность и коммерческая привлекательность таких вновь создаваемых объектов не вызывает сомнений.

**RWAY: Размещение каких объектов на территориях бывших промзон Санкт-Петербурга сегодня наиболее востребовано?**

**Алексей:** По данным Единого Аналитического центра ФГИК «Размах», наиболее популярной концепцией освоения промышленных зон в Санкт-Петербурге является жилищное строительство. Именно на данную категорию приходится до 38% всех проектов в Санкт-Петербурге и ЛО. На втором месте по статистике коммерческая недвижимость (27%), социальная инфраструктура (12%), рекреационные и культурные объекты (9%), промышленное

строительство (8%) и спортивная инфраструктура (6%). И постоянный мониторинг текущей ситуации не дает нам возможности предположить, что данный фактор изменится.

Если же смотреть на общероссийские показатели (Рис. 1) по наиболее популярным концепциям редевелопмента территорий, то наблюдается любопытная тенденция – в Москве, в отличие от Санкт-Петербурга, давно достигшего показателя насыщенности коммерческими объектами, промышленные площадки чаще всего застраиваются коммерческой недвижимостью. Отстает Санкт-Петербург и от, к примеру, Приволжского Федерального округа, где промышленное строительство опережает другие концепции редевелопмента.

**RWAY: Приведите, пожалуйста, основные этапы подготовки территории и соответствующие каждому этапу необходимые затраты.**

**Алексей:** На начальных стадиях реализации проекта производится анализ исходных данных и исходно-разрешительной документации, социального фона. На основании подобных данных специалисты могут разработать концепции развития объекта (или подтвердить рациональность ранее предложенной концепции). Далее начинается более глубокий сбор информации: производятся геодезические, геологические и экологические изыскания, анализируются конструктивные элементы зданий и сооружений. На этапе изысканий специалист понимает, насколько загрязнена территория, каков ее рельеф, и какие конструкции могут потенциально угрожать неконтролируемым обрушением. С полученными данными можно приступить к стадии разработки технических решений: бюджета и проекта производства работ (ППР), которые станут основными регламентирующими документами на весь период работы. Разработанный проект проходит согласование в органах государственной власти.

Фактически, все подготовительные этапы являются обязательной базой заключительного этапа, на котором осуществляется непосредственный комплекс работ по сносу и демонтажу, реконструкции, рекультивации и рециклингу строительных отходов. Здесь успех или неудача проекта зависит от качества расчетов, предпроектной и проектной подготовки объекта, а также от технического обеспечения и профессионализма подрядчика, реализующего комплекс работ.

Любой проект подготовки территорий индивидуален, поэтому нельзя с точностью сказать, как в процентном соотношении распределяется бюджет проекта. Так, несколько лет назад наша компания реализовывала проект редевелопмента территории Апатит-Нефелиновой фабрики (АНОФ-1) в Кировске. Это предприятие химической промышленности было построено еще в 1932 г. и уже выведенное из эксплуатации продолжало загрязнять почву и делать выбросы в атмосферу. Помимо этого, на огромной территории располагались подземные и надземные галереи, производственные и непроизводственные здания (более 20 зданий). Поэтому этап изучения конструкций и степени загрязненности почвы и последующая разработка ППР заняла у нас полгода и «оттянула» на себя значительную часть бюджета.

**RWAY: С какими сложностями сталкиваются девелоперы Санкт-Петербурга при подготовке территорий для редевелопмента? Какие из них характерны именно для Санкт-Петербурга?**

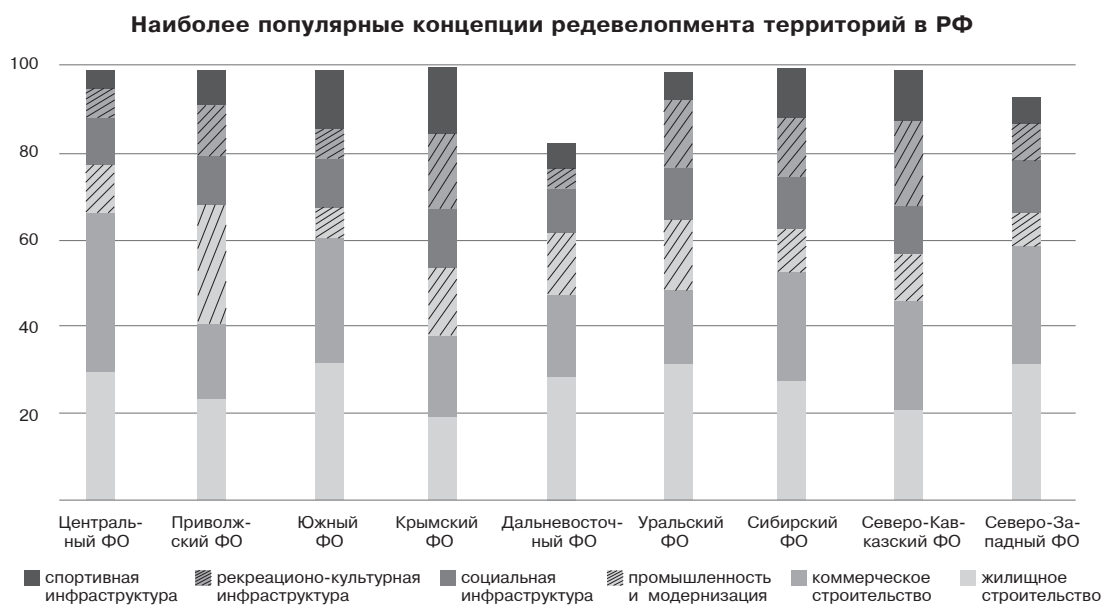
**Алексей:** Каждый из этапов реализации проекта редевелопмента территории, перечисленный мной в предыдущем ответе, сопряжен с целым рядом рисков, которые сложно, но возможно спрогнозировать. Фактически, на практике получается простая закономерность, что **чем больше инвестор вкладывает в работы, предваряющие про-**

**цесс строительства, тем более рентабелен его проект.** А все проблемы, связанные с реализацией проекта, объясняются пренебрежением качеством работ на любом из этапов подготовки территории.

Это классическая история: желая сэкономить, инвестор бежит к подрядчику с наименьшим ценовым предложением, который, в свою очередь, не меньше желая сэкономить, начинает экономить на технике, на изысканиях, на профессионализме людей. За такие решения заказчик, как правило, платит кошельком или репутацией. Кошельком он платит за штрафные санкции от государственных органов, за дополнительные статьи бюджета или увеличение сроков. А репутацией расплачивается за несчастные случаи на объектах (смерти, неконтролируемые обрушения) и, опять же, за задержки проекта. Ведь если задерживается этап подготовки территории, то и остальная часть работ в срок выполнена не будет.

Работу над любым проектом – вне зависимости от степени сложности и масштаба – наши специалисты начинают с четкого определения «зон риска», которые соответствуют именно этой территории и никакой больше, и разработки индивидуального комплекса мер, позволяющих эти риски предотвратить. Бывает, конечно, и обратная ситуация, когда инвесторы приходят к нам, уже столкнувшись с рядом проблем, которые стали для них неприятным сюрпризом и помешали реализации проекта. И исправление

Рисунок 1



Источник: данные Единого Аналитического центра ФГИК «Размах»

таких просчетов выходит в разы дороже, чем любые предупредительные меры. Рентабельность проекта – это не рулетка: нельзя полагаться на волшебный «авось» или на банальную удачу. Здесь нужно исходить из худшего из возможных сценариев, видеть на несколько шагов вперед и зарабатывать на этом.

**Давайте посмотрим на возможные сценарии на примере.** В данный момент «Размах» завершает работы на территории одного из оборонных предприятий Санкт-Петербурга, функционировавшего более 200 лет. При этом, выйдя на площадку, мы столкнулись с тем, что достоверной информации о том, что на самом деле есть на данном объекте не было ни у кого. Нам по-честному отдали техпаспорта, экспликации зданий и сооружений, которые, по их мнению, у них есть. Однако нам, на счастье, удалось убедить собственников в необходимости всесторонней проверки. **По итогам этой проверки мы нашли 15 (!) зданий и сооружений, которые у них не были зарегистрированы, а также обнаружили, что на территории в три раза больше инженерных сетей, чем они полагали.** И такие случаи – не исключение в нашей практике.

Другим фактором, который зачастую не до конца учитывается собственником площадки, является **экология**. Промышленная площадка, проработавшая долгие годы, оставляет за собой значительный багаж вредных веществ, загрязняющих почву. Этот ущерб невозможно определить «на глазок» и, быстро сделав пробы грунтов, решить, что на этом месте спокойно можно построить жилой дом, парк или детский сад. И таких факторов на самом деле очень много: **при подготовке территории к дальнейшему строительству учитывается рельеф, грунтовые воды, глубина подземных коммуникаций, плотность и состав конструкций на месте...**

Девелоперы Санкт-Петербурга при подготовке территории к строительству сталкиваются с теми же проблемами. Однако есть и **специфические аспекты**: во-первых, **болотистая почва города** частенько требует дополнительных мероприятий по стабилизации, мелиорации, рекультивации зараженного грунта. Зачастую проекты рекультивации в Санкт-Петербурге являются более сложными, чем в других регионах. Во-вторых, **специфической проблемой культурной столицы является противодействие общественной среды.** Движение градозащитников устраивает как информационные, так и физические

протестные акции (пикеты, митинги, создание помех для работы), в которые оказывается в той или иной степени вовлечен весь город. Поэтому важнейшей частью нового проекта становится анализ социального фона: неучтенные протестные движения могут сказаться на скорости реализации проекта, на его бюджете, а то и вовсе свернуть работы.

**Общественные движения зачастую используются в конкурентных атаках против инвесторов, в связи с чем важно на раннем этапе сформировать лояльную аудиторию, объяснить, чем именно важен и полезен городу и простым гражданам данный проект.**

Во-вторых, кризисные явления в экономике, труднодоступность и дороговизна кредитов приводят к неизбежному падению платежеспособного спроса. Инвесторы вынуждены искать альтернативные площадки под застройку. И здесь на первый план выходит **острая конкуренция между городом и Ленинградской областью**, предлагающей застройщикам значительно более выгодные инвестиционные условия. За последние несколько лет за пределами КАД построено несколько микрорайонов, а это миллионы квадратных метров, целый город! Если не изменится градостроительная политика Правительства Петербурга, инвесторы будут продолжать уходить в область, а центр города останется в окружении депрессивных неиспользуемых территорий.

\*\*\*

*В завершение отмечу, что важность развития направления редевелопмента территорий нельзя недооценивать. Именно это направление – этот сложный технический процесс превращения запущенной территории в новое здание – сегодня является ключом к инвестиционному развитию городов России. И таких территорий, которые ждут своего «звездного часа», в России более чем достаточно – и с каждым годом становится все больше, по мере изнашивания мощностей, построенных в советское время.*

*Будущее данного сектора зависит от ряда факторов: наличия инвесторов, готовых развивать площадку, возможностей органов государственной власти не сидеть «собакой на сене», а идти на встречу застройщику (а таких примеров тоже много), и профессионализма команды, которая будет готовить проект к реализации. А профессионализм в этой отрасли встречается, увы, не часто, так как специализированных компаний мало, а единых стандартов и «правил игры» нет вовсе. Фактически, данный сектор рынка по-настоящему начинает развиваться только сейчас.*