

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЗОН В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ 2012



PETERLAND

АННОТАЦИЯ

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

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

Рассмотрены 26 промышленных территорий, подлежащих градостроительному преобразованию, определены их характеристики. Составлена «Карта редевелопмента промзон» Санкт-Петербурга.

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

Настоящий обзор является обновлением и переработкой 1-го выпуска, охватывавшего 2011 год. Были пересмотрены границы промзон (некоторые промзоны были фактически переопределены заново), пересчитаны их площади, проведен более детальный анализ их текущего состояния. Даны более точные оценки темпов редевелопмента зон. Устранены ошибки и неточности.

Представленные в обзоре материалы приведены по состоянию на конец 2012 г. – начало 2013 г. Следующий выпуск обзора с обновлением данных планируется выпустить в конце 2013 года.

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

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

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ – 2012

СОДЕРЖАНИЕ ОБЗОРА

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ	5
1. ВВЕДЕНИЕ	6
2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	7
3. ПРОМЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ	10
3.1. Карта промзон, подлежащих преобразованию	10
3.2. Площади промзон и распределение по районам	12
3.3. Процессы редевелопмента и классификации промзон	16
4. СОСТОЯНИЕ ПРОЦЕССОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	18
4.1. Факторы, определяющие процессы редевелопмента	18
4.2. Основные показатели процессов редевелопмента в Петербурге	22
4.2.1. Стадия редевелопмента промзон	22
4.2.2. Инвестиционный потенциал территорий промзон	24
4.2.3. Темпы редевелопмента промзон	27
4.2.4. Приоритеты инвесторов в редевелопменте территорий	29
4.3. Сводная оценка текущего состояния процессов редевелопмента	30
5. ПЕРСПЕКТИВЫ ПРОЦЕССОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	33
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	35
ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	36
О КОМПАНИИ	37

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Объект исследования

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

Задачи исследования

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

Методика проведения исследования

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

Источники информации

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

Форма представления информации

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

Целевая аудитория:

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

1. ВВЕДЕНИЕ

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

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

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

С другой стороны, производственные зоны центра города - это потенциальный ресурс для строительства жилья, деловых и торговых центров, гостиниц. Такие промышленные территории представляют собой значительный земельный резерв, позволяющий покрыть дефицит площадей под застройку в центральной части города.

Инвесторы и девелоперы все активнее обращают внимание на возможный редевелопмент промышленных территорий, подлежащих градостроительному преобразованию, особенно в перспективных локациях: разрабатываются новые проекты редевелопмента, "размораживаются" приостановленные в кризис проекты.

Преобразование и развитие проблемных деградирующих промышленных пространств в центральных районах города - одна из актуальнейших задач градостроительной деятельности правительства города. Редевелопмент промышленных зон позволит вывести из центра города вредные производства, снизить долю депрессивных территорий, создать новые общественно-деловые и жилые зоны.

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

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

2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходя из указанных нормативно-правовых документов, можно выделить **2 основные группы промышленных зон**, отражающие развитие территорий промышленного использования:

1. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ, ПОДЛЕЖАЩИЕ ДАЛЬНЕЙШЕМУ ПРОМЫШЛЕННОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И РАЗВИТИЮ

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

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

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

Примечание: Описание и подробные характеристики этих зон приводятся в информационной базе промзон Санкт-Петербурга компании PETERLAND, а также в справочнике промзон, выпущенном КЭРППиТ.

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

К этой группе отнесены территории, фактически сформированные и расположенные в центральной части города, имеющие площадь 50 га и более, и которые, согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга,

.....

.....

К данной группе первоначально было отнесено 29 промышленных зон. Однако в результате проведенного тщательного анализа, количество данных промзон, их геометрия и их площади претерпели ряд изменений.

.....

.....

В результате, на сегодняшний день к зонам, подлежащим преобразованию, можно отнести 26 промышленных зон.

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

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

Около половины (26) данных промзон не соответствуют экономическим, социальным, экологическим и градостроительным условиям их развития и подлежат градостроительному преобразованию – редевелопменту.

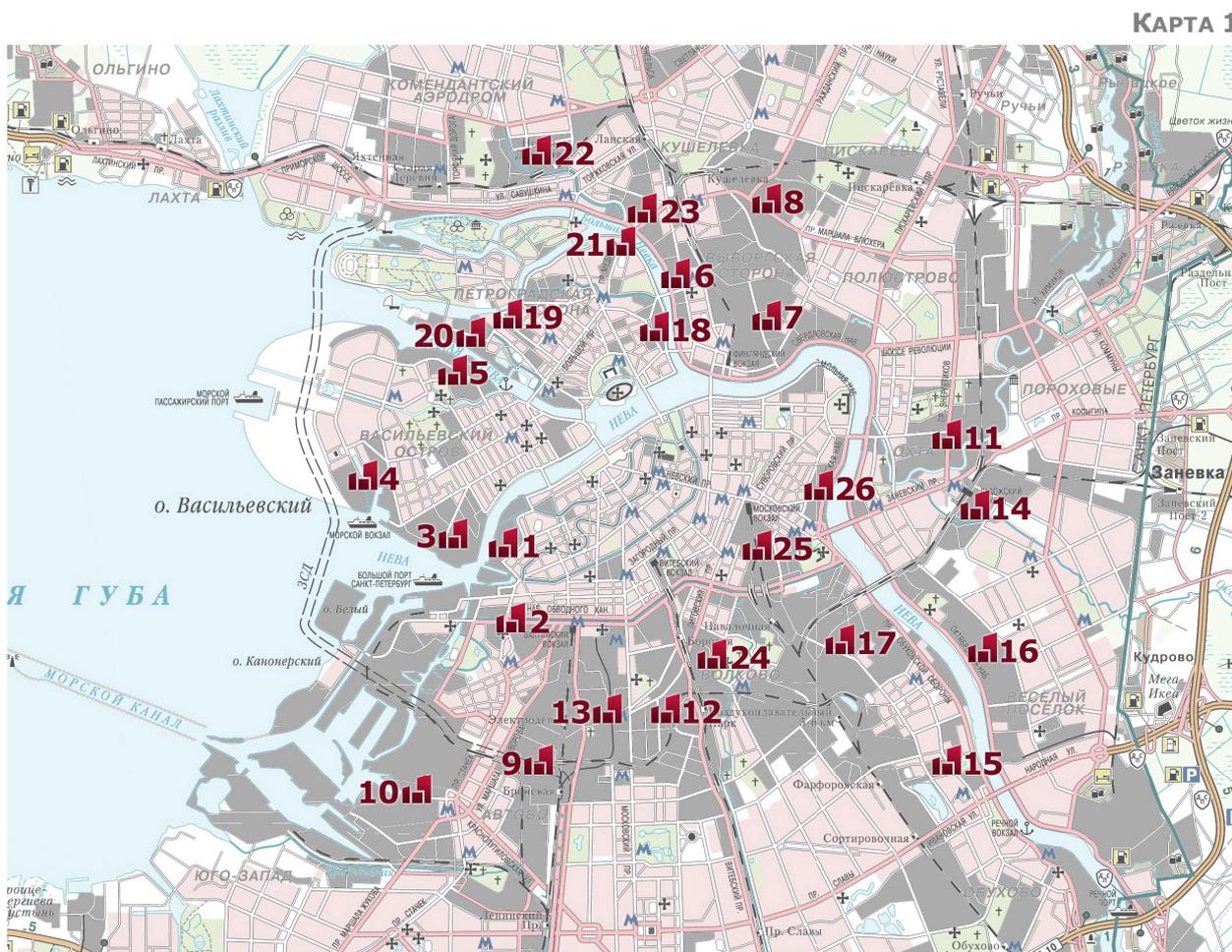
3. ПРОМЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ

3.1. КАРТА ПРОМЗОН, ПОДЛЕЖАЩИХ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ

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

В целом на территории Санкт-Петербурга (преимущественно его центральной части) можно выделить 26 таких крупных, площадью не менее 50 га, промышленных зон.

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



Необходимо отметить, что часть серых зон на Карте 1, которые не отмечены номерами, градостроительному преобразованию не подлежат, и, как правило, останутся действующими промышленными зонами.

В представленной ниже Таблице 1 приведены наименования и площади 26 промзон, подлежащих преобразованию или выводу.

Таблица 1. Промышленные зоны Санкт-Петербурга, подлежащие преобразованию

№ на карте	Название промышленной зоны	Площадь (га)	Район*
1	Адмиралтейская		Адмиралтейский
2	Обводный канал		
.....
.....
.....
.....
.....
.....	.....	.....	Центральный
26	Синопская		
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПРОМЗОН		6100	

* Некоторые промышленные зоны расположены в двух административных районах Санкт-Петербурга. В таблице они отнесены к району, где расположена главная (большая) часть территории промзоны.

Следует подчеркнуть, что в представленный выше список промзон не вошли несколько промышленных территорий, также обладающих потенциалом для общественно-делового и жилищного строительства и подлежащих преобразованию и редевелопменту, но занимаемых отдельными предприятиями, с площадью гораздо менее 50 га. Такие территории нельзя назвать сформированными промзонами, скорее их можно назвать промышленными пятнами или площадками (пусть и довольно крупными).

Среди таких площадок можно выделить:

1. Промышленные предприятия, расположенные вне границ основных промзон, подлежащих преобразованию, на территории которых *проведен или осуществляется* редевелопмент.

Здесь можно отметить следующие площадки:

.....

2. Промышленные предприятия, расположенные вне границ основных промзон, подлежащих преобразованию, на территории которых в перспективе *планируется* редевелопмент.

Например:

.....

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

.....

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

3.2. ПЛОЩАДИ ПРОМЗОН И РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО РАЙОНАМ

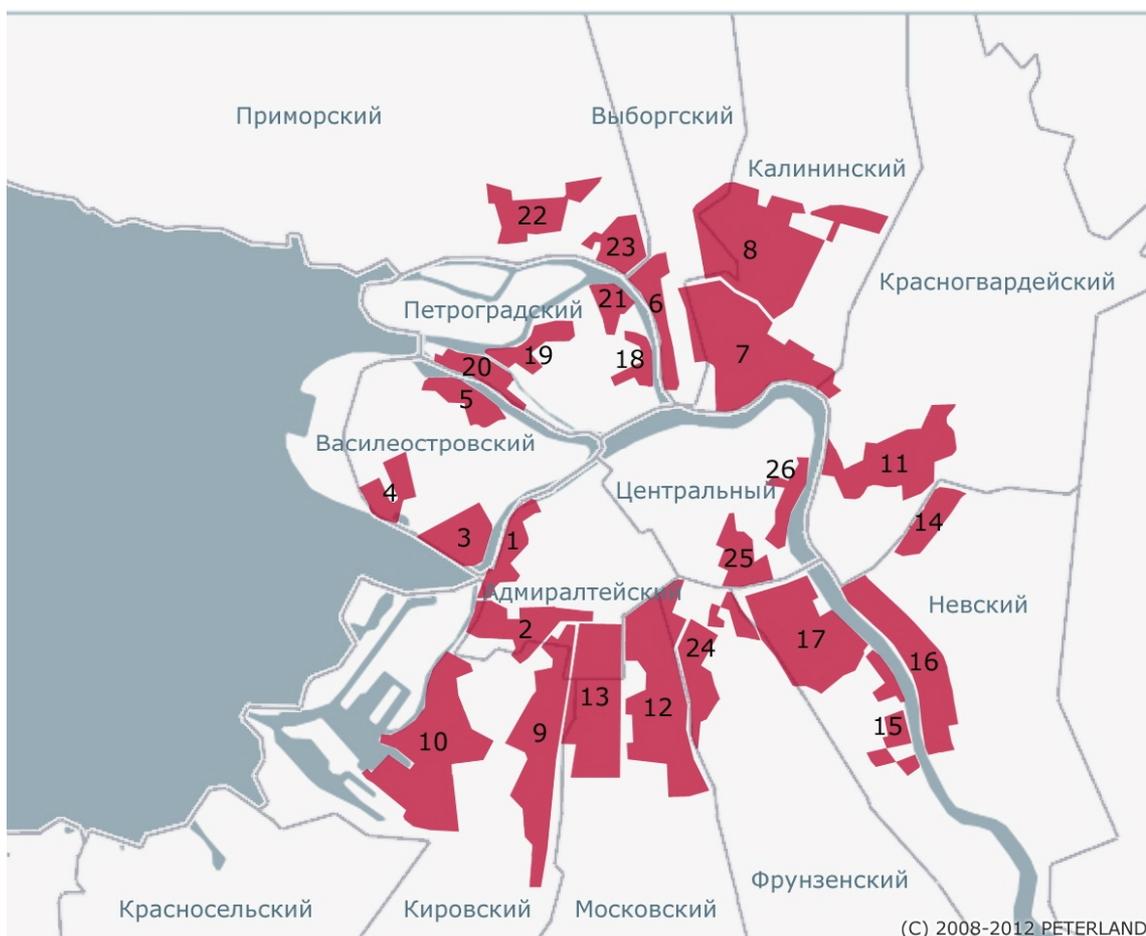
Рассматриваемые промзоны расположены в 12 административных районах города. Общая площадь данных промышленных зон составляет 6,1 тыс. га.

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

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

КАРТА 2

КАРТА ПРОМЗОН, ПОДЛЕЖАЩИХ РЕДЕВЕЛОПМЕНТУ ТЕРРИТОРИЙ



(С) 2008-2012 PETERLAND

В таблице 2 приведено распределение промзон, подлежащих преобразованию, по административным районам Санкт-Петербурга.

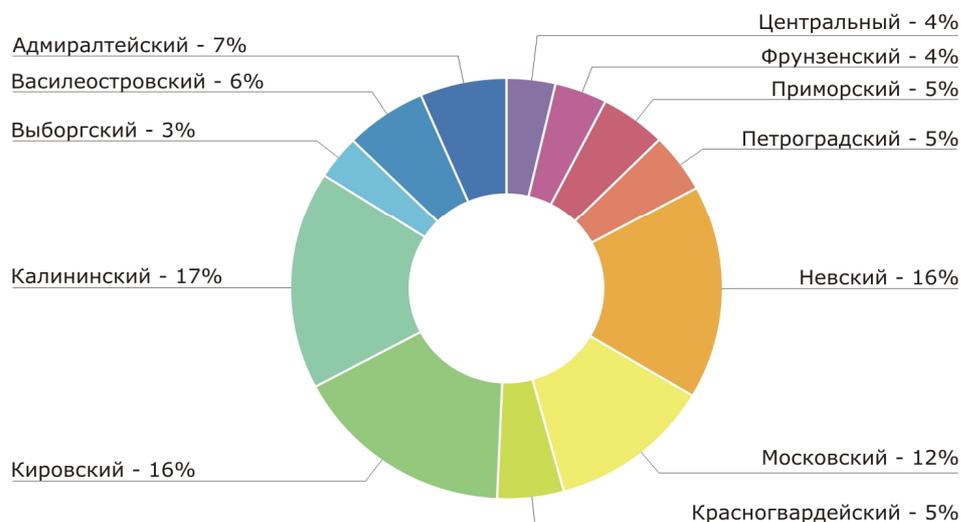
ТАБЛИЦА 2. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИХ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ, ПО РАЙОНАМ

Район СПб/ЛО	Количество промзон/частей промзон	Площадь территорий, промзон, га	% от общей площади промзон
Адмиралтейский	3	...	...
Василеостровский	3	...	...
Выборгский	2	...	...
Калининский	2	...	...
Кировский	2	...	...
Красногвардейский	2	...	...
Московский	2	...	...
Невский	4	...	...
Петроградский	4	...	...
Приморский	2	...	...
Фрунзенский	2	...	...
Центральный	2	...	...
ИТОГО:		6100	100%

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

ДИАГРАММА 1

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



Можно видеть, что наиболее крупные промышленные территории, подлежащие преобразованию, сосредоточены в трех районах: Калининском, Кировском и Невском - они занимают примерно по 1,0 тыс. га. В них сосредоточено около половины (49%) всех площадей, подлежащих преобразованию.

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

Меньше всего территорий, подходящих под редевелопмент, находится в Выборгском и Центральном районах – примерно по 0,2 тыс. га.

Градостроительное преобразование площадей промышленных территорий, подлежащих преобразованию, будет происходить в соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга.

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

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

.....
.....

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

Среди примеров перебазирования промышленных предприятий можно выделить:

.....
.....

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

3.3. ПРОЦЕССЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА И КЛАССИФИКАЦИИ ПРОМЗОН

Исходя из основных целей настоящего исследования (показать картину сегодняшнего состояния процессов редевелопмента промышленных зон в Санкт-Петербурге, оценить потенциал редевелопмента, его темпы и его реальные перспективы), для дальнейшего анализа промышленных зон, подлежащих градостроительному преобразованию, следует выделить следующие **классификации**:

- **По территориальному (районному) признаку**

Рассматриваемые промзоны были уже выше проанализированы по площадям, по расположению по районам, по территориальному группированию.

- **По градостроительному статусу территории промзоны (функциональное зонирование согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга)**

Классификация промзон, подлежащих преобразованию, по текущему градостроительному статусу территории:

1. Промзоны, *частично* сменившие промышленный статус на общественно-деловой и жилой.
2. Промзоны, *значительно* сменившие промышленный статус на общественно-деловой и жилой.
3. Промзоны, *полностью* сменившие промышленный статус на общественно-деловой и жилой.

- **По уровню, состоянию и статусу размещенных на территории промзоны предприятий**

Классификация промзон, подлежащих преобразованию, по уровню, состоянию и статусу размещенных на территории промзоны предприятий:

1. Промышленные зоны, значительную часть территории которых занимают стратегически важные промышленные предприятия с сформированным портфелем заказов, скорый вывод которых невозможен.
2. Промышленные зоны, на территории которых размещены промышленные предприятия, ведущие производственную деятельность, но в целом готовые осуществить вывод производств и репрофилировать территории.
3. Промышленные зоны, на территории которых в основном размещены предприятия, которые уже не ведут производственную деятельность, используют территорию альтернативно и в целом готовы осуществить редевелопмент территории (либо продать ее инвестору).

- **По степени перспективности (инвестиционному потенциалу) промзоны**

Классификация промзон, подлежащие градостроительному преобразованию, по инвестиционному потенциалу промзоны:

1. Промзоны, обладающие *ВЫСОКИМ* инвестиционным потенциалом;
2. Промзоны, обладающие *УМЕРЕННЫМ* инвестиционным потенциалом;
3. Промзоны, обладающие *НЕВЫСОКИМ* инвестиционным потенциалом.

- **По темпам редевелопмента (градостроительного преобразования) территории промышленной зоны**

Классификация промзон, подлежащих градостроительному преобразованию, по темпам преобразования (редевелопмента) территории промышленной зоны:

1. Промзоны с *АКТИВНЫМИ* темпами редевелопмента;
2. Промзоны с *УМЕРЕННЫМИ* темпами редевелопмента;
3. Промзоны с *НИЗКИМИ* темпами редевелопмента.

Распределения и анализ промышленных зон, подлежащих градостроительному преобразованию, согласно представленным классификационным признакам будут приведены в последующих разделах обзора.

4. СОСТОЯНИЕ ПРОЦЕССОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

4.1. ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕССЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА

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

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

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

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

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

•

.....
.....

Далее приводятся основные характеристики и факторы, определяющие процессы редевелопмента промзон Санкт-Петербурга, подлежащих градостроительному преобразованию.

ТИПЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЗОН

.....
.....

ФАКТОРЫ, СПОСОБСТВУЮЩИЕ ПЕРЕБАЗИРОВАНИЮ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

.....
.....

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПЕРЕБАЗИРОВАНИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

.....
.....

РОЛЬ ВЛАСТЕЙ ГОРОДА В ПРОЦЕССАХ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА

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

.....
.....

ОГРАНИЧЕННОСТЬ ЧИСЛА ДЕВЕЛОПЕРОВ, СПОСОБНЫХ РЕАЛИЗОВЫВАТЬ ПРОЕКТЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА

.....
.....

4.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЦЕССОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Как отмечалось выше, перебазирование любого промышленного предприятия - это процесс дорогостоящий и долгий, поэтому не многие предприятия решаются на его осуществление. Кроме того, многие объекты промышленности уже используются под непромышленные нужды (склады, аренда площадей) или по ним ведутся работы по перепрофилированию в объекты общественно-делового (коммерческого) назначения.

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

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

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

4.2.1. Стадия редевелопмента промзон

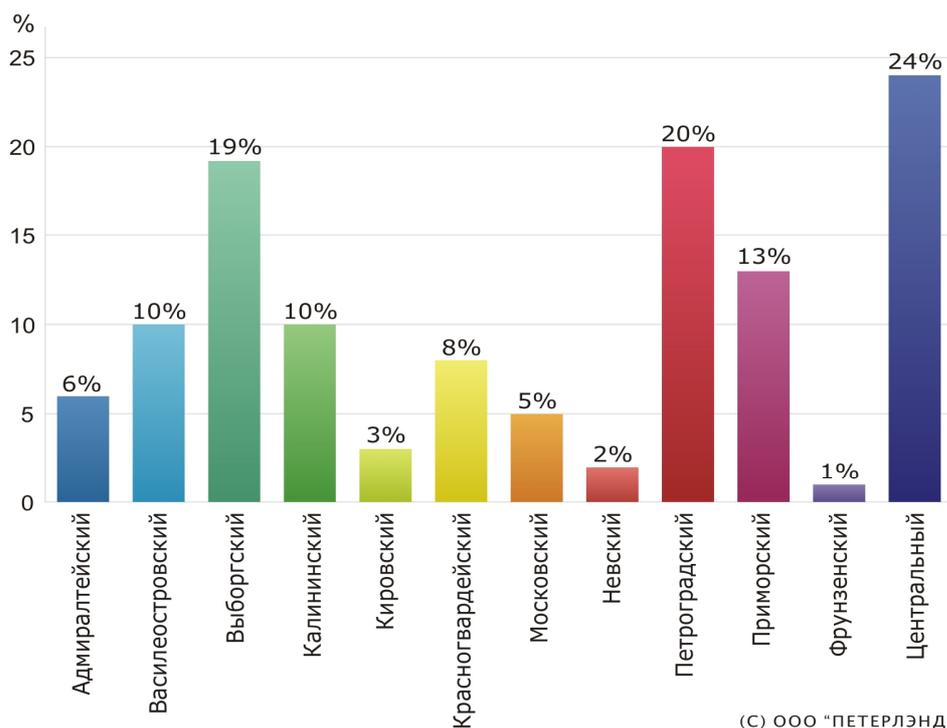
Прежде всего, следует отметить, что, в целом, процесс редевелопмента рассмотренных промзон находится пока **в начальной стадии** своего развития. Тренд на развитие процессов редевелопмента промышленных зон в Санкт-Петербурге начал формироваться лишь в середине 2000-х.

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

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

ДИАГРАММА 2

Доля преобразованных территорий в промышленных зонах, подлежащих редевелопменту по районам Санкт-Петербурга.



Как можно видеть из данной диаграммы, наиболее активно процессы редевелопмента

.....

.....

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

.....

.....

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

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

По проведенным предварительным оценкам, на конец 2012 года суммарная территория промзон, на которой проведен редевелопмент, составляет около ... га, или ...% от общей территории зон (здесь не учитывались площади отдельных промышленных площадок, на которых также проведен редевелопмент).

Тем не менее, в ближайшей перспективе (на 2013-2015 гг.), по мере стабилизации и подъема экономики и нивелирования последствий финансового кризиса и при отсутствии нового кризиса, следует ожидать более активного освоения производственных территорий, прилегающих к историческому центру Санкт-Петербурга.

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

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

Таким образом, в среднесрочной перспективе (5-7 лет), по мере стабилизации и подъема экономики и при отсутствии новых финансовых потрясений, возможен старт проектов редевелопмента, охватывающих еще около 20-30% суммарной территории промзон.

4.2.2. Инвестиционный потенциал территорий промзон

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

.....

.....

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

- **Промзоны, обладающие *высоким* инвестиционным потенциалом**

.....
.....

К таким территориям можно отнести следующие промзоны:

.....
.....

Также инвестиционно привлекательными для девелоперов являются промышленные

.....
.....

Именно в указанных выше промышленных зонах процесс редевелопмента будет происходить наиболее активно.

- **Промзоны, обладающие *УМЕРЕННЫМ* инвестиционным потенциалом**

К данным промзонам относятся промышленные территории, имеющие менее привлекательное для инвесторов месторасположение: они расположены на относительно удалении от центра города (Невский, Калининский, Кировский, Красногвардейский районы) и не обладают (в отличие от предыдущей подгруппы) какими-либо уникальными характеристиками.

.....
.....

- **Промзоны, обладающие *НЕВЫСОКИМ* инвестиционным потенциалом**

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

Такие промзоны расположены

Кроме того, с данными территориями часто конкурируют другие промзоны, находящиеся в ближайшем окружении, либо в таком окружении имеется резерв неосвоенных территорий более высокого качества. Все это также сказывается на инвестиционной привлекательности промзон.

К таким малопривлекательным территориям можно отнести промзоны:

.....

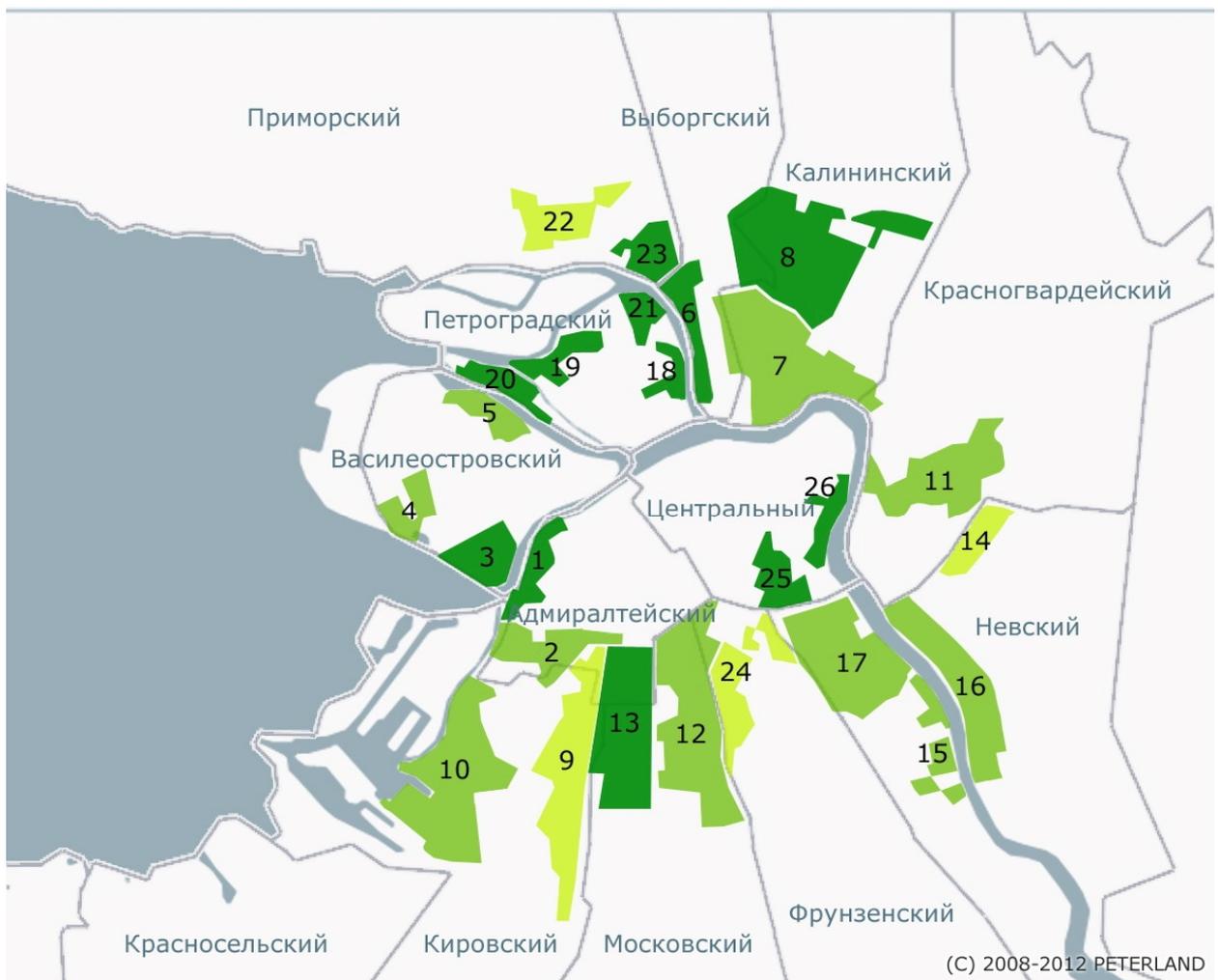
.....

.....

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

КАРТА 3

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ТЕРРИТОРИЙ ЗОН



■ - ВЫСОКИЙ ■ - УМЕРЕННЫЙ ■ - НЕВЫСОКИЙ

Завершая классификацию промзон по их инвестиционной привлекательности следует иметь ввиду, что по мере развития градостроительных процессов в Санкт-Петербурге, и в результате воздействия на них различных факторов (законодательных, административных, экономических и др.), рассмотренное выше разделение промышленных зон может значительно измениться.

4.2.3. Темпы редевелопмента промзон

Оценивая промышленные зоны Санкт-Петербурга, подлежащие градостроительному преобразованию, можно отметить, что темпы и перспективы их редевелопмента довольно неоднородны.

.....
.....

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

- **Активно развиваемые промзоны**

С учетом того, что процессы редевелопмента промзон в Санкт-Петербурге находятся в целом, как указывалось выше, в начальной стадии своего развития, то к данной, **активной**, категории отнесены такие промзоны, в которых **доля преобразованной территории превышает 20%**.

К данным территориям можно отнести следующие промзоны:

.....
.....

- **Умеренно развиваемые промзоны**

К данной категории отнесены промзоны, **доля преобразованной территории которых составляет 10-20%**.

Сюда можно отнести следующие промзоны:

.....
.....

- **Наименее активно развиваемые промзоны**

К данной категории отнесены промзоны, **доля преобразованной территории которых составляет менее 10%**.

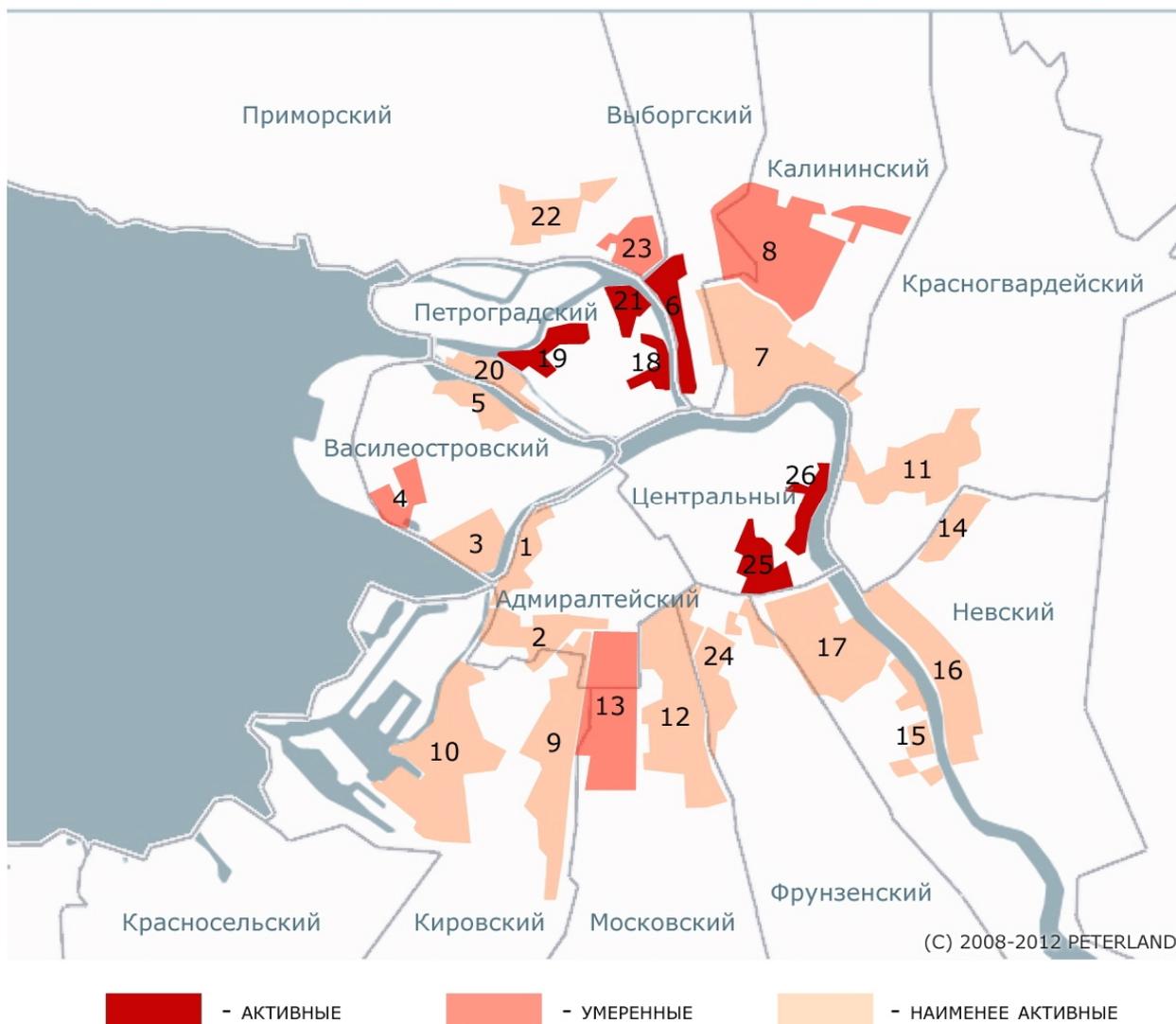
К данным территориям можно отнести следующие промзоны:

.....
.....

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

КАРТА 4

ТЕМПЫ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ПРОЦЕССОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА



Следует отметить, что, в целом, в последнее время (по мере восстановления рынков жилой и коммерческой недвижимости) наблюдается активизация процессов развития и преобразования промзон.

4.2.4. Приоритеты инвесторов в редевелопменте территорий

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

В текущих рыночных условиях наиболее востребованными стали проекты в сфере жилой недвижимости. Именно данный сегмент оказался наиболее устойчив к кризисным процессам и наиболее быстро восстанавливается от негативных явлений.

Сегменты коммерческой недвижимости прошли кризисное время с большими сложностями, конкуренция возросла, параметры эффективности проектов скорректировались в сторону понижения. Все это в результате сказалось на степени их инвестиционной привлекательности.

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

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

4.3. СВОДНАЯ ОЦЕНКА ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ ПРОЦЕССОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Ниже в сводной таблице приведены основные параметры промышленных зон Санкт-Петербурга, подлежащих градостроительному преобразованию, дана экспертная оценка их состояния на конец 2012 года.

Таблица 3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИХ РЕДЕВЕЛОПМЕНТУ

Название промышленной зоны	Площадь пром-зоны, га	% преобразованной территории	Степень изменения градостроительного статуса	Инвестиционный потенциал территории	Темпы преобразования (текущие)
Адмиралтейская	84	1,5%	частично	высокий	низкие
Арсенальная	542	3,4%	частично	умеренный	низкие
.....
.....
.....
.....
.....
Чернореченская	116	18,1%	значительно	высокий	умеренные
ИТОГО по всем зонам:	6100	7,6%			

Исходя из представленных данных, можно сформулировать следующую сводную оценку текущего состояния процессов редевелопмента в Петербурге:

- Можно выделить 26 крупных промышленных зон, расположенных преимущественно в центральной части города, не соответствующих экономическим, социальным, экологическим и градостроительным условиям их развития и подлежащих преобразованию.

- Общая площадь данных промышленных зон составляет 6,1 тыс. га.
- Наибольшие промышленные территории, подлежащие преобразованию, сосредоточены в Калининском районе (промзоны "Арсенальная" и "Полюстрово"). Они занимают 1,1 тыс. га, или 18% территорий всех промзон, подлежащих преобразованию.
.....
- Функциональное зонирование большинства промзон носит общественно-деловой и жилой характер, что в перспективе предполагает редевелопмент территории промышленных предприятий (в 16 промзонах зонирование территорий изменено значительно или полностью).
- На текущий момент процесс редевелопмента промышленных зон находится в начальной стадии развития. Процент преобразованной территории (т.е. территории с построенными объектами редевелопмента) значительного числа промзон не превышает
- *Суммарная территория* промзон, на которой проведен редевелопмент, составляет около 8% (470 га) от общей территории зон.
- Наиболее активно преобразуются промзоны, расположенные в
- Доминирующей функцией в редевелопменте промзон сегодня является
- Большинство промзон по-прежнему используется в качестве промышленных площадок, процесс редевелопмента так и не начат либо находится в проектной стадии.
- Темпы преобразования большинства промзон оцениваются как низкие (16 промзон).

Среди ключевых событий в процессах редевелопмента промзон в Санкт-Петербурге за 2012 год можно отметить следующие:

- В 2012 г. наибольшая активность редевелоперов была отмечена в промзонах
- Стабильно высокий уровень активности редевелопмента сохраняется в промзонах "Леонтьевский мыс-Карповка", "Синопская", "Выборгская".
- Доля преобразованной за 2012 г. территории в большинстве промзон не превышает 3%.
- Выросло число перспективных проектов в промзонах с высоким и умеренным инвестиционным потенциалом.

5. ПЕРСПЕКТИВЫ ПРОЦЕССОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

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

В ближайшей перспективе (2-3 года или на период 2013-2015 гг.), по мере стабилизации и подъема экономики и нивелирования последствий финансового кризиса и при отсутствии нового кризиса, следует ожидать более активного освоения производственных территорий, прилегающих к историческому центру Санкт-Петербурга.

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

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

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

Кроме того, значительный интерес для девелоперов будут представлять промышленные площадки, пригодные и перспективные для реализации проектов комплексного освоения территорий (КОТ) в целях жилищного строительства. К таким промзонам можно отнести "Полюстрово", "Октябрьская".

Именно в указанных выше промышленных зонах процесс редевелопмента будет происходить наиболее активно.

В среднесрочной перспективе (5-7 лет) можно ожидать более уверенного роста процессов редевелопмента (опять-таки, при отсутствии новых глобальных финансово-экономических потрясений).

В целом, в такой среднесрочной перспективе (до 2020 года) возможен старт проектов редевелопмента, **охватывающих еще около % территории промзон**. Темпы их реализации будут зависеть от конъюнктуры на рынках жилой и коммерческой недвижимости.

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

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

Также следует учесть, что многие объекты промышленности уже используются под непромышленные нужды (склады, аренда площадей) или по ним ведутся работы по перепрофилированию в объекты общественно-делового (коммерческого) назначения. Такие предприятия не заинтересованы в перебазировании, и могут освободить свои территории лишь при хорошей цене их покупки.

.....
.....

Наконец, стоит принимать во внимание и влияние на процессы редевелопмента общественности города – градозащитников, экологов, различных общественно-политических организаций.

Для успешного решения задач градостроительного преобразования рассмотренных промзон необходимо:

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Существующие производственные зоны центра города относятся к наименее

.....

.....

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

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

.....

.....

По проведенным предварительным оценкам, суммарная территория промзон, на которой проведен редевелопмент, не превышает 8% от общей территории зон. В среднесрочной перспективе (5-7 лет) возможен старт проектов редевелопмента, охватывающих еще около% территории промзон.

.....

.....

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

Подводя итог проведенному исследованию, можно сказать, что процесс редевелопмента промышленных зон, подлежащих градостроительному преобразованию, до сих пор не имеет системного характера и явно выраженных планомерных тенденций.

Большинство масштабных проектов редевелопмента промышленных территорий только готовятся к реализации.

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

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

ПЕЧАТНЫЕ ИЗДАНИЯ:

.....

.....

.....

ИНТЕРНЕТ-ИСТОЧНИКИ:

.....

.....

.....

О КОМПАНИИ

PETERLAND – консалтинговая компания, работающая на рынках недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Сфера деятельности компании охватывает все сегменты рынков: земельный, промышленный, коммерческий и загородный.

Компания оказывает широкий спектр услуг, связанных с операциями с недвижимостью: покупкой или продажей объектов, с реализацией активов или инвестированием средств в недвижимость.

Компанией **PETERLAND** постоянно проводится мониторинг рынков, анализируется их состояние и динамика. Созданы обширные и регулярно обновляющиеся базы данных по земельным участкам и объектам недвижимости. Все это позволило компании **PETERLAND** стать ведущим информационно-аналитическим ресурсом по данному региону.