



# РЕДЕВЕЛОПМЕНТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

# 2013

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ

# PETERLAND



## АННОТАЦИЯ

Предметом настоящего обзора является **редевелопмент промышленных зон Санкт-Петербурга**. В настоящий момент значительная часть промышленных зон города, в большинстве своём расположенных в 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 первых 2-х выпусков, охватывавших 2011 и 2012 годы. Были уточнены границы промзон, пересчитаны их площади, проведен более детальный анализ их текущего состояния. Даны более точные оценки темпов редевелопмента зон.

Представленные в обзоре материалы приведены по состоянию на конец 2013 г. – начало 2014 г. Следующий выпуск обзора с обновлением данных планируется выпустить в конце 2014 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 – 2013

## 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 .....	13
3.3. Классификации промзон .....	15
4. СОСТОЯНИЕ ПРОЦЕССОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ .....	17
4.1. Факторы, определяющие процессы редевелопмента .....	17
4.1.1. Основные типы редевелопмента промзон .....	18
4.1.2. Факторы, способствующие перебазированию предприятий .....	19
4.1.3. Основные проблемы перебазирования предприятий .....	19
4.1.4. Роль властей города в процессах редевелопмента .....	20
4.2. Основные показатели процессов редевелопмента промзон .....	21
4.2.1. Стадия редевелопмента промзон .....	21
4.2.2. Инвестиционный потенциал территорий промзон .....	23
4.2.3. Темпы редевелопмента промзон .....	26
4.2.4. Приоритеты инвесторов в редевелопменте территорий .....	28
4.3. Результаты преобразования в промзонах – баланс территорий .....	31
4.4. Сводная оценка текущего состояния процессов редевелопмента .....	34
5. ПЕРСПЕКТИВЫ ПРОЦЕССОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ .....	37
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	39
ПРИЛОЖЕНИЕ Паспорт промзоны, подлежащей градостроительному преобразованию .....	41
О КОМПАНИИ .....	56

## 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.

.....

.....

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 данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу на 2012 г. к территориям промышленности относились 19 тыс. га городской земли, что составляет 13,5% общей площади Санкт-Петербурга.

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

.....

.....

.....

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 вектор развития 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 последних данных Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли администрации Санкт-Петербурга (КЭРППиТ)).

**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 не соответствуют экономическим, социальным, экологическим и градостроительным условиям их развития и подлежат градостроительному преобразованию с соответствующим выводом с данных территорий производственных предприятий, либо смене производственного характера использования земель.

На сегодняшний день к зонам, подлежащим преобразованию, можно отнести 26 крупных 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.

Образец паспорта промзоны, подлежащей градостроительному преобразованию, можно увидеть в ПРИЛОЖЕНИИ к настоящему Обзору.

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

.....  
.....

**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

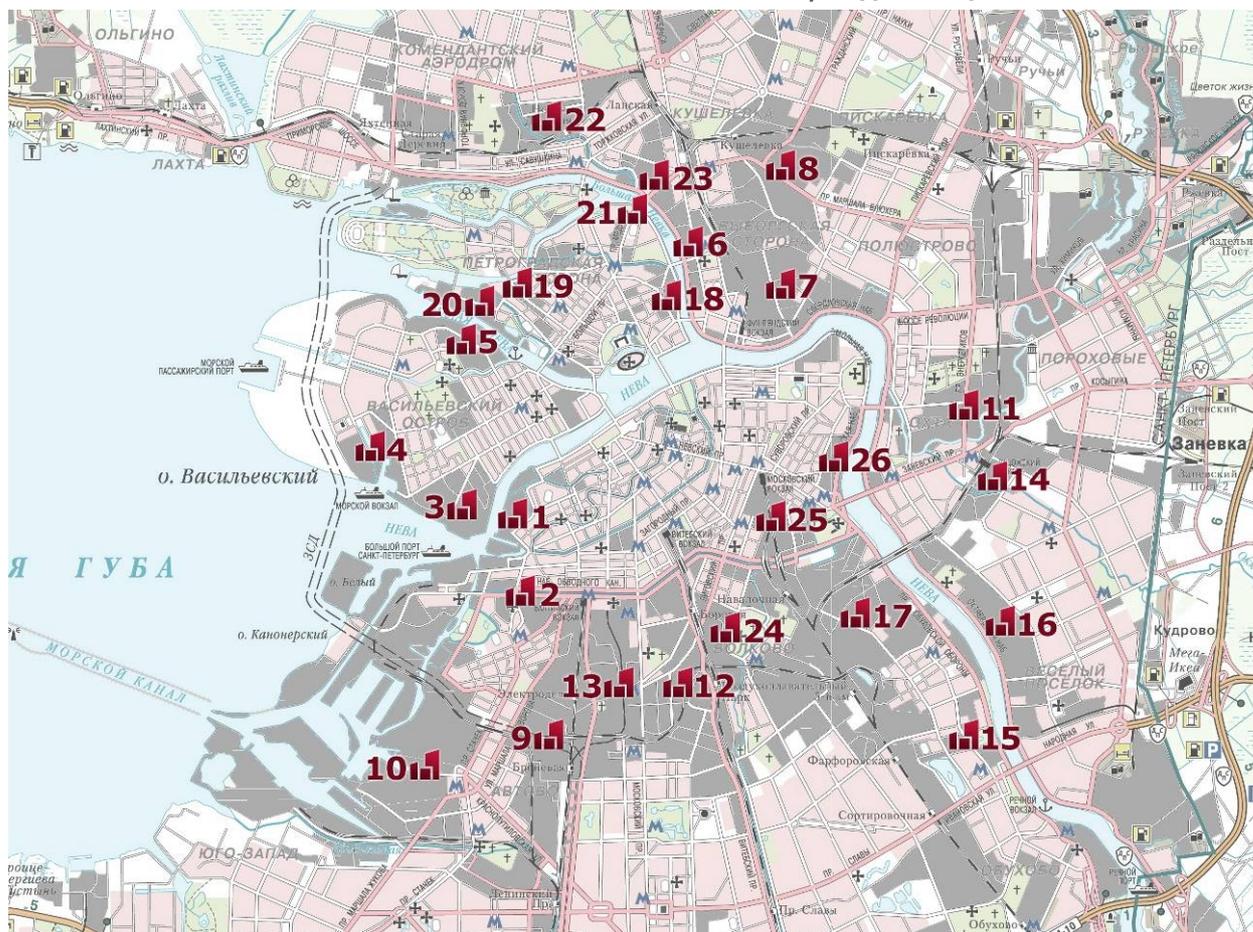
#### 3.1. КАРТА ПРОМЗОН, ПОДЛЕЖАЩИХ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ

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 50 га и более, промышленных зон.

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

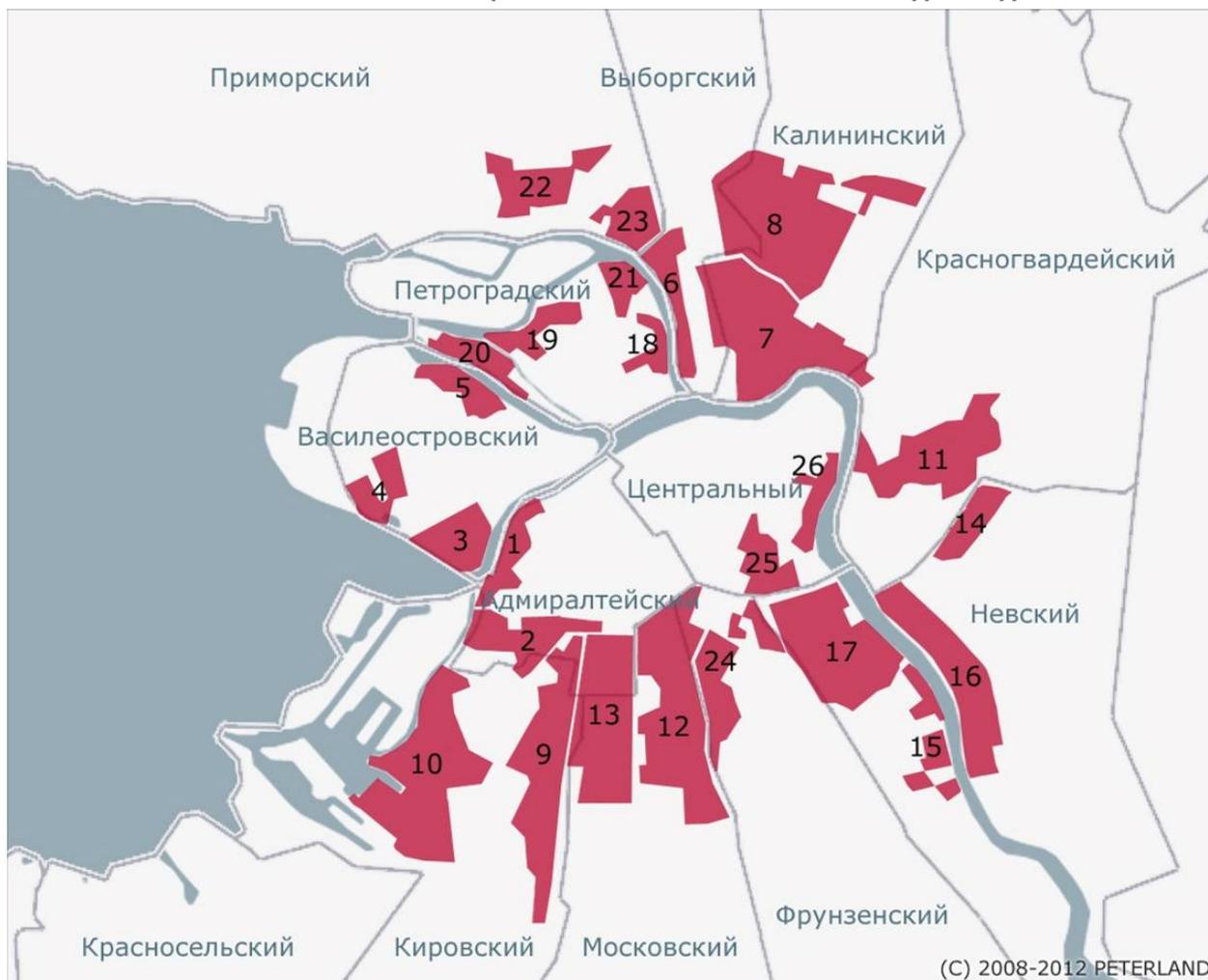
**КАРТА 1. МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ПРОМЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИХ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ**



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

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. ТЕРРИТОРИИ И КОНФИГУРАЦИЯ ПРОМЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ДЛЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА



В представленной ниже Таблице 1 приведены наименования и площади вышеуказанных 26 промзон, подлежащих градостроительному преобразованию, или выводу с их территорий основных производственных предприятий.

Таблица 1. Промышленные зоны Санкт-Петербурга, подлежащие преобразованию

№ на карте	Название промышленной зоны	Площадь (га)	Район*
1	Адмиралтейская	84	Адмиралтейский
2	Обводный канал	158	
.....	.....	.....	
.....	.....	.....	Василеостровский
.....	.....	.....	
.....	.....	.....	
25	.....	.....	
26	.....	.....	
	<b>ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПРОМЗОН</b>	<b>6103</b>	

Следует подчеркнуть, что в представленный выше список промзон не вошли несколько промышленных территорий, также обладающих потенциалом для общественно-делового и жилищного строительства, и которые подлежат градостроительному преобразованию (редевелопменту), но при этом занимаемых, как правило, отдельными предприятиями, с площадью менее 50 га.

Такие территории нельзя назвать сформированными промзонами, скорее их можно назвать промышленными пятнами или площадками (пусть и довольно крупными), пригодными для редевелопмента.

Подобные территории можно разделить на две основные группы:

**1. Промышленные предприятия, на территории которых редевелопмент уже проведен или осуществляется.**

Здесь можно отметить следующие площадки:

.....  
.....

**2. Промышленные предприятия, на территории которых редевелопмент в перспективе планируется.**

Например:

.....  
.....

### 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.**

Как можно видеть из Карты 2, суммарная территория промзон, подлежащих градостроительному преобразованию, выглядит внушительно.

Относительно общей площади Санкт-Петербурга в его административных границах (143,9 тыс.га) площадь промзон составляет 4%, относительно же главной части города (60,6 тыс.га без пригородов) – около 10%.

.....  
.....

В то же время следует отметить, что часть территории рассматриваемых промзон занята объектами непроизводственного назначения – это старый жилой фонд, торговые и административные объекты, учебные заведения, парки, кладбища и др.) и по сути не является объектом промышленного редевелопмента.

На основании проведенных для каждой промзоны подсчетов площадей, занятых подобными объектами непроизводственного назначения, была определена суммарная площадь территории, которая не подлежит редевелопменту и которая составила около **330 га (5,4 %).**

Другую часть территории промзон, которая также не подлежит преобразованию, занимает дорожная сеть и транспортная инфраструктура. Суммарная площадь таких территорий занимает примерно **940 га (15,4 %)**.

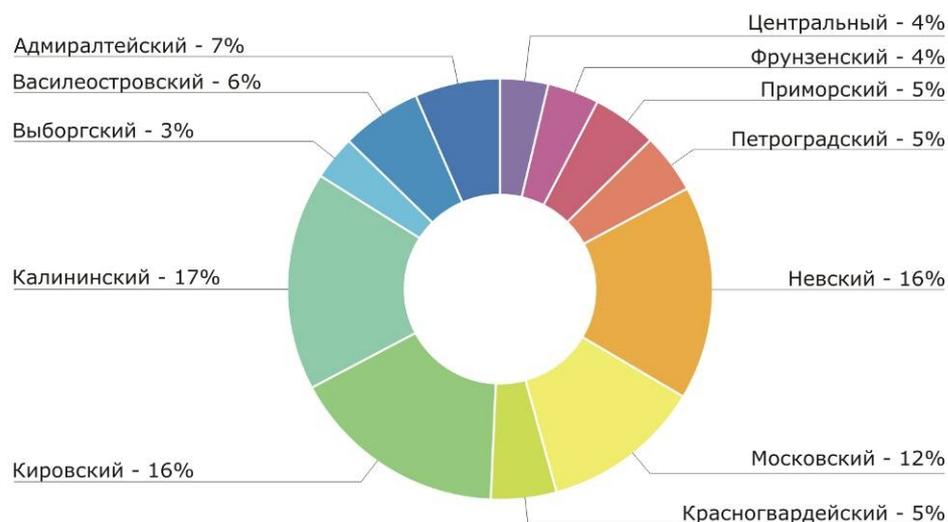
В таблице 2 приведено распределение промзон, подлежащих преобразованию, по административным районам Санкт-Петербурга.

**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	...	...
<b>ИТОГО:</b>		<b>6103</b>	<b>100%</b>

В графическом виде процентное распределение площадей промзон, подлежащих преобразованию, по районам Санкт-Петербурга показано на Диаграмме 1.

**Диаграмма 1. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ ПРОМЗОН, ПОДЛЕЖАЩИХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ, ПО РАЙОНАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

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, подлежащих редевелопменту, находятся непосредственно в историческом центре - в Петроградском, Центральном и Выборгском районах - примерно по 0,2-0,3 тыс. га. В то же время именно данные территории наиболее востребованы под редевелопмент.

### 3.3. 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 можно выделить следующие **классификации** промышленных зон, подлежащих градостроительному преобразованию:

- **По территориальному (районному) признаку**

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

- **По функциональному зонированию территории промзоны**

Классификация промзон по возможностям градостроительного преобразования, определяемым функциональным зонированием по Генплану Санкт-Петербурга, при этом основным показателем здесь является доля функциональной зоны ПД (зоны, допускающей использование территории как под деловую, так и под промышленную функцию) в общей территории промзоны:

1. Промзоны, *частично* меняющие свой существующий промышленный статус на общественно-деловой и жилой - зоны ПД составляют здесь не менее 25% от территории промзоны.
2. Промзоны, *значительно* меняющие промышленный статус на общественно-деловой и жилой, при этом доля зоны ПД является незначительной - не более 25%.
3. Промзоны, которые должны *полностью* сменить промышленное использование территории на общественно-деловое и жилое (зоны ПД здесь отсутствуют).

- **По статусу и состоянию расположенных на территории промзоны предприятий (по степени готовности зоны к редевелопменту)**

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 перепрофилировать 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.

Критерии, определяющие степень инвестиционной привлекательности промзон, будут указаны ниже, в п.4.2.2.

- **По темпам редевелопмента (преобразования) территории промзоны**

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.

Критерии, определяющие темпы преобразования промзон, будут указаны ниже, в п.4.2.3.

- **По приоритетному направлению редевелопмента промышленной зоны**

Классификация промзон, подлежащих градостроительному преобразованию, по приоритетному направлению редевелопмента промышленной зоны:

1. Промзоны, где в редевелопменте доминирует *жилая застройка*;
2. Промзоны, где в редевелопменте доминирует *общественно-деловая и коммерческая застройка*;
3. Промзоны, где редевелопмент ориентирован на *многофункциональную застройку*.

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 инфраструктуры, наличием трудовых и иных ресурсов, способствующих созданию и эксплуатации объектов промышленного назначения.

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.

.....  
.....

***В настоящее время развитие и преобразование проблемных деградирующих промышленных пространств в центральных районах города, включение их в новую схему развития Санкт-Петербурга - одна из актуальнейших задач градостроительной деятельности правительства города.***

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, до 2015 года планируется изменить назначение таких зон с производственного на общественно-деловое и жилое.

.....  
.....

В то же время преобразование данных территорий требует тщательно продуманного и взвешенного подхода. В одних случаях здесь могут быть размещены жилые здания, торговые центры, офисы, гостиницы, в других – может быть сохранен производственный формат использования территории и создан современный технопарк или индустриальный парк.

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

#### 4.1.1. Основные типы редевелопмента промзон

.....

.....

.....

.....

#### 4.1.2. Факторы, способствующие перебазируванию предприятий

.....

.....

.....

.....

#### 4.1.3. Основные проблемы перебазирувания промпредприятий

.....

.....

.....

.....

#### 4.1.4. Роль властей города в процессах редевелопмента

.....

.....

.....

.....

## 4.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЦЕССОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЗОН

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.

### 4.2.1. Стадия редевелопмента промзон

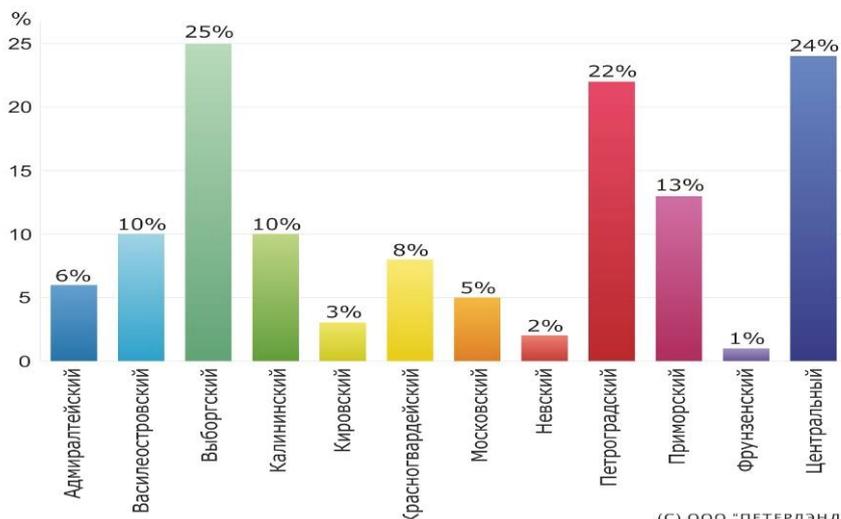
Прежде всего, следует отметить, что, в целом, процесс редевелопмента рассмотренных промзон находится пока **в начальной стадии** своего развития.

**По проведенным расчетам, на конец 2013 года суммарная территория промзон, на которой проведен либо осуществляется редевелопмент, составляет более 510 га, или 8,4% от общей территории промзон, подлежащих градостроительному преобразованию.**

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

**ДИАГРАММА 2**

Доля преобразованных территорий в промышленных зонах Санкт-Петербурга по районам - 2013



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Как можно видеть из данной диаграммы, наиболее активно процессы редевелопмента

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

С другой стороны, в связи с падением интереса инвесторов к данным территориям не увеличивается и рыночная стоимость данных земель, что, в свою очередь, снижает интерес собственников промышленных предприятий к выводу объектов и высвобождению участков.

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.***

Тем не менее, в ближайшей перспективе (в 2014-2016 гг.) .....

.....

***В среднесрочной перспективе (5-7 лет), по мере стабилизации и подъема экономики и при отсутствии новых финансово-экономических потрясений, возможен старт проектов редевелопмента, охватывающих еще около 20% 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 данным промзонам относятся промышленные территории, расположенные в центральных районах города (Центральный, Петроградский, Адмиралтейский, Василеостровский, Выборгский), и/или обладающие исключительными видовыми характеристиками на достопримечательности и акваторию рек города.

Потенциал локации позволяет возводить на данных территориях объекты недвижимости высокого класса, что делает их весьма привлекательными в глазах инвесторов и девелоперов.

Стоимость земли для данных локаций достаточно высокая, что позволяет собственникам промышленных предприятий рассчитывать на полное покрытие расходов, связанных с выводом объектов, и формирование достаточно высокой прибыли.

К таким территориям можно отнести следующие промзоны:

.....  
.....

Также инвестиционно привлекательными для девелоперов являются промышленные площадки, пригодные и перспективные для реализации проектов комплексного освоения территорий (КОТ) в целях жилищного строительства. К таким промзонам можно отнести зоны "Полюстрово" и "Октябрьская".

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.

.....  
.....

Очень часто данные территории конкурируют с другими проектам комплексного освоения, которые активно развиваются в городе, что также сказывается на темпах их редевелопмента.

К таким территориям можно отнести следующие промзоны:

.....  
.....

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

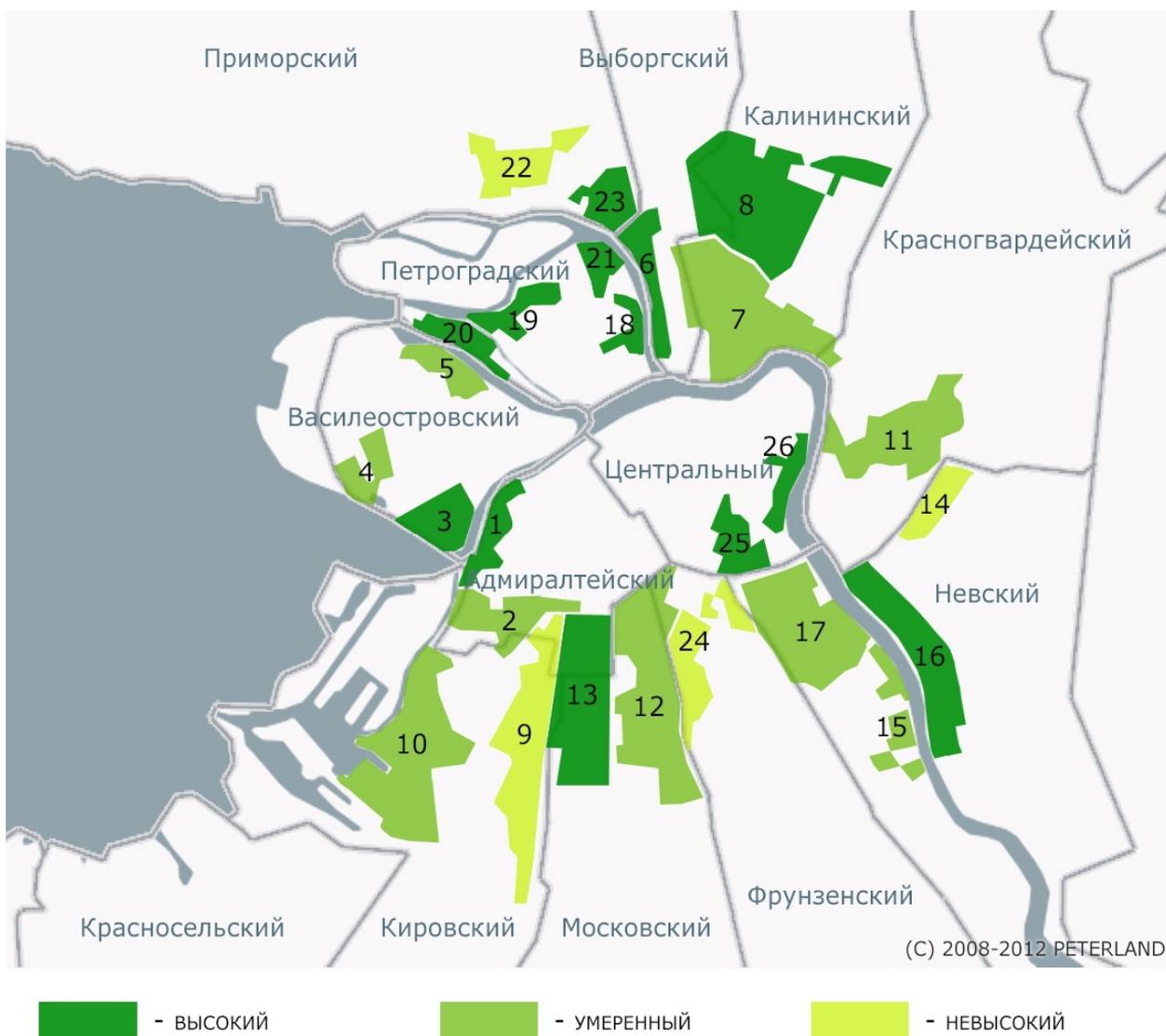
К данным промзонам относятся промышленные территории, имеющие наименее привлекательное месторасположение и не обладающие качественными характеристиками.

.....

К таким малопривлекательным территориям можно отнести промзоны:

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

**КАРТА 3. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ПРОМЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ДЛЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА**



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, условно можно выделить 3 группы промзон, подлежащих градостроительному преобразованию:*

- **Активно развиваемые промзоны**

С учетом того, что процессы редевелопмента промзон в Санкт-Петербурге, как указывалось выше, в целом находятся в начальной стадии своего развития, то к данной, *активной*, категории отнесены 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%**.

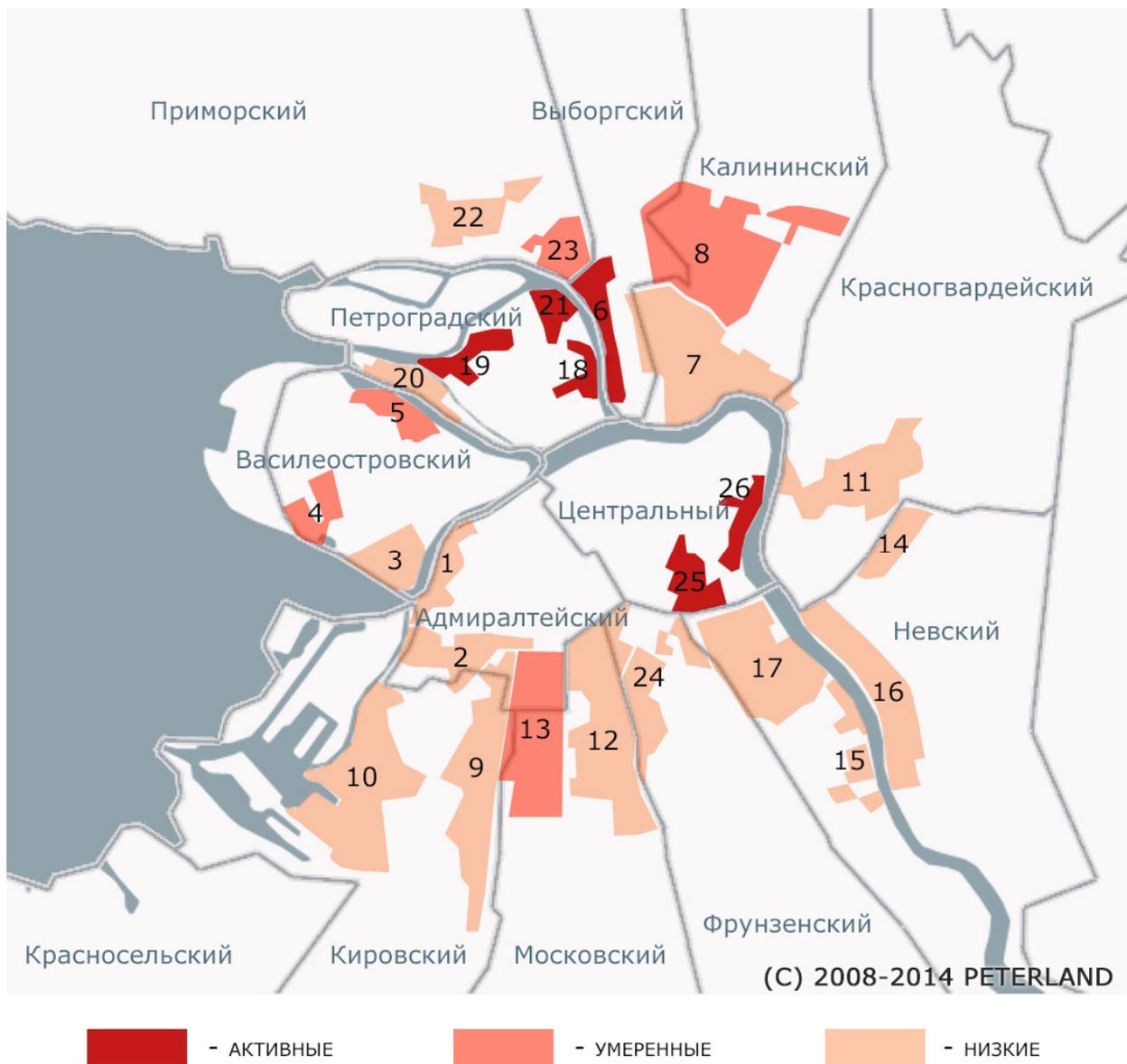
К данным территориям можно отнести следующие промзоны:

.....

.....

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

**КАРТА 4. ТЕМПЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА 2013 Г.**



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

#### 4.2.4. Приоритеты инвесторов в редевелопменте территорий

Как отмечалось ранее, на конец 2013 года суммарная территория промзон, на которой проведен или осуществляется редевелопмент, составляет более 510 га, или 8,4% от общей территории зон.

**Из них более ..... преобразованы либо преобразуются под объекты общественно-деловой и коммерческой застройки, около ..... – под жилые комплексы.**

Можно констатировать, что на текущий момент доли преобразованной территории под проекты жилой и коммерческой застройки .....

.....  
.....  
Более того, можно отметить, что в последние 2 года сформировался тренд на жилую застройку преобразуемых промышленных территорий.

.....  
.....  
**Таким образом, оценивая анонсированные проекты редевелопмента, можно констатировать, что в ближайшей перспективе приоритет при освоении промышленных территорий инвесторы .....**

.....  
.....  
Характеризуя приоритетное направление редевелопмента каждой из промзон, подлежащих градостроительному преобразованию, условно можно выделить 3 группы промзон:

- **Промзоны, где в редевелопменте доминирует жилая застройка**

К данной категории можно отнести промзоны, где **2/3 и более преобразованной территории занимает жилая застройка.**

– К данным территориям можно отнести следующие промзоны:

- **Промзоны, где в редевелопменте доминирует общественно-деловая и коммерческая застройка**

К данной категории можно отнести промзоны, где **2/3 и более преобразованной территории занимает общественно-деловая и коммерческая застройка.**

К данным территориям можно отнести следующие промзоны:

- **Промзоны, где редевелопмент ориентирован на многофункциональную застройку**

К данной категории можно отнести промзоны без ярко выраженного приоритета в редевелопменте, где **ни один тип застройки не занимает 2/3 и более преобразованной территории.**

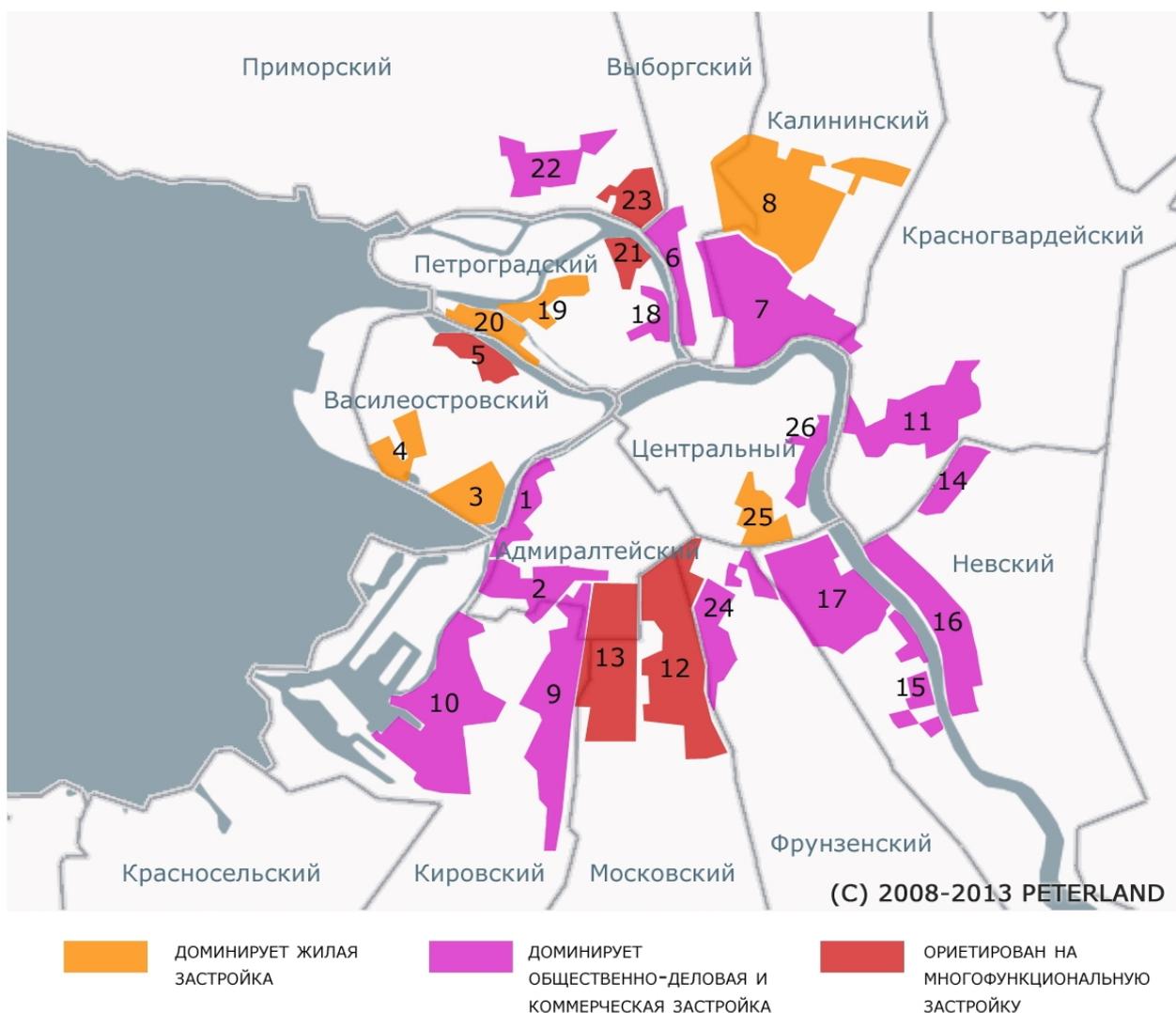
К данным территориям можно отнести следующие промзоны:

Следует подчеркнуть, что значительная часть промзон находится в начальной стадии преобразования. В связи с этим приоритетные направления редевелопмента пока весьма условны и в перспективе могут измениться (в частности, промзона "Октябрьская, исходя из заявленных проектов, в скором времени будет преобразовываться преимущественно в жилую зону, а не в общественно-деловую застройку, как предполагалось первоначально).

Таким образом, в зависимости от складывающейся конъюнктуры рынка будут меняться и предпочтения девелоперов.

На Карте 5 показано территориальное распределение промзон по приоритетному направлению редевелопмента в соответствии описанной выше градацией: жилая застройка – коммерческая – смешанная.

**КАРТА 5. ПРИОРИТЕТЫ ДЕВЕЛОПЕРОВ В РЕДЕВЕЛОПМЕНТЕ ТЕРРИТОРИЙ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА 2013 Г.**



## 4.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ В ПРОМЗОНАХ – БАЛАНС ТЕРРИТОРИЙ

В сводной таблице 3 приведены основные показатели текущего состояния промзон Санкт-Петербурга, подлежащих редевелопменту, и результаты уже проведенного преобразования в промзонах на конец 2013 года.

Таблица 3. Основные показатели состояния промзон ПЕТЕРБУРГА НА КОНЕЦ 2013 г.

Название промышленной зоны	Площадь промзоны, га	% преобразованной территории			Степень изменения промышленного статуса*	Инвестиционный потенциал территорий*	Темпы преобразования*
		под жилье	под коммерцию	ВСЕГО			
Адмиралтейская	84	0	1,5	1,5	1	3	1
Арсенальная	542	0,7	2,7	3,4	1	2	1
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
<b>ИТОГО по всем зонам:</b>	<b>6103</b>	<b>.....</b>	<b>.....</b>	<b>.....</b>			

\* *Примечание:* для краткого описания характеристик промзон в соответствии с рассмотренными выше градациями (см. п. 4.1 и п. 4.2) в таблице приняты следующие цифровые значения характеристик:

Степень изменения промышленного статуса: 1 – частично, 2 – значительно, 3 – полностью  
 Инвестиционный потенциал территорий: 1 – невысокий, 2 – умеренный, 3 – высокий  
 Темпы преобразования: 1 – низкие, 2 – умеренные, 3 – активные

Следует отметить, что *реальные* территории промзон, которые могут быть градостроительно преобразованы, являются меньшими, чем собственно полные площади промзон.

Как уже отмечалось ранее, .....

.....

.....

В таблице 4 приведен полный баланс территорий промзон, учитывающий наличие вышеозначенных территорий ОНН и ИТИ, на конец 2013 года.

Таблица 4. Баланс территорий промзон в процессе редевелопмента на конец 2013 г.

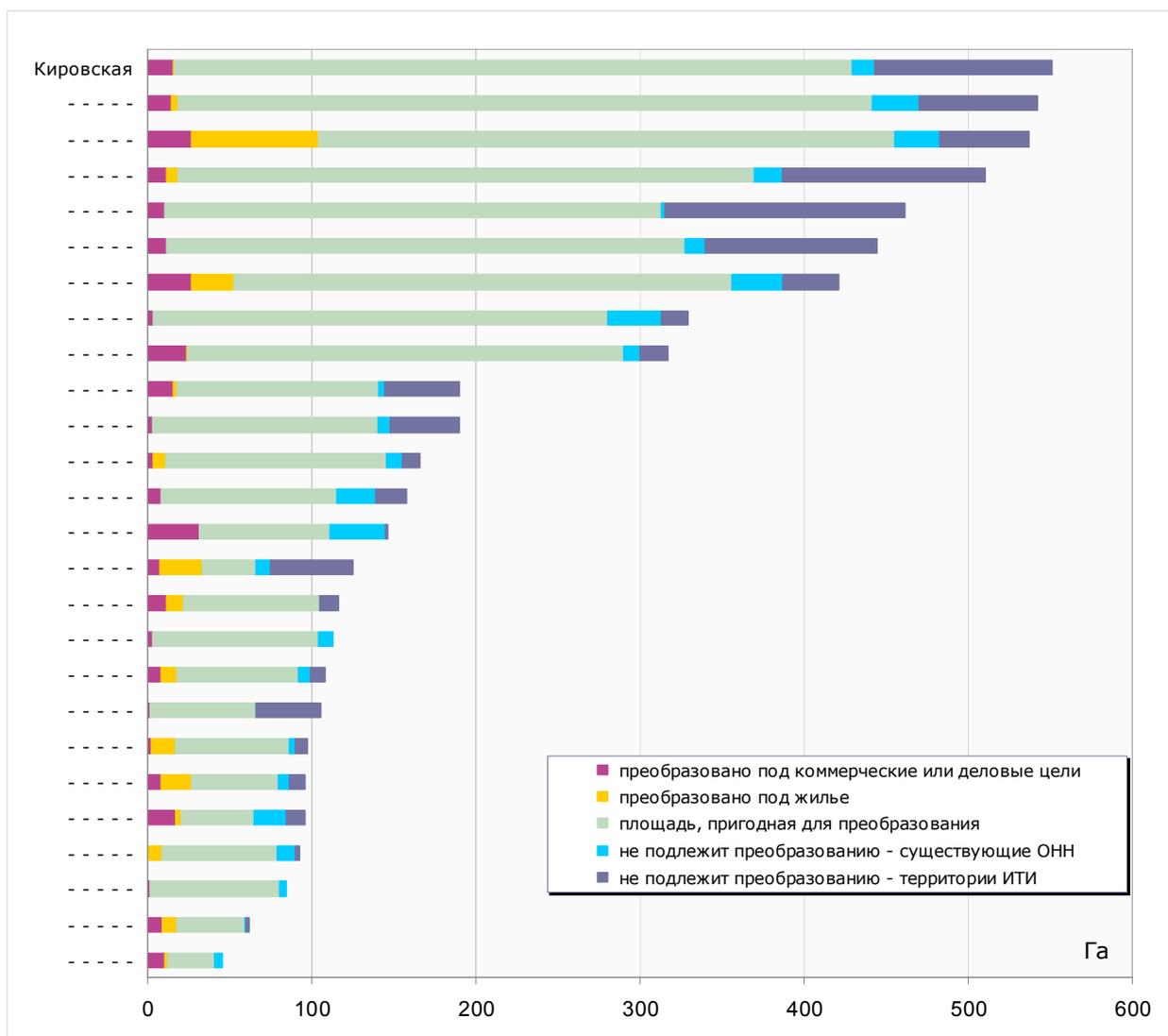
Название промышленной зоны	Площадь промзоны, га	Территории, не подлежащие преобразованию, га		Площадь промзоны без ОНН и ИТИ, га	Преобразовано территорий, га			Территории, свободные под редевелопмент, га
		ОНН*	ИТИ*		под жилье	под коммерцию	ВСЕГО	
Адмиралтейская	84	4,0	0	80	0	1,3	1,3	79

Арсенальная	542	28,3	72	442	3,8	14,6	18,4	423
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
<b>ИТОГО по всем зонам:</b>	<b>6103</b>	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

\* *Примечание:* ОНН – объекты непроизводственного назначения,  
ИТИ – объекты инженерно-транспортной инфраструктуры.

Представленные в таблице результаты приведены в графическом виде на Диаграмме 3.

**ДИАГРАММА 3. БАЛАНС ТЕРРИТОРИЙ ПРОМЗОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА КОНЕЦ 2013 г.**



Представленная диаграмма хорошо иллюстрирует как территориальные показатели промзон, так и показатели происходящих в них процессов редевелопмента.

**Примечание:** Подробное описание данных промзон можно найти в информационной базе компании PETERLAND, являющейся специальным Дополнением к настоящему Обзору. Образец паспорта промзоны можно увидеть в ПРИЛОЖЕНИИ к настоящему Обзору.

#### 4.4. СВОДНАЯ ОЦЕНКА ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ ПРОЦЕССОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА

Исходя из представленных данных, можно дать следующую *сводную оценку текущего состояния промзон* Санкт-Петербурга, подлежащих преобразованию и *процессов редевелопмента*, на конец 2013 года:

- В Санкт-Петербурге (преимущественно в его центральной части) можно выделить 26 крупных, площадью 50 га и более, промышленных зон, не соответствующих экономическим, социальным, экологическим и градостроительным условиям их развития и подлежащих преобразованию.
- Общая площадь данных промышленных зон составляет 6,1 тыс. га.
- Наиболее крупные промышленные территории, подлежащие преобразованию, сосредоточены в трех районах: Калининском, Кировском и Невском - они занимают примерно по ..... тыс. га. В них сосредоточено ..... (...%) всех площадей, подлежащих преобразованию.
- Функциональное зонирование большинства промзон носит общественно-деловой и жилой характер, что в перспективе предполагает редевелопмент территории промышленных предприятий (в ..... промзонах зонирование территорий изменено значительно или полностью).
- На текущий момент процесс редевелопмента промышленных зон находится в начальной стадии развития. Процент преобразованной территории значительного числа промзон не превышает .....% (..... промзон).
- 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 (..... промзон).
- *Суммарная площадь территорий* промзон, на которой проведен или осуществляется редевелопмент, составляет ..... га (.....% от общей территории промзон). За 2013 год эта площадь увеличилась на ..... га (+ .....%).
- На текущий момент доли преобразованной территории промзон под проекты жилой и коммерческой застройки .....
- *Суммарная площадь территорий* промзон, свободной для редевелопмента (на которой можно проводить градостроительные преобразования), составляет .....тыс. га (.....% от общей территории промзон). Сводный баланс площадей промзон показан на диаграмме 4.

**ДИАГРАММА 4. Сводный баланс площадей промзон и редевелопмент в САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ НА КОНЕЦ 2013 г.**

.....  
 .....

- Наиболее активно преобразуются промзоны, расположенные в  
.....  
.....
- Жилая застройка преобладает (2/3 и более преобразованной территории) в  
редевелопменте ..... промзон, общественно-деловая и коммерческая - в  
редевелопменте ..... промзон.

*Среди ключевых событий в процессах редевелопмента промзон в Санкт-Петербурге в 2013 году можно отметить следующие:*

- Наибольшая активность редевелоперов в 2013 г. была отмечена в промзонах  
.....  
.....
- Площадь преобразованной территории в каждой из промзон увеличилась на ..... га.
- Доля преобразованной за 2013 г. территории в большинстве промзон .....%.
- Росло число перспективных проектов в промзонах с высоким и умеренным инвестиционным потенциалом.
- В 2013 г. был согласован целый ряд поправок в Генеральный план Санкт-Петербурга по изменению функционального зонирования территорий промышленных предприятий, что в перспективе даст импульс преобразованию данных площадок.

## 5. ПЕРСПЕКТИВЫ ПРОЦЕССОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Исходя из сегодняшнего состояния процессов редевелопмента, идущих в промзонах, подлежащих градостроительному преобразованию, и заявленных на сегодня проектов редевелопмента, перспективы дальнейшего развития промзон Санкт-Петербурга, подлежащих градостроительному преобразованию, можно оценить следующим образом:

- В ближайшей перспективе (в 2014-2016 гг.), в случае стабилизации экономики 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 представляют промышленные площадки, пригодные и перспективные для реализации проектов комплексного освоения территорий (КОТ) в целях жилищного строительства.

К таким промзонам можно отнести

.....  
.....

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

- В среднесрочной перспективе (7 лет) .....

В целом 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.

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

- Оценивая анонсированные проекты редевелопмента, можно констатировать, что в ближайшей перспективе приоритет при освоении промышленных территорий инвесторы будут отдаваться жилой застройке.

Вероятнее всего, в перспективе 5 лет проекты жилой застройки займут ...  
**преобразованной территории промзон.**

- Необходимо подчеркнуть, что крайне важную роль в развитии процессов редевелопмента промышленных зон в центральной части города будет играть позиция властей города.

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

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

## 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 оценкам, суммарная территория промзон, на которой проведен редевелопмент, не превышает ... % от общей территории зон.***

В ближайшей перспективе (в 2014-2016 гг.), в случае стабилизации экономики и при отсутствии нового кризиса, можно ожидать более активного освоения производственных территорий, прилегающих к историческому центру Санкт-Петербурга. Темпы их реализации будут зависеть от конъюнктуры на рынках жилой и коммерческой недвижимости.

***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.

***Для успешного решения задач градостроительного преобразования рассмотренных промзон необходимо:***

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

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

***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.***

## ПРИЛОЖЕНИЕ

ПАСПОРТ ПРОМЗОНЫ,  
ПОДЛЕЖАЩЕЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ

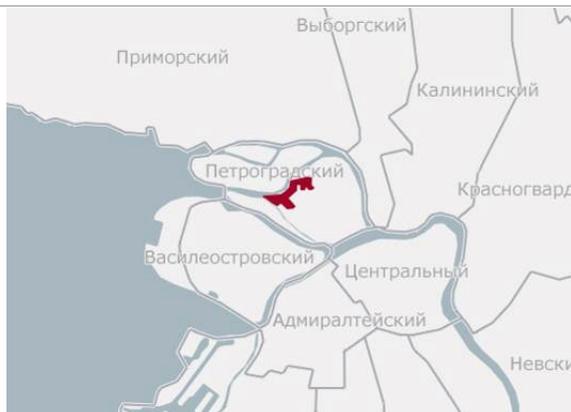
(НА ПРИМЕРЕ ПРОМЗОНЫ "ЛЕОНТЬЕВСКИЙ МЫС – КАРПОВКА")

# ЛЕОНТЬЕВСКИЙ МЫС-КАРПОВКА

PETERLAND  
www.peterland.info

## МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ

Петроградский район Санкт-Петербурга, Леонтьевский мыс-Карповка.



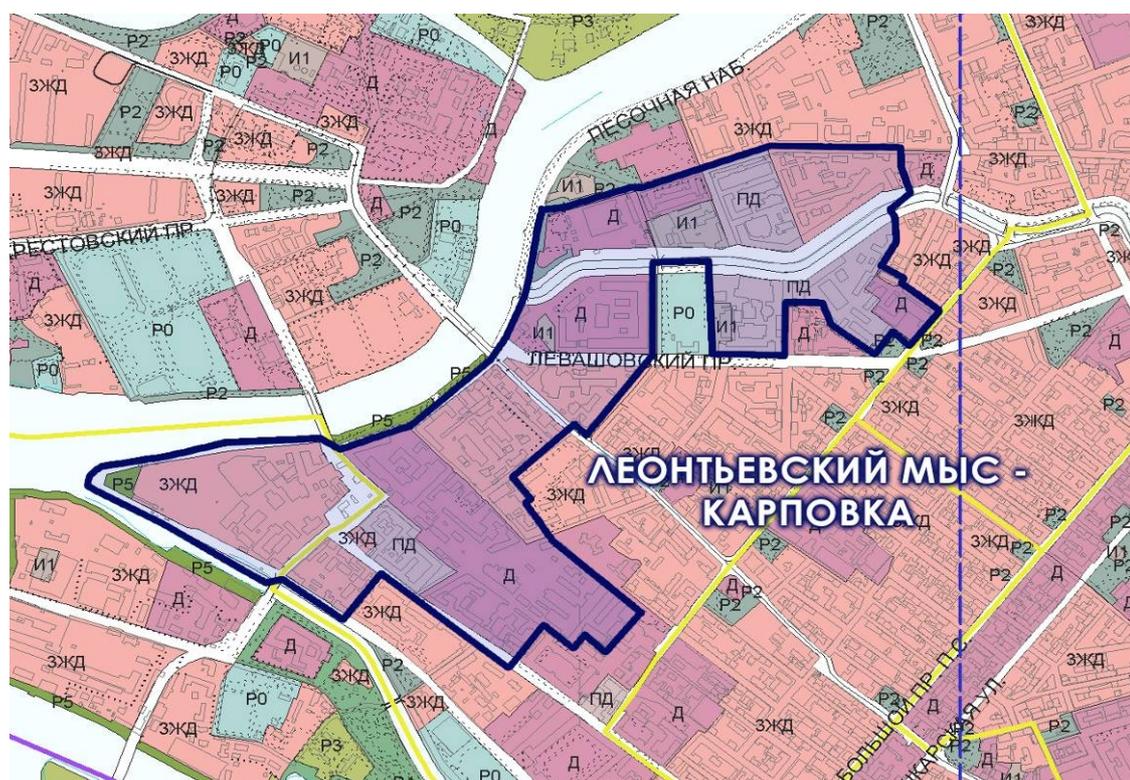
## ОПИСАНИЕ ПРОМЗОНЫ

Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга промышленная зона "Леонтьевский мыс-Карповка" преимущественно зонирована как жилая и общественно-деловая зона (зоны ЗЖД и Д), то есть созданы предпосылки для преобразования территории в многофункциональную жилую и деловую зону и развития проектов жилой и коммерческой застройки.

Среди основных предприятий, расположенных или располагавшихся ранее на территории промзоны, можно выделить такие крупные предприятия как:

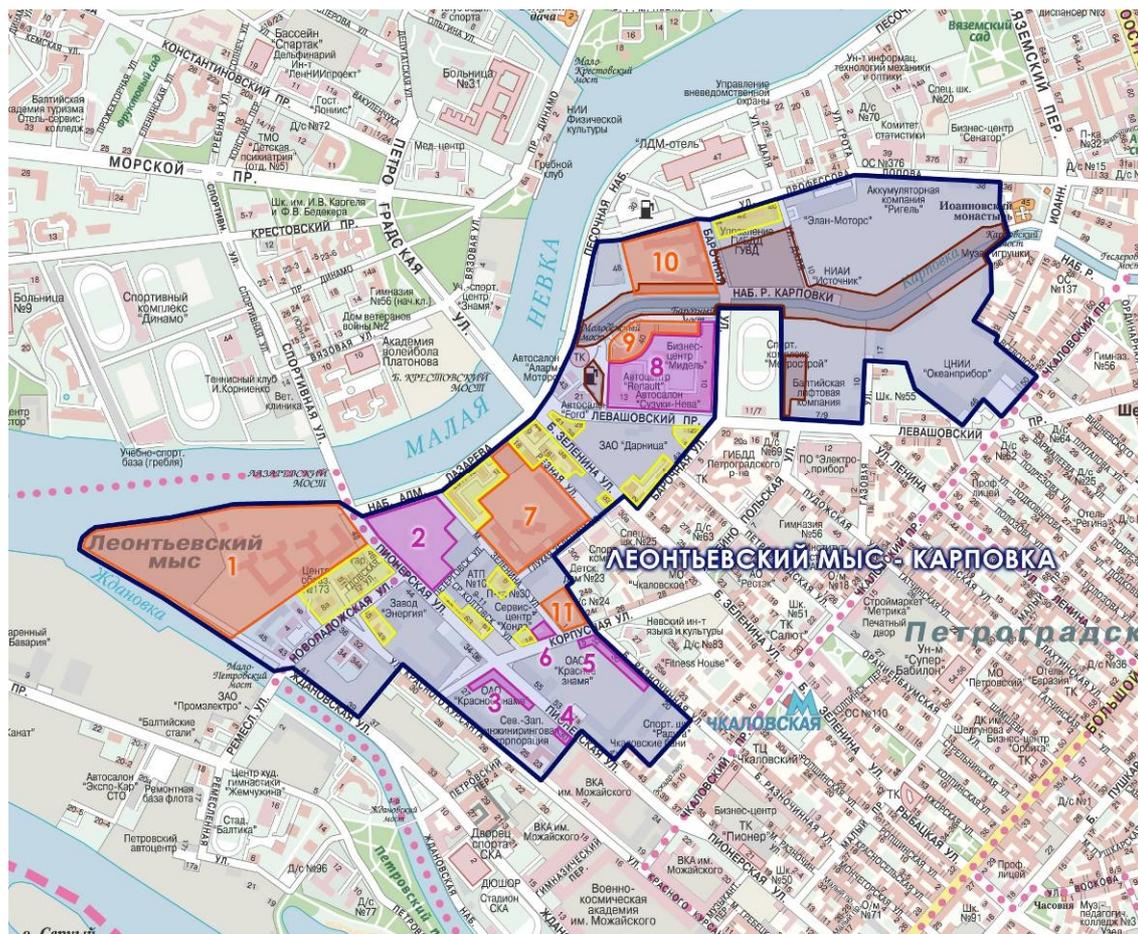
- Военно-космическая академия им. Можайского (Ждановская ул., д. 13),
- Завод "Вулкан" (Пионерская ул., д.50);
- Завод "Энергия" (Пионерская ул., д. 44);
- Завод "Красное знамя" (ул. Красного курсанта, д.25);
- Хлебзавод "Дарница" ( Барочная ул., д. 4).

## ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ПРОМЗОНЫ ПО ГЕНПЛАНУ СПБ



Зоны по Генплану: ЗЖД, Д, ПД, Р5, И1.

**СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН**



**ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПРОМЗОНЫ**

Общая площадь промзоны	96 га	100%
Общая площадь территории, занятой существующими объектами непроизводственного назначения (ОНН)	7 га	7%
Общая площадь территории, занятой объектами инженерно-транспортной инфраструктуры (ИТИ)	9,7 га	10%
Общая площадь преобразованной территории	27 га	28%
Территория, свободная для редевелопмента	53 га	55%

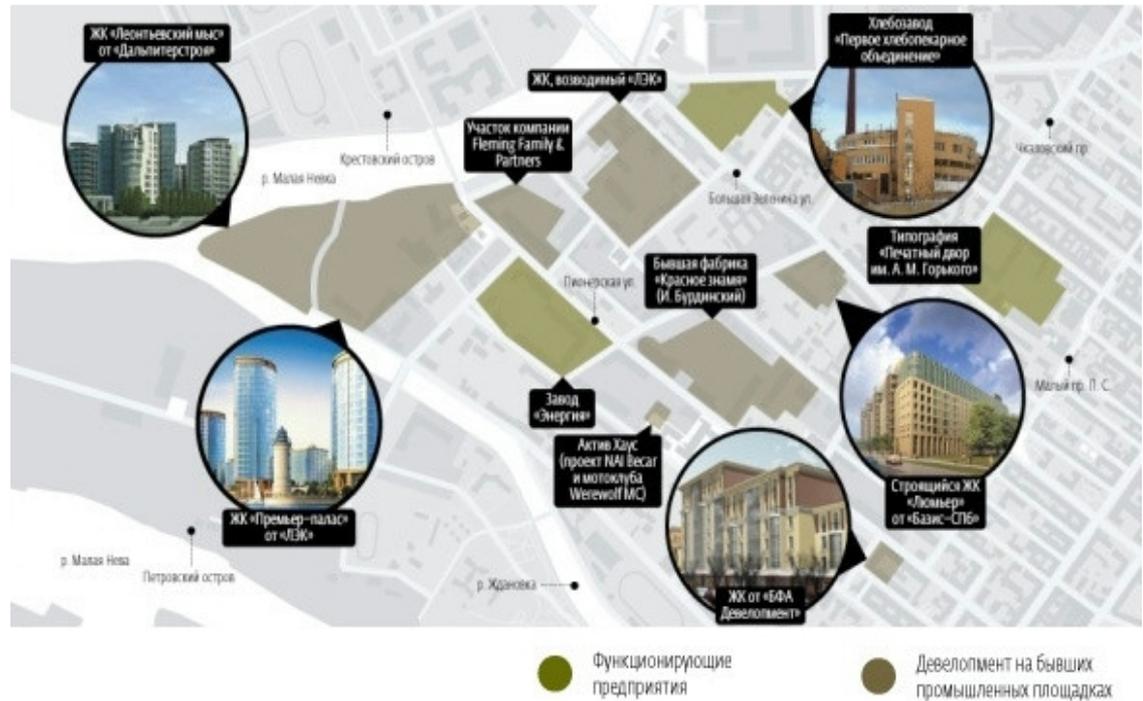
**ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ПРОМЗОНЫ**

Промышленная зона "Леонтьевский мыс - Карповка" находится в стадии активного преобразования и редевелопмента.

Среди объектов редевелопмента территории промзоны можно выделить: МФК "Леонтьевский мыс", ЖК "Премьер Палас", ЖК "Классика", ТРК "Актив-Центр", ЖК "OMEGA-HOUSE", ЖК "Ориенталь", БЦ "Мидель" и др.

С другой стороны на текущий момент на территории вдоль р. Карповки работают несколько промышленных предприятий, однако большинство из них пока не готовы переезжать.

Вместе с тем инвесторы отмечают, что данная территория - весьма привлекательное место для воплощения градостроительных идей, но для этого необходима городская программа вывода промпредприятий с этих земель. Пока коммерсанты ждут решений властей, архитекторы уже размышляют над новым архитектурным обликом набережной Карповки.



Например, архитектор петербургской компании Astragal design Иван Хухка предлагает создать на 28 га территории промзоны новый жилой район с пешеходной набережной. На Аптекарском острове архитектор предлагает воссоздать усадебную застройку, а также проложить прогулочный маршрут, который свяжет Ботанический сад и парк на Крестовском острове.



Однако пока идеи архитекторов остаются на бумаге, поскольку промышленники, владеющие этой землей, не спешат переводить свое производство на другие территории.

По данным КЭРППИТ, землепользователи данной территории пока не подавали заявки на перебазирование своих предприятий. Также, по данным ГУ ГАПИ (Агентство промышленных инвестиций), никаких программ по "расселению" этой территории в агентстве пока не разработано.

Среди основных предприятий, расположенных на территории промзоны, можно выделить: ОАО "Ригель", ОАО "Концерн "Океанприбор", Завод "Измеритель", ЗАО "Стилкон" и др.

## ОСНОВНЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ И ОБЪЕКТЫ

Профилирующие отрасли: приборостроение, пищевая промышленность.

- **Завод "Вулкан"**

Завод ликвидирован. Часть территории завода на наб. Адмирала Лазарева принадлежит компании ЛЭК (Л1).

Ведется редевелопмент территории, строится ЖК "Премьер Палас".

Другой участок (квартал, расположенный между набережной Адмирала Лазарева, Малой Зелениной, Петродворцовой и Пионерской улицами) был выкупен ООО "Стройинвест" для британского инвестиционного фонда Fleming Family & Partners (FF & P).

Здесь планируется создать многофункциональный общественно-деловой комплекс. Площадка под строительство расчищена, демонтажем нескольких ангарных построек и четырехэтажного здания, выходящего на Малую Зеленину, занималось ООО "Терминатор".

- **Завод "Красное знамя"**

Площадка бывшего завода "Красное знамя" расположена в границах улиц Красного Курсанта, Б. Розночинной и Пионерской.

Некогда единое предприятия сегодня разделено не только ул. Пионерской, но и собственниками, владеющими территориями и корпусами бывшего завода.

С одной стороны улицы, на участке между ул. Пионерской и Большой Разночинной ул., предприниматель Игорь Бурдинский планирует создать культурно-деловой комплекс, включая музей современного искусства.

С другой стороны, на участке между Пионерской ул. и ул. Красного Курсанта, будет создан байкерский центр (с рабочим названием "Актив-центр").

- **Завод "Энергия"**

- **Левашовский хлебозавод**

Хлебзавод на Барочной ул. (бывший Левашовский хлебозавод) - промышленный памятник конструктивизма.

Хлебозавод построен в 1930-х годах и имеет круглую форму, поскольку оснащен кольцевой конвейерной системой инженера Марсакова, которая работает до сих пор.

Владелец завода - ОАО "Хлеб".

Сейчас площади хлебозавода у ОАО "Хлеб" арендует Первое хлебопекарное объединение (входит в ГК "Дарница"). По данным СПАРК на 30.06.2011, функции единоличного исполнительного органа ООО "Первое хлебопекарное объединение" и ОАО "Хлеб" осуществляются одним и тем же физическим лицом. В ГК "Дарница" пока отказываются от комментариев по поводу возможного вывода производства и будущего этой площадки.

Несколько архитектурных мастерских Санкт-Петербурга готовят свои концепции редевелопмента этой территории.

- **ОАО "Аккумуляторная компания "Ригель"**

ОАО "Аккумуляторная компания "Ригель" - первый аккумуляторный завод в России, основанный в августе 1897 года как акционерное общество "Русские Аккумуляторные заводы "ТЮДОРЪ". С развитием Компании связана вся история аккумуляторной промышленности России.

Сегодня Компания является передовым отечественным разработчиком и производителем современных аккумуляторов и аккумуляторных батарей для вооружения и военной техники, транспорта, систем автономного и бесперебойного питания, средств связи, вычислительной, бытовой и другой техники.

В 2003 г. ОАО "Аккумуляторная компания "Ригель" заявляло о планах переехать с Карповки. Тогда гендиректор компании Юрий Мухин говорил, что компания намерена построить завод в п. Коммунар в Ленобласти, и не исключал возможности вывода производства из центра города и использования дорогостоящей городской земли в других целях.

Однако сейчас компания отказалась от этих планов и намерена и дальше работать на прежних площадях.

- **ОАО "Концерн "Океанприбор"**

Предприятие образовано в мае 1949 года постановлением Правительства СССР на базе ОКБ завода №206 (ныне ОАО "Водтрансприбор") как первый в стране специализированный научно-исследовательский институт гидролокации и гидроакустики, который получил наименование НИИ-3 Минсудпрома СССР, а в 1966 году – статус Центрального научно-исследовательского института и новое наименование ЦНИИ "Морфизприбор" (с 2000 г. – ФГУП "ЦНИИ "Морфизприбор").

В 2006 году ФГУП "ЦНИИ "Морфизприбор" было преобразовано в ОАО "Концерн "Океанприбор", став головным предприятием интегрированной структуры, включающей в свой состав, помимо ОАО "Концерн "Океанприбор", еще 7 заводов и научно-исследовательских предприятий по разработке и производству гидроакустического оборудования.

Компания является ведущим в стране предприятием по разработке гидроакустических комплексов для ВМФ.

- **ОАО "Завод "Измеритель"**

ОАО "Завод "Измеритель" основан в 1928 году как предприятие по производству радиодеталей и радиоаппаратуры. В настоящее время является ведущим российским производителем приборов контроля герметичности – течеискателей.

- **ЗАО "Стилкон"**

ЗАО "СТИЛКОН" является правопреемником Центрального Ремонтно-механического завода "ЦРМЗ" Главного Управления промышленности строительных материалов и деталей при Ленгорисполкоме.

06 июля 1992 г. Опытно-механический завод, на основании приватизации, преобразован в Акционерное общество закрытого типа "СТИЛКОН".

В настоящее время ЗАО "СТИЛКОН" (STEELCON - стальные конструкции) продолжает изготовление различных пассажирских лифтов и металлических конструкций: форм для ЖБИ, виброплощадок, закладных деталей, различного нестандартизированного оборудования.

**ОСНОВНЫЕ  
РЕАЛИЗОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ  
РЕДЕВЕЛОПМЕНТА  
ТЕРРИТОРИИ**

- **МФК "Леонтьевский мыс"** (в стадии строительства)

Адрес: ул. Ждановская, д. 45.

Девелопер – ООО "Леонтьевский мыс". Собственники ООО "Леонтьевский мыс" – оффшоры "Леонтьев Мальта Лимитед" (70% собственности) и Advanced property LTD (25% собственности).

Площадь участка в границах землепользования – 2,7 га.

Многофункциональный комплекс "Леонтьевский мыс" будет включать в себя жилую часть, имеющую секционную структуру, и физкультурно-оздоровительный центр с плавательным бассейном.



Общая площадь комплекса составит 60 тыс. кв. м жилых и 16 тыс. кв. м коммерческих площадей.

Все квартиры будут скомпонованы в 19 секций с закрытой дворовой территорией. Всего в комплексе будет 399 квартир, в частности 4-ех комнатных (площадью от 149,4 кв. м. до 350,9 кв. м) — 75 шт.; 5-ти комнатных (от 204,9 кв. м до 336,8 кв. м) — 22 шт.; одна 6-ти комнатная площадью 416,9 кв. м и три 7-комнатных (от 364,2 кв. м до 474,9 кв. м).

Согласно строительной декларации от 1 декабря 2011 года, общие затраты на строительство комплекса оценены почти в 4,8 млрд. руб.

Разрешение на строительство многоэтажного жилого дома по этому адресу было получено еще в 2008 году. В кризис проект был заморожен, но сейчас работы возобновились.

"Банк БФА" заявил о предоставлении 2 млрд. руб. компании "Леонтьевский мыс" для "размораживания" элитной жилой стройки. Не останутся в стороне от финансирования объекта собственники ООО "Леонтьевский мыс", хотя объем их инвестиций пока не раскрывается.



Ввод объекта в эксплуатацию намечен на IV квартал 2013 года.

- **ЖК "Премьер Палас"** (в стадии строительства)

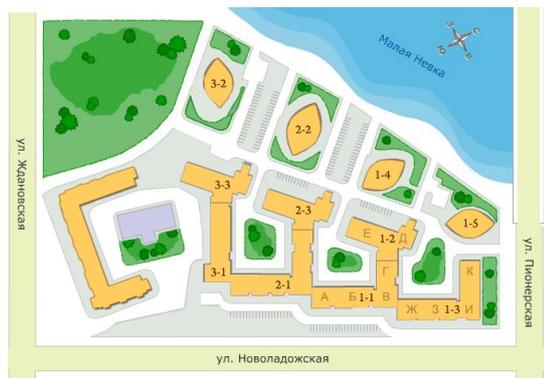
ЖК "Премьер Палас" строится на территории бывшего завода "Вулкан" компанией ЛЭК (Л1). Площадь земельного участка – 59 455 кв.м.

Объект представляет собой жилой комплекс переменной этажности (10 – 22 этажа). Предусмотрена благоустроенная придомовая территория с круглосуточной охраной и системой видео-наблюдения, имеется охраняемый теплый подземный паркинг.

Строительство комплекса "Премьер палас" началось в 2005 году, когда застройщик начал расчищать территорию от заводских построек. Оставлен только производственный корпус с водонапорной башней, который является памятником архитектуры и запрещен к сносу. По проекту в нем будет располагаться детсад.

Заявленные сроки ввода в эксплуатацию:

1 очередь – 4 квартал 2012 г. Сроки ввода несколько раз сдвигались.



- **ЖК "Классика"** (в стадии строительства)

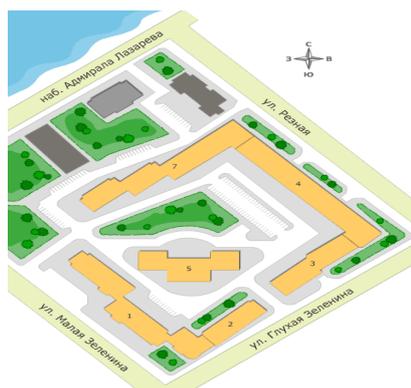
ЖК "Классика" строится компанией ЛЭК (Л1) на территории бывшего "Санкт-Петербургского механического завода" в квартале, ограниченном улицами Резной и Малой Зеленина.

Проект жилого комплекса предполагает строительство шести разновысотных кирпично-монолитных корпусов. Внутреннюю территорию комплекса, согласно проекту, должны благоустроить, сделать её закрытой для посторонних и круглосуточно охраняемой.

Кроме того, планируется художественное исполнение придомовой территории с подсветкой фасадов и ландшафта. Для автомобилистов планируется оборудование охраняемого паркинга, а на первых этажах домов, в целях развития инфраструктуры шаговой доступности, предусмотрены коммерческие помещения. Здесь планируют разместить сра-салон, детские и взрослые клубы, а также фитнес-центр.

Заявленные сроки ввода в эксплуатацию:

1 очередь – сдана (I квартал 2012 г). Сроки ввода несколько раз сдвигались.



- **БЦ "Тусар"** (ул. Красного Курсанта, д.25, лит.Н)

Реконструкция административно-бытового корпуса фабрики "Красное Знамя".

Объект принадлежит московскому ЗАО "Тусарбанк".

Девелопер – строительная компания "РСК+".

Общая площадь бизнес-центра класса В – 5 тыс.кв.м.

Введен в 2010 г.



РСК+ намерено продолжить развитие территории. В частности, планируется, что под бизнес-центр класса В+ реконструируют соседнее здание по адресу Пионерская улица, 32. Кроме того, компания планирует возвести на прилегающей к "Тусару" территории площадью 0,4 га гостиницу.

- **БЦ "Пионер"** (ул. Пионерская, д.30)

Реконструкция административного здания фабрики "Красное Знамя" (ранее дом Николаевского общества попечения о бедных).

Общая площадь бизнес-центра – 3,5 тыс.кв.м.

Реконструирован в 2005 г.



- **ТРК "Актив-Центр"** (в стадии строительства)

Тематический центр общей площадью порядка 15 тыс. кв. м создается на базе бывшего комплекса производственных зданий завода "Красное Знамя".

Здания завода расположены на земельном участке площадью около 2 га между улицей Красного Курсанта, 25, и Пионерской ул., 32.

Затраты на проект оцениваются в 312,3 млн рублей.

Владелец территории ООО "Русторг" долгое время не мог найти концепцию для развития участка. Ответ нашелся в ноябре 2010 года, когда мотоклуб Werewolf MC арендовал у собственника одно из помещений для открытия в этом месте байкерского клуба.

В апреле 2011 NAI Vespa совместно с мотоклубом Werewolf MC анонсировал создание в этом месте первого в России торгово-развлекательного технического комплекса.

На данный момент уже разработана полноценная концепция будущего центра, активно ведутся работы по подготовке помещений к сдаче в аренду.

Уже открылись: представительство мотоциклов Indian в СПб, магазин запчастей и аксессуаров, сервисная зона, ROCK CAFE и клуб-хаус мотоклуба WEREWOLF MC, ресторан "ДАБЛ МАКС", танцевальный и бильярдный клубы, тату-салон, а также "Бутик-хостел".

У гостей центра будет возможность посетить шоу-румы ведущих производителей мототехники, а также сервисные мастерские и отделы соответствующих товаров и аксессуаров. Будут представлены выставки фотографов, художников, дизайнеров, а также концерты и вечеринки с живой музыкой. Также планируется оборудовать специальную тест-драйв-площадку для обучения. Изюминкой комплекса станет стилизованная улица — Байкер-стрит с уличными кафе и ресторанами.

Гости из других городов и стран смогут остановиться в хостеле, который будет находиться на территории центра, приобрести туристические путевки и продолжить путешествие.

Официальное открытие первой очереди "Актив Хауза" состоялось летом 2011 г.

- **ЖК OMEGA-HOUSE**

Девелопер – компания "Бестъ".

Элитный жилой комплекс "OMEGA-HOUSE" расположен на Песочной наб., д. 40 (на территории бывшей текстильно-красильной фабрики "Красное знамя").

"OMEGA-HOUSE"— часть проекта по преобразованию заводской территории ОАО "Красное Знамя" площадью 3,6 га (участок бывшего трикотажного объединения "Красное знамя" в июне 2002 г. была куплена за \$2 млн ООО "Таймс" (входит в группу компаний "Бестъ")).

Общая площадь жилого комплекса – 38 тыс. кв.м.

Проект был запущен в конце 2003 года, в марте 2006 года комплекс сдан Госкомиссии.



- **БЦ "Мидель"**

Бизнес-центр "Мидель" – проект редевелопмента бывшего бытового корпуса завода "Красное Знамя" (Песочной наб., д. 42).

Девелопер – компания "Бестъ".

Общая площадь БЦ "Мидель" — 3,2 тыс. кв.м.

Бизнес-центр был введен в 2003 г., реконструкция здания с полной заменой инженерных сетей была проведена за полгода.



- **БЦ "ВОРОНЦОВЪ"** (Барочная ул., д.10)

Реконструкция бывшей текстильно-красильной фабрики "Красное знамя".

Девелопер – ООО "Научно-производственная компания "Катарсис".

"Катарсис" приобрел здание в середине 2004 г. у компании "Бестъ", которая первой купила недвижимость завода.

Общая площадь БЦ класса В — 11,2 тыс.кв.м.

Реконструирован в 2005 г.



- **ЖК "Ориенталь"**

Девелопер – ЗАО "ЮИТ СПб".

Жилой комплекс бизнес-класса построен на Барочной ул., д. 12 (на территории бывшего Трамвайного парка №6).

В 2005 году компания ЮИТ приобрела на торгах Фонда имущества Петербурга право аренды 2 га территории трамвайного парка №6 им. А.К. Скорородова (не действовал с 2003 года) под строительство жилья.

Всего в комплексе 335 квартир различных планировок.

Дом сдан в эксплуатацию во 2 квартале 2011 г.



- **БЦ "Ориенталь"** (Барочная ул., д. 12/76, лит. Б)

Девелопер – компания "ЮИТ".

Бизнес-центр "Ориенталь" – проект редевелопмента территории бывшего Трамвайного парка №6.

Общая площадь БЦ "Ориенталь" — 5 тыс. кв.м.

Бизнес-центр представляет собой реконструированное историческое здание административного корпуса трамвайного парка на Барочной улице, построенного в 1913-1915 годах.

Реконструкция объекта продолжалась около 2 лет и была завершена в начале 2012 года. В здании сохранены три исторических фасада, а дворовой фасад и часть здания выстроены заново.



В целом промзону "Леонтьевский мыс - Карповка" можно отнести к зонам с **активными** темпами редевелопмента.

**ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ,  
АНОНСИРОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ  
РЕДЕВЕЛОПМЕНТА**

- Проект строительства многофункционального комплекса на территории завода "Вулкан" инвестиционного фонда Fleming Family & Partners

Многофункциональный комплекс (может вместить офисы, апартаменты и торговые площади) площадью около 200 тыс. кв. м будет построен FF&P на месте бывших зданий завода "Вулкан", он займет около 2,2 га по адресу набережная Адмирала Лазарева, 22.



- Проект развития территории бывшего завода "Красное знамя"

Площадь участка – 4 га (участок бывшего завода "Красное знамя" между ул. Пионерской и Большой Разночинной ул.).

Инвестор – предприниматель Игорь Бурдинский (приобрел участок еще в 2006 г).

В планах девелопера было построить на этой территории культурно-деловой комплекс, реализовав все многообразие функций: жилую, общественно-деловую, культурно-развлекательную.

В здании силовой подстанции, построенной по проекту немецкого архитектора Эриха Мендельсона, планировалось разместить музей современного искусства (в его стенах уже проводились несколько выставок и модных показов).

По заказу Игоря Бурдинского свои концепции развития территории подготовили немецкое архитектурное бюро Kramm & Strigl и студия британца Дэвида Чипперфильда.

Велся поиск соинвестора, который бы разделил с владельцем точку зрения на развитие этой территории, найти его планируется к лету 2012 года. Предприниматель предполагал, что проект можно будет реализовать за 5–7 лет, вложив в него до \$200 млн инвестиций.

Начать реновацию площадки планировалось в 2012 году.

Проект архитектурного бюро Kramm & Strigl:



Однако ИП Игоря Бурдинского не смогло рассчитаться перед кредиторами по своим долгам, и в феврале по заявлению ООО "Промышленные технологии" ИП было признано банкротом. Размер задолженности ИП, подтвержденной судом, составляет более 2,5 млрд рублей: это задолженность перед Транскапиталбанком (150 млн рублей), Сбербанком и бизнес-партнерами ИП.

Арбитражный суд Петербурга должен определить дату проведения открытых торгов по продаже участка.

Арбитражным судом назначен конкурсный управляющий, который занимается организацией торгов. В какой форме будут проходить торги, пока не решено.

- **Проект развития территории бывшего Левашовского хлебзавода на Барочной улице**

В марте 2012 г. на заседании Городского совета по сохранению культурного наследия было объявлено о том, что Левашовский хлебзавод на Барочной ул. Петроградской стороны готовится к переезду. Здание и участок рядом собираются отдать под редевелопмент.

Хлебзавод, исторически называвшийся Левашовским, — памятник конструктивизма, сейчас входит в перечень выявленных объектов культурного наследия. На заседании совета рассматривался вопрос о том, чтобы придать ему статус объекта культурного наследия регионального значения, и о том, как он может использоваться в дальнейшем.

К зданию хлебзавода примыкает участок 2 га, который, вероятнее всего, будет отдан под жилое строительство.

Архитекторное бюро "Витрувий и сыновья" занимается архитектурными проработками проекта. Концепция проекта была выбрана в результате закрытого конкурса, в котором также приняли участие архитектурная студия "Интерколумниум" и проектно-производственная фирма "А-Лен".

- **Проект строительства жилого дома на Корпусной ул., д.22 (в стадии подготовки участка)**

В октябре 2012 г. компания "Техстрой" приобрела у НПП "Буревестник" участок площадью 0,5 гектара на пересечении Корпусной (дом N 22) и Малой Зелениной улиц с недвижимым имуществом (часть территории бывшего производства).

На участке уже проводятся работы по демонтажу объектов недвижимости. Девелопер планирует построить на участке жилой дом.

**ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛА  
РЕДЕВЕЛОПМЕНТА  
ПРОМЗОНЫ****Преимущества**

- Выгодное местоположение в Петроградском районе Санкт-Петербурга, близость к историческому центру города, престижность.
- Видовые характеристики на акваторию Малой Невки, Ждановки, Карповки.
- Приемлемая транспортная доступность, близость ст.м. Чкаловская, ст.м. Петроградская.
- Зонирование территории позволяет развивать проекты многофункциональной общественно-деловой и жилой застройки.
- Активные темпы преобразования территории промзоны.
- Высокая степень "освоенности" территории района ограничивает потенциал появления значительного числа конкурентных проектов.

**Недостатки**

- Сложности, присущие проектам развития в историческом центре (наличие охраняемых объектов, градостроительные ограничения, сложности проектирования и согласования).
- Пассивность города в решении транспортных и инфраструктурных проблем района.
- Неготовность некоторых действующих предприятий к переезду с территории промзоны.

В целом, с точки зрения перспективности общественно-делового и жилищного строительства, преимущества промзоны имеют значительно больший вес, чем ее недостатки.

**Промзону "Леонтьевский мыс – Карповка" можно отнести к зонам с *ВЫСОКИМ* инвестиционным потенциалом.**

**ПРОГНОЗ  
РАЗВИТИЯ**

В ближайшее время можно ожидать планомерного развития уже начатых, а также анонсированных проектов реновации промышленной зоны.

В дальнейшем редевелопмент территории будет осуществляться точечно за счет строительства объектов общественно-делового и жилого назначения.

Общая площадь территории, пригодной для редевелопмента, составляет около 55 га.

Возможные сроки преобразования и редевелопмента промзоны – 10 лет.

## 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.