



УДК 330.3

Д. М. Климчук, Н. В. Лашманова

## Особенности инвестиционного проектирования при развитии застроенных территорий Санкт-Петербурга

*Рассматривается европейский опыт развития застроенных территорий промышленного и жилого назначения. Описываются особенности инвестиционного проектирования при развитии застроенных территорий жилого назначения в Санкт-Петербурге.*

### Развитие застроенных территорий, инвестиционное проектирование, редевелопмент

Одним из наиболее приоритетных национальных проектов России является проект «Жилье». Начиная с 2005 г., руководство Российской Федерации стало уделять особое внимание развитию жилищного строительства в стране. При реализации данного проекта президентом были сформулированы основные задачи по увеличению объемов строительства жилья, а также по повышению доступности жилья для населения. В рамках данного проекта было реализовано большое количество программ, которые позволили увеличить объемы строительства жилья с 2005 по 2012 гг. на 49 % – до 65.2 млн м<sup>2</sup> в 2012 г., при этом в 2005 г. было лишь 43.6 млн м<sup>2</sup>. Вместе с тем в Санкт-Петербурге произошло увеличение лишь на 14 % – с 2.3 млн м<sup>2</sup> в 2005 г. до 2.6 млн м<sup>2</sup> в 2012 г. Максимальный объем ввода жилья в Петербурге был зафиксирован в докризисном 2008 г. – 3.2 млн м<sup>2</sup> [1].

Достаточно высокие темпы строительства жилья в Санкт-Петербурге позволили за 20 лет увеличить показатель обеспеченности жилья на 1 человека более чем на 30 % – с 17.6 до 24 м<sup>2</sup> на человека. При этом численность населения Санкт-Петербурга с 1990 по 2012 гг. возросла меньше чем на 1 % – с 5 002 тыс. чел. до 5 028 тыс. чел., а население Ленинградской области за тот же период выросло на 5 %, что говорит о миграции части жителей Петербурга в Ленинградскую область.

За последние 20 лет структура застройки Петербурга изменилась незначительно. Широкое развитие получили крупномасштабные проекты

строительства жилья на окраинах города: «Балтийская жемчужина», «Северная долина», «Юнтолово» и др. Схематичная структура застройки Санкт-Петербурга представлена на рис. 1. Таким образом, в Петербурге можно выделить четыре кольца. Первое кольцо (1 на рис. 1) – исторический центр, где практически запрещена дополнительная застройка, разрешены только проекты реконструкции. Второе кольцо (2 на рис. 1) – исторически сложившиеся промышленные территории: «Силовые машины», «Кировский завод» и др. Третье кольцо (3 на рис. 1) – пояс хрущевки, который активно застраивался в 1950–1970-х гг. Четвертое кольцо (4 на рис. 1) – получившие наибольшее развитие в последнее время спаль-

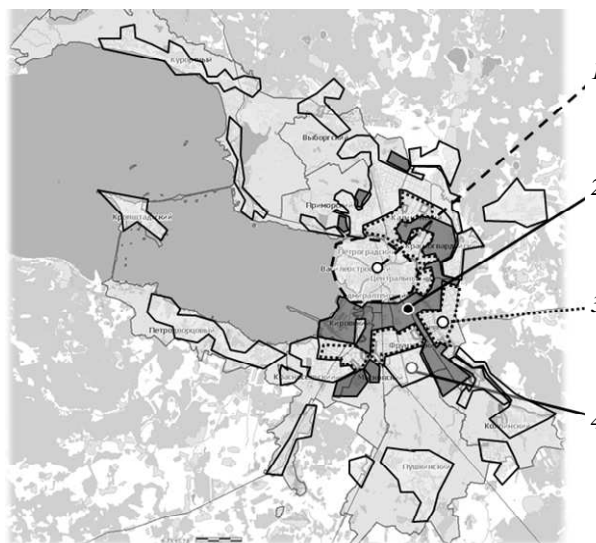


Рис. 1

ные и промышленные районы, расположенные в достаточном отдалении от центра города. Как видно из рис. 2, плотность населения спальных районов местами выше плотности центральных.

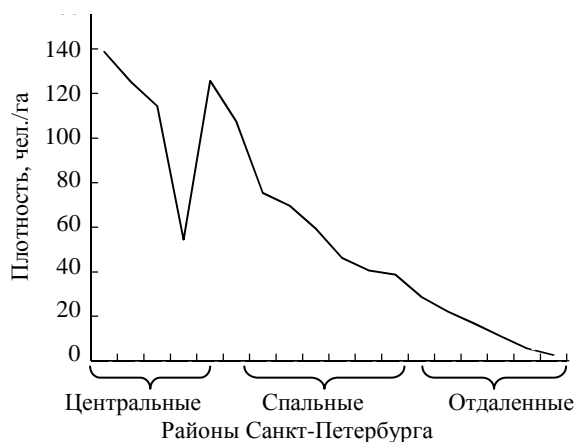


Рис. 2

При данной (экстенсивно направленной) структуре застройки города развиваются следующие тенденции:

1. Маятниковая миграция населения из спальных районов в центр города.
2. Низкоэффективное использование инфраструктурных и энергетических ресурсов.

Вышеописанные тенденции говорят о том, что при экстенсивной динамике (строительстве окраин) развития города и благоприятной экономической ситуации в стране будут создаваться условия увеличения ухудшения уровня жизни граждан (увеличение маятниковой миграции, ухудшение дорожной ситуации, удорожание стоимости инфраструктурных проектов и др.)

Выходом из данной ситуации является интенсивный путь развития города путем реновации территорий. Существует два вида реновации территории:

1. Реновация промышленных территорий.
2. Реновация застроенных жилых территорий.

Реновация промышленных территорий подразумевает полный перенос и редевелопмент территорий (строительство жилья и коммерческих объектов на продажу) крупных заводов и предприятий за территории города. Данный подход требует больших инвестиций, необходимых для переноса производственных мощностей и рабочих на окраины города. Инвестиции нужны для строительства новых производственных мощностей, а также для перевоза оборудования и рабочих. При этом возможны два варианта (таблица).

Вариант	Плюсы	Минусы
1. Полный редевелопмент	Комплексное освоение депрессивных, с точки зрения жизни, территорий с созданием новой среды обитания	Большие инвестиции на переоборудование производства, строительство инфраструктуры; длительный период окупаемости; риски перенасыщения рынка при строительстве большого объема квартир на продажу
2. Частичный редевелопмент	Ввод необходимого для рынка объема площадей; средний объем инвестиций	Новое жилье строится в частично депрессивном районе, что влияет на цену продаж; при прокладке инженерных сетей и инфраструктурных объектов не удастся сэкономить на масштабе

В настоящий момент в Петербурге реализуется несколько крупных проектов редевелопмента промышленных территорий, например: территория площадью 7.2 га завода «Электросила» (Московский район), при котором владелец территории ОАО «Силовые машины» перевез производственные и административные мощности на основную территорию завода и на высвобожденном, наиболее привлекательном с коммерческой точки зрения участке планирует построить около 140 000 м<sup>2</sup> жилой и коммерческой недвижимости. Планируемый срок реализации проекта – около 5 лет. Зачастую проекты редевелопмента промышленных территорий убыточны для компаний, так как прибыль от проекта не сможет покрыть затраты на переоборудование производственных площадей и строительство недвижимости на продажу. Чаще всего инициаторами и инвесторами проектов реновации промышленных территорий выступают власти города. Такие примеры можно встретить в Германии, Великобритании, Швеции и других городах [2].

Наиболее привлекательными для частных инвесторов с точки зрения инвестиций и периода окупаемости проектов являются проекты реновации застроенных жилых кварталов. Реализация проектов реновации жилых кварталов в Европе была связана со следующими общими факторами:

– после Второй мировой войны (1950–1960) значительное распространение получило быстрое строительство типовых панельных домов с расчетным сроком службы 20–30 лет для обеспече-

ния населения жильем. К 1990–2000 гг. построенные дома устарели и требовали капитального ремонта, реконструкции либо сноса;

– районы типовых панельных зданий заселялись, как правило, трудовыми мигрантами и представителями низкообеспеченных слоев населения, что, в свою очередь, создавало атмосферу депрессивного и опасного для жизни района;

– типовые панельные здания обладали низкими показателями энергоэффективности, что приводило к значительным затратам на эксплуатацию и ремонт, а также достаточно быстро перестали отвечать стандартам комфортной жизни, так как имели стоячие ванны, маленькие кухни и т. д.

Наибольшее количество реализованных проектов реновации жилых кварталов можно отметить в Германии и Нидерландах. Отдельные успешные проекты можно встретить в Литве, Швеции, Румынии, Чехии и Польше. При этом реновация в указанных странах проходила двумя путями:

1) реконструкция точечных домов с целью повышения энергоэффективности и качества жизни (Прибалтика, Германия, Чехия, Польша);

2) полный или частичный снос жилых домов и строительство новых (Германия, Нидерланды).

Успешные проекты реновации застроенных жилых территорий объединяет несколько общих особенностей:

– большинство квартир в реновируемых домах сдавалось в аренду и принадлежало муниципалитетам либо фондам;

– в большинстве успешных проектов активное участие в реновации принимало государство, в лице исполнительного органа власти города/района, в котором проходил редевелопмент. Государство брало на себя роль девелопера проектов;

– средние сроки реновации кварталов в Европе составляли около 9 лет.

В России проекты реновации жилых кварталов были реализованы только в Москве. В этих проектах девелопером выступала администрация города, и происходил комплексный редевелопмент территорий с переселением жителей в другие районы города и предоставлением значительно большей площади переселенцам.

В 2009 г. был принят Закон № 238-39 «Об адресной программе Санкт-Петербурга "Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге», а также было подписано Постановление Прави-

тельства № 1371–1374 от 25.11.2009 г. «О развитии застроенных территорий», в которые вошли 23 квартала (больше 1 100 домов), застроенных домами массовых панельных серий, подлежащих сносу в срок до 2019 г. Аукционные торги выиграла две компании: ООО «Воин-В» (1 квартал) и компания ООО «СПб Реновация» (22 квартала). Ключевые отличия реновации Петербурга от Москвы и Европейских проектов состоят в том, что девелопером проекта являются частные инвесторы, примерно половина квартир в домах принадлежит частным собственникам, остальная часть проживает по социальному найму, и переселение жителей происходит внутри реновируемого квартала, в соответствии с п. 4. Закона о «Развитии застроенных территорий Санкт-Петербурга». При этом инвестиционные проекты в соответствии с законодательством Санкт-Петербурга и Российской Федерации должны пройти несколько обязательных обособленных этапов:

1) разработку архитектурной концепции проекта (приблизительно 1 год);

2) разработку и согласование в профильных комитетах Санкт-Петербурга (более 20 согласований) проекта планировки территории и проекта межевания (приблизительно 1 год);

3) публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания и утверждение проектов постановлениями правительства Санкт-Петербурга (приблизительно 3 месяца);

4) межевание и оформление земельных участков в собственность или аренду в соответствии с проектом межевания (приблизительно 6 месяцев);

5) разработку проектной и рабочей документации по конкретным жилым домам, прохожде-ние экспертиз, получение разрешения на строительство (приблизительно 1 год);

6) строительство домов и продажу квартир (приблизительно 2 года);

7) ввод объектов в эксплуатацию (приблизительно 3 месяца).

8) переселение жителей второй очереди для дальнейшего развития квартала (приблизительно 3 месяца).

Общая протяженность этапов составляет приблизительно 6 лет и 3 месяца для первой очереди. Для дальнейших очередей будут повторяться только этапы 5–8 (т. е. около 3.5 лет каждый), при этом этап 5 можно делать, не дожидаясь окончания этапов 6–8, следовательно, каждый последующий этап будет занимать приблизительно 2.5 года.

Согласно законодательству в Петербурге предполагается всеобщее переселение жителей в границах кварталов реновации в 3–4 очереди. Соответственно, инвестор должен в каждую очередь переселять жителей, отдавая часть площадей бесплатно. Окончательный финансовый результат инвестиционного проекта в таком случае будет получен лишь через 7–15 лет (в зависимости от размера проекта).

При этом для Санкт-Петербурга проект реновации хрущевок неизбежен, так как прежде всего

хрущевки находятся в крайне неудовлетворительном состоянии, они уже давно исчерпали свой ресурс, а уровень жизни в них уже несколько десятилетий назад перестал отвечать современным требованиям (маленькие метражи, отсутствие лифтов, отсутствие доступа для маломобильных групп населения и др.). А тот факт, что в проект удалось привлечь частные инвестиции, при дефицитном бюджете города, говорит о том, что проект может быть реализован в ближайшее время.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Аганбегян А. Г. Строительство жилья – локомотив социально-экономического развития страны // *Вопр. экономики*. 2012. Вып. 5. С. 59–69.

2. Гейл Я. Города для людей. М.: ООО «ПСФ "КРОСТ"», 2012.

---

D. M. Klimchuk, N. B. Lashmanova

### FEATURES OF INVESTMENT IN THE DEVELOPMENT OF BUILT IN ST. PETERSBURG

*Analyzing the European experience of the built-up areas, industrial and residential purpose. The features of investment planning in the development of built-up areas for living in St. Petersburg.*

**The development of built-up areas, investment planning, redevelopment**

---

УДК 336

О. Ю. Сыроватская, И. М. Рубанова, И. В. Фалина

## Основные направления маркетинговой деятельности в области наноиндустрии

*Дано понятие «нанотехнологии», представлена структура классификации нанотехнологий, описаны основные задачи и направления маркетинговой деятельности в области наноиндустрии.*

### Наноиндустрия, нанотехнологии, классификация нанотехнологий, маркетинг в области нанотехнологий

В настоящее время успешное становление и развитие отечественной наноиндустрии является основой модернизации всей экономики страны.

Одними из основных задач, которые предстоит решить в рамках национальной нанотехнологической системы, являются разработка и внедрение эффективных механизмов коммерциализации результатов исследований и разработок в области наноиндустрии [1].

Сегодня по темпам коммерческого освоения нанотехнологий Россия отстает от ряда зарубежных стран.

Программа развития наноиндустрии в Российской Федерации до 2015 г. определяет наноиндустрию как интегрированный межотраслевой и междисциплинарный комплекс бизнес-структур, промышленных, научных, образовательных, финансовых и иных предприятий различных форм собственности, обеспечивающих и осуществляющих целенаправленную деятельность по разработке и коммерциализации нанотехнологий [2].

На современном этапе успешная коммерциализация отрасли нанотехнологий в нашей стране невозможна без квалифицированного развития ее