191028, Санкт-Петербург,
Литейный пр-кт, 26
+7 (812) 605 77 77
www.m2.market

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ СЕРОГО ПОЯСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА – СЕНТЯБРЬ 2020 ГОДА

Аналитический центр М2Маркет подготовил аналитический обзор по результатам освоения промзон для строительства нового жилья Санкт-Петербурга за 9 месяцев 2020 года.

В отчете было выявлено ТОП-5 застройщиков, которые активнее всего работают на землях серого пояса.

Топ-5 застройщиков

	Количество проектов	Площадь застраиваемой территории, га	Площадь жилья, кв. м	Доля от всего возводимого в промзонах жилья, %
ЛСР	8	98	1 441 328	17%
Эталон ЛенСпецСМУ	14	89	1 360 207	16%
Setl City	17	77	1 210 895	14%
ЦДС	4	27	409 900	5%
RBI	10	12	239 166	3%

На сентябрь 2020 года, ЛСР уже реализовал (или в процессе реализации) 17% от всего возводимого в промзонах жилья, что является самым высоким показателем среди всех застройщиков. Также, в перспективе у ЛСР выйдет еще два проекта площадью 150 тыс. кв. м.

На втором месте идет Эталон ЛенСпецСМУ с 14 проектами и долей 16% от всего возводимого в промзонах жилья.

Стоит отметить, что у RBI вышло уже 10 проектов, в перспективе еще 3 проекта, но традиционно RBI возводит небольшие проекты премиум и бизнес-класса, поэтому занимает всего 3% всей осваиваемой территории "серого пояса"

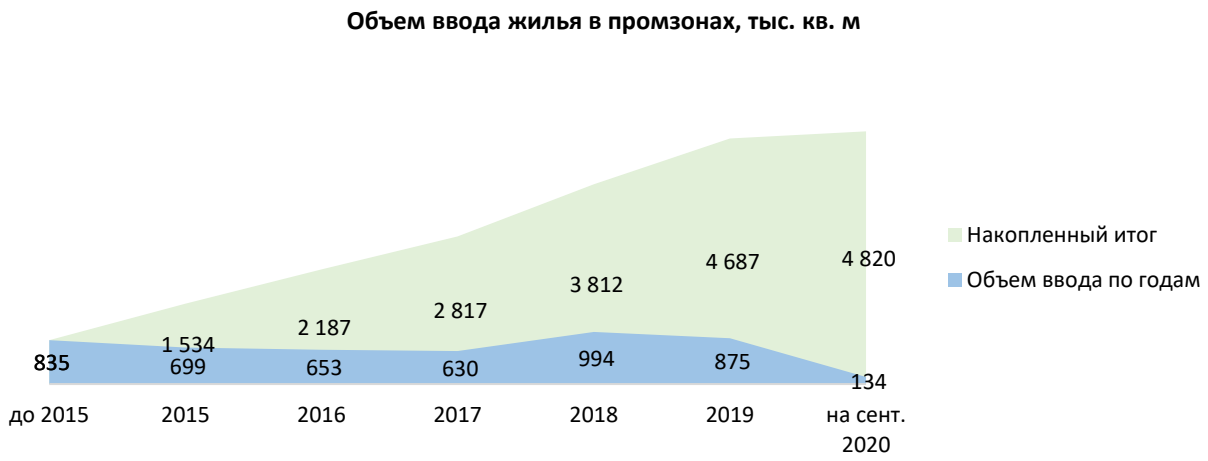
Класс жилья в проектах редевелопмента

За 9 месяцев 2020 году в промзонах Серого пояса вышло всего 2 проекта комфорт-класса, 2 проекта комфорт+, 3 проекта бизнес-класса и 1 проект премиум класса (8 проектов).

Больше половины проектов, вышедших на территории промзон – комфорт+ и бизнес-класс, реже стали выходить объекты массового сегмента.

Начиная с 2019 года заметен спад в динамике вывода новых проектов, что связано с общими рыночными тенденциями.

Объем ввода жилья

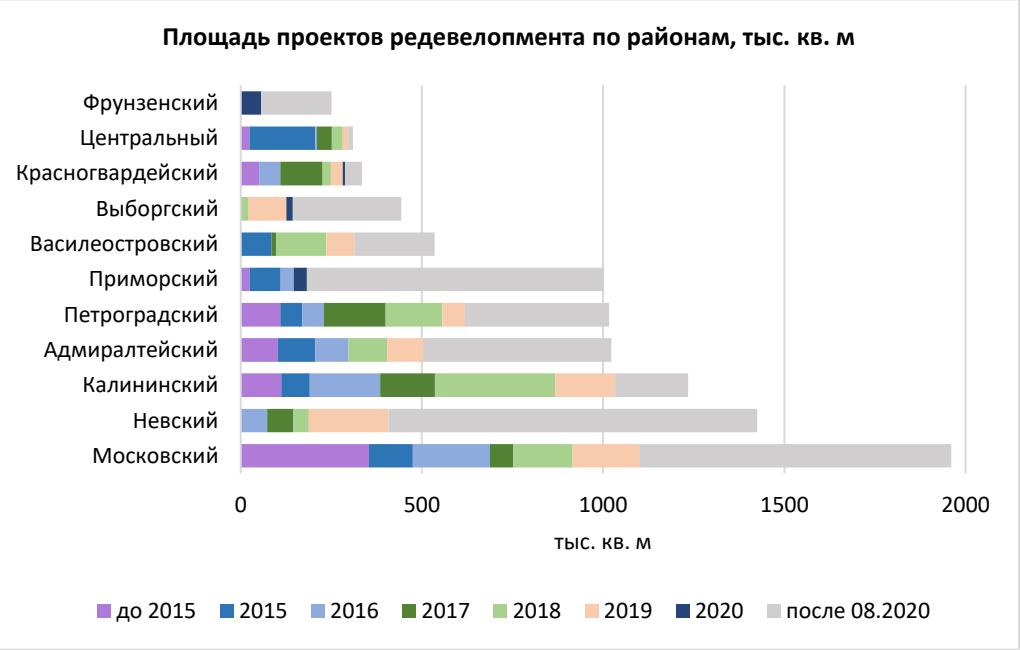


К сентябрю 2020 года на территориях Серого пояса было введено более 4 800 тыс. кв. м жилья.

Показатель 2020 года ниже остальных в том числе из-за того, что основной объем ввода приходится на конец года. Так, в 2019 году 75% введённого объема пришёлся на четвертый квартал, т.е. основной показатель ввода за 2020 год будет ясен по итогам года. На данный момент по итогам 2020 года прогнозируется ввод ещё ~738 тыс. кв. м.

В целом динамика ввода в ближайшие пару лет будет высокой, т.к. в период 2017-2018 гг. на рынок вышло большое количество проектов.

Проекты редевелопмента по районам



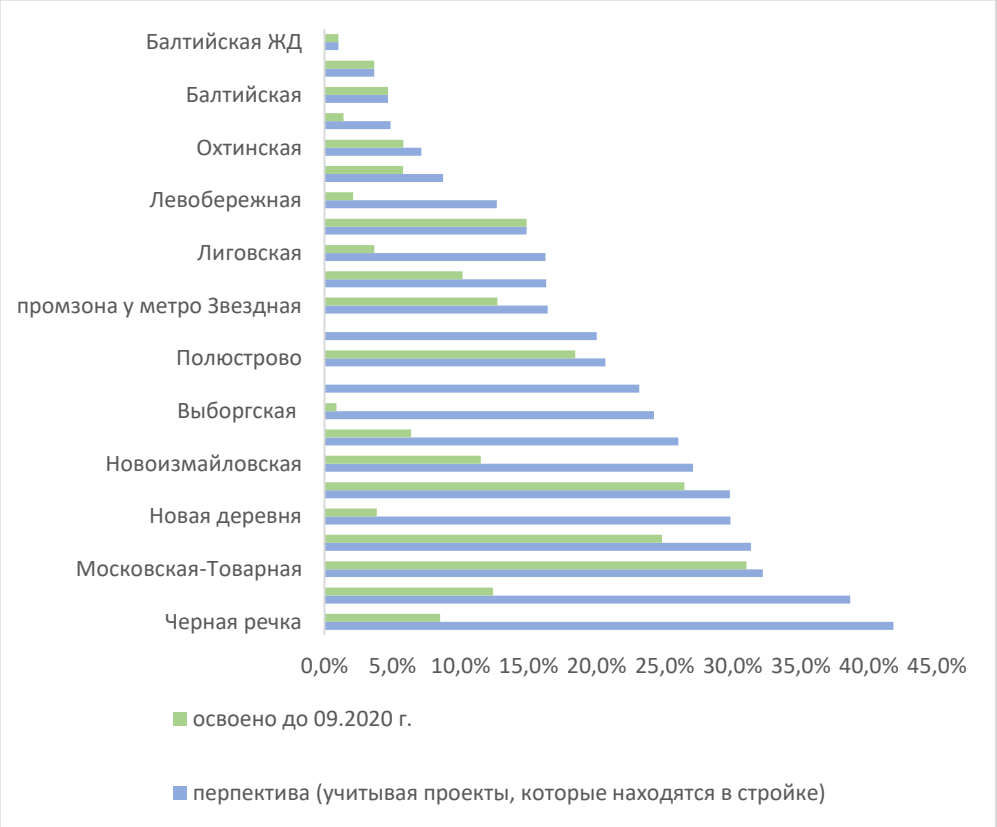
В сентябре 2020 года в промзонах «серого пояса», а также на территории других крупных промышленных зон, территориально близких к «серому поясу», расположено 142 проекта редевелопмента на участках площадью 690,6 га. В их число входят как уже сданные и реализованные, так и находящиеся в стадии активного строительства комплексы. Общий объём жилья в них составляет 10,4 млн кв. м.

На территории непосредственно самого «серого пояса» и в промзоне у ст.м. Звёздная в данный момент находится в процессе активной реализации54 проекта на участках площадью 290 га. Всего за 2020 год вышло 8 проектов на зу площадью 14,2 га, что на 7,8 га меньше, чем в 2019 году. Не вышло ни одного проекта КОТ.

К сентябрю 2020 года на месте бывших промышленных площадок «Серого пояса» уже было введено более 4,8 млн кв. м жилья.Активнее всего редевелопмент осуществлялся в Московском, Калининском, Петроградском, Адмиралтейском районах. Уже который год лидером является Московский район, где уже введено более 1 млн кв. м жилья или практически четверть (22%) от общего объема (однако, за счет территории бывшего мясокомбината «Самсон», не относящегося к «серому поясу»; с учетом только промзон «серого пояса» лидером становится Калининский район с 942 тыс. кв. м. жилья).

Больше всего в 2020 году введено во Фрунзенском районе (почти 55 тыс. кв. метров жилья в рамках одного проекта “Первый Квартал” от Glorax Development)

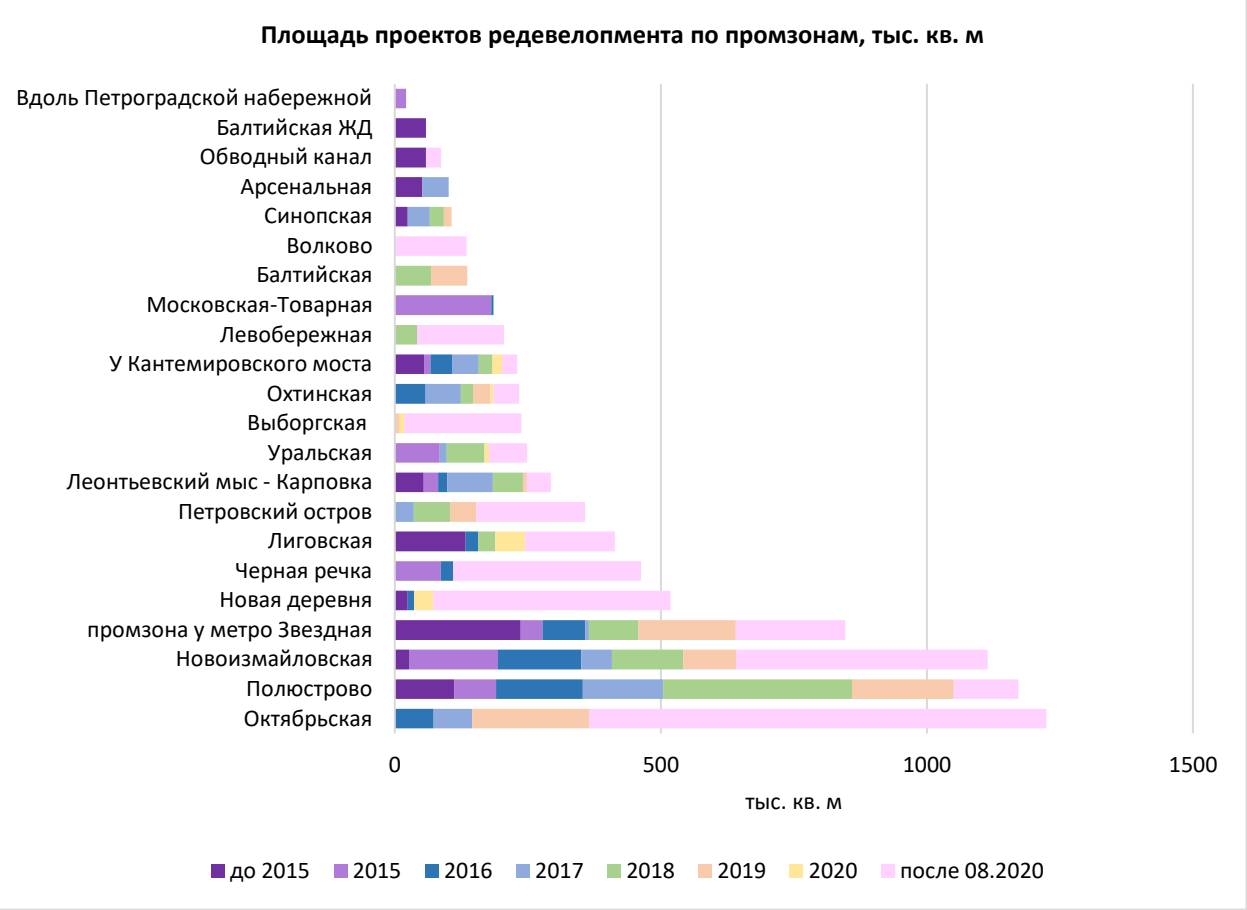
Доля освоенной территории под жилье в промзонах «серого пояса»



Часть промзон только начинает осваиваться и в ближайшие годы на их территории будет построено жилье, уже сейчас в активной работе находятся проекты и разрабатываются участки под перспективную застройку. Это промзоны Волково, Галерная, Выборгская

В 2020 году стартовали проекты в промзонах Новоизмайловская, Обводный канал, Черная речка, Леонтьевский мыс - Карповка, Охтинская, Волково, Уральская.

Динамика объемов строительства на территории промзон «серого пояса»



В настоящее время на территории промзон «серого пояса» в стадии строительства и активной реализации находится 49 проектов на участках площадью 268 га и возле ст. м Звёздная - 5 проектов на участках площадью 21,6 га.

Суммарный объём жилья в проектах в активной стадии реализации составляет более 4,4 млн кв. м.

В 2020 году не было заявлено ни одного масштабного проекта на территориях промзон «серого пояса». Наблюдается продолжение тенденции 2019 года: проекты, которые выходят на рынок в этот период становятся меньше. Но в 2021 году ожидается выход нескольких крупных проектов редевелопмента на территориях промзон.

Наиболее динамично развивающими и перспективными промзонами являются Октябрьская, Новая деревня, Лиговская, Новоизмайловская и Черная речка. Полюстрово по-прежнему остаётся самой освоенной.