

ПОСТРЕЛИЗ

Санкт-Петербург, 23 августа 2019 года.— «В Санкт-Петербурге по федеральному проекту “Жилище” поставлены достаточно амбициозные цели в соответствии с указом президента: к 2024 году в городе ежегодно должно вводиться 5,35 млн кв. м жилья. С учетом реальной сложившейся ситуации на рынке жилищного строительства по итогам весеннего Госсовета этот показатель был откорректирован: для Санкт-Петербурга на нынешний год стоит планка в 3,4 млн кв. м жилья, а в последующие два года — по 3,7 млн кв. м ежегодно»,— такие данные **вице-губернатор города Николай Линченко** привел на бизнес-бранче «Трансформация квадратного метра: как изменится рынок недвижимости Санкт-Петербурга», проведенном ИД «Коммерсантъ». Такие встречи под эгидой издательского дома стали уже традиционными в городе.

Несмотря на объемы строительства, Санкт-Петербург не может себе позволить хаотичную застройку. «Сейчас город возвращается к единому генеральному плану развития в рамках концепции агломераций,— заявил **председатель Комитета по градостроительству и архитектуре, главный архитектор Санкт-Петербурга Владимир Григорьев.**— Разорванность планирования города и окружающих территорий привела к тому, что на границе города построены районы многоэтажной жилой застройки, убившие среду бывших дачных поселков, создающие проблемы социального, экологического и культурного характера».

Во время дискуссии его участники затронули еще одну важную тему рынка жилищного строительства — переход на эскроу-счета и проектное финансирование. Во время своего выступления Николай Линченко заявил, что петербургский девелопмент в этом плане выгодно отличается от других регионов, потому что заранее начал готовиться к этому вопросу. «Сегодня у нас действуют 427 разрешений на строительство недвижимости общей площадью около 25 млн кв. м, из которых на жилье приходится 14,3 млн кв. м»,— уточнил он. Как пояснил Николай Линченко, 75% анонсированного объема жилой застройки будет реализовываться по старой схеме привлечения средств дольщиков.

«Проведя анализ этой статистики, мы видим, что никакой рокировки на рынке жилой недвижимости города на самом деле не случится,— отметил **председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга Леонид Кулаков.**— Как определенная группа наиболее крупных девелоперов работала, она так и работает. Они одни из первых подготовились к переходу к игре по новым правилам, у них наиболее системно была выстроена изначально работа по подготовке к переходу на проектное финансирование».

«Из 3–4 млн кв. м жилья в Санкт-Петербурге, которые в итоге будут строиться в рамках проектного финансирования, только менее 1 млн кв. м вызывает вопросы. Дело в том, что эти проекты реализуются небольшими компаниями, которые находятся в так называемой оранжевой или красной зоне риска»,— заявил **генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов.** По его словам, сегодня задача властей и строительного сообщества — поиск приемлемых механизмов завершения потенциально рискованных проектов.

Впрочем, переход к проектному финансированию может изменить ситуацию на рынке с игроками смежных отраслей. «После перехода на проектное финансирование поменялась модель поведения, например, лендлордов,— поделился своими наблюдениями **заместитель председателя правления банка “Санкт-Петербург” Вячеслав Ермолин.**— Если в прошлом году мы наблюдали динамику того, что земля

под застройку жилья продавалась по завышенным ценам и многие застройщики при наличии всей разрешительной документации покупали эти площадки по высоким ценам, то сейчас ситуация кардинальным образом изменилась».

Кроме того, участники рынка прогнозировали, что переход на эскроу-счета приведет к росту цен на первичном рынке жилья. «В целом по стране мы видим рост цен на 4–16% в зависимости от регионов,— констатировал **генеральный директор ГК «Кортрос» Станислав Киселев.**— Было ли это вызвано исключительно переходом на эскроу-счета? Нет. Это было вызвано скорее внешними факторами, сулящими существенные изменения на рынке. То, что сегодня цена выросла, причем без существенного давления извне,— это тревожный фактор для рынка».

Между тем Петербург остается одним из привлекательных рынков для девелоперов. Это подтвердил **вице-президент, руководитель бизнес-направления «Коммерция» «Галс-Девелопмент» Андрей Мухин,** анонсировавший во время бизнес-бранча о начале строительстве в Санкт-Петербурге второй очереди многофункционального комплекса «Невская Ратуша» в Дегтярном переулке. Здесь появятся еще пять офисных зданий и гостиница. «В строительстве коммерческих площадей, здесь так же, как и в жилье, очень важен фактор скорости выполнения работ. Это опять прямая корреляция с профессионализмом команды, реализующей проект, с учетом финансирования, стоимости денег»,— добавил Андрей Мухин.

Об интересе инвесторов к рынку Санкт-Петербурга рассказал и **председатель Комитета по инвестициям города Роман Голованов:** «На сегодняшний день инвесторы, получившие участки на инвестиционных условиях, реализовали свои проекты. С начала 2019 года введено объектов на 5 млрд рублей. Это объекты различной направленности — инженерная инфраструктура, опять же, социальная инфраструктура, бытовая, спортивная инфраструктура».