

Каплаух Юлия Дмитриевна,
Студент,
кафедра государственного и территориального управления,
Факультет управления,
Санкт-Петербургский Государственный экономический университет,
г. Санкт-Петербург, Российская Федерация

Бачуринская Ирина Анатольевна,
доктор экономических наук, доцент, профессор,
кафедра государственного и территориального управления,
Санкт-Петербургский Государственный экономический университет,
г. Санкт-Петербург, Российская Федерация

ПЕРСПЕКТИВЫ И БАРЬЕРЫ РАЗВИТИЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Аннотация:

Статья представляет собой исследование перспектив развития проектов редевелопмента промышленных зон г. Санкт-Петербург. В статье приведен анализ факторов, негативно влияющих на инвестиционно-строительные проекты. Рассматривается опыт реновации и редевелопмента городских промышленных зон Санкт-Петербурга.

Ключевые слова:

Редевелопмент, промышленные территории, инвестиционно-строительный проект, недвижимость промышленного сектора.

Конец XIX – начало XX века знаменуется ускоренными темпами производства, сменой аграрного общества индустриальным. Исторически все производственные здания Санкт-Петербурга сосредотачивались в центре, образуя кольцо. Вследствие чего данная особенность в науке получила название «серый пояс» или «промышленный пояс». К началу XX века вокруг Санкт-Петербурга сложился классический «промышленный пояс» [1].

Однако позднее общество вновь сменило вектор развития и перешло на следующий этап – постиндустриальный. Постиндустриальное общество характеризуется значительным сокращением доли промышленности в ВВП и рассредоточением производства. Множество заводов и фабрик прекращают свою деятельность и уходят с рынка или переезжают за пределы города, оставляя за собой огромные промышленные территории – тот самый «серый пояс», активно застраиваемый в XX веке.

Безусловно, данные изменения значительно влияют на облик города. Снижается спрос на объекты промышленности и растет жилье, рекреационные зоны и деловые центры. Исторический центр отделяется от «нового» быстро разрастающегося города, отвечающего современным запросам общества, «промышленным поясом». Стоит сказать, что в наши дни «серый пояс» представляет собой заброшенные территории с многолетними разрушающимися зданиями. В черте города наблюдается избыток промышленных территорий, значительная часть которых находится в историческом центре Санкт-Петербурга. Районы города отличаются друг от друга количеством проектов редевелопмента производственной недвижимости (см. рис.).

Основной особенностью такого «серого пояса» является его медленное освоение, поскольку он практически не вызывает интереса у потенциальных инвесторов часто ввиду наличия у постройки статуса культурного наследия или сильного физического износа зданий и сооружений.

Изначально целью проектов редевелопмента в Санкт-Петербурге была коммерческая недвижимость. Многие промышленные территории были реализованы под офисную и торговую функции. Данная тенденция была связана на тот момент с высоким спросом на недвижимость вышеперечисленных групп в центре города. Стоит отметить, что проекты по редевелопменту промышленных территорий в период с 2000-го по 2006-й г. были некрупными [3].

Однако общество все больше нуждалось в привлекательных культурных пространствах, общественных площадках и, конечно, в удобном жилье. Вопросы редевелопмента промышленных территорий в Санкт-Петербурге стали крайне важными в новом контексте, поскольку, именно редевелопмент способствует решению проблем «серой зоны» в черте города и экономически выгодному и рациональному использованию территорий в центре.

Исходя из того, что любой инвестиционно-строительный проект редевелопмента недвижимости промышленного сектора зависит от внутренних и внешних факторов, целесообразно рассмотреть особо значимые из них более детально.

С начала 2014 г. активно увеличиваются размеры площадей под жилую функцию. На данный момент реализация объектов жилой недвижимости преобладает над проектами по коммерческой. Жилая функция – наиболее прибыльная для застройки бывших промтерриторий [5]. Большую долю составляют проекты по элитному жилью. Оно располагается в элитных районах Санкт-Петербурга, таких как: Петроградская сторона и Петровский остров. Совокупная площадь с жилой функцией на 2022 г. составляет 250 тыс. кв. м, из которых 80% полагается на Петроградскую сторону, а остальные 20% на Центральный район [6].

В данном случае, видна перспектива преобразования промышленных территорий, пригодных для жилищного строительства, так как они востребованы покупателями. В Санкт-Петербурге редевелопмент – одна из немногих возможностей развития города, его исторического центра. Оценивая существующие проекты редевелопмента «серой зоны» Санкт-Петербурга, можно сделать вывод, что инвесторы преимущественно будут вкладываться в жилую застройку.

Одной из главных проблем проектов редевелопмента промзон является отсутствие соглашения девелоперов с собственниками земли. Далеко не все владельцы готовы отдать свои площади под проект, не приносящий большую прибыль. Примером такого проекта является рекреационная зона.

Еще одним фактором, влияющим на развитие инвестиционно-строительных проектов редевелопмента недвижимости промышленного сектора, является политика Правительства Санкт-Петербурга. Ранее строительство жилой и офисной недвижимости на территории «серой зоны» поддерживалось администрацией. В наши дни Правительство приняло решение использовать производственные силы «промышленного пояса» по максимуму. В большей мере это связано с тем, что значительная доля городского бюджета зависит от производства. Политика города в наши дни направлена, прежде всего, на строительство инновационных заводов на территории «серого пояса». Конечно, не смотря на позицию города, девелоперы продолжают реализовывать проекты в тех зонах «промышленного пояса», назначение которых удалось изменить ранее. Однако недостаточность законов, регулирующих области редевелопмента, и отсутствие стимулирования проектов со стороны государства усложняют и замедляют процесс реализации проектов редевелопмента «серого пояса».

Важно отметить, что особую роль в развитии проектов редевелопмента играет позиция администрации города. Отсутствие четко прописанной федеральной и региональной законодательной базы замедляет реализацию проектов редевелопмента «серой зоны». Практически все проекты редевелопмента осуществляются благодаря частным инвестициям. Сменяющиеся со временем стратегии властей на всех уровнях увеличивают риски потенциальных инвесторов, для которых очень важна экономика проекта. В связи с этим, барьером на пути развития проектов редевелопмента является недостаток потенциальных инвесторов, готовых работать в текущих условиях риска и неопределенности нормативной и законодательной базы.

Подводя итог, можно сказать, что девелоперы сталкиваются с множеством проблем при реализации проектов редевелопмента промышленных территорий. Проекты реализуются точно, отсутствует единая концепция ввиду исключительных особенностей территорий «серой зоны». Тем не менее, Санкт-Петербург имеет большой потенциал для их осуществления. Редевелопмент может дать мощный импульс для развития центральных районов, создавая новые общественно-деловые и жилые зоны. Благодаря реализации проектов редевелопмента, произойдет изменение «серого пояса» города, площадь его территорий будет использовать значительно выгоднее, чем на данный момент. Данные проекты помогут улучшить жилищную, транспортную и экологическую обстановку в Санкт-Петербурге. Все это вместе приведет к улучшению городской среды и повышению качества жизни населения.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Смирнов Д. С. Промышленный пояс: южные окраины Санкт-Петербурга в конце XIX начале XX века // Известия РГПУ им. А. И. Герцена. – 2009. – № 118.
2. Консалтинговая компания PETERLAND [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.peterland.info/redevelopment/> (дата обращения: 12.10.2022).
3. Лапшина Е.М. Влияние редевелопмента промышленных зон на развитие строительства в Санкт-Петербурге // Многообразие городских миров: история, теория, практика : Сборник статей Всероссийской научной конференции с международным участием, посвященной 90-летию со дня рождения профессора Е.Н. Перчика, Москва, 23–24 марта 2021 года. – Москва: Географический факультет Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова, 2021. – С. 106-113.
4. Шапина Е. С. Проблемы редевелопмента промышленных территорий в Санкт-Петербурге // Молодой ученый. – 2018. – № 48 (234).
5. Богачева Е. Б., Невмержицкая К. В., Юденко М. Н. Процессы редевелопмента промышленных территорий Санкт-Петербурга // XVI Международная конференция «Российские регионы в фокусе перемен». – Екатеринбург: УрФУ, 2022. С. 46–50.
6. В Санкт-Петербурге доля проектов редевелопмента в элитном жилье увеличилась в два раза – до 78% // Пресс-релиз компании "Российская гильдия управляющих девелоперов" [Электронный ресурс]. – URL: <https://rgud.ru/press-releases/> (дата обращения: 12.10.2022).

Kaplaukh Yulia D.,

Student,

Department of State and Territorial Administration,
Saint-Petersburg State University of Economics,
Saint-Petersburg, Russian Federation

Bachurinskaya Irina A.,

Doctor of Economics Sciences, Associate Professor, Professor,

Department of State and Territorial Administration,
Saint-Petersburg State University of Economics,
Saint-Petersburg, Russian Federation

PROSPECTS AND BARRIERS TO THE REDEVELOPMENT OF THE INDUSTRIAL AREAS IN ST.-PETERSBURG

Abstract:

The article presents the results of a study of the build-out potential for the projects aimed at redeveloping the industrial areas in St.-Petersburg. The paper provides in-depth analysis of the factors that negatively affect investment and construction projects. Further, the experience of renovation and redevelopment of the urban industrial zones of St.-Petersburg is examined.

Keywords:

Redevelopment, industrial territories, investment and construction project, industrial sector real estate.