

Влияние редевелопмента промышленных зон на развитие строительства в Санкт-Петербурге

Научный руководитель – Попов Алексей Александрович

Лапшина Елена Михайловна

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Географический факультет, Кафедра экономической и социальной географии России, Москва, Россия

E-mail: lelena710@rambler.ru

Исторически сложившиеся, расположенные в центральной части Санкт-Петербурга промышленные зоны, образующие «серый пояс», не соответствуют современным потребностям города, разрушая его облик, препятствуя возможности его развития [2]. «Серый пояс» имеет значительный потенциал для реализации на его территории жилой или общественно-деловой застройки. Процесс перепрофилирования территории под новое направление носит название «редевелопмент» [1].

На вовлеченность промышленной зоны в процесс редевелопмента оказывают влияние положение в пределах города, площадь зоны, ее промышленное прошлое, наличие крупных действующих предприятий.

В настоящее время 25 из 26 промышленных зон «серого пояса» вовлечены в процесс редевелопмента, на их территории расположено 114 проектов жилой недвижимости (7,76 млн м² жилья, 4,1 млн из которых уже реализован) и 112 проектов коммерческой недвижимости (1,77 млн м² арендопригодной площади).

Жилой сегмент играет наибольшую роль на современном этапе развития редевелопмента. В последние годы доля жилья, возводимого в рамках редевелопмента составляет около 1/5 от всего объема нового жилищного строительства. При полной застройке доступной для редевелопмента территории «серого пояса» (около 4200 га) там можно будет разместить половину населения Санкт-Петербурга. В сравнении с проектами застройки окраин Санкт-Петербурга проекты редевелопмента в среднем выше по классу и меньше в 2 раза по количеству корпусов и квартир, среди них меньше доля точечной уплотнительной застройки, окраинные проекты представлены более массовой застройкой.

Расположение промышленной зоны в пределах города влияет на ценовые характеристики возводимого жилья. Размах между крайними значениями средней стоимости квадратного метра в пределах промышленных зон больше, чем в 2 раза. Положение новостроек в пределах «серого пояса» практически не влияет на его стоимость - в большинстве случаев различия в ценах между проектами внутри промышленной зоны и вне ее невелики. Влияние действующих промышленных предприятий на распределение цен, проявляется на более низком уровне.

Высокая освоенность в одном сегменте недвижимости не всегда предполагает высокую освоенность в другом. Все промышленные зоны поделились практически поровну по преобладающему типу застройки: жилая застройка преобладает в малых по площади «престижных» зонах за счет реализации там ЖК высокого класса, приносящего большой доход застройщику, а также в отдаленных от центра обширных зонах за счет реализации там крупных жилых проектов, рассчитанных под массовый спрос; коммерческая застройка преобладает в зонах, в которых еще остаются крупные производства, а также расположенных вдоль набережных, где преобладают бизнес-центры высокого класса.

Источники и литература

- 1) Баснукаев М. Ш., Шлафман А. И. Редевелопмент индустриальных территорий. – 2013. – 133 с.
- 2) Назарова М. В. Современный опыт реконструкции объектов промышленной архитектуры под здания жилого назначения в Санкт-Петербурге и Москве. – 2013.