



Анализ обеспеченности
социальной инфраструктурой
(детские сады и школы)
новых районов Санкт-Петербурга
(2015-2025 гг.)

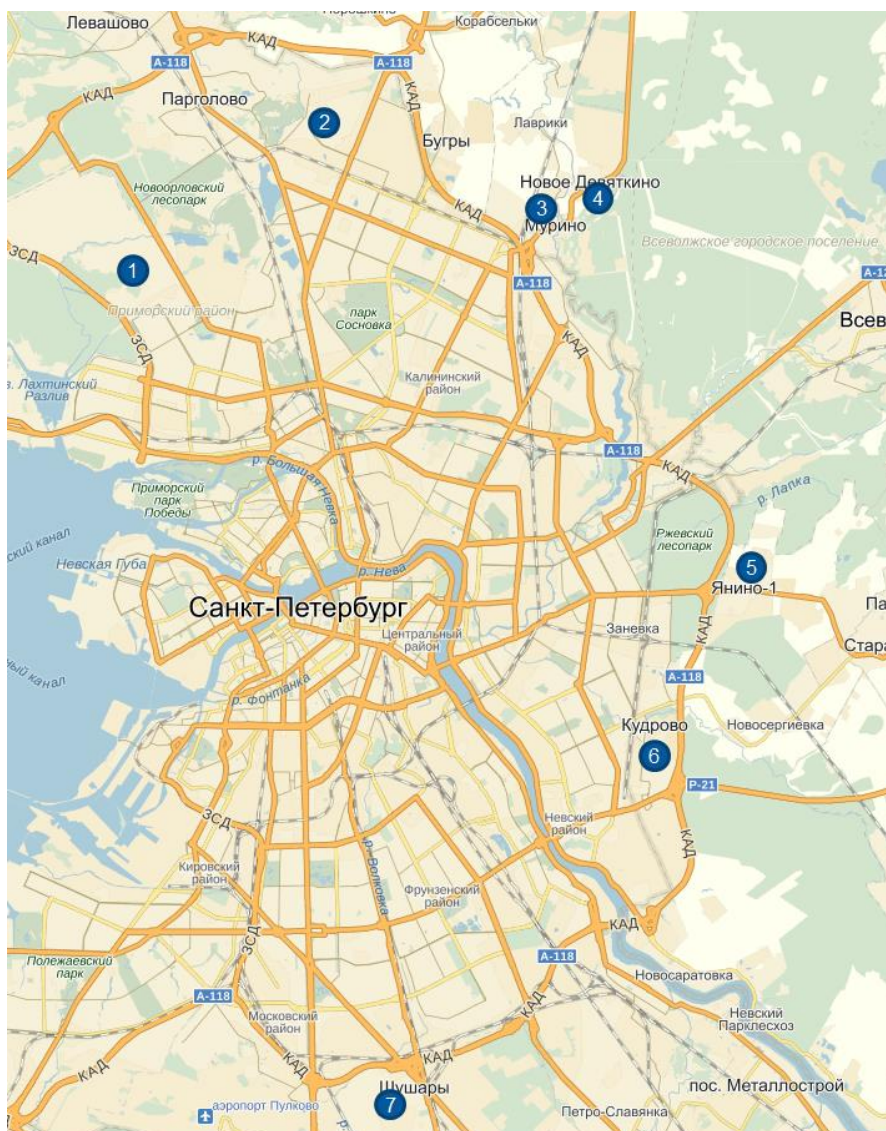
Краткий аналитический отчет

Краткий аналитический отчет: Анализ новых жилых массивов Санкт-Петербурга

Аналитический отдел группы компаний Surveyor International Group проанализировал новые активно развивающиеся жилые массивы Санкт-Петербурга и области, расположенные преимущественно на небольшом удалении от КАД и станций метро на предмет обеспеченности объектами социальной инфраструктуры: детскими садами и школами.

В исследовании рассматривались такие активно застраиваемые районы как Каменка, Парнас, Шушары, Мурино, Новое Деяtkино, Янино-1 и Кудрово.

Расположение рассматриваемых жилых массивов на карте Санкт-Петербурга



Источник: Surveyor International Group

В расчётах для массивов, расположенных на территории Санкт-Петербурга, были использованы региональные нормативы градостроительного проектирования Санкт-Петербурга (**55 мест в детских садах и 120 мест в школах на 1 тыс. жителей**).

Для массивов на территории Ленинградской области – региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области для территорий городских населённых пунктов (**60 мест в детских садах и 91 место в школах на 1 тыс. жителей**).

Несмотря на то, что Мурино, Новое Девяткино, Янино-1 и Кудрово формально расположены на территории посёлков/деревень, мы посчитали целесообразным применение нормативов для городских населённых пунктов, поскольку наблюдаемый характер нового строительства имеет мало общего с сельским: это высокоплотная многоэтажная застройка.

Сводная характеристика рассматриваемых жилых массивов

№ на карте	1	2	3	4	5	6	7
Массив Параметр	Каменка	Парнас	Мурино	Новое Девяткино	Янино-1	Кудрово	Шушары
Численность населения (прогноз на к. 2015), чел.*	36 000	42 000	43 000	16 300	5 000	37 000	26 000
Дефицит мест в детских садах / школах (прогноз на к. 2015), мест	920 / 1 575	1 820 / 3 765	1 375 / 3 915	440 / 610	190 / 135	1 575 / 890	950 / 1 510
Численность населения (прогноз на 2020-2025 гг.), чел.	142 000	99 000	118 000	40 000	39 000	87 000	70 000
Дефицит мест в детских садах / школах (прогноз на 2020-2025), мест	2 460 / -405	1 915 / 420	2 570 / 3 910	880 / -210	405 / 355	1 700 / 90	1 945 / 3 540
Основная этажность нового жилья, этаж	19-24	24-27	19-26	9-10, 19-20	12	9-16, 18-25	24-25
Разбивка количества новых квартир по числу комнат (студ. +1к.кв / 2к.кв / 3к.кв / 4 к.кв)	60% / 25% / 15% / 0,3%	64% / 23% / 13%	81% / 15% / 4%	74% / 19% / 6% / 0,5%	63% / 28% / 9%	69% / 24% / 7% / 0,2%	67% / 20% / 13%
Средняя площадь квартир в расчёте по дому, кв. м	29-71	31-59	23-54	37-54	31-51	27-65	30-65
Основной застройщик	ЛенСпец-СМУ (в перспективе – SetlCity)	Главстрой-СПб	ЦДС	Арсенал-Недвижимость (в перспективе – Дальпитер-строй)	Ленстрой-трест, (в перспективе – КВС)	SetlCity	Дальпитер-строй
Ближайшая станция метро	Комендантский проспект – 2,5 км	Парнас – на границе застройки	Девяткино – на территории	Девяткино – 2 км	Ладужская – 6,5 км	Улица Дыбенко – 1,5 км	Купчино – 4 км

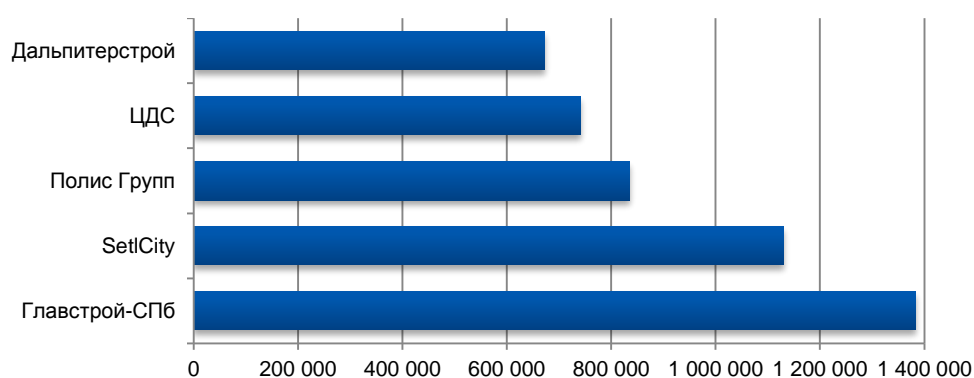
*исходя из уровня жилищной обеспеченности 30 кв. м. общей площади квартиры / чел.

Источник: Surveyor International Group

По состоянию на **IV квартал 2015** года на территории рассматриваемых жилых массивов вновь построено либо строится около 10 млн. кв. м общей площади квартир (с учётом уже имевшейся застройки – около 10,86 млн. кв. м).

Активное строительство на территории рассматриваемых жилых массивов осуществляют либо уже завершили около 43 строительных компаний. **Лидерами по объёму** строящегося/уже построенного жилья являются компании Главстрой-СПб (проект «Северная долина»), SetlCity (проект «Семь столиц», ЖК «Греенландия», ЖК «Чистое небо»), Полис Групп (ЖК «Вернисаж», «Австрийский квартал», ЖК «Мой город», ЖК «Краски лета»), ЦДС (ЖК «Весна», «Весна-2», «Муринский Посад», «Новое Мурино») и Дальпитерстрой (Шушары). **Также среди текущих крупнейших** застройщиков следует отметить компании «Арсенал-Недвижимость», «ЛенСпецСМУ», «Отделстрой», «Строительный трест».

Распределение общей площади квартир между застройщиками в готовых и строящихся домах в рассматриваемых жилых массивах, кв. м

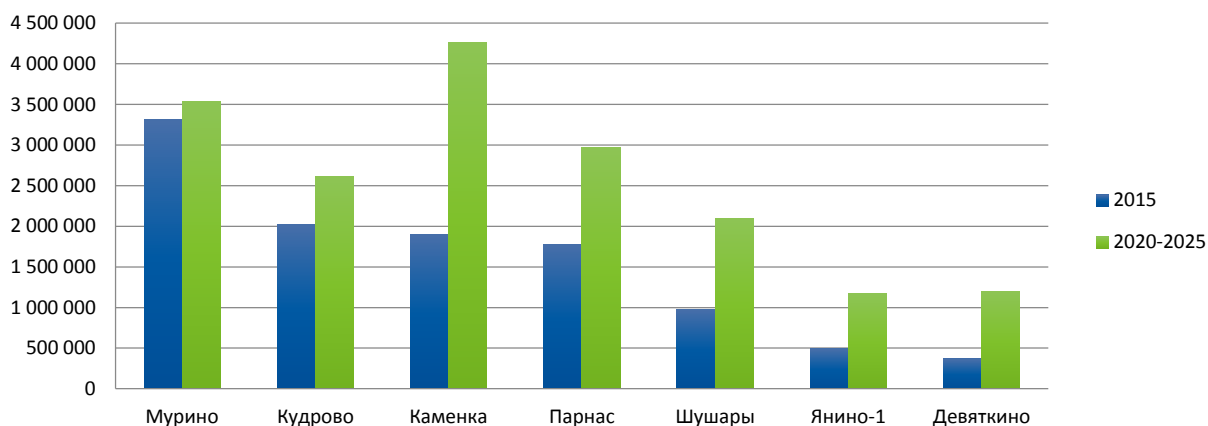


Источник: Surveyor International Group

На основе имеющейся информации по перспективным проектам, можно сказать, что в следующие 5-10 лет общий объём готового и строящегося жилья рассматриваемых массивов вырастет более чем на 50% и составит более 15,5 млн. кв. м (с учётом ранее имевшейся застройки – более 16,5 млн.). Состав лидирующих компаний-застройщиков не изменится, корректировке подвергнется только их порядок.

В настоящее время наибольший объём жилья, находящийся на стадии активного строительства, сконцентрирован в пос. Мурино, сопоставимые между собой объёмы жилья возводятся в Кудрово, Каменке и на Парнасе. К 2020-2025 году лидирующие позиции займут жилые массивы Каменка, Мурино и Парнас.

Распределение общей площади готовых и строящихся квартир по жилым массивам при условии успешной реализации всех заявленных проектов (2015, 2020-2025 гг.), кв. м



Источник: Surveyor International Group

Анализ новых жилых массивов показал, что **Янино-1** и **Новое Девяткино** являются и будут в перспективе наиболее обеспеченными социальными объектами. В Янино-1 расчётный дефицит мест в детских садах сейчас – около 190 мест, что не превышает вместимость одного детского сада на 220 мест, в будущем – около 400 мест (2 таких детских сада). В Девяткино текущий недостаток мест в садах и школах (440 и 610 мест) в перспективе может трансформироваться в нехватку только детских садов: около 880 мест (4 детских сада).

Эти жилые массивы также выгодно отличаются от остальных довольно низкой прогнозируемой численностью населения: около 40 тыс. жителей к 2020-2025 гг. (для сравнения – около 140 тыс. жителей в Каменке). Кроме того, массив Янино-1 привлекателен тем, что этажность жилых домов на его территории в основном не превышает 12, дома повышенной этажности (более 16 этажей) представлены только одной секцией. Помимо этого для квартирографии жилых домов Янино-1 характерна довольно существенная доля двухкомнатных квартир: 28% (для сравнения, 15% в Мурино). К недостаткам жилого массива Янино-1 можно отнести наибольшую по сравнению с другими массивами удалённость от станции метро: 6,5 км.

Жилой массив Мурино можно отнести к наименее обеспеченным объектами социальной инфраструктуры как сейчас, так и в будущем. На настоящий момент дефицит мест в детских садах составляет около 1 400, в школах – около 4 тыс. К 2020 гг. ситуация на территории может усугубиться: нехватка мест в детских садах возрастёт до 2 600 мест (около 12 детских садов вместимостью 220 чел.), в школах – сохранится (около 5 школ вместимостью 850 чел.). Некоего улучшения ситуации можно ожидать в более отдалённой перспективе только после освоения всей территории Мурино согласно ППТ. Возможно создание более 4 млн. кв. м. квартир, что обеспечит жильём более 135-140 тыс. человек. Если все предусмотренные проектом планировки объекты социального обслуживания будут созданы, дефицит мест в детских садах может составить более 2 тыс., при этом количество мест в школах может оказаться достаточным для обеспечения расчётной потребности жителей. Однако не стоит забывать о том, что для

расчётов по Мурино нами использовались нормативы социальной обеспеченности для Ленинградской области. Нормативы Санкт-Петербурга обязывают обеспечивать на 29 мест в школах больше в расчёте на каждую тысячу жителей.

Кроме того, комфорт проживания на территории жилого массива Мурино снижается за счёт одного из самых высоких уровней численности населения: около 118 тыс. жителей к 2020-2025 году. Также стоит отметить, что новые жилые дома – преимущественно повышенной этажности до 26 этажей. В квартирографии новых жилых преобладают квартиры-студии и однокомнатные квартиры (более 80%), что непосредственно влияет на среднюю площадь квартир в проектах: 23 кв. м в среднем по дому – это минимальное значение среди рассматриваемых районов.

Сопоставимыми по суммарному дефициту мест в школах и в детских садах сейчас и в будущем являются массивы **Парнас** и **Шушары**. Основное различие заключается в том, что наибольший дефицит мест в детских садах и школах на Парнасе наблюдается сейчас (1 820 и 3 770 мест соответственно), а на территории Шушар – ожидается в будущем (1 950 и 3 540 мест соответственно). Существенный текущий недостаток мест в школах на Парнасе может сократиться до 420 за счёт будущего заявленного строительства школ. В Шушарах же, напротив, к 2020 году дефицит мест в садах и школах может возрасти на 1 000 и 2 000 мест округлённо.

На территории **Каменки** на текущий момент не хватает около 900 мест в садах и 1 600 в школах. К 2020 году на территории массива может существенно увеличиться дефицит мест в детских садах (на 1,5 тыс. мест), при этом не исключена возможность строительства такого количества школ, которое обеспечит население необходимым количеством мест. При этом наибольшая численность населения среди рассматриваемых жилых массивов к 2020-2025 году ожидается на территории Каменки: около 142 000 чел. Несмотря на повышенную этажность новостроек (до 24 этажей), в квартирографии жилых домов отмечена наименьшая доля студий и однокомнатных квартир при довольно высокой доле двух- и трёхкомнатных квартир.

В жилом массиве Кудрово текущий дефицит мест в детских садах (около 1,6 тыс. мест или 7 детских садов округлённо) к 2020 году может возрасти незначительно. При этом существующая нехватка мест в школах (около 900 мест) в будущем может сократиться до 90.