

«ПОРА ПЕРЕХОДИТЬ К КОНКРЕТНЫМ ДЕЙСТВИЯМ»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ГРУППЫ ЛСР АЛЕКСАНДР ВАХМИСТРОВ РАССКАЗАЛ КОРРЕСПОНДЕНТУ ВГ АЛЕНЕ ШЕРЕМЕТЬЕВОЙ О ТЕКУЩИХ ПРОЕКТАХ КОМПАНИИ, ПЛАНАХ НА БУДУЩЕЕ И МЕРАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ ПЕТЕРБУРГА, А ТАКЖЕ ПОДЕЛИЛСЯ ОЖИДАНИЯМИ ОТ ПЭФ.

BUSINESS GUIDE: Прошлый год вы завершили с хорошими результатами. К каким показателям стремитесь в этом году?

АЛЕКСАНДР ВАХМИСТРОВ: Прошлый год стал для нас очень успешным. По ряду ключевых показателей были установлены абсолютные рекорды. В первую очередь это касается девелоперского бизнеса. В 2012 году стоимость заключенных контрактов увеличилась на 46% по сравнению с 2011 годом и составила 37 млрд рублей. Объем реализации недвижимости в натуральном выражении вырос на 31% и достиг 447 тыс. кв. м. В общей сложности за год предприятиями холдинга было построено более 800 тыс. кв. м жилья. Не отставал и сегмент строительных материалов. Хорошо продавались цемент, бетон, щебень, газобетон, ЖБИ. В прошлом году мы осуществили производственные запуски сразу двух кирпичных заводов — в Московской и Ленинградской областях и подтвердили звание крупнейшего производителя кирпича в России. Текущий год для компании юбилейный, поэтому мы намереваемся превзойти рекордные показатели прошлого года.

BG: Ощущает ли компания дефицит земельных ресурсов?

А. В.: У нас довольно большой и сбалансированный земельный банк. По последним оценкам, наш портфель недвижимости составляет 8,7 млн кв. м стоимостью 120 млрд рублей. Основная часть наших проектов сосредоточена в Санкт-Петербурге — почти 80% портфеля по площади и более 70% по стоимости. Примерно 1 млн кв. м приходится на Московский регион и около 700 тыс. кв. м — на Урал. Но мы внимательно следим за рынком и каждый год приобретаем участки. Проекты выводятся на рынок, надо думать о будущем, поэтому мы должны пополнять земельный запас.

BG: При этом вы не участвовали в последних торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга, где был продан участок на проспекте Блюхера, недалеко от вашего участка. Почему?

А. В.: Приобретение участка не является самоцелью, мы не стремимся купить как можно больше земли. Наша задача — приобрести участки, подходящие для реализации на них жилищных проектов, и замещать ими вышедшие. На проспекте Маршала Блюхера у нас уже есть большой жилой массив площадью 340 тыс. кв. м, который строится на участке 34,5 га. Над этим проектом мы будем работать до конца 2018 года. Приобретать рядом небольшой участок площадью 2 га, на мой взгляд, не очень интересно.

BG: Участки в каких районах Петербурга вам наиболее интересны?

А. В.: Интересен, безусловно, центр города. Свободной земли там не так много, но



мы тщательно анализируем все предложения. Рассматриваем и другие районы. Пока концентрируемся в основном в черте города и за его пределы не выходим.

BG: Как движется реализация программы по повышению эффективности использования земельных активов компании? На какой стадии сегодня находится ваша программа по выводу производств из города?

А. В.: Мы не первый год занимаемся этой программой и уже достигли определенных результатов. На Южном шоссе у нас располагалось кирпичное производство, которое сейчас выведено в Ленинградскую область, в Никольское. На этом участке мы строим дома — более 300 тыс. кв. м жилья. Еще более масштабным с точки зрения объемов будет проект реновации на Октябрьской набережной. Там мы планируем построить около 650 тыс. кв. м жилья и сопутствующую инфраструктуру. Сейчас уже практически закончили вывод промышленных предприятий по производству железобетона в Гатчину, занимаемся проектом планировки. Выйти на строительную площадку рассчитываем в 2016 году.

BG: Ваш новый кирпичный завод в поселке Никольском уже вышел на проектную мощность?

А. В.: Первую линию запустили в декабре прошлого года. Вторую, по производству клинкерного кирпича, — в июне текущего. Группа ЛСР стала первым российским производителем клинкерного кирпича. Раньше этот материал всегда импортировался. Клинкерный кирпич очень востребован в дорожно-тротуарном мощении. Я уверен, что за ним большое будущее в

сфере благоустройства, особенно в Петербурге. Этот материал эстетичен и имеет высокие показатели износостойкости. Петербург по своей сути европейский город, хочется, чтобы его улицы, мостовые и пешеходные зоны выглядели также европейски.

BG: Вы используете технологию сборного домостроения в жилом комплексе бизнес-класса «Европа Сити» на проспекте Медиков. Почему была выбрана эта технология, ведь она скорее ассоциируется с жильем массового спроса?

А. В.: Статус жилья определяется прежде всего его локацией, а не тем, из чего сделаны стены. Бизнес-класс отличается от жилья массового спроса также наличием дополнительного благоустройства, вместительными парковками, квартирографией, высотой потолков, качеством лифтов, отделки фасадов и входных групп. Нигде не сказано, что бизнес-класс должен быть построен по монолитной технологии, а жилье массового спроса — по сборной. По всем параметрам комплекс «Европа Сити» соответствует жилью бизнес-класса. К тому же сборное домостроение сегодня и его советский вариант — это совершенно разные технологии. Из сборного железобетона мы можем строить дома различной конфигурации высотой до 25 этажей, с разнообразной квартирографией и высотой потолков до 2,8 м. На рынок элитного жилья с этой технологией не стремимся, так как в этом сегменте важна индивидуальность.

BG: С какой ценой объект выведен на рынок?

А. В.: Именно технология сборного домостроения позволяет формировать конкурентную для этого сегмента недвижимости стоимость. Цена квадратного метра начинается от 110 тыс. рублей. А с учетом того, что комплекс расположен в центральной части города, «Европа Сити» станет одним из наиболее востребованных проектов.

BG: Какие наиболее интересные жилые проекты сейчас находятся в активе компании?

А. В.: Каждый проект очень индивидуален, выделить какой-то один сложно. Жилой комплекс «София» на Южном шоссе интересен с точки зрения трансформации промзоны. «Новая Охта» впечатляет масштабом. Этим проектом мы начинаем освоение территории бывшего совхоза Ручьи, где к 2025 году планируем построить около 4 млн кв. м. жилья. Проект «Невский, 68» по-своему уникален — мы его сделали за год. В отличие от него, дом в Зоологическом переулке мы строили долго. Это очень ответственный объект, напротив Зимнего дворца, но результат без преувеличения очень хороший.

BG: Планируете ли вы выходить на новые региональные рынки или сосредоточиться на регионах присутствия?

А. В.: В ближайшей перспективе осваивать новые рынки или регионы мы не намерены. Хотя предложения поступают, и мы, безусловно, все их внимательно рассматриваем и оцениваем. Мне доводилось встречаться со многими губернаторами, и они, как правило, всегда зовут поработать к себе, но пока мы сосредоточились на трех регионах.

BG: Планируете ли приступить к реализации новых проектов в 2013 году?

А. В.: В сегменте производства строительных материалов крупных проектов до конца года не планируем. Будем наращивать объемы на существующих мощностях. В девелопменте с начала года мы вывели на рынок восемь новых проектов. Планово строим объекты, выведенные в прошлые годы. Нам есть над чем работать.

BG: Что, на ваш взгляд, необходимо сделать, чтобы строительная отрасль Петербурга стала работать эффективнее?

А. В.: На мой взгляд, давно пора переходить к конкретным действиям. Властям надо начать принимать решения, а бизнесу делать более качественные проекты. В области градостроительства любые решения власти не могут быть одинаково с восторгом восприняты всеми участниками рынка. Я готов поддержать любые решения, лишь бы они были.

Мы надеемся, что в этом году будут приняты региональные градостроительные нормативы. В свое время Петербург был лидером в области градостроительного законодательства. Мы одними из первых приняли Генплан, ПЗЗ, закон о зонах регулирования застройки и охраны. Возможно, кто-то скажет, что эти документы могли бы быть лучше. Но сам факт того, что Петербург имел эти три столпа градостроительного законодательства, дорогого стоит. В Москве, к примеру, ПЗЗ не приняты до сих пор. О региональных градостроительных нормативах много спорят, но их необходимо принимать. В этом вопросе нас уже обогнали Ленинградская область, Московская область и Екатеринбург.

BG: Что вы ждете от ПЭФ-2013?

А. В.: Экономический форум 2013 года запомнится в первую очередь тем, что он проходит в преддверии саммита G20. Мне доводилось принимать участие к подготовке к саммиту G8, и я понимаю, какой это огромный труд. Надеюсь, что этот форум позволит обсудить ряд наиболее важных вопросов в преддверии встречи первых лиц государств. Там будет много говорить о модернизации. Наша компания идет по этому пути, и я убежден, что он верный. Без этого невозможно движение вперед. И за нами тянутся другие. ■