



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

1. **АЛЕКСАНДР БОБКОВ**,
исполнительный директор АО «МФК „Лахта-центр“»
2. **МАКСИМ ЛЕВЧЕНКО**,
управляющий партнер УК «Форт Групп»;
АНДРЕЙ ФОМЕНКО,
президент АО «Финансовая холдинг-компания „Империя“»
3. **АНДРЕЙ ВЛАСЕНКО**,
генеральный директор АО «Ренейссанс Констракшн»;
ВЛАДИМИР СВИНЬИН,
председатель правления «Охта Групп»

СЕРГЕЙ ВОРОНКОВ,
генеральный директор ООО «Экспофорум-Интернэшнл»

ДМИТРИЙ КУНИС,
президент компании Step

ИГОРЬ ЛЕЙТИС,
президент холдинга «Адамант»

АНДЕРС ЛИЛЬЕНСТОЛПЕ,
экс-региональный директор SRV в России, с декабря 2018 года —
управляющий директор компании JLL в России и СНГ

АНДРЕЙ ЛУШНИКОВ,
председатель совета директоров группы компаний «Бестъ»

ЗАТКНУТЬ ЗА ПОЯС

ЧАСТЬ ДЕВЕЛОПЕРОВ, ДЛЯ КОТОРЫХ ТРАДИЦИОННЫМ МЕСТОМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ БЫЛИ ОКРАИНЫ ПЕТЕРБУРГА, ПОСТЕПЕННО МЕНЯЕТ ФОРМАТЫ СВОИХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ В ПОПЫТКАХ СОЗДАНИЯ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ И ИЩЕТ НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ В «СЕРОМ ПОЯСЕ» СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ. ДРУГАЯ ЧАСТЬ ИЗНАЧАЛЬНО ЦЕЛИТСЯ В ПРИБЛИЖЕННЫЕ К ЦЕНТРУ ЛОКАЦИИ, ВИДЯ В НИХ БОЛЬШОЙ, ЧЕМ НА ОКРАИНАХ, ПОТЕНЦИАЛ, И ЗАНИМАЕТСЯ ПРОЕКТАМИ ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ. УЧАСТНИКИ РЫНКА СЧИТАЮТ, ЧТО В СРЕДНЕСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ ТАК ИЛИ ИНАЧЕ БУДУТ ВОСТРЕБОВАНЫ ВСЕ ФОРМАТЫ, НО СПРОС ПОСТЕПЕННО СМЕСТИТСЯ К ЦЕНТРУ. ДМИТРИЙ БЫЧИН

ГРАНИЦЫ РОСТА Интерес девелоперов к участкам вблизи КАД привел к появлению огромных новых районов с отсутствием или минимальным объемом транспортной и социальной инфраструктуры. Больше повезло Парнасу и Мурино, рядом с которыми есть станции метро, меньше — Кудрово, лишенному станций метрополитена и железной дороги.

По мнению президента группы RBI Эдуарда Тиктинского, возможностей роста подобных районов в глубь Ленинградской области не так много, а в ценовом сегменте, к которому относится жилье у КАД, для многих потребителей важна близость метро. «Да и весь периметр КАД как зону перспективной застройки вряд ли можно рассматривать. Направления перспективного строительства все-таки ограничены инфраструктурой: вылетными магистралями, съездами с кольцевой», — говорит он.

Президент группы RBI отмечает, что на Парнасе, в Мурино и Кудрово жилье максимально «усушенное» — некий необходимый минимум, квадратные метры и крыша над головой. «Уверен, если у человека есть возможность смотреть не только на цену, он выберет продукт более высокого качества, в котором можно будет не просто жить, а жить комфортно и получать радость от этого. При этом называть подобные районы „гетто“ не стоит. „Гетто“ — синоним социального неблагополучия. Но это неправильное определение. В таких районах покупает жилье много молодых людей, для которых это первая собственная квартира, много жителей из других регионов. Если люди нашли два-три миллиона рублей на покупку новой квартиры, вряд ли они социально неблагополучные», — считает господин Тиктинский.

Территории в границах КАД постепенно застраиваются, но существует множе-

ство свободных земельных участков и за пределами кольцевой дороги, и они, безусловно, будут интересны застройщикам, отмечает руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (входит в Setl Group) Ольга Трошева. «Мурино, Кудрово и Парнас находятся в лидерах спроса в Петербурге и пригородах: цены здесь на треть ниже, чем в городе, при этом постепенно развивается как социальная, так и торгово-сервисная, транспортная инфраструктура», — говорит она.

По словам эксперта, эти районы часто выбирают для покупки первого жилья молодые семьи, семьи с детьми по причине невысокой стоимости и наличия таких элементов инфраструктуры, как торговые центры и магазины шаговой доступности, кафе, салоны красоты и фитнес-клубы. Другие пригороды Петербурга, добавляет Ольга Трошева, также обладают достаточным строительным потенциалом: ведутся переговоры о продаже земли или уже заявлены новые проекты в Мурино и Буграх, в Новосаратовке и Янино.

«СЕРЫЙ» РЫНОК Отказ от строительства жилых комплексов в районах массовой застройки, таких как Мурино, Кудрово и Парнас, не является принципиальной позицией Glorax Development, говорит управляющий директор компании Дмитрий Коновалов, но на текущий момент участков в этих локациях у девелопера нет. «Это не значит, что мы не рассматриваем данные территории под застройку для работы в будущем. Хотя, безусловно, земельные участки, приближенные к центру Петербурга, тому же „серому поясу“, будут для Glorax Development в приоритете. На наш взгляд, сейчас это наиболее перспективные локации», — отмечает господин Коновалов.