

Генеральный директор Группы ЦДС М.Медведев: "Мы рассматриваем около десяти участков для проектов в "сером" поясе Петербурга"



Группа ЦДС в текущем году перешла к активной фазе реализации жилых проектов в "сером" поясе Петербурга. Об особенностях редевелопмента городских территорий, планах Группы и перспективах преобразования бывших промышленных площадок Петербурга в интервью агентству "Интерфакс Северо-Запад" рассказал генеральный директор ЦДС Михаил Медведев

- Михаил Анатольевич, на какой стадии находятся проекты Группы по преобразованию территорий "серого" пояса города?

- Два классических проекта редевелопмента мы запустили в продажу несколько недель назад. Комплекс ЦДС "Елизаровский" возводится на территории бывшего "Энергомеханического завода", ЦДС "Полюстрово" – на территории бывшего завода "Кулон". Прямо сейчас стартуют продажи квартир в нашем флагманском проекте - жилом комплексе ЦДС «Черная Речка» (земли завода Ильич). Это большой квартал бизнес-класса, реализуемый в несколько этапов строительства.

- Каковы сроки реализации проектов?

- "Елизаровский" и "Полюстрово" мы планируем построить за 2,5-3 года. Реализация квартала ЦДС «Черная Речка» займет 5-6 лет. Точные сроки окончательно не определены, так как предстоят значительные объемы строительства – девять жилых корпусов, подземные паркинги, школа, детские сады, другие социальные и культурные объекты. Фактически мы трансформируем целый квартал в новую однородную среду для комфортной жизни.

- Планируется ли в рамках этого проекта формирование популярных и востребованных сейчас креативных пространств?

- В нашем комплексе запроектировано множество коммерческих площадей универсального назначения, где кроме ритейла могут быть организованы и гончарные мастерские, и группы детского творчества, и другие подобные заведения. Нужно понимать, что созданием креативных пространств занимаются специализированные операторы, мы же в основном формируем некую среду, в которой этим операторам должно быть комфортно.

- Будут ли специально формироваться точки притяжения в "Полюстрово" и "Елизаровском"?

- "Полюстрово" находится в давно сложившейся инфраструктуре, это было последнее "серое" пятно в обжитом квартале. С "Елизаровским" история сходная. Поэтому нет смысла строить, например, торговый центр, если коммерческая функция уже полностью реализована в этом районе. Особенность "серого" пояса заключается в том, что многие объекты, нужные жителям, рядом уже есть, и одна из задач редевелопмента – активировать развитие этих зон для увеличения экономического эффекта.

- Какие основные сложности существуют при реализации проектов в "сером" поясе?

- Первая и основная - возможность перевода земли из промышленного в жилое назначение. Еще одна - работа с собственниками земельных участков. Если у земли один владелец, договориться проще, хотя у него может быть свое видение стоимости площадки. Объективность оценки зависит от того, вовлечен ли собственник в редевелопмент в принципе. Допустим, если он является оператором нескольких подобных площадок в городе, то понимает, что происходит на рынке, из чего складывается строительная себестоимость и так далее. Если же у него единственный актив, представление о цене может быть иное. В случае когда у земли несколько собственников, их интересы в использовании и развитии территории могут не совпадать, и это тоже затягивает процесс выкупа участков. Третье: зачастую все проекты в сфере редевелопмента имеют более длительный цикл, чем проекты в "чистом поле", а чем больше цикл, тем выше риски. Нельзя исключать изменения законодательства, и за три года подготовительной работы может произойти все что угодно. Четвертое: чем старше участок, тем больше там может быть "сюрпризов", информацию о которых трудно или невозможно найти в документах.

- Интересует ли ЦДС территория вдоль Обводного канала?

- Есть площадки, к которым мы присматриваемся и ведем переговоры с собственниками. Обводный канал должен измениться - из депрессивного стать прогрессивным. Думаю, мы примем участие в его преобразении и еще объявим о будущих проектах в этой локации.

- Какие еще участки "серого" пояса интересны Группе?

- Их много: на Васильевском острове, на Матисовом, на Петроградской стороне. Активно вошла в процесс редевелопмента Октябрьская набережная, на которой есть несколько интересных пятен. Перспективные территории находятся и вдоль противоположного берега Невы. Сейчас запрос на переформатирование "серого" пояса есть и в обществе, и в экономике.

- Сколько в настоящее время у ЦДС есть предложений по приобретению участков для редевелопмента?

- Сейчас мы рассматриваем около десяти участков, на практике из этого десятка до реализации дойдут один или два.

- Когда, по вашей оценке, процесс редевелопмента "серого" пояса Петербурга может полностью завершиться?

- В перспективе ближайших десяти лет, судя по тем проектам, которые реализуются, Петербург уже довольно сильно изменится визуально. Можно будет, например, проехать по правому берегу Невы и не увидеть там пустующих зданий или неработающих заводов. А еще через десять лет активизируется направление реновации жилых объектов: и пятиэтажных панелек, и доходных домов более ранних годов постройки. Как показывает градостроительная практика стран Европы, которая прошла этот путь раньше, в данном случае реально и сохранить исторические постройки, и придать им новые функции.