

# Михаил Медведев:

## «Мы перешли к квартальной застройке»

Как развивался строительный комплекс Санкт-Петербурга в 2013 году, и чего стоит ожидать в ближайшем будущем? Свою позицию представил Михаил Медведев, генеральный директор группы компаний «ЦДС».

– Какой проект в сфере жилищного строительства, на ваш взгляд, был наиболее ярким в Санкт-Петербурге в 2013 году?  
– Ранжировать проекты, наверно, это более характерно для риэлторов. Наша задача – чтобы горожане жили в лучших жилищных условиях и имели возможность приобрести жилье. Тем не менее, разумеется, мы следим за ситуацией на рынке и отмечаем, что в 2013 году стартовал ряд проектов, о которых было давно заявлено и которых ждали, у Группы ЛСР. А проект, который заинтересовал меня больше всего, – это «Царская столица» (застройщик – «ЛенСпецСМУ»). Пока там сданы в эксплуатацию два дома, около 70 тыс. кв. м. Достаточно большое количество жилья и оригинальная концепция в центре города обращают на себя внимание.

– Есть ли у названных вами проектов что-то общее?  
– Прежде всего, это комплексная застройка. Ряд застройщиков завершили процедуру оформления градостроительной документации и вышли на строительство тех своих комплексных объектов, которые давно всем были на рынке известны. Это вызывает большое уважение. Что касается нашей компании, то мы движемся не от проекта к проекту, а к последовательному решению поставленных задач. В 2013 году мы увеличили объемы строительства и также перешли к комплексному подходу к застройке территории. И поскольку на оформление градостроительной документации на комплексные участки уходит достаточно много времени, думаю, о проекте или проектах «ЦДС», вызывающих особый интерес, можно будет говорить не ранее конца нынешнего года. В этом году у нас в работе должно быть как минимум семь проектов комплексной застройки. Думаю, к осени мы выйдем на эти объемы, и тогда для «ЦДС» начнется, без преувеличения, новый этап развития.

– А что вы оцениваете как важное новшество года для строительного комплекса?  
– В Санкт-Петербурге это принятие поправок в Генплан и РНГП, а также формирование правил игры по утверждению проектов планировок территории. Новшеством, наиболее заметным для застройщиков, которые, как и мы, работают в Ленинградской области, стала, на мой взгляд, реализация программы «Соцобъекты в обмен на налоги». Для «ЦДС» 2013 год ознаменовал смену технологических укладов. Работая над переходом к квартальной застройке, мы активно занимались приобретением пятен. Не могу не отметить, что даже в условиях реализации целого ряда проектов наш земельный банк позволяет потенциальное строительство более чем 3,5 млн кв. м жилья. В планах «ЦДС» – ежегодный ввод в эксплуатацию на территории Санкт-Петербурга около 500 тыс. кв. м, в Ленинградской области – 300 тыс. кв. м. Кроме того, в течение 2013 года мы еще больше зарегулировали процесс строительства, а также уделили внимание совершенствованию процесса продаж, повы-



шению качества жилья и комфортности проживания.

– Какой цифровой показатель наиболее ярко характеризует петербургский рынок жилой недвижимости в целом и деятельности компании «ЦДС» в 2013 году?

– Объем продаж на наших объектах увеличился на 30%. А в целом для Санкт-Петербурга 2013 год стал годом ипотеки. Это направление активно развивалось как в банках, давно работающих

с ипотечными кредитами, так и в тех, которые ранее специализировались на других сегментах. Такое развитие событий логично: в условиях достаточно высоких процентных ставок и достаточно низкого процента просрочек и невозвратов работать с ипотекой для банков очень выгодно. По самым приблизительным подсчетам, совокупный объем ипотечных кредитов, выданных в Санкт-Петербурге, в 2013 году побил все рекорды докризисных лет. Полагаю, что и в течение 2014 года

порядок цифр останется примерно на том же уровне. Этому не помешает даже рост закредитованности потенциальных заемщиков, который отмечают эксперты. Пока этот показатель настолько невелик, что не оказывает существенного влияния на развитие сегмента ипотечного кредитования. С другой стороны, ипотека – производная от общего состояния национальной экономики, а в среднесрочном периоде вряд ли можно рассчитывать на ее бурное развитие.