

В Кудрово появится 175 тыс. квадратных метров жилья от Медведева

Группа "ЦДС" миллиардера Михаила Медведева планирует построить новый жилой квартал в Кудрово, между КАД и гипермаркетом "Лента". Эксперты оценивают общие вложения в проект в 11 млрд рублей.

В случае утверждения поправок в ПЗЗ Кудрово, общественные слушания которых прошли накануне, на участке площадью 19,1 га между гипермаркетом "Лента" и КАД появится еще один жилой квартал на 175 тыс. м2 жилья.

Развитием и застройкой этого участка займется ГК "ЦДС". Об этом "ДП" сообщили источники на рынке. Глава ГК "ЦДС" Михаил Медведев подтвердил, что рассматривает возможность покупки этого участка в Кудрово под новый проект. Но уточнил, что сделка не закрыта. Земля находится в частной собственности. Имя владельца не раскрывается. Разрешение на строительство ГК "ЦДС" планирует получить до лета 2018 года, а завершить строительство рассчитывает в течение 4 лет. По оценке экспертов АН "Метры", рыночная стоимость участка составляет 1,6-1,8 млрд

рублей, а инвестиции в его застройку оценили в 9-11 млрд рублей.

Градсовет решает

В администрации Заневского поселения уточнили, что проект планировки территории сейчас разрабатывается. "До застройки территории еще может пройти много времени. Проект должен еще пройти градостроительный совет при губернаторе Ленобласти", — добавили там.

В новом квартале запланированы два детсада, школа, поликлиника, здание почты, спортивные и торговые комплексы, а также автостоянки на 2,5 тыс. машин. В квартале будут жить почти 6 тыс. человек. Часть земли в Заневском поселении ранее принадлежала ГК "Евроинвест" Андрея Березина и Юрия Васильева. В компании сообщили, что безвозмездно передают в собственность Заневского поселения более 3,5 га с березовой рощей вдоль речки Оккервиль. Это позволит придать парку официальный статус и даст возможность развивать его как зеленую зону для новоселов Кудрово. Там планируют создать контактный зоопарк, веревочный парк и прочую инфраструктуру для детей и взрослых. Расходы на этот проект — более 10 млн рублей, помимо муниципального бюджета их возьмут на себя инвесторы-застройщики. Оператором новой рекреационной зоны станет ООО "Парк Вита".

Эксперты считают, что с высокой конкуренцией новый проект ГК "ЦДС" в Кудрово не столкнется.

"В Кудрово стабильный спрос на жилье. И готовая социальная и дорожная инфраструктура. Большинство

проектов там на финишной прямой. И к тому моменту, как новый жилой комплекс выйдет на рынок, они уже будут заселены и серьезной конкуренции новичку не составят", — говорит бывший гендиректор компании "Арсенал-Недвижимость" Станислав Данелян.

"Конкуренция везде высока, но в Кудрово вменяемый пул застройщиков, которые стараются не демпинговать, поддерживая цены и качество застройки. Это очень хорошая локация, из всех проектов комплексного освоения территории лучше всего обеспеченная транспортной инфраструктурой. Спрос на землю здесь не падает много лет, мы продали 150 га за 10 лет и сейчас у нас осталось несколько гектаров земли, которые мы развиваем совместно с "Евроинвестом", — говорит Денис Жуков, председатель совета директоров "СВП Групп".

Полноценный район

Коллег поддерживает совладелец компании "MASTER девелопмент" Вячеслав Семененко, который собирается застраивать в Кудрово 9 га (пятно примыкает к жилому массиву "Новый Оккервиль" компании "Отделстрой"). По его словам, судьба Кудрово — быть полноценным районом городской агломерации. "К какому субъекту он в итоге будет относиться — это вопрос политический. Но район быстро развивается, население его растет и в итоге будет сопоставимо с населением районов Петербурга", — говорит Вячеслав Семененко. Он добавил, что Кудрово — самый популярный новый район у покупателей. "Но рынок сейчас сбалансирован. И мы не будем торопиться с выводом своего нового проекта в этой локации. Мы разрабатываем ППТ, согласовываем вопросы по строительству социальных

объектов. Начнем стройку, когда будем готовы", — сообщил он.

Кудрово — это один из первых проектов-миллионников на границе Петербурга и Ленобласти, который предполагает комплексное освоение 180 га около КАД. Это. Он был инициирован в 2007 году собственником земли — компанией "СВП Групп". В качестве партнера она привлекла холдинг Setl Group, который собирался развивать территорию в рамках единой концепции. В течение 10-12 лет здесь планировалось построить 1,5 млн м2 жилья на 65 тыс. человек и объекты инфраструктуры. Но со временем единая концепция развалилась.

Сейчас на территории Кудрово работают десять девелоперов — каждый в своей стилистике. По данным "Петербургской Недвижимости", в районе строится 742,2 м2 жилья. В свободной продаже представлено 386,7 тыс. м2 жилья. В основном класса массмаркет. По результатам 9 месяцев 2017 года в районе было продано 204,9 тыс. м2 квартир (7% в общем спросе по петербургской агломерации).

"Средняя цена этого предложения составляет 84,8 тыс. рублей за "квадрат", что на 24% выше среднего показателя по пригороду, но на 23% ниже городского показателя средней цены", — сообщила руководитель КЦ Ольга Трошева.

Наталья Ковтун, Александра Конфисахор
26 декабря 2017

https://www.dp.ru/a/2017/12/25/CDS_dobavit_zhilja_v_Kud