

НА ОРБИТЕ БОЛЬШОГО ГОРОДА

ПЕТЕРБУРГ ПРОДОЛЖАЕТ РАСШИРЯТЬСЯ, АКТИВНО ПРИРАСТАЯ НОВЫМИ СПАЛЬНЫМИ РАЙОНАМИ. ОДНАКО ОСНОВНАЯ ПРЕТЕНЗИЯ К НИМ — ОТСТАВАНИЕ РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. НА ЭТОМ ФОНЕ У ДЕВЕЛОПЕРОВ ВОЗРОЖДАЕТСЯ ИНТЕРЕС К ТРАДИЦИОННЫМ ГОРОДАМ-САТЕЛЛИТАМ ПЕТЕРБУРГА, РАСПОЛОЖЕННЫМ В ПРЕДЕЛАХ 20–30 КМ ОТ ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЫ. РОМАН РУСАКОВ

Ближайшие города к Санкт-Петербургу — это Всеволожск, Кировск, Шлиссельбург, Сертолово, Колпино, Пушкин. «Сегодня наиболее успешно развиваются только бывшие царские резиденции — Пушкин, Павловск, Гатчина. В других городах строительство ведется менее активными темпами. Главным тормозом для развития выступает транспортная ситуация. Большинство жителей этих городов ездит на работу в Санкт-Петербург, а вечером возвращается обратно. И на въезд, и на выезд из этих городов всегда большие пробки, что создает серьезные неудобства из-за колоссальных временных затрат на дорогу. Вторая проблема — это рабочие места. В таких городах очень мало предприятий, а малый бизнес, который мог бы стать выходом из ситуации, сегодня развит плохо», — рассуждает Ольга Ульянова, директор департамента рекламы и маркетинга ГК «Полис Групп».

Она говорит, что плюсами городов-сателлитов является то, что стоимость квартир в этих городах на 30–40% дешевле, чем в спальных районах города. Покупка жилья здесь может быть актуальна только для тех, кто не привязан к Санкт-Петербургу, полагает госпожа Ульянова.

НЕРАВНОМЕРНЫЕ ПРИГОРОДЫ Ольга Семенова-Тян-Шанская, директор по маркетингу сегмента «Жилищное строительство, Россия» концерна ЮИТ, согласна с мнением о том, что города-спутники очень неодинаковы в своей привлекательности. «Традиционно очень привлекательна приморская зона, прежде всего Сестрорецк — это прекрасный пригород, при этом, конечно, определяющей является близость к воде, к Финскому заливу. Устойчиво привлекательны и высоко ценятся клиентами Пушкин и Павловск — уютные исторические зоны на юге города. Всеволожский район тоже традиционно привлекателен, имеет хорошую транспортную доступность, однако в силу своего рода потребительской ценности проигрывает приморскому направлению (Сестрорецк) и южному (Пушкин, Павловск)», — говорит госпожа Тянь-Шанская. Она добавляет, что в Сестрорецке и Пушкине представлены объекты не только комфорт-, но и бизнес-класса — коттеджные поселки, таунхаусы. В других пригородах тоже встречается довольно много проектов коттеджных поселков, но более демократического формата.

Основная же проблема, тормозящая развитие городов-спутников, — отсутствие рабочих мест. Вера Сережина, директор управления стратегического маркетинга группы RBI, говорит: «Сейчас человек, работающий в Петербурге, вряд ли будет целенаправленно переезжать в какой-то из городов-спутников — скорее предпочтет ближайшее „закадьё“. Хотя бы потому, что оттуда ближе добираться до города. А транспортная связь пригоро-



ПЛЮСАМИ ГОРОДОВ-САТЕЛЛИТОВ ЯВЛЯЕТСЯ ТО, ЧТО СТОИМОСТЬ КВАРТИР В ЭТИХ ГОРОДАХ ЗАМЕТНО ДЕШЕВЛЕ, ЧЕМ В СПАЛЬНЫХ РАЙОНАХ ПЕТЕРБУРГА

дов с центром пока недостаточно развиты». Она уверена, что привлекательность сателлитов заметно повысится, когда существенно изменится к лучшему ситуация с новыми рабочими местами. «Это может произойти в результате открытия новых производств, вливания инвестиций, — чтобы у людей не было необходимости каждый день добираться на работу в Петербург. Другими словами, локальное развитие производств должно снизить маятниковую миграцию, „тянуть“ за собой развитие остальной инфраструктуры», — рассуждает эксперт.

Госпожа Сережина отмечает, что сегодня известны только программы по развитию Кронштадта. Там есть планы по созданию, в том числе, туристического кластера. И это действительно подходящее место для развития туристической инфраструктуры.

ЮЖНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ Значительная часть экспертов ожидания связывает с южными пригородами Петербурга. Наталья Осетрова, руководитель проекта Gatchina Gardens, полагает, что хорошие перспективы есть у Вырицы, Рождествено и Гатчины. «Власти Ленобласти год назад провозгласили новые принципы градостроительной политики: вектор должен сместиться от Кудрово и Мурино к освоению южной планировочной зоны», — говорит она.

Денис Заседателев, генеральный директор операционного бизнеса ГК «Ленстройтрест», добавляет: «С учетом планов главы региона по переезду областной администрации в Гатчину в 2022 году и уже начавшегося процесса создания большого количества новых рабочих мест популярность этой локации будет возрастать. Пока что Гатчину обходят стороной крупные девелоперы. Темпы ввода у пула застройщи-

ков, которые сегодня работают в городе, в скором времени будут недостаточны для удовлетворения спроса».

Сергей Хромов, генеральный директор ООО «Город-спутник „Южный“», полагает, что наиболее перспективными городами в зоне агломерации станут те, что уже работают как крупные точки приложения труда или же имеют предпосылки для превращения в самостоятельные экономические центры. «В первую очередь развиваться будут локации именно в южной части агломерации — Пушкин, Павловск, Стрельна, Ломоносов, Колпино, Металлострой. В городских границах в южной зоне работает более трех десятков крупных промышленных предприятий и производственных зон. К пограничной зоне на юге тяготеют и промышленные инвестиции Ленинградской области — здесь уже работает ряд областных индустриальных парков», — рассуждает он. Господин Хромов надеется, что стимул для развития южной агломерации с точки зрения интеллектуального и промышленного потенциала даст первый для Петербурга новообразованный город-спутник «Южный». Здесь расположится крупный производственный сектор на 100 га, а также инноград «ИТМО Хайпарк» в составе современного кампуса, образовательного и производственного кластеров. «Один лишь инноград создаст не менее 12 тыс. рабочих мест. Всего же в «Южном» будет трудиться около 60 тыс. человек. Новые рабочие места снимут проблему маятниковой миграции из периферийных районов в центральную часть Петербурга. В итоге «Южный» станет драйвером преобразования близлежащих локаций — Пушкина, Павловска, Красного Села», — строит планы господин Хромов.

При этом некоторые эксперты полагают, что узкой специализации для городов-сателлитов не нужно, необходимо развивать

сразу несколько направлений. Алексей Муравьев, директор по маркетингу ЖК «Новоселье: Городские кварталы», говорит: «Пригороды Петербурга, в том числе и города-спутники, уже обладают исторически сложившейся специализацией. Одни — туристические и научно-культурные центры — Пушкин, Ломоносов, Петергоф. Другие, например Колпино, — промышленные или культурно-промышленные, как Гатчина. Узкая специализация — это прямой путь к созданию моногородов, наиболее болезненно переживающих экономические кризисы. Безусловно, развивать экономику спутников необходимо. Но с целью укрепления уже существующих отраслей, а не путем замыкания на какой-то одной специализации. Диверсифицированная экономика гораздо легче переживает экономические спады, проще адаптируется к новым условиям», — считает маркетолог.

Впрочем, господин Муравьев не верит в то, что в города-спутники могут переехать петербуржцы. «Сюда могут перебраться разве что пенсионеры, ищущие более спокойную, чем в мегаполисе, жизнь. Или привлеченные недорогой недвижимостью молодые люди, чья специальность позволяет им приезжать в офис не каждый день. Остальные будут искать и находить работу в Петербурге, обладающем вторым по емкости в стране местом приложения труда. А значит, переезд в города-спутники они рассматривать не станут. А вот жители российских регионов могут счесть спутники Петербурга вполне привлекательными для переезда. Не в последнюю очередь — благодаря доступной недвижимости и относительно легкой возможности найти работу. Или по месту жительства, или, если не удастся найти рядом с домом, в расположенном рядом Петербурге», — полагает господин Муравьев. ■