



АЛЕКСАНДР КОРЖКОВ

# «ПРИНИМАЯ РЕШЕНИЕ О ПРИОБРЕТЕНИИ УЧАСТКОВ, МЫ ВСЕГДА СМОТРИМ В БУДУЩЕЕ»

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ПЕТЕРБУРГЕ, СОХРАНЕНИИ ИНТЕРЕСА К ЦЕНТРАЛЬНЫМ РАЙОНАМ ГОРОДА, ПЕРСПЕКТИВАХ ПОПОЛНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКА, А ТАКЖЕ О ВОЗМОЖНОМ ВЫХОДЕ КОМПАНИИ В НОВЫЕ ДЛЯ НЕЕ СЕГМЕНТЫ В ИНТЕРВЬЮ КОРРЕСПОНДЕНТУ GUIDE МАРИИ КУЗНЕЦОВОЙ РАССКАЗАЛА ДИРЕКТОР ПО РАЗВИТИЮ АО «ЮИТ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» АННА СМОЛЬНАЯ.

**GUIDE:** Скорректировала ли текущая ситуация планы ЮИТ по наращиванию земельного банка?

**АННА СМОЛЬНАЯ:** Нет, нынешняя ситуация на планах ЮИТ не отразилась. Мы по-прежнему планируем до конца года приобрести один-два участка под строительство до 50 тыс. кв. м жилья. Я сейчас очень активно смотрю перспективные для покупки участки и могу отметить, что предложений на рынке стало больше. При этом по сравнению с началом года участки не стали дешевле. Полагаю, цены скорректируются чуть позднее, но этот скачок не будет резким. И самое главное: спрогнозировать, в какую сторону они изменятся, пока довольно затруднительно.

**G:** От чего это будет зависеть?

**А. С.:** На стоимость земли напрямую влияет динамика цен на квартиры на первичном рынке. Поскольку сейчас затраты на стройматериалы возрастают, застройщики вынуждены увеличивать цены, чтобы извлечь прибыль. Вместе с тем, скорее всего, будет снижаться покупательная способность населения. Поэтому рынок земли в ближайшей перспективе будет находиться в поиске баланса. Но, повторюсь, лично я не предвижу резких скачков цен.

**G:** Какими основными критериями вы руководствуетесь, выбирая участки под застройку?

**А. С.:** Решение о приобретении того или иного участка основывается на потребности компании в товарном запасе на плановый год. Лично для меня выбор земельного участка — это интересная и живая работа. Приезжая на место, я начинаю думать о том, хотела бы жить здесь я или кто-нибудь из моих знакомых. Я прислушиваюсь, например, к тому, шумят ли рядом поезда, присутствуют ли посторонние запахи. То есть в этом процессе важную роль играет собственное эмоциональное восприятие, простое человеческое ощущение, хорошо здесь или нет. Далее начинается оценка размеров участка, окружающей застройки и переход к анализу законодательства и градостроительных норм. После чего прорабатывается экономика будущего проекта. Она либо складывается, либо нет. И на основе традиционных критериев, таких как размер, цена и локация, принимается или не принимается решение о покупке. Могу сказать, что более чем за десять лет, в течение которых я этим занимаюсь, интуиция меня не

подводит. Если сразу на месте появилось ощущение, что данный участок правильный для компании, то он впоследствии и покупается.

**G:** Среди недавних приобретений ЮИТ — земельные участки в Калининском районе города. Почему было принято решение остановиться именно на этом районе?

**А. С.:** Несмотря на то, что оба участка расположены в Калининском районе, у них совершенно разные локации и форматы. Участок на улице Васенко находится в обжитой части района, в зоне сформировавшейся жилой застройки, неподалеку от Любашинского сада. Рассматривая данную территорию, мы немного сомневались из-за расположенного неподалеку Полюстровского рынка. Однако, принимая решение о приобретении земли, мы всегда смотрим в будущее. В Москве уже реализованы проекты реконструкции рынков, подобные программы начались и в Петербурге, так что со временем рынок на Полюстровском должен стать новой точкой притяжения, каким сейчас является Андреевский рынок на Васильевском острове. Это добавит локации дополнительное преимущество. Что касается участка в Нейшлотском переулке, то я бы его даже причислила к центру: он совсем рядом с Петроградской стороной, исторической частью Выборгского района, а к Калининскому относится только формально. Среди других его очевидных плюсов — хороший размер, пешая доступность от метро, близость к Ботаническому, Большому Сампсониевскому и Выборгскому садам, к прекрасно благоустроенной набережной реки Карповки и развитая социальная инфраструктура. Я считаю, что это очень удачное приобретение для компании, и многие девелоперы с ним нас поздравляли.

**G:** Также в конце прошлого года компания купила небольшой участок на Курляндской улице. Означает ли это, что реализация проектов в центральной части города снова в сфере ваших интересов?

**А. С.:** Могу сказать, что ЮИТ никогда не терял интерес к центральной части Петербурга. Мы любим центр, но проявляем интерес лишь к тем зонам, где разрешено новое строительство, то есть вне «золотого треугольника». Также мы однозначно не будем заниматься капитальным ремонтом памятников и исторических домов в центре города. Все это сопряжено с большими рисками, в частности, связанными

с восстановлением аварийных зданий, которые нельзя сносить. Что касается участка на Курляндской, то его, вместе с участком на Васенко, мы рассматривали в рамках одного пула: они оба небольшого размера, и ЮИТ будет реализовывать на них примерно одинаковый продукт. Это приятная часть Коломны, в пешей доступности от метро, Фонтанки, Мариинского театра, Новой Голландии. Здесь будет небольшой комфортабельный дом на 100 квартир. В нынешней ситуации участки с подобными характеристиками — это то, что нужно рынку.

**G:** На каких сегментах сейчас сосредоточится ЮИТ?

**А. С.:** Компания пока не планирует реализовывать проекты элит-класса, отдавая предпочтение сегментам комфорт, комфорт-прайм и бизнес. То есть тому, в чем ЮИТ, собственно, и преуспел как в России, так и в других странах: будем продолжать создавать комфортную среду. Без сомнения, мы не пойдем в эконом-сегмент и не станем строить дома около КАД. Тот продукт, который продает ЮИТ, предполагает более высокую цену, по которой в той локации квартиры покупать не будут. Мы знаем примеры проектов повышенного класса, которые возводили в местах, для них не предназначенных. И это были неуспешные проекты. Добавлю, что, по моему мнению, ситуация с пандемией высветила потребности в комфортной среде, которые раньше не были так очевидны покупателям. Мне кажется, что в ближайшие годы люди все больше будут задумываться о возможности трансформации жилого пространства, а также о важности наличия закрытых и безопасных дворов и общественных зон.

**G:** Стоит ли в ближайшие несколько лет ожидать появления новых проектов комплексного освоения территории от ЮИТ?

**А. С.:** Нет, мы не нацелены на реализацию подобных проектов. Сейчас в планах компании нет проектов продолжительностью до двадцати лет. Наш цикл должен ограничиваться семью-восемью годами.

**G:** А как насчет малоэтажного строительства?

**А. С.:** Мы не исключаем возможности реализации проектов малоэтажной застройки наподобие пятиэтажного комплекса Inkeri в Пушкине. Это для нас понятный формат. Поскольку ЮИТ интересуют участки в границах Петербурга, то для

малоэтажного строительства подошел бы, например, Курортный район.

**G:** Рассматриваете ли вы возможность приобретения участков для строительства сервисных апартаментов?

**А. С.:** Если говорить в целом, то это не наш сегмент и не наш продукт. Но если нам понравится локация участка и при этом он будет расположен в условно разрешенной зоне с возможностью застройки только половины его территории жильем, то мы можем рассмотреть сегмент апартаментов в качестве альтернативы. И это будут не сервисные апартаменты, а так называемое псевдожилье, которое продается с дисконтом. Такой вариант проживания может быть интересен, например, индивидуальным предпринимателям, фрилансерам: коммерческое помещение можно использовать как для жизни, так и для работы. Если резюмировать, то участки, половину территории которых можно застроить апартаментами, мы также смотрим. Однако повторюсь: в сегмент именно сервисных апартаментов мы входить не планируем. Даже несмотря на то, что у ЮИТ есть подразделение «ЮИТ Сервис», которое много лет занимается обслуживанием наших домов и могло бы взять на себя такое управление. Но тогда появится риск снижения качества услуг по нашему основному бизнесу, а допустить этого мы не можем.

**G:** Поговорим о бывших промышленных территориях. Почему их освоение идет так медленно? Снижается ли интерес инвесторов к участкам под редевелопмент?

**А. С.:** Невысокие темпы освоения промышленных территорий связаны с тем, что город регулирует их перевод под жилье, действуя поступательно. И это совершенно правильно, поскольку в противном случае может случиться транспортный коллапс. Отправить «в рынок», условно, 200 тыс. кв. м без социальной инфраструктуры было бы огромной ошибкой. Если говорить о ЮИТ, то мы специализируемся на точечной застройке, и если и приобретаем бывшие промышленные участки, то это территории небольших заводов или, к примеру, СТО. Появление на их месте жилых домов не нарушит налаженные потоки, кроме того, вокруг есть вся инфраструктура. Возвращаясь к большим пятнам под застройку бывших промышленных зон, могу сказать, что интерес девелоперов к ним не ослаб, они идут туда очень охотно. ■