



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,  
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE  
«ЭКОНОМИКА РЕГИОНА»

## КОНТРАСТНОЕ ЛЕТО

Главной интригой нынешнего лета в Петербурге до поры до времени оставался вопрос о том, кто станет главным соперником нынешнего врио губернатора Петербурга на сентябрьских выборах главы города. Однако сюрпризов не случилось: самый сильный противник Георгия Полтавченко — Оксана Дмитриева — нужного количества подписей муниципальных депутатов собрать не смогла, а потому вторая половина лета в Петербурге — по крайней мере, в политической части — вряд ли будет интересной; по сути, вопрос о том, кто станет в сентябре губернатором города, был решен 17 июля.

Гораздо более жаркой, судя по всему, вторая половина лета покажется правоохранительным и регулирующим органам: банкротство одного из крупнейших туроператоров России — фирмы «Нева» — будет тянуться неприятным шлейфом для всей отрасли еще долго. Можно предположить, что выездному туризму страны нанесен серьезный урон: компании, специализирующиеся на организации туров, теряют не одну тысячу клиентов. Ведь все большее число людей после таких скандалов будут решать на самостоятельную организацию отдыха. Благо развитие интернет-технологий это позволяет — по крайней мере, до 2016 года, когда вступит в силу закон, запрещающий хранение личных данных россиян на серверах за рубежом. Если к тому моменту он не претерпит коррекции, Россия, скорее всего, превратится во вторую Северную Корею, ведь ни забронировать билет в отеле, ни купить билет на зарубежную авиакомпанию граждане страны не смогут.

Несладко, судя по всему, придется и промышленной отрасли. Как минимум — дюжине петербургских оборонных заводов, попавших под очередную порцию санкций США: они лишились возможности приобретать за океаном комплектующие.

Таким образом, осень и зима могут оказаться для инвестиционного климата города крайне холодными.

Впрочем, человек ко всему привыкает, ведь инвестиционное похолодание — фактор больше психологический, чем экономический. Как говорят аналитики, к 2016 году экономика страны и Петербурга в любом случае начнет выправляться. Разумеется, если не случится новых встрясок в политике и экономике.

## КОЛОНКА РЕДАКТОРА

# ВЕРНЫЙ СПУТНИК

## ДЕФИЦИТ ТЕРРИТОРИЙ ПОД ЗАСТРОЙКУ В ЧЕРТЕ ГОРОДА ЗАСТАВЛЯЕТ ДЕВЕЛОПЕРОВ АКТИВНЕЕ ОСВАИВАТЬ ПРИГОРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ. В БОРЬБЕ ЗА КЛИЕНТА СТРОИТЕЛИ СТАРАЮТСЯ СОЗДАВАТЬ МАКСИМАЛЬНО КОМФОРТНЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ В НОВЫХ МИКРОРАЙОНАХ, А ПОТОМУ ВСЕ ЧАЩЕ В ПЕТЕРБУРГЕ ПОЯВЛЯЮТСЯ ПРОЕКТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЦЕЛЫХ ГОРОДОВ-САТЕЛЛИТОВ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ



ЮЖНЫЕ ПРИГОРОДЫ ПЕТЕРБУРГА НАИБОЛЕЕ ПЕРСПЕКТИВНЫ ДЛЯ СОЗДАНИЯ ПРОЕКТОВ ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ, ТАК КАК СОДЕРЖАТ КОМБИНАЦИЮ СЛЕДУЮЩИХ ФАКТОРОВ: ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО БРЕНДА, ЦЕНТРА СОВРЕМЕННОЙ ЗАНЯТОСТИ И ХОРОШЕЙ ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ

Петербург сегодня начинает развиваться по пути децентрализации. Децентрализация, то есть формирование достаточно обособленных мини-городов, — неотъемлемая ступень развития крупных мегаполисов. Полицентричность города решает ряд транспортных и инфраструктурных проблем, борется с проблемной социальной напряженностью и пр. Основная суть такого подхода заключается в том, чтобы создать комфортные условия для жизни людей внутри достаточно обособленного района благодаря тому, что он располагает всем необходимым для комфортной жизни: рабочими местами, социальной и развлекательной инфраструктурой, зонами отдыха.

«Этому способствуют две тенденции. Во-первых, свободных пятен под застройку в центре и в других обустроенных районах Петербурга — совсем немного. Соответственно, стоимость земли здесь очень высока, и поэтому конечная цена квартир для покупателей — соответствующая. Во-вторых, наиболее активный спрос мы видим именно на эконом-класс, который как раз и строится на окраинах города. То есть, несмотря на большие объемы строительства жилья на границе города и области, темпы поглощения здесь не менее высоки, чем в городе», — рассуждает Владимир Скигин, председатель совета директоров УК Satellit Development.

На окраинах сегодня до 40% проектов представляют собой комплексное освоение территорий. Однако официально статус города спутника пока в городе получил лишь один проект — «Южный», который реализует УК «СТАРТ Девелопмент». Ана-

литики полагают, что в будущем появятся и другие проекты с таким статусом.

Города-спутники отличаются от вновь образованных «спальных» районов своей самодостаточностью. То есть при желании (или, точнее, при его отсутствии) человек может прожить всю жизнь в таком городе, не выезжая в Петербург. «Город-спутник должен состоять не только из жилых кварталов с социальной инфраструктурой — в нем должны быть торговые и развлекательные центры, культурные и образовательные учреждения (профучилища, лицеи, вузы), предприятия с офисами и многое другое. Именно по такому принципу компания «СТАРТ Девелопмент» разрабатывала концепцию города-спутника «Южный».

**ЭКОНОМИКА ВО ГЛАВЕ** «При планировании территорий часто забывают про экономику. Вновь создаваемая территория должна соответствовать трем параметрам: первое — быть экономически выгодной городу и приносить деньги в казну, далее — быть интересной для девелопера и строителя с точки зрения подготовленности территории и перспектив развития и третье — предлагать человеку не просто коробку для жилья, а полноценную среду обитания», — рассказывает Андрей Назаров, генеральный директор ЗАО «УК „СТАРТ Девелопмент“».

«На сегодняшний день дефицит жилья в Петербурге приводит к тому, что возникают целые районы, не приносящие городу никакого экономического эффекта. Происходит размывание затрат и создание территорий, требующих постоянных

вложений: в инфраструктуру, социальные объекты и прочее. Концентрация в одном месте промышленно-коммерческих объектов с одной стороны, а с другой — жилья (а значит, и трудовых ресурсов) — это один из самых удачных выходов для любого мегаполиса. Это эволюционный процесс, опробованный десятилетиями мировой градостроительной практики. Результат — экономически выгодная для города модель и одновременно комфортный и привлекательный формат проживания для человека», — добавляет господин Назаров.

«Одним из плюсов некоторых из этих проектов, обеспечивающих комфорт в проживании, является малоэтажность. Зачастую к созданию таких проектов привлекаются зарубежные архитекторы, что является не только маркетинговым ходом застройщиков, а действительно позволяет спроектировать большие территории с учетом всех наработок и современных мировых тенденций в организации пространства», — добавляет Екатерина Немченко, директор департамента жилой недвижимости Knight Frank St.Petersburg.

Антон Финогенов, директор института территориального планирования «Урбаника», полагает, что в агломерации Петербурга есть два главных направления развития — южное, тяготеющее к аэропорту, и северо-западное — к курортной зоне.

При этом он считает наиболее перспективными проекты городов-спутников, которые содержат комбинацию следующих факторов: наличие историко-культурного бренда, центра современной занятости и хорошей транспортной доступности. → 16

## ГОРОДА-САТЕЛЛИТЫ