

# ВЛИВАНИЯ В ИМИДЖ

## СОГЛАСНО ПОДГОТОВЛЕННОМУ ЦЕНТРОМ СТРАТЕГИЧЕСКИХ РАЗРАБОТОК «СЕВЕРО-ЗАПАД» МОНИТОРИНГУ, В 2013 ГОДУ МОЖНО ВЫДЕЛИТЬ РЯД СФЕР И ОТРАСЛЕЙ ЭКОНОМИКИ, В КОТОРЫХ СТОИТ ОЖИДАТЬ НАИБОЛЬШЕГО ПРИТОКА ИНВЕСТИЦИЙ. СРЕДИ НИХ ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ «ИМИДЖЕВЫЕ» ПРОЕКТЫ ОБЩЕРОССИЙСКОГО МАСШТАБА, ЛОГИСТИЧЕСКАЯ ОТРАСЛЬ, А ТАКЖЕ МЕТАЛЛУРГИЯ, ХИМИЯ, ТРАНСПОРТ, КОТОРЫЕ, ПО ПРОГНОЗАМ ЭКСПЕРТОВ, ВЫИГРАЮТ ОТ ВСТУПЛЕНИЯ РОССИИ В ВТО, А ЗНАЧИТ, БУДУТ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫМИ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ. АНАСТАСИЯ ЦЫБИНА

Также ожидается рост частных инвестиций в новые бизнесы и креативные сферы, так называемую «зеленую» экономику.

Марина Липецкая, руководитель проектного направления фонда «Центр стратегических разработок (ЦСР) „Северо-Запад“», отмечает, что в первую очередь стоит ожидать продолжения вливания инвестиций в федеральные инфраструктурные проекты имиджевого характера. «Имеются в виду преимущественно „спортивные“ стройки — подготовка к Олимпиаде, стройке объектов для универсиады, чемпионата мира. С одной стороны, объем вложений высокий, и эти объекты потенциально привлекательны для вложения частного капитала в сферы, связанные с инфраструктурным строительством. С другой стороны, понятны сроки окончания строительства, новые мегапроекты в инфраструктуре пока не заявлены. Однако те проекты, которые уже реализуются, требуют средств и являются достаточно привлекательными с точки зрения инвестирования», — говорит госпожа Липецкая.

**ЛОГИСТИЧЕСКИЙ БУМ** О влиянии вступления России в ВТО не раз уже говорилось. Свои прогнозы давали аналитики и эксперты самого разного уровня. Тем не менее даже среди тех рынков, которые, как ожидается, выиграют, стоит выделить те, которые могут рассчитывать на приток инвестиций в текущем году, ведь далеко не все из них привлекательны с точки зрения уровня конкуренции и насыщенности игроками. В частности, согласно прогнозам, российская отрасль черной металлургии вследствие вступления страны в ВТО может показать рост по объему производства на 33,48%, отрасль цветной металлургии на 35,81%. Прогнозные показатели этих двух отраслей измеряются десятками процентов, в то время как остальные отрасли, где также ожидается положительная динамика, — единицами процентов. Например, прирост по объему производства в химической и нефтехимической отраслях ожидается всего на уровне 1,13%, производство электроэнергии — 0,25%. По остальным отраслям прогнозируется отрицательная динамика в силу ряда обстоятельств. Естественно, что эти прогнозы не могут быть не учтены не только участниками рынков, но и потенциальными инвесторами, принимающими решения о вложениях в те или иные отрасли и рынки.

Марина Липецкая считает, что инвестиционный процесс продолжится и в металлургии, и в химии, в транспорте и логистике. Однако все сектора, кроме логистики, жестко консолидированы, высок порог входа. «Предпосылки в логистической от-

расли связаны как с возможным ростом трансграничных перевозок, так и с дополнительным развитием потребительских рынков петербургской агломерации», — комментирует госпожа Липецкая. — «Вполне возможно, что на этот рынок придут глобальные логистические операторы, причем разместиться они смогут не только в пределах города, но и в Ленинградской области, где под это есть удобные территории, обеспеченные инфраструктурой».

По мнению генерального директора «Совтрансавтоэкспедиции» Леонида Шляпникова, на сегодняшний день транспортная и логистическая инфраструктура существенно отстают от темпов развития экономики страны. Для ликвидации такого «разрыва» потребуются существенные государственные и коммерческие инвестиции, программная и напряженная работа в течение ближайших трех-пяти лет. «Транспортно-логистический рынок России сейчас переходит из стадии зарождения в стадию активного развития», — говорит Леонид Шляпников. — «Потребности клиентов смещаются от необходимости просто закрывать вопросы доставки и складирования продукции к вопросам качества и полноты оказываемого логистическим провайдером сервиса. Обязательным фактором успешности развития индустрии является наличие современной и качественной транспортной и терминальной инфраструктуры, этого требуют и клиенты, и сами операторы». Он добавляет, что конкуренция на данном этапе развития логистического рынка уже достаточно высока — в России работают как ведущие и профильные западные игроки, так и отечественные логистические операторы. По его мнению, наиболее успешной стратегией для инвестора является вложение средств по принципу build-to-suit, под потребности конкретных клиентов или пула клиентов, со специфическими или профильными требованиями к услуге и обслуживающей инфраструктуре — транспорту, складам, операциям и оборудованию. Алексей Кичатов, генеральный директор City Express, подтверждает, что Ленинградская область более выигрышна с точки зрения размещения логистических объектов в сравнении с Санкт-Петербургом. «Это естественно. Крупный мегаполис, имеющий такую масштабную историческую застройку, с точки зрения транспорта и логистики — это всегда неудобно и дорого. Тем более если создавать объекты, что называется, „с нуля“», — комментирует он. Он говорит, что в наступившем году логично ожидать притока инвестиций в отрасль. «Даже несмотря на то, что Минэкономразвития прогнозирует в наступившем году замедление роста экономики России до

0,5 процента, рост рынка транспортно-логистических услуг при этом ожидается на уровне 5–6 процентов», — говорит Алексей Кичатов. Управляющий филиалом транспортно-логистического холдинга Asstra в Санкт-Петербурге Андрей Заяц обращает внимание на тот факт, что последствием вступления в ВТО других стран в последнее десятилетие был почти каждый раз значительный рост иностранных инвестиций. Россия не должна стать исключением.

**НОВЫЙ ПУЗЫРЬ** В ЦСР «Северо-Запад» считают, что рынки недвижимости уже перегреты: рост цен по Петербургу — 10–15%, рост ипотечных ставок до 12%. «На рынке недвижимости, преимущественно жилой, надувается новый пузырь. Цены поднимаются по нескольким причинам, — рост ставок по ипотеке, потребительский спрос. Как пузырь, рынок может лопнуть в любой момент, а значит, входить в него, например, покупать недвижимость с инвестиционными целями с расчетом на быструю окупаемость, в этот период рискованно. Желательно, чтобы инвесторы в недвижимость имели долгосрочную стратегию, в независимости от коротких рыночных циклов», — полагает Марина Липецкая.

Впрочем, Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», не видит признаков перегрева рынка. «Можно прогнозировать, что в 2012 году объем реализации на территории Санкт-Петербурга и пригородной зоны Ленобласти на полмиллиона превысит показатель 2011 года и перешагнет границу в 3 млн кв. м (более 57 тыс. квартир)», — говорила в конце 2012 года Ольга Трошева.

Ее коллега, руководитель направления коммерческой недвижимости КЦ «Петербургская недвижимость» Любава Пряникова, говорит, что в 2012 году объем инвестиций в коммерческую недвижимость Петербурга был в два раза ниже объема 2011 года и составил около миллиарда долларов. «Однако следует заметить, что предыдущий год был рекордным по инвестиционным вложениям, в основном за счет нетипично крупных для нашего рынка сделок (в первую очередь имеется в виду сделка по ТРЦ „Галерея“). При этом в 2009–2010 годах объем инвестиций не превышал \$500 млн. На рынке прослеживается тенденция к росту, и, на наш взгляд, она сохранится. По-прежнему наиболее привлекательным остается торговый сегмент», — комментирует госпожа Пряникова. Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН, напоминает, что политика новой администрации в прошлом году не была развернута в сторону коммерческих

проектов. «В приоритет поставили вопросы сохранения исторического облика Петербурга и инфраструктуры. Данная политика тормозит приход новых инвесторов в наш город. У местных девелоперов тоже возникают огромные сложности с согласованием новых проектов», — характеризует она инвестиционный климат Петербурга.

**АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ РЫНКИ** Марина Липецкая считает, что стоит ожидать инвестиций в социальные инициативы, частные предпринимательские инициативы — это небольшие, буквально «семейные» предприятия или команды единомышленников. «В период „депрессии“ крупных проектов, снижения государственных инвестиций, отсутствия ресурсов на гигантские стройки, именно частные инициативы, предпринимательство могут быть драйвером инвестиций в регион. Конечно, при благоприятном предпринимательском климате. Как сейчас показывает передовой мировой опыт, очень часто такие инициативы направлены не столько на получение быстрых денег, сколько на решение социальных, общественных задач, которые считают важными предприниматели. Речь идет не только о благотворительности, но о некоей форме общественно полезного бизнеса, который особо высоко ценится и его создателем, и потребителями. В основной массе среди таких инвесторов небольшие компании, предоставляющие продукт разного профиля — от консалтинга, до бытовых услуг. Много таких проектов в технологических и креативных сферах, которые при этом не требуют больших капитальных вложений, — дизайн, программирование, медиа и прочее», — поясняет эксперт. Она также не исключает интереса инвесторов к новым сегментам потребительского сектора, здоровья, креативной индустрии, для развития которых важен масштаб рынка. Это средовые проекты и коммуникационные пространства, а также все то, что наполняет жизнь впечатлениями и обобщенно называется «креативная индустрия».

В ЦСР «Северо-Запад» считают также, что инвестиции могут поступить в так называемую «зеленую» экономику, но только при субсидиях государств. «Зеленая» экономика — все, что связано с идеологией экологически нейтрального потребления. Это и экономия использования ресурсов, и вовлечение новых, возобновляемых и биологических ресурсов, и внедрение технологий повторной утилизации, и восстановление нарушенной хозяйственной деятельностью природной среды. «Поскольку экологические технологии и товары в основном дорожают «неэкологических», те области, за которые ответственно государство — энергетика, транспорт,