

# Санкт-Петербург. Инвестиции и девелопмент

## Три звезды на счастье

Чемпионат мира по футболу 2018 года для Санкт-Петербурга — это не только масштабное событие, но и новые серьезные инвестиционные возможности для бизнеса. Особенно в сфере инфраструктуры. Концепцию развития гостиничной сферы в городе, в частности заведений категории «три звезды», во время международной выставки недвижимости MIPIM обсудили представители властей и бизнеса. Специалисты подискутировали о важности получения для проекта статуса стратегического и его поддержки со стороны регионального правительства.

— подготовка к чемпионату —

### Ярмарка щедрости для инвестора

Петербург — один из центров туристического притяжения в России и мире. А это значит, что как для города, так и для участников сферы оказания услуг есть довольно стабильный источник дохода. Поток туристов ежегодно увеличивается. Как рассказала председатель комитета по инвестициям Санкт-Петербурга Ирина Бабюк, в прошлом году он составил 6,5 млн человек (для сравнения, в 2005 году это цифра составляла 3,7 млн). То есть количество желающих полюбиться красотами Северной столицы за десять лет увеличилось в полтора раза.

По словам госпожи Бабюк, на конец прошлого года в Петербурге работало 141 объект гостиничной инфраструктуры с общим объемом номерного фонда около 20 тыс. Загрузка к отелей в высокий сезон достигала 80–90%. Естественно, строительство новых гостиниц улучшает туристический климат города, создает рабочие места и обеспечит Петербург новыми налоговыми поступлениями. При этом все предложения по развитию объектов гостиничной инфраструктуры согласуются с требованиями FIFA, которые предъявляются к Петербургу как к городу, принимающему чемпионат мира по футболу.

В то же время стратегическим направлением для городского правительства в преддверии мундиаля является развитие именно недорогих, но качественных гостиниц.

«Для инвесторов сформирован перечень объектов недвижимости для создания трехзвездочных гостиниц с объемом номерного фонда от 80 до 100, — отметила представительница Смольного. — В него вошло шесть земельных участков и десять зданий под реконструкцию в

центральных районах города. Объекты подобраны в соответствии с критериями оптимального расположения гостиниц: доступность метро или вокзала, центр города, место на берегу».

Все объекты город готов передать компаниям для строительства гостиниц и приспособления их для современного использования. Причем для инвесторов в прошлом году Смольный предусмотрел и законодательно закрепил ряд преференций. Так, отныне стратегическим инвестиционным проектом признают и строительство гостиницы с объемом инвестиций в 1,5 млрд рублей. Раньше этот порог составлял 15 млрд рублей. Заветный статус позволяет инвестору получить землю под возведение гостиницы без торгов, по минимальной арендной ставке на период реализации проекта, да еще и с перспективой выкупа ее в собственность со значительной скидкой. По мнению Ирины Бабюк, принятые меры помогут снизить расходы компаний и тем самым повысить их интерес к подобным проектам.

### То ли квартира, то ли апарт-отель

Во время дискуссии бизнесмены обратили внимание на проблемы со строительством в городе апарт-отелей, где в помещениях, обустроенных под квартиры, постояльцы живут длительное время. Такая форма набирает популярность в Европе. В мире создаются целые ассоциации апарт-отельеров. Но петербургские инвесторы пожаловались на непонимание со стороны города при строительстве гостиниц такого формата: власти часто указывают на то, что они больше подходят под категорию жилья.

«Мы давно в этой связи пытаемся выработать какие-то границы, — объяснил генеральный директор



Стратегическим направлением для городского правительства в преддверии чемпионата мира по футболу является развитие недорогих, но качественных гостиниц

сети апарт-отелей YE'S Александр Погодин. — Мы прекрасно осознаем, что для города тоже важно понимание, что является гостиничной структурой, а что — подменной этого понятия, когда под видом апарт-отеля строится фактически жилой дом со всеми вытекающими отсюда последствиями. Мы готовы выступить единым фронтом для того, чтобы совместно выработать правила игры».

Акцентировал внимание собравшихся господин Погодин и на том, что город должен быть заинтересован не столько в строительстве гостиниц, сколько в возведении средств размещения для временно проживающих.

«Так вот апартменты к таковым и относятся. Их сейчас выбирает все большее количество людей во всем мире. Даже гостиничные сети развивают формат апартментов. Мы не предоставляем гостиничные услуги, мы предоставляем услугу аренды помещения для временного проживания», — уточнил бизнесмен.

В защиту строительства гостиниц такого формата инвесторы подсчитали реальную денежную выгоду для города от работы апарт-отеля на 2 тыс. номеров. Сумма, даже по минимальным подсчетам, вышла внушительной — около 100 млн рублей в год (цифра получилась исходя из

дохода для отеля с каждого стандартного номера в 400 тыс. в год). Из них отельер заплатит городу 13% налога.

Для устранения противоречий в этом вопросе между городом и бизнесом некоторые спикеры предложили внести изменения и пояснения в нормативно-правовые акты, из которых было бы ясно, что же является гостиницей.

### Не арена — так музей

Специалисты уверены, что возведение гостиниц должно сопровождаться и «окультуриванием» близлежащей территории. Пример такого проекта привел Александр Погодин. Он рассказал об апарт-отеле, который появится на углу улиц Боровой и Социалистической на территории бывшей кондитерской фабрики имени Крупской. Старые заводские корпуса снесут, а на их месте планируют организовать благоустроенное общественное пространство, открытое для горожан, а не только для постояльцев гостиницы. Авторы проекта заверяют, что объект может оживить депрессивный район вокруг.

«Мы достаточно серьезно преобразим среду, которая является депрессивной в этой части города, несмотря на свое центральное расположение. Здесь огромный автомобильный трафик и никто не останавливается, потому что незачем. Мы же попытаемся переделать это место в центр притяжения без ухуд-

шения логистических потоков», — объяснил господин Погодин.

В качестве удачного примера глобального «оживления» депрессивной территории благодаря строительству перед крупным мероприятием участники обсуждения назвали Лондон. Мероприятия Олимпийских игр проводили как раз в тех районах мегаполиса, которые требовали наведения серьезного порядка.

Еще один важный вопрос, который затронули спикеры во время дискуссии, — как разумно распорядиться построенными объектами после завершения крупного мероприятия. Трехзвездочные гостиницы в Петербурге наверняка будут востребованы и после мундиаля. По информации комитета по инвестициям, их загруженность сегодня достигает 60–70%. А что же делать, к примеру, со спортивными сооружениями?

«Конечно, большие мероприятия меняют динамику города: появляются новые рестораны, отели, спортивные объекты. Возникает вопрос: а что мы будем с ними делать после завершения мероприятия? В Японии, например, есть опыт создания музеев на территории спортивных сооружений. К примеру, на многоцелевой спортивной арене «Сайтама Супер Арена» до 2010 года размещался Музей Джона Леннона. Также, помимо прямого назначения стадиона, его можно использовать под проведение различных мероприятий — свадеб, музыкаль-

ных фестивалей, выставок. Другим удачным примером продления жизни инфраструктуры спортивно-сооружения является дубайский теннисный стадион. В дни, свободные от теннисных турниров, он также используется как концертная площадка. Кроме того, на его территории по внешнему периметру располагаются популярные рестораны, такие как «Ирландская деревня», к примеру», — рассказал исполнительный директор японского архитектурного бюро Nikken Sekkei Ltd Фади Джабри.

Как считает управляющий партнер PKF Hotel Experts Михаэль Видманн, в таких случаях бизнесу надо инвестировать в долгосрочные проекты, приносящие пользу городу не только на время крупного мероприятия. Причем стоит развивать доступные проекты, которые по карману и молодежи. По мнению эксперта, это даст больше результатов, чем стройка только дорогих гостиниц.

Михаэль Видманн не единожды бывал в Петербурге, который называет красивейшим городом на земле. Но уверен, что для еще большего развития туризма правительству города необходимо принять ряд мер. И в первую очередь — упростить процесс получения виз. Турист должен легко и без особых усилий и денежных затрат иметь возможность приехать в Северную столицу на несколько дней.

Марина Костюкевич

## Новый подход к девелопменту

— городская среда —

### Девелоперам, работающим в исторической застройке, необходимо менять подход к своей деятельности и выходить за рамки строительства зданий, развиваясь в направлении мастер-планирования.

Крупный стол, посвященный инвестициям в исторические города, прошедший в рамках MIPIM-2016, открылся презентацией «Выбор европейских инвесторов: последние тренды рынка инвестиций, изменяющие города» управляющего директора по оценке недвижимости инвестиционной группы Satella Томаса Байерле.

Как рассказал господин Байерле, за последний год инвестиции в европейскую недвижимость увеличились на 32%, достигнув в 2015 году €285 млрд. Основным направлением капиталовложений остается офисный сегмент недвижимости, в которую инвестировано €115,4 млрд, вложения в объекты для ритейла оцениваются в €72,2 млрд.

Главной тенденцией, влияющей на развитие городов, по словам управляющего директора Satella, стало увеличение их населенности: с 2000 по 2015 год число жителей крупных городов выросло на 8,6%. Увеличение плотности населения происходит благодаря повышению мобильности населения, улучшению уровня жизни, достижениям технологического и социального прогресса. В результате повышается спрос на жилье, за которым следует увеличение цен на аренду и продажу недвижимости в городах.

Томас Байерле полагает, что игрокам рынка недвижимости необходимо, используя свой опыт, выходить за рамки строительства зданий, развиваясь в направлении мастер-планирования. По его словам, наибольший объем жилой недвижимости строится сегодня в России.



Главной тенденцией, влияющей на развитие городов, стало увеличение численности их населения

Устойчивые процессы наметились в развитии европейской офисной недвижимости: офисные площади перестали использоваться на 100% из-за увеличения числа трудящихся в удаленном режиме. Кроме того, офисная недвижимость стала все меньше удовлетворять современным требованиям компаний, из-за чего на нее снижается спрос и падают объемы строительства.

По мнению эксперта, увеличение доли свободных площадей продолжится. Из-за этого будет востребовано внедрение новых технологий их использования. Вследствии пустующие офисные здания будут переоборудованы под жилье, нехватка которого ощущается в европейских городах. Также будут востребованы многофункциональные центры, предлагающие временное рабочее пространство, и прочие проекты по трансформации офисов.

Вице-президент ПАО «Банк ВТБ» Александр Ольховский заметил, что не все мировые процессы характерны для нашей страны: «Модернизация офисных пространств в жилье не приобрела такого массового явления, как в Лондоне, где небольшие офисы устаревшего формата стали крайне интересными для средних и мелких инвесторов, осуществляющих редевелопмент в апартменты. В Петербурге такого не наблюдается».

Господин Ольховский согласен с тезисом о больших объемах строящегося в России жилья. Причина, по его словам, кроется в высоком уровне неудовлетворенного спроса: на душу населения в Москве и Петербурге приходится 24–25 кв. м, тогда как в Европе этот показатель превышает 30 кв. м, а в США — 70 кв. м. «Этот зазор обеспечивает стабильное желание приобрести жилье. Что, впрочем, не означает наличия платежеспособного спроса», — полагает он.

Александр Ольховский также затронул тенденцию размещения офи-

сов в открытых пространствах. Он отметил, что, несмотря на непопулярность к этому формату большинства местных игроков, значительное число компаний, стремящихся вести бизнес по европейским стандартам, постепенно переезжают в open space.

Президент ГК NAI Becar Александр Шаравов рассказал о развитии транспортных пересадочных узлов. «Во всем мире повышенная плотность застройки в рамках транспортно-пересадочных проектов не разрешается, а требуется властями. В Москве это уже признали, в Петербурге дискуссии ведутся. Надеюсь, мы тоже к этому придем. Малозатяжка должна быть расположена дальше, это спасает от пробок», — объяснил господин Шаравов. Он также добавил, что во всем мире вокруг пересадочных узлов строят отели. Это позволяет гостям города перемещаться не на автомобиле, а на общественном транспорте.

Генеральный директор компании SRV Юсси Куутса рассказал об изменениях в возможностях финан-

сирования после 2008 года, когда поспало несколько крупных мировых банков, в том числе Lehman Brothers. Если раньше застройщик мог легко получить заем в 80% от общей стоимости проекта, то теперь кредиторы требуют вкладывать не менее 50% собственных средств. Поэтому девелоперам потребовались новые инструменты для финансирования своих проектов.

Финансирование флагманского проекта SRV «Охта Молл» составило €220 млн, включая земельный участок. Для реализации было создано совместное предприятие, в котором SRV напрямую владеет долей в 45%, еще 27% принадлежит структуре косвенно. Второй проект SRV — торговый центр «Жемчужная плаза» — работает с августа 2013 года. За 2015 год объект посетили 8 млн человек. ТРК стоил €140 млн. За его реализацию взяли SRV и Шанхайская индустриально-инвестиционная компания, которые участвовали в равных долях в реализации проекта ООО «Жемчужная плаза». Обе стороны вкладывали по €20 млн собственных средств. Остальное финансирование было обеспечено привлеченными китайскими партнерами заемными средствами. Господин Куутса назвал такое соотношение «хорошей пропорцией».

ТЦ Daily в Мытищах Московской области также был реализован при участии нескольких структур. В финансировании участвуют три партнера: НПФ «Благосостояние», принадлежащий РЖД (владеет 65%), 20% — у финской ГК Vicus, а SRV принадлежит 15%. Фонд «Благосостояние» финансирует проект через инвестиционную группу «Тринфиико». Чтобы реализовывать новые проекты, SRV придется искать новые нестандартные пути привлечения инвестиций, заключил господин Куутса.

Директор по развитию Fort Group Олег Промков рассказал о

финансировании путем краудфандинга. В США после финансового кризиса многие потеряли доверие к финансовым рынкам. Поэтому возникла идея организовать краудфандинг на базе интернет-площадок, действовавших только на территории Америки. Таким образом было профинансировано строительство нескольких гостиниц. Удалось привлечь частный капитал в размере нескольких десятков миллионов долларов. Теперь тематика краудфандинга «докатилась» и до России.

«Наше законодательство не настолько совершенно, и нам удалось найти лишь два варианта реализации. Первый похож на бывшие пирамиды, связанные с недвижимостью, когда договоры никак не защищают инвесторов: люди могут в любой момент попорочиться с вами. Второй — механизм паевых инвестиционных фондов. Компания выбирает объект недвижимости, оценивает рыночную эффективность инвестиций, находит справедливую цену и выставляет в открытый доступ в интернете. Впоследствии купленный объект заводится в ПИФ и приносит прибыль», — рассказал Олег Промков.

Модератор встречи Ольга Архангельская отметила, что указанная схема есть нечто среднее между индивидуальными инвестициями и краудфандингом. «Здесь важен вопрос ментальности и защиты инвестиций, доверия между инвестором и девелопером», — считает госпожа Архангельская.

В США не каждый собственник недвижимости имеет право привлекать средства через краудфандинг. Там есть фильтр. Условием, в том числе, является объем капитала», — объяснил Олег Промков. Гендиректор SRV Юсси Куутса, в свою очередь, уверен, что «пока в России работает «телефонное право», о краудфандинге говорить рано».

Герман Костринский