

# ИНФРАСТРУКТУРНЫЙ ИНТЕРЕС

В последние годы в торгово-экономических связях Санкт-Петербурга и Китая наблюдается значительный подъем, который выражается в расширении инвестиционного сотрудничества. Пока в основном проекты касаются недвижимости. Но сейчас появились планы по привлечению азиатских инвесторов и в инфраструктурные проекты.

КИРИЛЛ КОССОВ

Безусловно, самым масштабным проектом в Санкт-Петербурге является возведение жилого комплекса «Балтийская жемчужина», в рамках которого предусмотрено строительство единого комплекса из жилых, деловых, торговых и развлекательных объектов в Красносельском районе Санкт-Петербурга на площади 205 га. Этот крупнейший зарубежный инвестиционный проект КНР в сфере недвижимости осуществляется с 2005 года, и вопрос о строительстве китайского капитала решался на уровне президента России. Девелопер проекта является дочерней компанией Шанхайской международной объединенной инвестиционной компании в Санкт-Петербурге, учрежденной пятью крупнейшими шанхайскими корпорациями. Объем инвестиций составил, по оценкам городской администрации, около 30 млрд рублей.

Однако интерес к Красносельскому району со стороны китайских инвесторов продолжается. Так, в 2016 году стало известно об интересе китайской компании «Хуа Бао» к проекту строительства конгрессно-выставочного центра «Дружба» на улице Маршала Казакова рядом с будущей станцией метро «Юго-западная». Под «Дружбу» будет выделен участок в 30 га. На нем планируется построить 265 тыс. кв. м коммерческих площадей — выставочные и торговые павильоны, офисные центры, а также две башни высотой в 25 этажей, в которых будут находиться гостиницы и бизнес-центры. Общий объем инвестиций оценивается в 23 млрд рублей, а сдать объект обещают к 2024 году.

Интерес к строительству ветки скоростного трамвая от станции метро «Кировский завод» до жилого квартала «Балтийская жемчужина» проявляет Китайская железнодорожная строительная корпорация, не исключено, что к проекту подключится и вышеупомянутая компания «Хуа Бао» (возможно, что ветка будет протянута до «Дружбы»). Проект планируется реализовывать на основе государственно-частного партнерства. «Проект предполагает создание линии скоростного движения трамваев длиной 23 км с максимальным использованием существующих наземных трамвайных линий. На всем протяжении линия трамвая будет проходить по огороженному от автомобилей и пешеходов полотну наземного и эстакадного движения», — сообщает пресс-служба комитета по инвестициям.

«Недавно стало известно, что Смольный может реанимировать отложенный несколько лет назад проект сооружения Фаянсово-Зольной магистрали, или так называемого Восточного скоростного радиуса, поскольку городские власти наконец-то определились с его стоимостью. И, конечно, строить трассу планируется за счет инвесторов, так как го-



ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В «БАЛТИЙСКУЮ ЖЕМЧУЖИНУ» С 2005 ГОДА СОСТАВИЛ ОКОЛО 30 МЛРД РУБЛЕЙ

родскому бюджету сумму в 116–118 млрд рублей в одиночку не потянуть», — сказала маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева.

По данным комитета по инвестициям, также в городе планируется проект строительства вблизи Пулковского инновационного логистического центра «Агрополис» (заявленный объем инвестиций \$400 млн), там также участвует китайский капитал.

Еще об одном проекте стало известно в конце апреля 2016 года: группа китайских инвесторов проявляет интерес к строительству четырех станций Правобережной линии петербургского метро: «Гавань», «Морской фасад», «Новокрестовская-2» и «Лахта». Инициатором проекта выступает ЗАО «Инвестиции. Инжиниринг. Строительство», а инвесторами могут выступить несколько частных компаний. Общие инвестиции в проект оцениваются в \$1,1 млрд. Но имена китайских партнеров пока не раскрываются.

Также ГК «Хуа Жэнь» (аффилирована с «Хуа Бао») планирует строить МФК на Таллиннской улице, 11, где будет реализован российско-китайский культурный центр с ресторанным комплексом и банкетными залами, а также апартаменты на 190 юнитов.

Впрочем, эксперты пока сомневаются в перспективах всех заявленных проектов. «Проект на Таллиннской улице будет ориентирован скорее на внутренний спрос, в том числе и в части заполнения апартаментов. Целесообразность же реализации

второго проекта — комплекса «Дружба» — вызывает сомнения: на юге города уже есть подобный проект — «Экспофорум», имеющий более выгодную локацию, что создаст прямую конкуренцию заявленному китайскому проекту», — рассуждает Екатерина Заволокина, руководитель проектов отдела стратегического консалтинга компании JLL в Санкт-Петербурге. — При этом у «Хуа Бао» также есть проект коттеджного поселка в деревне Аннолово Тосненского района, который, однако, был отправлен градостроительным советом при правительстве Ленобласти на доработку.

Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами и инвестициям NAI Bescar, рассуждает: «Сегодня Россия интересна для Китая, несмотря на некоторый спад в прошлом году, связанный с обострением российско-американских отношений. И те проекты, которые реализуются сейчас, и те, которые появятся в дальнейшем, будут представлены в сегменте коммерческой недвижимости. Особенно интересны для Китая торговля и гостиницы, то есть инфраструктура, связанная по большей части с туризмом. По стилю ведения бизнеса Китай, безусловно, отличается от России ввиду восточного менталитета. Однако с Китаем нас связывает обратный бизнес, при котором российские компании производят продукцию в Китае и затем реализуют ее на территории России. Тем самым у России с Китаем более тесные связи, нежели с Японией, например. Я считаю, что в рос-

сийско-китайских отношениях заложен большой потенциал. Инвесторам из Китая для построения грамотной стратегии необходимо найти надежных российских партнеров».

Дмитрий Панов, генеральный директор ГК «Доверие», констатирует, что сегодня в Петербурге и области активную деятельность ведут два крупных китайских инвестора — Шанхайская международная объединенная инвестиционная компания и «Хуа Бао» («Хуа Жэнь»). Обе компании сконцентрировались на реализации девелоперских проектов. Однако потенциальный интерес к региону проявляли и другие представители КНР, в частности, Экспортно-импортный банк Китая и ряд компаний, рассматривающих инвестирование в транспортную инфраструктуру Петербурга. «Существует и пул компаний, которые принимают участие в отдельных проектах на территории СЗФО в роли соинвесторов. Среди них можно выделить и достаточно крупные — например, Metallurgical Group Corporation (MCC)».

При этом господин Панов отмечает, что на сегодняшний день особенности работы данных компаний мало чем отличаются от деятельности других крупных девелоперов региона. «Связано это в первую очередь с тем, что основной объем работ по строительству, согласованию и даже представлению в судебных спорах выполняют российские подразделения с местным управленческим персоналом», — поясняет он. ■