

Санкт-Петербург. Инвестиции и девелопмент

Рост с «эффектом домино»

— территории развития —

15 Дворец танца также создаст дополнительный поток посетителей, а с учетом переноса основных футбольных матчей на Крестовский остров портрет публики у станции метро «Спортивная» заметно обогатится, что в конечном счете серьезно повлияет на всю коммерческую инфраструктуру района», — рассуждает господин Косарев.

Выехать на инфраструктуру

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петросталь», считает, что основными точками роста можно уверенно назвать новые магистрали. «Они способствуют увеличению транспортной доступности территорий, значительно увеличивают инвестиционную привлекательность расположенных рядом земель. Из недавнего опыта можно привести пример ЗСД, который уже сейчас вывел Васильевский остров из категории «острова невезения» и даст мощный толчок дальнейшему его развитию», — говорит эксперт.

Он указывает на то, что также крупные инфраструктурные проекты способны служить катализатором быстрого освоения соседних территорий. Например, планы по строительству третьего торгового комплекса «Мега» в поселке Новоселье на южной границе города способны подстегнуть спрос на квартиры здесь.

Александр Нечаев, директор по продажам ГК «Доверие», соглашается с мыслью коллеги о том, что сегодня определяющим фактором появления точек роста в городе становится инфраструктура, прежде всего транспортная. «Важнейшим толчком развития периферийных районов города стало строительство ЗСД. Далее на повестке дня — строительство легкорельсовых путей, транспортно-пересадочных узлов, Восточного скоростного диаметра, новых станций метро, вокруг которых будут формироваться новые центры развития», — рассуждает эксперт.

Безусловно, говорит господин Нечаев, такая инфраструктурная поддержка повысит и стоимость аренды, и стоимость земли. Минимальное увеличение цены участка в случае появления качественной инфраструктуры в непосредственной близости составит от 10% от начальной стоимости лота. «Для отдельных территорий решение транспортно-транспортного вопроса может повлечь некоторое увеличение стоимости жилья. К примеру, в Токсово постройка дорожной развязки одновременно повысит стоимость предложения как минимум на 5–10%», — рассказывает эксперт.

Андрей Косарев добавляет, что реализация такого проекта, как «Аэроэкспресс», основное влияние окажет на повышение туристической и деловой привлекательности города, пусть и косвенно, а также на развитие района Виттебского вокзала, где планируется разместить терминал «Аэроэкспресса». «По опыту Москвы и других крупных мегаполисов такие районы являются особенно привлекательными для размещения гостиниц и бизнес-центров. При отсутствии или недостатке таких объектов спрос на качественную инфраструктуру маловероятен, так как пассажиры «Аэроэкспресса», как правило, практически сразу же пересекаются на такси или метро. Однако в случае развития делового и гостиничного кластера вблизи терминала значительно повышается спрос на торговую инфраструктуру, рестораны, кафе и услуги», — отмечает господин Косарев.

Руководитель отдела маркетинга ООО «НН» Майя Афанасьева полагает, что потенциал новых проектов лежит в редевелопменте «серого пояса», в преобразовании промышленных зон. «Новые проекты застройки напрямую влияют на развитие территорий, стимулируют улучшение транспортной инфраструктуры, появление новых маршрутов движения, задают социальную и культурную доминанту», — поясняет она.

Такие примеры нередки в Скандинавии, где на месте складов или фабрик наряду с жильем или ком-

мерческой недвижимостью строят культурные центры, концертные залы, художественные галереи, спортивные объекты. «То есть создается инфраструктура, которая придает дополнительный статус таким территориям, ведь создается более качественная среда. Все эти факторы в совокупности влияют и на рост цен вторичного жилья. Важно и то, что в случае успеха на подобные проекты решаются и другие застройщики: на те территории, где уже есть позитивные примеры редевелопмента, девелоперы „идут“ гораздо охотнее», — рассказала госпожа Афанасьева.

Южный потенциал

Николай Урусов, генеральный директор строительной компании «Красная стрела», считает, что одной из наиболее перспективных точек роста Петербурга является зона вокруг «Экспофорума» в Пушкинском районе. «Появление торгово-выставочного комплекса уже способствовало обновлению дорожной инфраструктуры района. Многочисленные статусные мероприятия будут способствовать дальнейшему развитию дорожной и коммерческой инфраструктуры этой локации», — считает специалист.

Во многом благодаря «Экспофоруму» Пушкинский район стал более привлекательным для застройщиков. В частности, рядом с ним уже реализуется проект комплексного освоения территории «На Царское-сельских холмах», поблизости запущен еще один проект-миллионник. «На мой взгляд, с точки зрения нового строительства Пушкинский район является одним из самых привлекательных для застройщиков в Петербурге. Такого соотношения приемлемой цены земельных участков, наличия инфраструктуры, хорошей экологии и достопримечательностей „магнитов“ нет больше ни в одном районе города», — полагает господин Урусов — Второй значительной точкой роста можно назвать окрестности Петродворца. Этому будет способствовать появление недалеко — в Ланнинском сельском поселении Ломоносовского района



Сегодня в Петербурге главной точкой роста, с которой девелоперское сообщество связывает свои ожидания, является строительство небоскреба «Лакха-центра»

Ленобласти — третьего комплекса «Мега» от IKEA. Если строительство объекта реально начнется в ближайшем году, можно ожидать появления в этой локации новых девелоперских проектов, а в будущем и новых проектов по развитию транспортной инфраструктуры».

Сергей Хромов, генеральный директор УК «Старт Девелопмент», как и его коллега, полагает, что параллельно формированию делового центра города на севере, центром которого станет «Лакха-центр», южные окраины могут стать новым центром с научно-производственной ориентацией. «Такое распределение ролей между севером и югом позволило бы осуществить давнюю мечту петербургских урбанистов — разгрузить центральные районы и приблизить город к полицентричной модели развития», — уверен специалист.

Важным фактором создания на юге города образовательного и высокотехнологического кластера являются уже существующие здесь вузы и центры деловой активности. В Гатчине работает Институт ядерной физики, на базе которого запланирована реализация проекта

«Императорское кольцо», в Пушкине — Высшая школа бизнеса СПбГУ и Ленинградский областной университет. Рядом с аэропортом сформирован один из крупнейших в городе деловых центров, в 2014 году начал работу конгрессно-выставочный комплекс «Экспофорум».

По соседству запланирован проект еще одного вуза — на территории города-спутника «Южный» в Пушкинском районе будет построен «Инноград науки и технологий», который совместно реализуется правительством Петербурга, корпорацией «Роснано», УК «Старт Девелопмент» и университетом ИТМО. Предполагается, что он объединит факультеты университета с высокотехнологичными лабораториями и производствами. В феврале в составе «Иннограда» появился первый резидент — ЗАО «Институт телекоммуникаций», намечено создание Единого центра геoinформационной урбанистики с последующим открытием на базе данного центра Высшей школы геoinформатики Университета ИТМО.

Андрей Березин, председатель правления ИК «Евроинвест», считает, что и в уже сформированных жилых районах нужны новые общественные точки притяжения. «Наглядный пример — проектируемый нами ТРЦ „Голливуд“, в котором,

помимо торгово-развлекательной функции, хотелось бы заложить и общественно-культурную, и даже образовательную составляющую. В нашем понимании он может стать региональным обществено-культурным центром с притяжением почти 1,8 млн жителей, попадающих в зону его охвата. Именно поэтому мы планируем применить принципы „социального проектирования“ при дальнейшем развитии этого ТРЦ».

Дмитрий Карпушин, член совета директоров ГК «Ленстройтрест», считает, что для полицентричного развития недостаточно решить сделать «какой-нибудь симпатичный, разнообразный квартал». Главной «внутренней» сложностью для девелопера при разработке таких зон станет осмысленность, обоснованность выбора функционала, четкое понимание того, какие именно функции нужны городу и как реализовать их в деталях именно в том или ином конкретном месте. «Может быть, в итоге эта территория окажется местом, куда будут съезжаться на работу жители со всех концов города, и это будет его визитной карточкой. Но по окончании рабочего дня этот район не должен становиться безлюдным», — предостерегает девелопер господин Карпушин.

Татьяна Умарова

В отрыве от реальности

— комфортная среда —

Формирование комфортной городской среды называют первоочередной задачей как власти Петербурга, так и девелоперы. Но новые кварталы, вырастающие на окраинах мегаполиса, комфортными назвать сложно. Эксперты рынка считают, что процесс создания удобных для жизни жилых массивов должен формироваться при активном участии государственной власти.

Идея комфортной городской жизни, известная как новый урбанизм, была сформирована еще в 1980-х. Дмитрий Карпушин, член совета директоров ГК «Ленстройтрест», говорит, что сегодня идеи нового урбанизма фактически витают в воздухе. Но витают как мечта. «Новая урбанистика, в частности, предполагает, что основные городские объекты, которые люди посещают или используют повседневно, должны находиться в пешей доступности, а первое место в списке таких объектов уверенно занимают рабочие места. Доступ к работам — это одна из ключевых причин, по которой люди стремятся жить в больших городах. Пока возможность доступа к работам в любых новых проектах остается непонятной или непроработанной — застройщики будут пытаться поселить как можно больше людей „близко от метро“, будут расти кварталы с высокой плотностью заселения и, как следствие, высокой этажностью, а новые проекты комплексного освоения территорий (КОТ) будут тягаться вокруг немногочисленных транспортных магистралей, ведущих в сложившиеся районы Петербурга, где располагаются офисы и производства. И эта вынужденная центристическая тенденция на сегодняшний день уверенно убивает мечту», — сокрушается эксперт.

Петр Буслов, руководитель аналитического центра компании «Главстрой-СПб», считает, что идеи нового урбанизма и создания дружелюбной жилой среды становятся все более востребованными с каждым годом. «Люди хотят ощущать себя комфортно не только в своей квартире, но и за ее пределами, выходить на улицу, гулять, общаться с соседями, находить различные активности по своему вкусу», — говорит эксперт.

Он отмечает, что долгое время городские территории строились по принципу: дом — в одном месте, работа — в другом, отдых и развлечения — в третьем. Эта данность разделила городские территории на гигантские анклавы, пронизанные вдоль и поперек транспортными сетями. Сегодня ситуация начинает меняться, запускаются новые проекты, базирующиеся на концепции КОТ, которые призваны изменить существующую модель городской среды.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петросталь», считает, что покупатели благосклонно реагируют на безопасную среду, где предпочтение отдается пешеходам, велосипедистам, роллерам, на транспортную инфраструктуру, где преимущество имеет общественный транспорт, на низкую плотность застройки, где создана инфраструктура для отдыха и занятий спортом. «Но покупатели остаются лояльными такой концепции ровно до тех пор, пока не начинается правда жизни: отсутствие в достаточном количестве бесплатных мест для парковок, выделенные полосы для общественного транспорта и велосипедистов, сужающие дорожное полотно, предназначенное для автолюбителей, повышение стоимости квадратного метра жилья, так как при низкой плотности застройки идет увеличение финансовой нагрузки на каждый квадратный метр земли. Покупатели голосуют рублем, и в конечном итоге именно их желание является приоритетным для застройщиков», — говорит господин Васильев. Он полагает, что необходим компромисс между идеальным и реальным миром, где сталкиваются мечты и физические возможности.

«Сейчас бывает так, что объект имеет хорошие видовые аспекты, но нет безопасности. Может быть хорошая экология, но при этом очень неудачные планировки квартир. И задача строителя — грамотно сбалансировать все критерии городской среды. Если такого баланса удается достичь, то комфортность приобретает совершенно иное значение», — говорит Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена».

Михаил Голубев, девелопер и инвестор проекта «Прибрежный квартал», считает, что для того чтобы внедрить и использовать новый урбанизм как методику для развития среды, нужна протекция со стороны властей, в первую очередь — для построения всех процессов, связанных с оформлением территорий, обеспечением транспортной инфраструктурой, социальными объектами, работой с инвесторами. «Необходимо понимание со стороны чиновников: если это большая городская территория, то они должны задать основные векторы ее развития, если это работа с частным инвестором, который свою территорию развивает, то ему нужна помощь в плане протекции территориального планирования», — полагает девелопер.

Андрей Березин, председатель правления ИК «Евроинвест», говорит: «Системные инвесторы, к числу которых относится и наша компания, интересуют масштабные проекты, связанные с комплексным освоением территорий. Очевидно, что таким потенциалом обладают земли, находящиеся на условной границе между городом и

областью и формирующие агломерацию. И в плане качественного развития этих районов властям Петербурга и Ленобласти необходимо усилить конструктивный диалог как между собой, так и с федеральными структурами, особенно отвечающими за развитие транспортной инфраструктуры. Я, например, полностью одобряю инициативу губернатора Ленобласти Александра Дрозденко по запрету на высотное строительство вблизи города. Это решение как раз укладывается в идеологию нового урбанизма, когда вокруг мегаполиса формируется комфортная жилая и социальная среда за счет мало- и среднеэтажной застройки».

Однако, отмечает эксперт, в Петербурге, который уверенно движется к статусу «глобального города», все равно исторический центр остается ключевым урбанистическим звеном, а транспортные артерии, обеспечивающие его связь с другими частями агломерации, очень важны. Понимая, что транспортная доступность повышает стоимость и участков, и жилья на них, многие крупные девелоперы уже сами готовы вкладываться в транспортную инфраструктуру на принципах ГЧП. И такие проекты тоже могут быть интересны инвесторам.

Принципы нового урбанизма предусматривают создание компактных самодостаточных районов, где в пределах пешеходной доступности есть все необходимое для полноценной жизни. Сергей Хромов, генеральный директор УК «Старт Девелопмент», считает, что для Петербурга это единственно возможный путь развития, так как дальнейшее разрастание монофункциональных «спальников» приведет к резкому обострению социально-экономических проблем, связанных с недостатком транспортной инфраструктуры, а главное — с большим территориальным разрывом между жилыми и производственными зонами, что приводит к значительной маятниковой миграции и транспортной перегрузке.

«Сегодня в Петербурге создание жилой среды на новых территориях чаще всего ограничивается только минимальным набором соцобъектов — детскими садами, школами, поликлиниками. При этом такие факторы, как наличие общественных пространств, озеленение территорий, практически не учитываются. В то же время запросы потребителей уже выходят за пределы квартиры и жилого комплекса. Людям волнует обеспеченность места их проживания объектами торговли и услуг, местами проведения досуга. Можно ожидать, что новые требования к жилой среде в итоге заставят застройщиков отказаться от однотипной застройки и переориентироваться на проекты, которые учитывают средовые аспекты», — резюмирует господин Хромов.

Роман Русаков

Импортозамещение инвестиций

— тенденция —

13 В другой политической ситуации они могли бы действовать из макроэкономических соображений — недвижимость в Петербурге не может стоить так дешево, как сейчас, поэтому „надо брать“. Но политический фактор является дополнительным барьером. Пришли несколько московских игроков — из числа больших компаний, умеющих работать при низкой марже за счет большого оборота. И приходят региональные компании — в основном потому, что в регионах с экономикой дела обстоят совсем плохо, а на этом фоне петербургский рынок внушает им надежды. Возможно, лучшие из региональных игроков справятся с работой в Петербурге».

Эксперты отмечают, что происходит постепенное замещение внутренними инвестициями иностранных поступлений.

С 2012 по 2016 год общий объем инвестиций в экономику города составил 2,4 трлн рублей. Отмечается и то, что происходит постепенное замещение внутренними инвестициями иностранных поступлений.

Дмитрий Панов, генеральный директор ГК «Доверие», считает, что сегодня наиболее привлекательными для инвесторов отраслями стали производство пищевых продуктов, транспортных средств, машин, электрооборудования и химическое производство. При этом, отмечает господин Панов, среди производственных отраслей наибольший рост оборотов демонстрируют пищевая промышленность и фармацевтика. «В случае с пищевой промышленностью главную роль в стремительном успехе сыграли импортозамещение и перераспределение структуры потребления в пользу товаров повседневного спроса», — рассуждает эксперт.

Среди непроизводственных отраслей, по его мнению, наиболее высокие темпы развития демонстрирует гостиничный бизнес. Поддержку отрасли оказывали привлекательный для иностранных туристов курс рубля и подготовка к чемпионату мира по футболу.

Также положительную динамику, как отмечают аналитики, демонстрирует ИТ-отрасль: рост составляет 15–20% в год. Однако эта сфера менее подвержена статистической обработке, поэтому часто не включается в официальные рейтинги. Наталья Захарова, старший оценщик отдела консалтинга и оценка компании Magis в ассоциации с CBRE, полагает, что инвесторов за последние пять лет все больше стали интересовать вложения в проекты цифровых технологий, что связано с незначительным объемом инвестиций в стартапы подобных проектов и прозрачностью их бизнес-моделей с точки зрения возврата инвестиций.

Интерес инвесторов может вызвать и анимация. Петербургские мультипликационные компании, такие как «Мельница», ГК «Рики», «Петербург», успешно выходят со

своей продукцией на иностранные рынки. А привлекательность вложений в эту индустрию может повысить появление налоговых преференций, которые отрасли обещает Минэкономразвития.

«Падение интереса инвесторов на фоне снижения спроса фиксируется в автомобильной отрасли. Рост тарифов и усложнение таможенных процедур негативно сказались на объеме вложений в сферу логистики. Падение доходности коммерческой недвижимости тоже несколько снизило активность инвесторов в этой сфере», — добавляет господин Панов.

Вячеслав Семенов, генеральный директор компании «Master Девелопмент», отмечает, что в Петербурге очень сложно «зайти» малым и средним инвестором с объемом инвестиций в \$5–10 млн. «Речь идет о компаниях в том числе и из регионов России, СНГ и близлежащих стран. Город „гоняется“ за инвесторами стратегическими и в то же время упускает малый и средний бизнес. Хотя в итоге неизвестно, кто из них может быть выгоднее для развития региона, кто создаст больше рабочих мест и какая отрасль более устойчива в условиях кризисных явлений», — говорит господин Семенов.

Он считает, что для инвесторов мало и среднего бизнеса нужна специальная инфраструктура. Это технопарки — подготовленные площадки, а в ряде случаев — производственные площадки, которые можно арендовать под небольшое и среднее производство, как правило, сборочное. На втором месте по важности для привлечения средних инвесторов, считает господин Семенов, находится наличие логистических парков — больших вывешенных территорий, связанных с хранением и обработкой грузов. «Третье условие — бизнес-парки, то есть доступная среда для открытия бизнеса и с доступной стоимостью», — говорит эксперт. По его словам, бизнес-парки, как правило, создаются на окраинах города и стоят недорого, но являются хорошей средой для развития высокотехнологичных современных бизнесов, в частности ИТ-индустрии. И их в настоящее время не хватает.

Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент», напоминает, что ранее в городе уже называли приоритетные направления для развития. Это высокотехнологичное производство, транспорт, логистика, наука, туризм, культура. «Такой выбор приоритетов понятен. Это отвечает общемировым тенденциям постепенно переходить в постиндустриальную эру. Соответствует это и стремлению улучшить состояние окружающей среды, сократить вредные выбросы, уменьшить антропогенную нагрузку. Важны эти направления и потому, что здесь есть богатая история, в Петербурге и в окрестностях расположено множество самых разных достопримечательностей, имеется значительный культурный и образовательный потенциал, который можно реализовать», — заключает эксперт.

Кирилл Орлов