

## Санкт-Петербург. Инвестиции и девелопмент

Пятница 24 марта 2017 №50 (6044 с момента возобновления издания)

14 Концессия является самым перспективным механизмом для привлечения инвестиций в инфраструктурные проекты

16 Формирование комфортной городской среды называют первоочередной задачей как власти, так и девелоперы

Цветные тематические страницы №13–16 являются составной частью газеты «Коммерсантъ». Зарегистрировано в Роскомнадзоре ПИ № ФС 77-64424 31 декабря 2015 года. Распространяются только в составе газеты. Подписчики получают цветные тематические страницы: «Дом», «Телеком», «Банк», «Страхование», «Лизинг», «Стиль» и другие.

В Канне с 14 по 17 марта прошла одна из крупнейших международных выставок инвестиционной недвижимости — MIPIM. Она стала рекордной за последние четыре года по числу российских делегатов: на форум приехало более 670 предпринимателей. Петербург представил на выставке 35 инвестиционных проектов.

# Каннский рекорд

— ИТОГИ —

Делегацию из Петербурга возглавил вице-губернатор Игорь Албин, также в нее вошли руководители профильных комитетов города и около 20 компаний-инвесторов. Перспективные городские проекты презентовали в павильоне площадью 230 кв. м. За время работы выставки экспозиционную зону Санкт-Петербурга посетило более 3 тыс. участников, в том числе правительственные делегации Франции и Турции.

Из 35 представленных проектов одиннадцать посвящены развитию городского транспорта, три — туризма, пять — социального обеспечения, шесть — пищевой и фармацевтической промышленности, остальные затрагивают инновации, энергетику, промышленность, комплексное развитие территорий и городской среды.

Самые приоритетные из них — проекты Восточного скоростного диаметра и линии скоростного трамвая, который будет ходить по маршрутам «станция метро „Южная“ (Шушары) — Колпино» и «станция метро „Кировский завод“ — Петергоф». Необходимый объем инвестиций на первую линию трамвая — 13,5 млрд рублей, на вторую — 12,7 млрд. Протяженность новой скоростной магистрали, которая проходит внутри промышленного пояса южной планировочной зоны вдоль северного железнодорожного полукольца по территории пяти районов города, составляет 14,7 км. Срок реализации 10–15 лет, ориентировочная стоимость строительства — 160 млрд рублей. Оба проекта находятся в поиске инвесторов. На эти программы развития городского транспорта французская сторона обратила особое внимание.

Собственные проекты в павильоне Петербурга представили компании-партнеры города на MIPIM. ЗАО «Авиелен А.Г.» презентовало проект создания многофункционального комплекса «Аэропортсити Санкт-Петербург» рядом с аэропортом Пулково. Инвестиционная компания «Евроинвест» рассказала о строительстве ТРЦ «Голливуд» в Приморском районе города.

На MIPIM городские власти впервые представили программу развития креативных пространств. Рассказ дополнили перечнем подходящих объектов недвижимости и имущественными льготами, предлагаемыми инвесторам. «Мы в этом направлении запу-



Представители петербургской делегации в Канне констатировали, что зарубежные инвесторы начали «оттаивать»: интерес к Северной столице снова возрастает

стили механизм поддержки: подготовили закон «О создании фонда креативных индустрий», который позволит предоставлять объекты недвижимости хоть и на торгах, но с минимальной арендной ставкой», — отметила председатель комитета по инвестициям Петербурга Ирина Бабюк. Рассказала она и о том, что в марте депутаты Законодательного собрания Петербурга рассмотрят поправки, предусматривающие снижение порога инвестирования в проекты здравоохранения, образования, культуры, спорта, науки, инновационной деятельности и туризма — с 1,5 до 1 млрд рублей, в проекты промышленности и транспорта — с 3 до 2 млрд рублей.

В рамках деловой программы госпожа Бабюк провела несколько встреч, где обсудила ключевые вопросы участия зарубежных инвесторов в перспективных инвестиционных проектах Петербурга, размещения новых производств и развития существующих проектов на территории города.

В результате переговоров с исполнительным директором крупнейшей в мире швейцарской компании — производителем лифтов и эскалаторов Schindler Томасом

Оеттерли было отмечено, что Петербург готов разработать инвестиционное предложение с перечнем земельных участков с хорошей транспортной доступностью, а также предоставить компании ряд льгот для размещения производства на территории города. Томас Оеттерли заявил, что благодаря своим параметрам (площадь производства может составить от 30 до 50 тыс. кв. м, а объем инвестиций при этом достигнет \$30–50 млн) проект может претендовать на присвоение ему статуса стратегического и инвестиционного.

На встрече с руководством французской компании Renault стало известно, что компания рассматривает возможность реализации проектов в сфере новой мобильности в рамках концепции «Смарт-сити» в Санкт-Петербурге. А французская компания «Иммошан» показала заинтересованность в участии в проектах линии скоростного трамвая, тематических парков и развития территорий, в частности создания делового центра «Санкт-Петербург Сити».

Также состоялась встреча с группой компаний японских проектно-архитектурных бюро Nikken Sekkei Ltd. по направлению развития проектов транспортно-пересадочных узлов. Планируется изучение опыта зарубежной компании, специализирующейся на разработке концепций ТПУ, и использование его в будущем.

На дискуссии «Инвестиции в Петербурге: синергия преимуществ» представители бизнеса и правительства города обсудили возможности, динамику и риски инвестирования в проекты. «По итогам 2016 года общий объем инвестиций в основной капитал увеличился на 12% и составил 582 млрд рублей, из общей цифры 44% приходится на инвестиции в недвижимость», — отметила Ирина Бабюк.

«Аппетиты у банковского сообщества с точки зрения финансирования девелоперов существенно ниже, чем до 2008–2010 годов. В том числе и потому, что изменение законодательства достаточно болезненно влияет на целый ряд проектов. Большинство предлагаемых проектов в области недвижимости сейчас экономически нецелесообразны. Уровень внутренней нормы доходности — один из критериев, который использует большее число инвесторов, сейчас он находится в районе 12%, что для сегодняшнего состояния рынка и тех рисков, которые существуют, является низким показателем. Он должен быть на уровне 18%. Если мы говорим о макроэкономической ситуации, то в 2016 году инвестиционных сделок стало больше как по объему, так и по количеству», — добавил Александр Ольховский, вице-президент банка ВТБ.

«Сегодня Петербург называют столицей ритейла. И это действительно так. Петербург

— самый прозрачный город для инвестиций», — заявил Сергей Фатеев, первый заместитель совета правления компании «Юлмарг».

Позитивные тенденции увидел и Андрей Березин, председатель правления инвестиционной компании «Евроинвест»: «Могу сказать, что по сравнению с несколькими последними „санкционными“ годами инвесторы „оттаивают“. И их в меньшей степени интересует политическая составляющая, а больше волнует экономика — рост производства, положительная динамика ВВП, рост доходов и, как следствие, покупательная способность населения, поскольку коммерческая недвижимость зависит именно от этих показателей. И, конечно, стабильность курсов валют. Это чувствуется по интересу к нашему ТРЦ „Голливуд“. Инвесторы он привлекает не только масштабом — 115 тыс. кв. м, но и высоким людским трафиком — более 60 тыс. предполагаемых посетителей в сутки. Для инвесторов это очень важный показатель скорости отдачи вложенных средств».

Гендиректор ЗАО «Авиелен А.Г.» Андрей Канивец полагает, что в будущем нужно сделать оформление экспозиции более привлекательным. «Представлять больше визуальной информации, больше рассказывать о привилегиях для инвесторов и о территориях, предлагаемых для даль-

нейшего развития. В этом году чувствовался интерес к Лондону, Германии. Интерес к России, в силу политических обстоятельств, сейчас вырасти не может», — считает господин Канивец.

Александр Лелин, генеральный директор компании «Главстрой-СПб», заметил, что, несмотря на то, что делегация из России выросла практически в два раза по сравнению с прошлым годом, основной пул наших соотечественников составили москвичи, забрав прошлогоднюю пальму первенства у Северной столицы. «Акцент в деловой части выставки закономерно был смещен в сторону развития промышленных территорий в „сером“ поясе Петербурга и совершенствования периферийных районов. Обсуждение развития приграничных территорий города и области, где сегодня ведется массовое строительство, уже становится критически необходимым в сегодняшних реалиях. Для организованного развития Петербурга и Ленинградской области нужно, чтобы два субъекта выработали совместное стратегическое видение. Для этого необходимо провести огромную исследовательскую работу, разработать концепцию развития агломерации как таковой. Сейчас мы видим только первые шаги в этом направлении, которые должны стать началом большой совместной работы», — говорит господин Лелин.

«В этом году на выставке наблюдается заметное оживление. Больше участников, макетов, информации», — отметил директор по развитию концерна «Питер» Иван Беркозцев.

После встречи с французской делегацией и презентации инвестиционного потенциала Санкт-Петербурга Игорь Албин пригласил коллег из Франции принять участие в международных событиях, которые пройдут в Северной столице в скором времени: в Петербургском международном экономическом форуме и финальном матче Кубка Конфедераций.

Кристиан Эстрози, президент регионального совета региона Прованс-Альпы-Лазурный берег, первый вице-мэр Ниццы, напомнил, что в этом году будет двадцатилетие побратимства двух городов, и предложил организовать день Петербурга в Ницце. Кроме того, он отметил высокий уровень подготовки участия делегации Санкт-Петербурга в выставке MIPIM.

Анжелика Михновец

# Инвесторы оживились

— НЕДВИЖИМОСТЬ —

Объем инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга в 2016 году составил \$773 млн против \$470 млн годом ранее. Объем классических инвестиционных сделок за этот период вырос в 2,5 раза. Текущий год уже ознаменовался чередой крупных сделок и обещает побить рекорды последних лет по числу приобретений знаковых объектов недвижимости в Петербурге.

Петербургский рынок инвестиций в недвижимость, стагнировавший на протяжении 2015 года, показал высокую динамику уже год спустя. По данным Colliers International, заметно возросла активность в сегменте купли-продажи существующих объектов недвижимости, приобретаемых с целью получения дохода. Объем классических инвестиционных сделок составил \$328 млн против \$132 млн годом ранее. Несмотря на то, что лишь небольшая часть крупных объектов недвижимости, выставленных на продажу в 2016 году, нашла своих покупателей, а также рост активности жилищных застройщиков по приобретению земельных участков, на сделки со зданиями пришлось ровно половина всего объема транзакций. Для сравнения, в 2015 году на долю сделок с землей пришлось 62%.

Несмотря на общую положительную динамику, подавляющее большинство сделок на петербургском рынке третий год подряд заключается по цене, не превышающей \$10 млн: их доля составила 45% по итогам прошедшего года. В то время как крупные для Санкт-Петербурга сделки общим бюджетом более \$50 млн не заключались, а активы стоимостью свыше \$100 млн не продавались уже на протяжении двух лет, наблюдался рост доли сделок в сегменте \$10–25 млн. Средняя стоимость сделки составила около 1 млрд рублей.

Самая высокая активность инвесторов была зафиксирована в торговом сегменте, доля которого в суммарном объеме транзакций выросла в четыре раза — до 43%, или \$141 млн. Офисный сегмент, на долю которого пришлось 29%, или \$95 млн, по-прежнему остается привлекательным для инвесторов. В течение 2016 года наблюдалось заметное увеличение интереса инвесторов к индустриально-складской недвижимости. В абсолютном значении общий объем инвестиций в этом сегменте увеличился почти в два раза по сравнению с 2015 годом и по результатам 2016 года составил \$43 млн (13%).

Объем инвестиций в покупку земельных участков за 2016 год также возрос, увеличившись на треть, и составил \$386 млн.

Андрей Косарев, генеральный директор компании Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит: «Несомненно, рынок инвестиций в недвижимость заметно оживает. Если рост объема сделок в 2016 году был во многом связан с активизацией жилищных девелоперов и целой серией сделок по переходу собственности на заложенные активы, то уже с начала 2017 года мы наблюдаем закрытие ряда классических инвестиционных сделок. Появляются и крупные сделки, рекордные по объему для последних лет. Это способствует возвращению ряда крупных федеральных и международных инвесторов на петербургский рынок, а также появление целого ряда высококлассных инвестиционных активов, выставленных на продажу в 2016 году».

Этот год будет более сбалансированным с точки зрения притока и оттока иностранных денег с рынка: на фоне инерционно продолжающегося выхода ряда финских инвесторов из российских активов впервые за последние три года наблюдается реальный интерес иностранцев к приобретению объектов и финансированию новых девелоперских проектов. При этом доля иностранных инвестиций в общем объеме заметно вырастет со ставшего привычным уровнем в 9–10%, прогнозируют в Colliers International.

Кирилл Косов

# Импортозамещение инвестиций

— ТЕНДЕНЦИЯ —

В 2016 году в экономику Петербурга было инвестировано 582,3 млрд рублей, это на 61 млрд рублей больше, чем годом ранее. При этом иностранные инвестиции в город снизились на 12%. Аналитики говорят о своеобразном импортозамещении инвестиций — страна научилась находить «внутренние ресурсы».

Как сообщает пресс-служба комитета по инвестициям, в сопоставимых ценах рост составил 12,4%, в 2015 году в экономику города было вложено на 61 млрд рублей меньше. Активнее всего в 2016 году были инвесторы в сферу транспорта и связи (рост в 1,7 раза, до 176,1 млрд рублей). Инвестиции в строитель-



ство выросли на 19,8%, до 14,9 млрд рублей; в производство и распределение электроэнергии, газа и воды — на 8,8%, до 39,3 млрд; на 33%, до 41,2 млрд, выросли инвестиции в производство транспортных средств и оборудования.

«Позитивным является факт восстановления в структуре инвестиций по основным фондам доли инвестиций на приобретение зданий и сооружений (44%) до уровня 2012 года (42%) после сокращения на протяжении 2013–2015 годов до 35–36%, что было обусловлено оптимизацией инвестиционных программ предприятиями города на протяжении кризисного периода в экономике», — отмечается в сообщении комитета.

Прямых иностранных инвестиций по итогам девяти месяцев 2016

года в петербургскую экономику поступило на сумму \$4,8 млрд. Это на 12% меньше показателя аналогичного периода прошлого года. В администрации объясняют это общим снижением по всей стране.

«Колесания показателя поступлений объема прямых иностранных инвестиций наблюдаются регулярно. Так, в первом квартале 2016 года рост показателя составил свыше 20%. Снижается доля прямых иностранных инвестиций офшорных юрисдикций», — добавили в комитете.

Эдуард Тиктинский, президент холдинга RBI, поясняет: «За последние годы новые иностранные инвесторы на петербургский рынок недвижимости не пришли. Я хорошо понимаю их логику: спрос низкий, инвестиционный климат — не на высоте».

16



# Санкт-Петербург. Инвестиции и девелопмент

## Город представил креативный план

В этом году на выставке MIPIM Петербург впервые представил программу развития креативных пространств с перечнем объектов недвижимости и имущественных льгот, предлагаемых инвесторам. Эксперты отмечают, что потенциал креативной индустрии Петербурга огромен, но темпы реализации подобных проектов будут зависеть от поддержки городских властей.

### — пути развития —

В качестве перспективных площадок для создания объектов креативного кластера инвесторам были представлены объекты, расположенные по нескольким адресам в центре города (подробнее о механизме инвестирования в эти объекты читайте в материале на этой же странице).

«Развитие креативных кластеров в Петербурге является эффективным инструментом привлечения инвестиций в экономику города, сохранения объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, и повышения эффективности использования имущества Петербурга», — отмечает председатель комитета по инвестициям Петербурга Ирина Бабюк.

В городе существует около 30 объектов, которые можно причислить к креативным пространствам: лофт-проект «Этажи», «Ткачи», «Новая Голландия», «Пушкинская, 10», «Тайга», «Флигель», «Пальмира», «Архитектор», «Третий кластер», «Ленинград Центр», Art Muza, More Place и другие.

По мнению Антона Финогенова, генерального директора института территориального планирования «Урбаника», креативная экономика лучше всего развивается в комплексных туристических, образовательных, инновационных мегаполисах, для которых характерен наиболее высокий уровень коммуникационных обменов между людьми разных культур. «В России пока только Москва может соперничать с Петербургом в этой сфере. Даже при пассивной позиции властей это преимущество сохранится еще на долгие годы. В Северной Европе Петербург уступает по масштабам развития креативных индустрий Стокгольму и Хельсинки и находится в конкуренции скорее с гораздо меньшими по населению Таллином и Ригой», — делится данными Финогенов.

### Заработать на креативе

Как показывает опыт развития креативных кластеров в нашем городе, при правильном управлении такие проекты могут быть вполне экономически успешными.

«Они могут начинаться с небольшого масштаба, нетребовательны к уровню отделки и инженерному оснащению, поэтому часто размещаются в исторических или бывших промышленных зданиях. Среди

примеров экономически успешных креативных кластеров — лофт-проект «Этажи», где ставки на освободившиеся площади могут достигать уровня, сравнимого с офисными центрами класса А», — комментирует Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg.

По его словам, доходность творческих пространств можно рассматривать в разных аспектах. «Если напрямую оценивать креативные индустрии как арендаторов, особенно на начальном этапе развития проекта, доходность будет невысокой, потому что это не самый платежеспособный сегмент. Именно поэтому они и ориентируются на площадки с низкой ставкой аренды, часто в промышленных объектах», — рассказывает господин Пашков. — Однако именно эти креативные индустрии зачастую создают место, которое становится популярным, а вслед за возросшим потоком посетителей приходит арендаторы, способные платить более высокую ставку, что и формирует капитализацию объекта».

Борис Мошенский, генеральный директор компании Magis в ассоциации с CBRE, считает, что креативные пространства возникают не от хорошей жизни. «Креативный кластер может развиваться на территории, которая неинтересна для «классического» девелопмента, к примеру, строительства жилья, или же у этой территории есть значительные ограничения на использование. Например, в России законодательно запрещено использовать здания промышленного назначения в качестве жилых», — приводит пример господин Мошенский.

Илья Шуравин, управляющий партнер Rusland SP, говорит, что затраты на качественную реконструкцию старой промышленной территории могут быть даже выше, чем строительство аналогичного здания с нуля. «Схема, при которой сдается помещение без ремонта в «убитом» состоянии и арендатору предлагается делать ремонт за свой счет, вычитая эти затраты из аренды, — это наиболее популярный вариант», — отмечает господин Шуравин.

Проекты креативных пространств действительно требуют немалых вложений. К примеру, объем инвестиций в недавно открывшийся проект Artplay SPB составил 4 млрд рублей. Период окупаемости — 8,5 года, рассказал Руслан Чернобаев, руководитель проекта Artplay SPB.



Развитие креативных кластеров в Петербурге является эффективным инструментом сохранения объектов культурного наследия и привлечения инвестиций в экономику города

По оценкам Knight Frank St. Petersburg, ставки аренды в большинстве креативных пространств находятся в диапазоне 600–800 рублей за квадратный метр в месяц (речь идет о постоянной аренде, а не аренде зала под мероприятие), для антикафе и коворкингов устанавливается повременная оплата (например, 2 рубля за минуту).

«Для ряда объектов креативные арендаторы — это лишь вынужденная мера, которая позволяет ускоренно сдавать довольно мелкую нарезку. Был бы бюджет на комплексный редевелопмент — все давно было бы уже сдано в одни руки крупному корпоративному офисному арендатору по ставкам точно не ниже», — полагает господин Шуравин.

### Промышленный потенциал

Эксперты говорят, что новые креативные локации еще будут появляться в Петербурге. По словам Дениса Кузнецова, генерального директора лофт-проекта «Этажи», креативная экономика достаточно оригинальна, рассчитана не на массы, поэтому удовлетворение спроса наступает гораздо медленнее, чем в классической индустрии.

Руслан Чернобаев отмечает, что в городе насчитывается 57 крупных промышленных зон, из них 29 — в историческом центре. Именно на территории бывших заводов и производств необходимо, по его мнению, создавать креативные кластеры.

«При этом объект должен быть „тяжелым“ для традиционного коммерческого девелопмента, чтобы создать доступные коммерческие условия входа в проект малого креативного бизнеса», — рассказывает Антон Финогенов.

Илья Шуравин добавляет, что самый большой потенциал развития креативных пространств — это заводы, прилегающие к набережным. «Есть целая ниша подобных давно уже неработающих предприятий в районе Петроградки в шаговой доступности от нескольких станций метро, которые ждет в перспективе комплексная реконструкция. Уже два подобных предприятия с явно выраженной промышленной стилистикой прошлого века (красный кирпич, большие пролеты) сейчас консультируются в нашей компании на предмет концепции развития территории», — комментирует господин Шуравин.

### Зарубежный опыт

В практике европейских стран чаще всего реализуется формат естественного саморазвития территорий. «На первом этапе представители креативного бизнеса — художники, музыканты — по факту „захватывают“ заброшенные здания, и начинается процесс неофициального саморазвития пространства. После того как территория уже получила статус культового места, притягивая своего посетителя, она может быть интересна для бизнеса, малого или даже крупного. Однако в России такую модель развития пространства я не наблюдал — слишком бюрократизированы вопросы использования заброшенной недвижимости, подключения к инженерным коммуникациям и прочее», — рассказывает господин Финогенов. — Поэтому доминируют собственные „проблемные“ объекты промышленной недвижимости в историческом центре, у которых нет инвестиционной и лоббистской возможности реализовать крупный проект редевелопмента территории под традиционную деловую или гостиничную функцию, апартаменты или жилье. Креативное пространство для таких инвесторов — это возможность при грамотной концепции, позиционировании

и наполнении территории запустить временный формат эксплуатации пространства, позволяющий постепенно наращивать доходы за счет его саморазвития и приводящий к положительной капитализации территории».

Эту практику городские власти могли бы поощрять, так как она гораздо полезнее для города и горожан, чем консервирование подобных территорий в формате таких дешевых рутинных функций, как склады, оптовые базы, общежития для мигрантов, отмечает эксперт. «Власти Петербурга должны запустить процесс прозрачной и льготной аренды своей многочисленной исторической собственности (по типу заброшенных корпусов завода „Красный треугольник“), что дало бы возможность выйти на рынок создания креативных пространств малому и среднему бизнесу, который занимается не девелопментом, а именно привлечением креативных бизнесов», — констатирует господин Финогенов.

В комитете по инвестициям Петербурга рассказали, что есть два варианта реализации механизма поддержки развития креативных пространств: путем заключения договора аренды объекта недвижимости или концессионного соглашения, предусматривающего предоставление объекта недвижимости без концессионной платы. Для заключения договора аренды необходимо принятие закона «О фонде креативных пространств Санкт-Петербурга». Он должен устанавливать коэффициент социальной значимости для организаций, которые сдают в субаренду объект нежилого фонда, составляющего фонд креативных пространств. Ожидается, что закон может быть принят уже в первом полугодии 2017 года. Заключение концессионного соглашения возможно и в настоящее время.

Алена Шереметева

## Концессию поставят на поток

### — транспортная инфраструктура —

Самым перспективным механизмом, позволяющим привлекать частные инвестиции в создание крупных транспортных и инфраструктурных проектов в Петербурге, в Смольном называют концессию. На основе этой модели уже построен и эксплуатируется ЗСД, а в будущем с ее помощью планируется возводить Восточный скоростной диаметр (ВСД) и линии легкого рельсового транспорта (ЛРТ). По мнению экспертов, несмотря на явные преимущества, этой схеме есть куда совершенствоваться.

На прошедшей выставке недвижимости и инвестиций MIPIM в Канне Петербург представил ряд крупных инвестиционных проектов в сфере транспортной инфраструктуры — Восточный скоростной диаметр (ВСД) и несколько линий ЛРТ (станция метро «Кировский завод» — Петергоф; станция метро «Купчино» — поселок Шушары — микрорайон Славянка — город-спутник «Южный»; станция метро «Южная» — Колпино).

Эти проекты Смольный планирует реализовать по схеме государственно-частного партнерства. В комитете по инвестициям Петербурга считают, что одной из перспективных схем, позволяющих получить инвестиционные средства, является концессия. Она имеет ряд преимуществ как для города, так и для инвестора.

Механизм концессии очень гибкий, а потому позволяет прописать свои уникальные условия для каждого проекта в отдельности. Кроме этого, при использовании этой схемы происходит распределение финансовой нагрузки и рисков между инвестором и городом, устанавливаются четкие сроки реализации проекта. Другими неоспоримыми преимуществами схемы являются обеспечение минимального дохода от деятельности инвестора и применение передовых технологий

строительства и оказания услуг, перечисляют в комитете по инвестициям. Важным плюсом является и тот факт, что построенный инфраструктурный объект остается в собственности города. В комитете по инвестициям концессию называют «взаимовыгодным сотрудничеством между Петербургом и инвестором в реализации социально значимых проектов».

### Первая ласточка

По мнению экспертов, несмотря на явные преимущества, механизм концессии имеет ряд недостатков, один из которых связан с компенсацией из городского бюджета недополученной инвестором прибыли. Как правило, концессия рассчитана на длительный период — не менее 20 лет, а за это время может произойти изменение финансовых потоков, например, концессионер перестанет получать необходимую прибыль из-за падения автомобильного трафика и потока перевозимых пассажиров.

Первым крупным дорожным проектом, при строительстве которого была использована схема государственно-частного партнерства, является платный ЗСД, стоимость возведения которого составила более 200 млрд рублей. Согласно опубликованному в конце 2016 года данным, на строительство северного участка было потрачено 36 млрд рублей из бюджета, на строительство южного участка — 47 млрд рублей из бюджета. Строительство центрального участка оценивается в 128 млрд рублей, из них 51 млрд рублей было выделено из бюджета, 25 млрд рублей было направлено государственным «Внешэкономбанком», а 8,5 млрд рублей — частично государственными банками ВТБ и Газпромбанком, оставшуюся сумму внесли концессионеры. Эти цифры дали повод противникам платного проезда по ЗСД говорить, что по факту ЗСД получился скорее государственным, чем частным проектом.

До 2042 года эксплуатацию трассы и сбор оплаты будет осу-

ществлять компания «Магистраль Северной столицы» (МСС), в состав которой как раз и входит «ВТБ Капитал», Газпромбанк, а также строительные компании Astaldi (Италия), Ictas Insaat (Турция) и Mega Yapı (Турция). По соглашению со Смольным, МСС будет собирать плату за проезд до 2042 года. При этом власти Петербурга на первом этапе обязаны компенсировать недостающую прибыль. В 2016 году эта сумма составила 4,1 млрд рублей.

У ряда экспертов возникают сомнения, что ЗСД будет приносить какую-то прибыль, по той простой причине, что не наберется большого трафика машин из-за высокой стоимости проезда. Сегодня она составляет 300 рублей по всей дороге. В частности, свои протестные мнения на этот счет высказывали депутаты ЗакСа Петербурга Борис Вишневский, Алексей Ковалев и Оксана Дмитриева. Тем не менее, по расчетам МСС, ЗСД должен выйти на самоокупаемость с 2020 года, и тогда настанет черед концессионера выплачивать Петербургу 90% превышения. Всего за время действия соглашения МСС, согласно прогнозу, выплатит Петербургу более 380 млрд рублей.

Что касается трафика, то, по данным МСС, поток машин с вводом центрального участка ЗСД (с начала декабря 2016 года) составил в среднем 230 тыс. в сутки. Первые два месяца центральный участок был бесплатным. Эксперты прогнозировали, что с вводом платы за проезд по центральному участку поток машин может снизиться на 10%, но через некоторое время поток восстановится и будет расти, отметили они, потому что ЗСД является быстрой и удобной дорогой, позволяющей пересечь город за 20 минут.

### По тому же принципу

В ближайшие годы Смольный планирует построить на основе концессии еще один проект — Восточный скоростной диаметр. Ориентировочная стоимость проекта составит 150–160 млрд рублей. Как заявил

губернатор Георгий Полтавченко в интервью информационным агентствам в конце декабря 2016 года, финансовая модель проекта будет известна до конца 2017 года.

По планам Смольного, новая платная широтная магистраль будет выполнять функции обхода центра Петербурга. Она стартует от ЗСД в районе Благодатной улицы и пройдет в полосе отвода северного железнодорожного полукольца с подключением к КАД в районе деревни Кудрово в Ленобласти, в дальнейшем она может быть продлена до Мурманского шоссе.

В начале марта Смольный объявил уже два конкурса на разработку проекта планировки территории (ППТ) первого и второго этапа ВСД, а до конца года объявит конкурс на третий этап. По словам губернатора, реальный срок начала строительных работ после проектирования трассы — не раньше чем через полтора-два года. Уже есть несколько потенциальных инвесторов, с которыми город ведет переговоры. Недавно вице-губернатор Петербурга Игорь Албин сообщил, что «в реализации проекта заинтересованы многие инвесторы, включая концессионеров ЗСД». На прошедшей выставке MIPIM вице-президент банка ВТБ Александр Ольховский подтвердил, что строительство ВСД является одним из наиболее перспективных проектов, в которых рассматривается возможность участия банка.

Но уже сегодня у жителей Петербурга и градозащитников возникает много вопросов к прохождению восточного диаметра. Первоначальный вариант трассировки ВСД предполагал прохождение трассы по Зольной улице, пробивку проспекта Пятилеток и ее продолжение в пересечении улиц Кржижановского и улицы Коллонтай. Но на пути магистрали в прямом смысле встал исправительная колония № 7, поэтому власти приняли решение об изменении маршрута. Теперь магистраль может пройти через ЖК «Ладозжский Парк» в Невском районе, жители которого выступают против



Первым крупным дорожным проектом, при строительстве которого была использована схема государственно-частного партнерства, является платный ЗСД, стоимость возведения которого составила более 200 млрд рублей

этого и хотят, чтобы Смольный реализовал проект, который прорабатывался изначально.

Впрочем, ряд экспертов отмечает, что все эти проблемы можно решить на стадии проработки конкретного проекта. А ассоциация «Дормост» даже предлагает экономить промышленные земли и строить большую часть трассы в неглубоких тоннелях.

Также с применением механизма концессии город планирует строить линии ЛРТ. Уже летом 2017 года Смольный планирует объявить конкурс на поиск концессионера на строительство одной из двух линий ЛРТ: либо линии «станция метро «Купчино» — поселок Шушары — Славянка» стоимостью 22,4 млрд рублей, либо линии «станция метро «Южная» — Колпино» за 13,5 млрд рублей. Окончательно с тем, какую из веток будут строить в первую очередь, Смольный определится в ближайшее время. Также городские власти к этому времени просчитают финансовую модель строек, чтобы понять процентное соотношение затрат города и инвестора.

С использованием концессии в Петербурге будет создаваться, ре-

конструироваться и содержаться трамвайная сеть протяженностью 14 км в Красногвардейском районе. В мае 2016 года администрация Петербурга заключила с компанией ТКК (учредителями которой являются группа ЛСР, ИК «Лидер» и ООО «МК-20СХ») соответствующее соглашение. В ТКК финансирование проекта будет происходить посредством негосударственных пенсионных фондов. В рамках первого этапа реализации проекта такой структурой станет ООО «Администратор фондов», которое предоставит заемные средства концессионеру через выкуп его облигаций.

Между тем, по мнению Владимира Валдина, эксперта МОО «Город и транспорт», концессионная схема по строительству объектов транспорта в России пока не обкатана и имеет много подводных камней. «Город, с одной стороны, получает новую инфраструктуру по какой-то фиксированной цене, а вот как за нее расплачиваться и какие будут изменения финансовых потоков — не совсем понятно. Сейчас в концессии закладывается схема оплаты общественного транспорта от количества пассажиров, но правильное — от пробега, то есть от предоставления городу какого-то фиксированного в рамках модели количества пассажиро-километров», — заключил эксперт.

Лидия Горбуркова



# Санкт-Петербург. Инвестиции и девелопмент

## Жизнь после финального свистка

Через год с небольшим в Петербурге будет проходить чемпионат мира по футболу. Сегодня, по словам аналитиков, город в целом к приему мероприятия готов. Главная задача властей — сделать так, чтобы объекты, возведенные к мундиалу, после него тоже не простаивали, а по возможности и приносили прибыль.

— чемпионат —

Подготовка к чемпионату мира по футболу ведется по нескольким направлениям: совершенствуется дорожная, транспортная, спортивная инфраструктура и обеспечивается приток инвестиций в инфраструктуру гостеприимства.

По данным Knight Frank St. Petersburg, по итогам 2016 года суммарный номерной фонд действующих гостиниц Санкт-Петербурга, позиционированных в категории «три-пять звезд», составил 26 792 номера. Из 539 гостиниц 47% реализуется в формате мини-отелей. До конца 2018 года планируется ввод в эксплуатацию 30 отелей с суммарным номерным фондом около 2,2 тыс. номеров. Для ряда гостиниц подписаны предварительные договоры на управление с международными операторами Accor, InterContinental Hotels Group, Jumeirah Group, Lotte Group, Elite World Hotels.

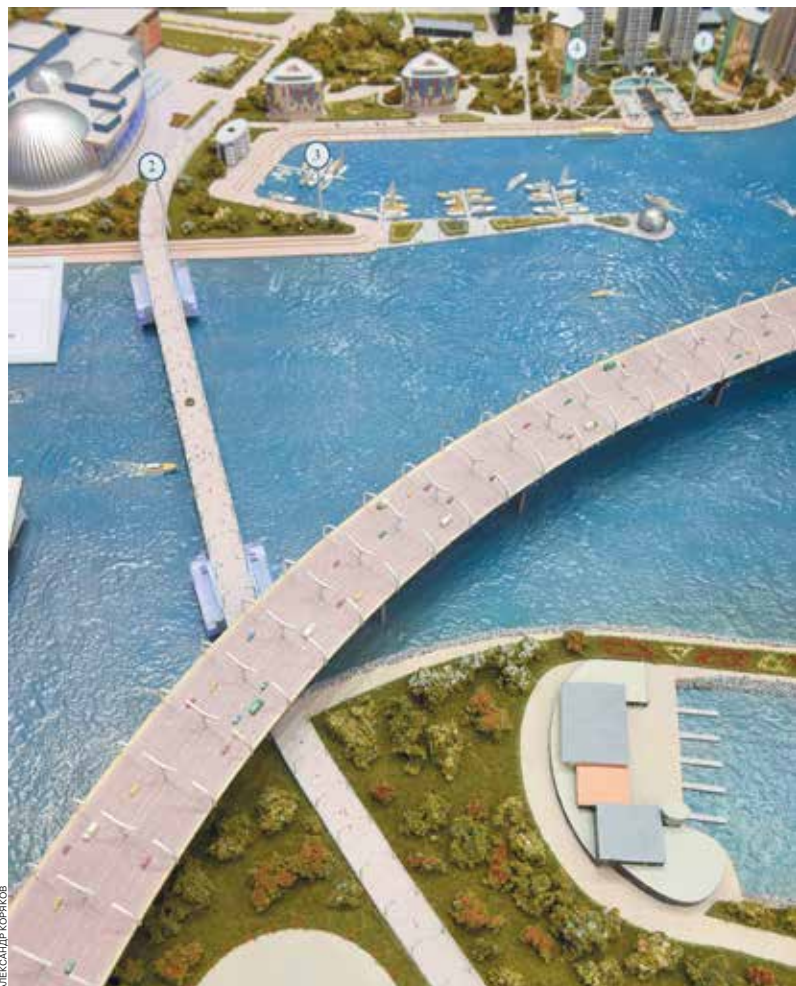
### Готовность номер один

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петросталь», считает, что Петербург является одним из тех городов, которые лучше всего готовы к проведению чемпионата мира по футболу в 2018 году. «С точки зрения проведения непосредственно спортивных мероприятий городу не хватает стадионов и тренировочных баз. Пожолая ситуация с аэропортом. По количеству номерного фонда гостиниц Петербург не испытывает затруднений, но качественный их состав к чемпионату мира должен быть смещен в сторону гостиниц эконом-класса», — рассуждает эксперт. По его мнению, мегаполису требуется дополнительное развитие транспортной инфраструктуры — еще предстоит доработать сообщение от аэропорта до мест проведения матчей, открыть новые станции метрополитена и провести мероприятия по расширению и строительству магистралей для увеличения пропускной способности увеличившегося пассажиропотока. «Кроме того, чтобы грамотно использовать после чемпионата мира инфраструктуру, необходимо разрабатывать график спортивных мероприятий, которые будут принимать город, позиционировать город как крупный туристический центр, привлекая еще большее количество туристов, которые будут заполнять отели», — перечисляет господин Васильев.

Основную часть финансовых средств на это город изыскивает самостоятельно. «Проведение чемпионата мира можно скорее рассматривать как имиджевое мероприятие, оно может создать некоторые условия для развития туристического бизнеса, внести свою лепту в решение транспортных проблем, но, как показывает мировой опыт, окупить понесенные затраты вряд ли удастся быстро», — полагает господин Васильев.

### Позитивный опыт Сочи

Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент», более оптимистичен. Он обращает внимание на то, что в следующем году Россия проводит чемпионат мира по одному виду спорта — футболу, а не по нескольким, как, например, во время Олимпиады. «В этом случае вопрос использования разных объектов был бы острее. Ведь даже после Олимпиады-2014 в Сочи ситуация с использованием объектов нормальная, хотя там были построены объекты для разных видов спорта, они активно используются. В начале текущего года в правительстве РФ прошло совещание, на котором обсуждались вопросы использования объектов Олимпиады в Сочи. На нем министр спорта РФ Павел Колобков сказал: „Абсолютное большинство спортивных олимпийских объектов обеспечено круглогодичной загрузкой в рамках проведения спортивных соревнований и тренировочных мероприятий спортивных сборных команд России и субъектов федерации, а также культурно-массовых мероприятий. Наличие спортивных объектов столь высокого уровня позволяет существенно сокращать расходы на проведение тренировочных мероприятий за рубежом, а также претендовать на проведение крупнейших международных соревнований“», — приводит цитату господин Баранов. Он говорит, что в период с 2014 по 2016 год Сочи принял 324 спортивных мероприятия разного уровня как по зимним,



Строительство пешеходного моста в створе Яхтенной улицы, который свяжет Приморский район с Крестовским островом, — один из проектов, реализуемых к чемпионату мира по футболу

так и по летним видам спорта. Так, в 2014 году прошло 71 мероприятие, в 2015-м — 94 и в 2016-м — 159 мероприятий, с учетом региональных и краевых мероприятий — 207. «И если использование олимпийских объектов в Сочи проходит успешно, то успешно должны использоваться и объекты, построенные в Санкт-Петербурге к чемпионату мира по футболу 2018 года», — уверен аналитик.

Для проведения матчей чемпионата мира 2018 года потребуются стадионы, тренировочные базы, гостиницы для команд и болельщиков. Часть объектов строится, часть модернизируется. Все это город может использовать после чемпионата мира в различных целях, и все это может быть весьма востребовано. Основных направлений использования несколько. «Во-первых, на спортивных сооружениях могут тренироваться сборные команды страны и субъекты федерации, причем разных возрастных категорий. Во-вторых, здесь могут проходить различные соревнования, в том числе и на самом высоком международном уровне. Наконец, они могут подойти для проведения культурно-массовых мероприятий: концертов, выставок, фестивалей, конференций, форумов и симпозиумов. Объекты могут использоваться как жителями города и области, так и многочисленными туристами, что для города, выбравшего развитие туризма одним из направлений, будет особенно актуально. Повысить использование объектов построенных к чемпионату мира можно за счет не только спорта высоких достижений, но и масштабной тренировочной и оздоровительной деятельности для всех желающих», — рассуждает господин Баранов.

С ним согласен Виталий Коробов, директор по развитию СК «Аквilon Инвест»: «Проблем не будет: все сооружения будут востребованы и после чемпионата — и стадион, и мост, и ЗСД, не говоря уж о станциях метро». «Гостиницы и апартаменты тоже будут востребованы», — не сомневается Екатерина Запороженко, директор по продажам Docklands Development.

Светлана Денисова, начальница отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», говорит: «Россия обладает очень позитивным опытом проведения Олимпиады в Сочи. Все мрачные прогнозы по поводу того, что объекты будут стоять невостребованными, к счастью, не сбылись. Олимпиада стала настоящим драйвером развития всего региона, и сейчас объекты используются достаточно интенсивно. Я думаю, что и в пятимиллионном Петербурге применение всем спортивным и общественным сооружениям найдется».

Она добавляет, что проблема нехватки в городе дорогих, но соответствующих всем критериям трехзвездочных отелей заявлена давно. Чемпионат стимулирует решение этого вопроса и создаст задел для наполнения отелей. «Это огромный промушн для города, так и нужно к нему относиться, целенаправленно работать над тем, чтобы постсоветское состояние дел было бы состоянием развития. Потенциал видится прежде всего в сфере делового и зимнего туризма. К сожалению, питерский рынок въездного туризма носит выраженный сезонный характер, но с

этим возможно целенаправленно работать. В таком городе, как Петербург, даже в самую неблагоприятную погоду можно создать сферу притяжения для разных видов туризма», — уверена госпожа Денисова.

### Уложиться в 24 минуты

В соответствии с Концепцией организации и проведения соревнований в рамках чемпионата мира по футболу 2018 года, разработанной и утвержденной правительством РФ, определены временные рамки по доставке организованных групп зрителей от аэропорта Пулково до стадиона — 24 минуты автомобильным транспортом.

Сегодня, при существующей транспортной ситуации, выполнить данный временной параметр, даже при условии введения временных ограничений дорожного движения на значительном числе улиц, в том числе на основных магистралях (Московском проспекте, набережной реки Фонтанки и большой части улично-дорожной сети Васильевского острова), невозможно. Для решения этой проблемы комитет по развитию транспортной инфраструктуры проводит строительство ряда объектов.

Одним из важных объектов будет строительство набережной Макарова и моста в районе острова Серный — переправа обеспечит непрерывное движение транспорта от аэропорта до стадиона (подключив ЗСД к существующей улично-дорожной сети Васильевского острова), а также сделает возможной круглогодичную связь Васильевского острова с Петроградским районом. Этот проект является элементом транспортного обхода центра (ТОЦ).

Еще одним важным проектом, реализуемым к чемпионату, является сооружение путепроводной развязки на пересечении Пулковского шоссе с Дунайским проспектом. Она обеспечит создание стабильных транспортных связей, имеющих как межрайонное и внутригородское значение, так и федеральное. Ликвидирует потерю времени на подъезде к аэропорту Пулково и при пересечении важных дорог (участок трассы М-20 с широкой магистралью Дунайский/Кубинская).

В числе значимых проектов к чемпионату также заявлено продолжение Невско-Василеостровской линии метрополитена (участок от станции «Приморская» до станции «Улица Савушкина», в том числе станция «Новокрестовская»), которое обеспечит доступность стадиона, а также оптимизирует транспортную связь густонаселенного Приморского района.

Для размещения станций метрополитена и реализации заявленной инфраструктуры стадиона была создана намывная территория в западной части Крестовского острова. Тучков мост осуществляет одну из основных связей между Петроградским и Василеостровским районами и сейчас находится в аварийном состоянии. Поэтому реконструкция Тучкова моста также осуществляется в рамках подготовки города к чемпионату мира.

Еще один проект — строительство моста в створе Яхтенной улицы. Возведение этого объекта обусловлено необходимостью создания пешеходной связи стадиона «Зенит-Арена» со станцией метрополитена «Улица Савушкина» и Приморским районом.

Михаил Гельфенбойм

## Отели поднимут из руин

— инициатива —

**Смольный предложил инвесторам в рамках механизма концессионного соглашения реконструировать заброшенные исторические здания и объекты недвижимости, находящиеся в собственности города, под отели категории «три звезды» или создавать в них креативные пространства. Эксперты отмечают, что нововведение заинтересует инвесторов, но успех проекта во многом будет зависеть от локаций.**

Смольный предложил инвесторам использовать механизм концессионного соглашения при реконструкции исторических зданий в центре города для создания гостиничной инфраструктуры. По словам председателя комитета по инвестициям Ирины Бабюк, такое соглашение может быть заключено на срок от 10 до 49 лет и при необходимости продлено, при этом оно имеет ряд преимуществ как для города, так и для инвестора. Для Петербурга выгода очевидна: здание остается в собственности города на протяжении всего действия соглашения, его функциональное назначение не меняется, а вся реконструкция проводится полностью за счет инвестора. Также при эксплуатации объекта в бюджет Петербурга будут регулярно поступать концессионные платежи.

Сулят городские власти выгоду и для инвесторов: последние уменьшают затраты на начальном этапе реализации проекта, так как им не нужно предоставлять инвестиционный платеж. Неоспоримый плюс и в том, что значительный срок концессии дает возможность привлечь долгосрочное финансирование в проект. Одним из вариантов заключения концессии является частная инициатива со стороны инвестора. Но если появится несколько компаний-интересантов, то будут проводиться торги, заверяют в Смольном.

Пока городские власти сформировали перечень из пяти объектов недвижимости, которые будут передаваться инвесторам в рамках концессионного соглашения: на набережной реки Мойки, 26, литеры А, Б, Г; в Большом Казачьем переулке, 10; на Вознесенском проспекте, 36, литера А; на Каменноостровском проспекте, 58–60, литера А, и на Среднем пр., В.О., 40, литера А.

По мнению экспертов, строительство гостиниц в исторических локациях в принципе интересно инвесторам при концессии свыше 40 лет. Такой точки зрения придерживается Евгения Тучкова, заместитель директора департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге. Эксперт уверена, что концессионная схема достаточно интересна, так как практически не имеет так называемого «входа в проект». Но, по мнению госпожи Тучковой, успех проекта и его финансовая состоятельность будут напрямую зависеть от каждого конкретного объекта. Например, локация набережной реки Мойки может быть наиболее интересной, так как попадает в зону влияния Дворцовой площади, где отмечается высокая концентрация платежеспособного спроса за счет гостей отелей высокого ценового сегмента.

Татьяна Веллер, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL, также придерживается аналогичной точки зрения. Эксперт отмечает, что инвестор оценивает проект с точки зрения его совокупного бюджета и сроков возврата вложений, а в рамках данной схемы интерес к площадкам будет зависеть от суммы концессионных платежей и объема средств, которые потребуются потратить на реконструкцию объектов.

## Рост с «эффектом домино»

— территории развития —

**В Петербурге начали формировать зоны, которые, по прогнозам экспертов, в перспективе могут стать своеобразными точками роста города — крупные проекты будут развиваться не сами по себе, а «вытягивать» весь район на новый уровень.**

Главной точкой роста, с которой девелоперское сообщество связывает свои ожидания, является строительство небоскреба «Лакhta-центра». Реализация этого проекта, как полагают эксперты рынка, подтянет за собой транспортную инфраструктуру и будет способствовать реализации по соседству других крупных проектов в области жилой и коммерческой недвижимости, а в конечном счете благотворно повлияет на развитие всего севера города.

Первым инвестором, который готов создать гостиницу категории «три звезды» из полуразрушенного здания в рамках концессии, стало ООО «Центр АТР-Сайгон», имеющее вьетнамские корни. Компания намерена вложить около 700 млн рублей в реконструкцию корпуса бывшей табачной фабрики им. Урицкого на Среднем проспекте В.О., 40. По словам участников рынка, этот объект почти полностью выгорел. Именно поэтому заявлен такой большой объем инвестиций. В качестве партнера компания намерена привлечь вьетнамского гостиничного оператора Eden Resort Phu Quoc. Срок концессии составит 43 года. «Это будет гостиница категории „три звезды“ минимум на 100 номеров. В объекте также будет предусмотрен ресторан не менее чем на 100 мест», — прокомментировали в компании. Аналитики подсчитали, что у инвестора есть шанс окупить свои вложения за 15 лет, а остальные годы получать прибыль. Но все же эксперты отмечают, что в этой локации жесткая конкуренция с точки зрения ведения гостиничного бизнеса. Например, на 8-й линии Васильевского острова работает еще один отель сети Sokos (более 250 номеров), также представлен широкий выбор мини-отелей до 50 номеров. В связи с этим новому инвестору придется как-то выделить свой отель из числа существующих, например, за счет предоставления более качественного продукта и нового интересного формата.

### Креативный подход к концессии

Также Смольный готов предоставлять инвесторам объекты недвижимости, находящиеся в собственности города, на льготных условиях для развития креативных пространств. Ирина Бабюк говорит, что у Петербурга огромный потенциал для развития именно креативной индустрии, потому что в городе богатое культурное наследие, рекордно растущий поток туристов и большое количество творческих вузов, студентам которых, чтобы реализовать свои идеи, необходима инфраструктура.

«Развитие креативных кластеров в Петербурге является эффективным инструментом привлечения инвестиций в экономику города, сохранения объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, и повышения эффективности использования городского имущества», — уверена госпожа Бабюк. Город будет на льготных условиях за символическую плату (условно говоря, за один рубль) предоставлять обветшалые здания, находящиеся в собственности Петербурга, для преобразования их в креативные пространства.



Пока городские власти сформировали перечень из пяти объектов недвижимости, которые будут передаваться инвесторам в рамках концессионного соглашения

По словам госпожи Бабюк, отношения с инвестором могут быть оформлены двумя путями — через концессионное соглашение или договор аренды. Она пояснила, что договор аренды заинтересует компании, которые планируют реализовывать проекты с относительно небольшим объемом инвестиций. А концессия подойдет для крупных долгосрочных проектов с объектами большой площади, которые потребуют основательной реконструкции.

Процент площади, используемой под культурную и образовательную функции, будет прописан в концессионном соглашении, а в случае договора аренды — установлен на уровне не менее 70%. Остальные 30% могут быть использованы для размещения коммерческих объектов — ресторанов, кафе, кинотеатра и других. При невыполнении этих условий договор будет расторгаться.

Реализация механизма концессии возможна и сейчас, а вот для заключения договора аренды необходимо принять новый региональный закон «О фонде креативных пространств Санкт-Петербурга и внесении дополнений в отдельные законы Санкт-Петербурга». Новый нормативный акт установит коэффициент социальной значимости для организаций, которые сдают в субаренду объект нежилого фонда, составляющего фонд креативных пространств Петербурга. Проект закона уже готов и вскоре поступит на рассмотрение в городской парламент.

Смольный уже определился с семью зданиями, которые должны быть преобразованы под креативные пространства. Ирина Бабюк отмечает, что эти дома требуют минимальных финансовых вложений в реконструкцию и ремонт. Часть располагается в центре — на Каменноостровском проспекте, 60, два корпуса Апраксина двора на Садовой улице (28–30, корпуса 54–55), на Кадетской линии, В.О., 21, (дом архитектора Александра Брюллова). Здания, расположенные во Фрунзенском районе на улице Курской, 11/72 (доходный дом начала XX века), и в Кронштадте на улице Восстания, 7, имеют большую площадь, поэтому могут быть переданы в аренду нескольким инвесторам. Еще один объект отыскался в Невском районе на проспекте Елизарова, 45, — это хозяйственный корпус, который сейчас используется как склад.

В дальнейшем список зданий будет пополняться с учетом предложений районных администраций и самих участников креативных индустрий. В комитете по инвестициям отмечают, что уже получили первый положительный отклик от потенциальных инвесторов насчет данной схемы и в скором времени смогут заявить о старте первых проектов.

Лидия Горбуркова

### Не сравнится масштабом

Помимо «Лакhta-центра», утверждают аналитики, в Петербурге есть еще несколько точек притяжения внимания инвесторов.

Андрей Косарев, генеральный директор компании Colliers International в Санкт-Петербурге считает, что проектов, сопоставимых с «Лакhta-центром» по масштабу и влиянию на рынок недвижимости, нет и в ближайшее время не предвидится. Тем не менее, говорит он, есть ряд проектов, которые в силу своего размера или общегородской значимости окажут заметное влияние как на город в целом, так и на районы расположения объектов.

К таким проектам, по мнению господина Косарева, можно отнести судебный квартал на проспекте Добролюбова. «Безусловно, как



# 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 обновится, 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 становятся 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-дорожного 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 Витебского 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 пересаживаются 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 комплексно-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 Царском холме», 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 Аннинском 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 общественно-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 заработкам — это одна из ключевых причин, по которой люди стремятся жить в больших городах. Пока возможность доступа к заработкам 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 застройки 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 центростремительная 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 строителей — 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 формируются 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 нужна 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 непроектируемых 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 IT-отрасль: рост составляет 15–20% в год. Однако эта сфера менее подвержена статистической обработке, поэтому часто не включается в официальные рейтинги. Наталия Захарова, старший оценщик отдела консалтинга и оценка компании Magis в ассоциации с CBRE, полагает, что инвесторов за последние пять лет все более 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 инвесторам 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 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 IT-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**