

14 Создание и развитие инфраструктуры — основа инвестиционной привлекательности любого региона

15 Экономический кризис резко и довольно болезненно изменил правила игры на строительном рынке Северной столицы

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.

Каждую весну французский город Канн на несколько дней превращается в девелоперскую столицу мира. Там проходит международный форум профессионалов рынка недвижимости MIPIM — самое большое отраслевое мероприятие года. Этой весной оно собрало на Лазурном берегу 23,5 тыс. инвесторов из 90 стран мира.

Серьезный разговор под шум прибора

— ИТОГИ —

На общем фоне российская делегация выглядела скромно — около 600 человек. Хотя в «тучные» докризисные годы на выставку приезжали тысячи наших соотечественников. «Зато все люди, которые действительно принимают решения на рынке недвижимости России, с нами», — заявила на открытии выставки коммерческий директор компании Reed MIDEM (организатора MIPIM) Беатрис Гравье.

Москва как отдельный российский регион второй год подряд от представления на MIPIM отказалась. От столицы экспозиции привезли лишь отдельные застройщики: «Кортрос», «НДВ Недвижимость», фонд Андрея Якунина VYUM. Так что волею судеб Петербург, занявший на MIPIM отдельный выставочный шатер площадью 600 кв. м прямо на морском берегу (в прежние годы там размещалась экспозиция Москвы), представил в Канне не только местных девелоперов, но и российский рынок недвижимости вообще. И на фоне соседей — Парижа, Стамбула и Лондона — не потерялся.

Главой петербургской делегации на MIPIM был заявлен вице-губернатор Игорь Албин. Но он не смог присутствовать по семейным обстоятельствам. Так что почетная роль командира петербургского десанта досталась даме — председателю комитета по инвестициям Ирина Бабюк. Она призналась, что решение презентовать город в Канне далось Смольному непросто. «Мы долго думали, стоит ли ехать на выставку в нынешней экономической ситуации. Но решились на этот шаг. И я

вижу, что правильно поступили. Несмотря на сложности в российской экономике, мы продолжаем поддерживать статус „окна в Европу“ для инвесторов со всего мира, и такие мероприятия нам в этом очень помогают», — заявила Ирина Бабюк.

Город привез в Канн самую большую экспозицию за все 18 лет своего участия в форуме: презентовал более 30 перспективных инвестиционных проектов на \$3 млрд, в том числе в сфере инноваций, комплексного освоения территорий, здравоохранения, транспортной, конгрессно-выставочной и гостиничной инфраструктуры.

Компания «Лавстрой-СПб» привезла на выставку обновленную концепцию ЖК «Юнтолово», Glorax Development — проект освоения намывных территорий на Васильевском острове Golden City, Fort Group, в числе прочего, представил проект реконструкции Большого Гостиного двора, «Евроинвест» — пакет земельных участков и проект торгового центра над станцией метро «Пионерская», а китайский концерн «Хуа Бао» — конгрессно-выставочный центр «Дружба». ГК «Пионер» презентовала два перспективных петербургских проекта: жилой квартал «Life-Лесная» и концепцию второго апарта-отеля сети YE'S, который планируется построить в Центральном районе Петербурга.

Несколько сиротливо на общем фоне смотрелся макет стадиона «Зенит-Арена» и без того маленький, он оказался отнесен в угол. Но организаторы экспозиции пояснили, что так и было задумано. Ведь инвестора для стадиона искать уже не нужно — проект завершится к концу 2016 года. А другие участники

выставки стремились «прозвучать» и привлечь инвестиции. Благо людей с миллиардом в кармане вокруг было достаточно.

Не все петербургские девелоперы разместили стенды в павильоне города. Такие монстры рынка, как «Эталон» и «Юлмарт», развернули собственные стенды на одном из этажей Дворца фестивалей и только заботились в палатку Петербурга «на огонек»: пообщаться с друзьями, принять участие в деловой программе или просто выпить чашку кофе на веранде с видом на прибор.

Кстати, деловая программа на стенде получилась насыщенной. Мероприятия с участием глав профильных комитетов Смольного и девелоперского бомонда продолжались все три дня.

Было подписано несколько меморандумов о сотрудничестве между городом и инвесторами. Так, ООО «Рашен Мэнэджмент Хотэл Кампани» (дочка) отельной сети Assog) собирается в Петербурге построить сеть гостиниц категории «три-четыре звезды». И город предоставил компании список приоритетных адресов для этого проекта. В нем, в частности, участки на Малоохтинском и Приморском проспектах, а также на улице Дыбенко. Инвестор надеется успеть с открытием гостиницы к чемпионату мира по футболу 2018 года.

Холдинг «Эталон» заключил со Смольным соглашение о создании социальной инфраструктуры в рамках проекта «Галактика» по схеме ГЧП. А власти города рассчитывают на помощь девелопера в реализации совместного инвестпроекта с Белоруссией. По предварительным договоренностям, «Эталон» получит



Петербург на выставке MIPIM презентовал более 30 перспективных инвестиционных проектов на \$3 млрд, в том числе в сфере инноваций, комплексного освоения территорий, здравоохранения, транспортной, конгрессно-выставочной и гостиничной инфраструктуры

участок под девелоперский проект в Минске, а также пятно под новый проект в Петербурге, где у него на подряде будут работать компании из Белоруссии. «Этой идее несколько лет. Но пока землю мы не получили. То, что предлагают власти Петербурга и Минска, для эффективного проекта не подходит», — заявил глава ГК «Эталон» Вячеслав Заренков.

Еще одно соглашение город подписал с компанией The Far East Investments Inc. (структура Interfox Group), которая хочет участвовать в строительстве транспортно-пересадочного узла в Девяткино и, возможно, в проекте легкорельса.

И, наконец, с компанией НСС Смольный договорился сотрудничать при строительстве первого в городе «нулевого дома» — в рамках проекта на Магнитогорской улице. Этот дом не будет потреблять энергию, используя возобновляемые источники: мини-ветряки, солнечные панели, тепловую энергию соседней реки Охты.

В рамках деловых дискуссий инвесторы обсудили инвестиционный климат в Петербурге и способы привлечения инвесторов в кризис.

«Инвесторы не должны быть ковбоями, которые выпрыгивают в проект, а потом начинают ходить по кабинетам за согласованиями. Им нужны быстрые ответы на вопросы о стоимости и сроках реализации проектов. Иначе они вложат деньги где-нибудь в другом месте», — заявил Максим Левченко из Fort Group. «Власть должна создавать среду, а бизнес — вкладывать в нее деньги. Но бизнесу и власти порой не хватает диалога. Если вместо понимания и помощи инвестора в городе встречают тишина и неизвестность, он не будет рисковать деньгами. Тем более сейчас», — добавил Юрий Грудин из ГК «Пионер». «Но наладить диалог возможно. Нам это удалось. Если ты честен и держишь свои обещания, в Петербурге тебе работаете легко», — заключил Андрей Биржин из Glorax Development.

Остается добавить, что министр строительства Михаил Мень во время официального обхода петербургской экспозиции похвалил все представленные проекты и пообещал ставить Петербург в пример другим субъектам России.

Никита Кулаков

Прямая речь

«Грамотное представление города — залог его успеха в борьбе за инвестора»

Павел Гончаров, вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов:

— В этом году Петербург сделал существенный шаг вперед в подготовке презентационных материалов для MIPIM, в «упаковке» своего инвестиционного продукта. И это правильно, ведь грамотное представление города — залог его успеха в борьбе за инвестора. И санкции с кризисом — не повод отказываться от этой работы. Поскольку в подготовке к MIPIM участвовали все профильные комитеты Смольного, на выставку были отражены основные направления развития города и представлен стратегический взгляд на его будущее. Это крайне важно, так как инвестор, который ищет варианты для вложения денег, смотрит не только на конкретный проект, но и на общие социально-экономические параметры развития региона. Иностранные инвесторы рассматривают Петербург как «самый европейский город» России. Поэтому на международных мероприятиях он должен соответствовать этому статусу и не уступать другим европейским столицам, таким как Париж и Лондон. В этом году на MIPIM это удалось. Надеюсь, в следующие годы город закрепит этот успех.

Юрий Грудин, генеральный директор ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург»:

— Для нашей группы компаний MIPIM прошел плодотворно. Мы представили два новых проекта: апарта-отель YE'S и жилой квартал «Life-Лесная» в Петербурге. И в рамках деловой программы приняли участие в серьезной и профессиональной дискуссии, в том числе и с представителями городских властей. На таких мероприятиях мы изучаем передовой международный девелоперский опыт, на который потом ориентируемся в своей работе и активно внедряем в проекты. Мероприятие было для нас полезно еще и потому, что компания развивается по пути применения в своих проектах, поэтому участие в подобных мероприятиях способствует его изучению и внедрению в нашу деятельность. Кроме того, выставки, подобные MIPIM, являются теми площадками, где мы стараемся по максимуму получить необходимую информацию о новых технологиях и инновациях, а также полезные контакты. Они дают возможность пообщаться с коллегами и партнерами в неформальной обстановке, но на деловой волне. И это общение может быть плодотворным. Кризис расставил все на свои места. Настало время умных девелоперов, которые остаются и развиваются в сложном экономическом пространстве.

Анна Шишкина, директор по маркетингу Glorax Group:

— Общие впечатления от MIPIM положительные. Мы первый раз участвовали в выставке с экспозицией в составе правительственной делегации Петербурга. Мы представили на выставке наш проект — квартал Golden City на намывных территориях Васильевского острова. Уверена, что он был достойно представлен российскому и международному сообществу в качестве перспективного инвестиционного кейса, демонстрирующего не только наши достижения, но и инвестиционный потенциал города. Презентация проекта и компании в павильоне Петербурга позволила нам получить экспертную оценку проекта и обсудить его с зарубежными профессионалами.

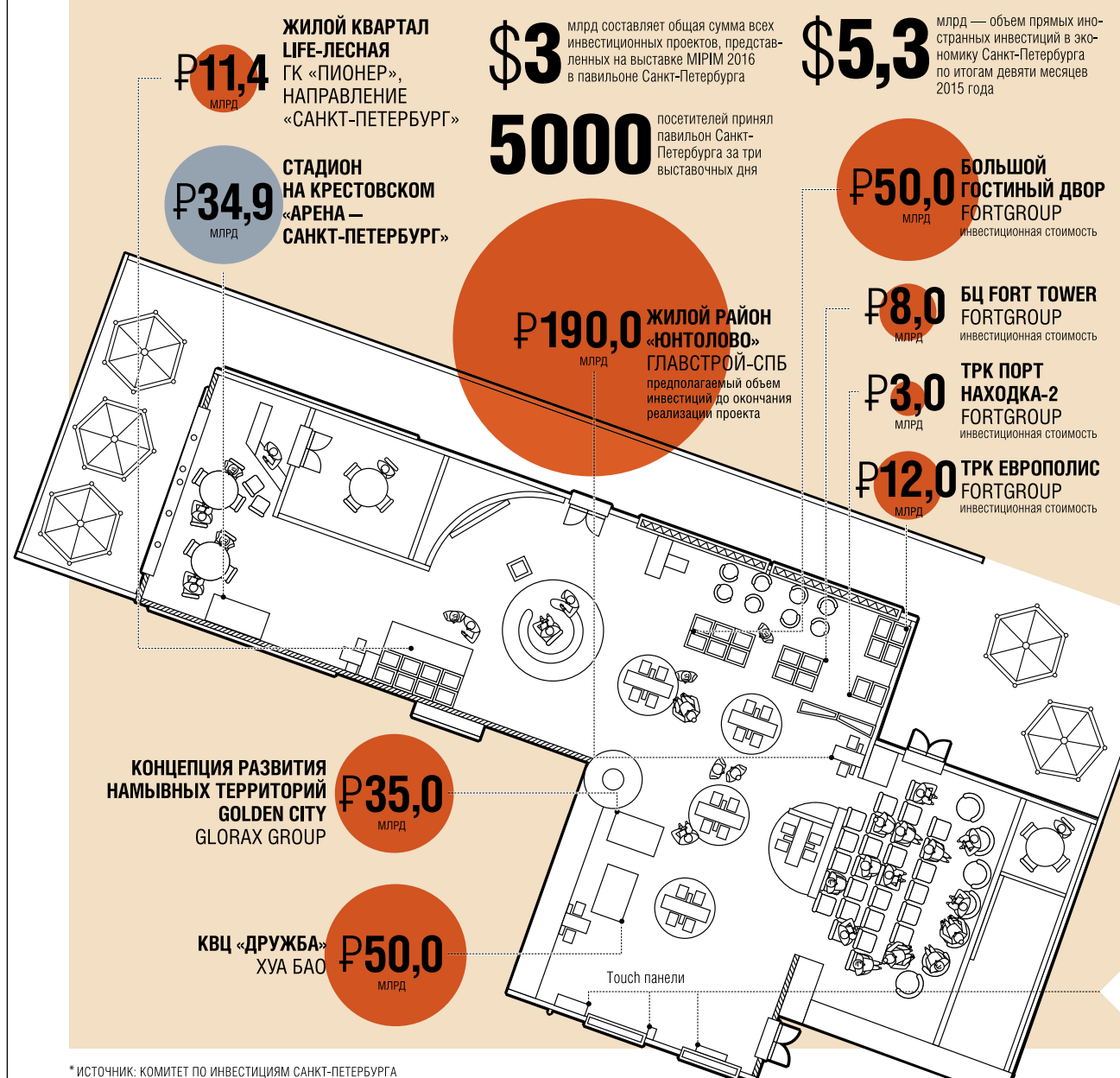
Андрей Васильев, генеральный директор «Лавстрой-СПб»:

— В рамках MIPIM мы представили российским и международным инвесторам обновленную концепцию нового жилого района «Юнтолово». С проектом также ознакомился министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень. На этой выставке мы провели встречи с потенциальными партнерами — ведущими архитекторами и проектировщиками. Также мы приняли участие в деловой программе, организованной правительством Петербурга. Хотелось отметить высокую практическую пользу подобных мероприятий. Участие в них способствует установлению прочных деловых связей между российскими и иностранными участниками рынка недвижимости.

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

В ПАВИЛЬОНЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА MIPIM 2016

● стоимость проекта (объявленная индикаторами проекта размер инвестиций на момент публикации), представленного партнерами города на MIPIM ● стоимость (планируемые инвестиции) проекта, представленного правительством Санкт-Петербурга*



ТРАНСПОРТ, \$МЛН	
Скоростной трамвай по маршруту: Купчино — Пулково	450,0
стоимость строительства	273,3
капитальные затраты	
ТПУ «Балтийская жемчужина»	до 36,0
ТПУ «Путиловская»	до 86,0
ТПУ «Удельная»	до 170,0
Автобусный вокзал «Южный»	19,7
Автобусный вокзал «Парнас»	16,9
Автобусный парк в производственной зоне «Каменка»	20,0
Транспортный узел центра	746,0
Широтная скоростная магистраль с мостом через Неву	2300,0
Единое парковочное пространство Санкт-Петербурга	208,0
ДЕВЕЛОПМЕНТ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ, \$МЛН	
Город-спутник «Южный»	4200,0
«Планетаград»	3030,0
инвестиции до 2016	140,0
дополнительные инвестиции	2890,0
Прядильно-ниточный комбинат полного цикла	108,0
World Trade Center (Пулково-2)	125,0
РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, \$МЛН	
Водный кластер (экономический эффект от деятельности кластера, объем привлеченных частных инвестиций)	160,0
Проект создания индустрии переработки осадка сточных вод	99,5
РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ, \$МЛН	
Комплексное преобразование территории «Апраксин двор»	240,0
Проект «Красный треугольник»	В РАЗРАБОТКЕ
Проект «Ленфильм-Парк»	80,0
Развитие территории объекта культурного наследия	В РАЗРАБОТКЕ
Развитие территории объекта культурного наследия	В РАЗРАБОТКЕ
Канал им. Петра Великого с гидротехническими сооружениями	В РАЗРАБОТКЕ

* ИСТОЧНИК: КОМИТЕТ ПО ИНВЕСТИЦИЯМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА