

## Санкт-Петербург. Инвестиции и девелопмент

Вторник 29 марта 2016 №52 (5802 с момента возобновления издания)

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 «Главстрой-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 тишину 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 работает 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.

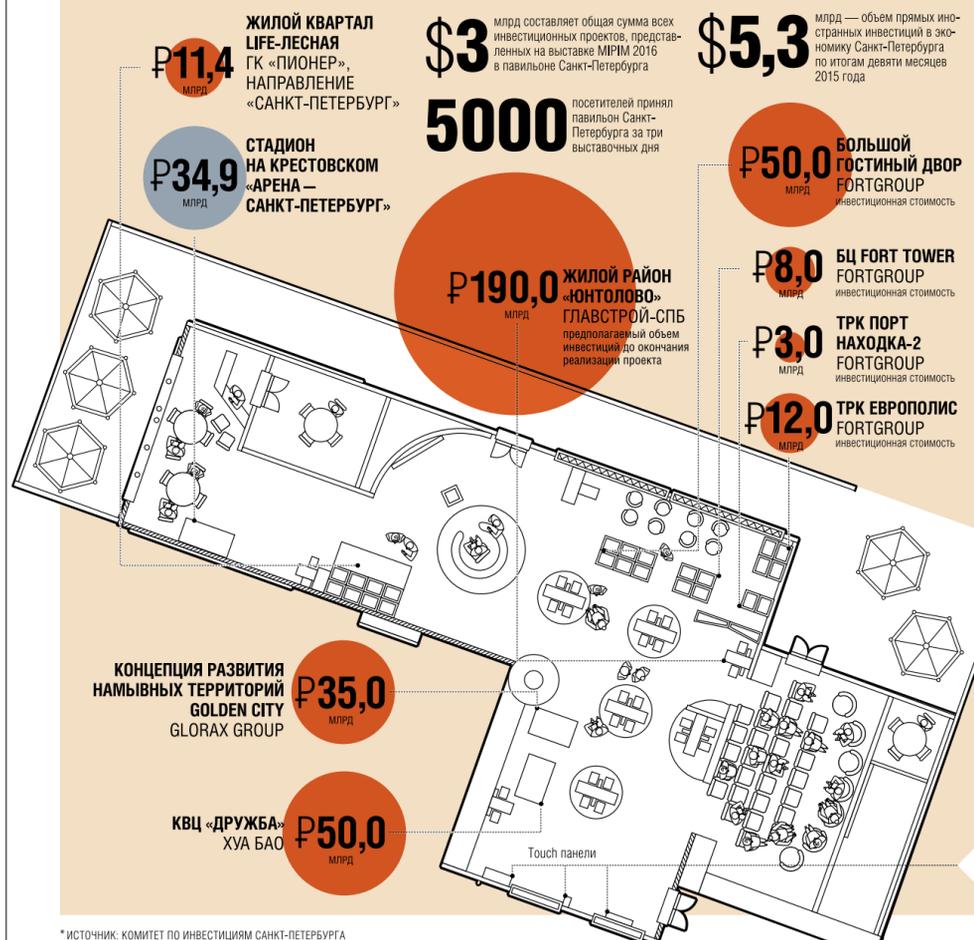
**Андрей Васильев,** генеральный директор «Главстрой-СПб»:

— 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 (объявленной 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 — Пулковское	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 (Пулков-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

# Санкт-Петербург. Инвестиции и девелопмент

## Петербург инвестирует в будущее

Петербург в этом году оказался единственным регионом России, который привез на MIPIM собственную экспозицию. Выделившись из толпы, город смог подчеркнуть особый статус «окна в Европу» и дал понять инвесторам, что верит в открытый диалог и будущее успешное сотрудничество с ними, несмотря на экономический кризис, накрывший страну и мир.

— повестка дня —

Так уж получилось, что на MIPIM, крупнейшей в мире инвестиционной площадке формата real estate, Петербург в этом году олицетворял собой всю Россию. Дело в том, что Москва второй год подряд игнорировала выставку. А отдельные московские компании были представлены в цоколе Дворца фестивалей разрозненно, без особой логики организации экспозиции. И надо сказать, что небольшой белый шатер Петербурга, разбитый прямо у кромки приюта, не потерялся на фоне более крупных соседей — павильонов Стамбула, Парижа и Лондона. Петербургу удалось выделиться и привлечь искушенную публику, которой представили более 30 инвестиционных проектов на \$3,3 млрд. Несмотря на то, что за прошедший год вложения в российскую недвижимость, по официальной статистике, упали на 7–10%, мы уверены в инвестиционном потенциале Петербурга. Он был окном в Европу для России. И мы продолжаем доказывать этот статус, презентуя города на международной арене», — заявила председатель комитета по инвестициям Ирина Бабюк. Она подчеркнула, что Москва и Петербург традиционно представляют Россию в рейтинге Всемирного банка, где в прошлом году наша страна заняла 51-е место из 180 возможных, поднявшись на несколько позиций вверх. «Как нам это удается? В том числе, благодаря политике инвестиционной открытости. Каждое представление города в Канне (а Петербург участвовал в MIPIM уже 18 раз) приносит бизнесу заряд позитивных контактов, которые потом воплощаются в конкретные проекты. Кроме того, мы тут пропитываемся европейскими тенденциями в недвижимости, которые потом с удовольствием используем дома», — добавила она. Ирина Бабюк подчеркнула, что решение принять участие в MIPIM в этом году из-за экономического кризиса далось Петербургу непросто. «Но я считаю, что мы выбрали правильную стратегию. По сути, мы олицетворяли здесь Россию. Обстановка на стенде располагала к общению. Это очень важно. Думаю, в таком формате Петербург будет участвовать в MIPIM и дальше», — отметила Ирина Бабюк. Инвестиции петербургских девелоперов в организацию стенда города (а он был оплачен исключительно за счет спонсорских пакетов) не раскрываются. «Но эти миллионы рублей — инвестиции в наше общее будущее. А на будущем не экономить», — отметил один из участников экспозиции.

### Создадим условия

Делегация Петербурга ехала в этом году в Канн с конкретной целью. «Здесь, на MIPIM, полным-полно миллиардеров, которые ищут проекты для инвестиций. Их нужно просто заинтересовать», — выразил общий настрой Максим Левченко из компании Fort Group.

И город старался заинтересовать изюм всех сил. Глава комитета по развитию транспортной инфраструктуры Сергей Харлашкин заявил, что Петербург активно развивает инфраструктуру, от качества которой во многом зависит инвестиционная привлекательность региона. «Это — наша приоритетная задача. Уже подписаны контракты по таким проектам на 150 млрд рублей. И до 2018 года, когда в России пройдет чемпионат мира по футболу, мы реализуем проекты более чем на 60 млрд рублей. Мы очень ждем инвесторов. Создадим все условия — только приходите», — пообещал он.

Главный художник Петербурга Владимир Григорьев сообщил, что город активно развивается и нуждается, в том числе, в новых архитектурных идеях. «Мы хотим, чтобы новые районы по своему облику соответствовали петербургскому архитектурному стилю. Кроме того, планируем развитие „серого пояса“ Петербурга, который давно нуждается в наведении порядка и в более активном вовлечении в хозяйственный оборот. Поэтому приглашаем к сотрудничеству архитектурные бюро, в том числе и зарубежные», — сообщил он.

А глава комитета по охране памятников Сергей Макаров, приехавший, как он сам подчеркнул, на MIPIM в свой личный отпуск, заверил бизнес, что проекты в центре Петербурга в рамках исторических зданий можно реализовывать. «Нужно, конечно, учитывать охраняемые обязательства. Но не надо демонизировать закон. Не бойтесь памятников! С ними можно работать!» — заверил он инвесторов.

В свою очередь, чиновник комитета по инвестициям Станислав Скачков, который заведует в Смольном сектором ГЧП, призвал инвесторов активнее использовать механизм партнерства с государством. «Этот механизм дает возможность грамотно распределять риски. Сейчас мы сфокусированы на медицинских ГЧП. Но открыты для диалога и по другим темам», — отметил он.

### Дружеский совет

Девелоперы Петербурга указали власти на те барьеры, которые пока снижают инвестиционную привлекательность города.

«Падает цена на нефть, обесценивается рубль... И следом за каждым таким падением судьба инвесторов в России становится все печальнее. После первого падения девелоперы превратились в банкиров и вынужденно зафиксировали арендные ставки в своих ТРК в рублях для арендаторов. А кто так не поступил, от того арендаторы разбежались, как тараканы. После второго падения девелоперы перестали брать валютные кредиты. После третьего — начали активно импортозамещать генпроектировщиков и материалы. Ищем даже подходящее слово, чтобы импортозаместить привычный термин „девелопер“», — пошутил Максим Левченко. По его мнению, в такой непростой ситуации политика города должна быть направлена на помощь инвесторам, которые готовы работать в Петербурге и браться даже за сложные проекты в историческом центре. «Но не все иностранные инвесторы — ковбои. Выпрыгивать в проект, а потом долго и мучительно ходить по кабинетам за согласованиями — это стратегия подходит не всем. Люди с деньгами хотят быстро получить ответы на главные вопросы для принятия решения об инвестициях: сколько нужно денег? сколько нужно времени? сколько будет прибыли? Не получив ответы, они не будут рисковать. А реальность такова, что из-за сложности с законодательством, волатильности рубля и других проблем ответа нет», — рассуждает Максим Левченко.

С коллегой согласен вице-президент банка ВТБ Александр Олеховский: «Идеальных кейсов для инвесторов не бывает. Но надо помнить, что инвестиции в город — это прежде всего инвестиции в среду. И именно город должен ее создавать. Хотя бы по схеме ГЧП. Но инвестор должен понимать перспективу и оценивать свои риски», — говорит он. «В России работать сложно. Мы не успеваем следить за изменениями в градостроительной политике и за поправками в федеральный закон. Эти стремительные перемены мешают работать и задерживают реализацию проектов», — поддержал Ван Линань, глава компании «Хуа Бао» (девелопер конгрессно-выставочного центра «Дружба»).

«Мы вынуждены так же быстро меняться, как законы и условия ведения бизнеса. Меняется лицо города и наши потребности. Наступает время умных девелоперов, которые готовы рискнуть — остаться на рынке и развиваться. А цены на недвижимость, к сожалению, находятся в прямой зависимости от цен на нефть. Но это изменение объективно. С ним приходится жить», — добавил Юрий Грудин из ГК «Пионер».

### Не все так плохо

Девелоперы, которые работают в разных регионах России, тем не менее подчеркнули, что Петербург выделяется на общем фоне своей инвестиционной привлекательностью. «Инвестировать в Россию, и особенно в Петербург, сейчас интересно. Доля российских проектов в нашем инвестиционном портфеле за последнее время выросла с 50 до 80%. А в Петербурге мы уже сформировали портфель на 1 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости и в ближайшее время пополним его еще на 1,5 млн кв. м. У нас сложился прямой диалог с властью города. Если ты социально ответственный инвестор и держишь слово, то при нынешней команде в Смольном работать в городе легко», — заявил глава Glogax Development Андрей Биржин. Совладелец «Юлмарта» Дмитрий Костыгин, в свою очередь, отметил, что проблемы в городе есть. «Но они не во власти, а в отдельных головах», — говорит он.

По словам Джеймса Карригана из Sberbank CIB, сейчас интересно размещать рублевые инвестиции в новых сделках с недвижимостью, поскольку после девальвации рубля бюджеты таких проектов в евро сократились в два раза. По его словам, российский рынок недвижимости очень внимательно изучают инвесторы из Азии, которые последние десять лет не были здесь активны. И санкции против России их не пугают. «Они же готовятся инвестировать в „кирпичи“. А эта тема не под санкциями», — заключил он.

Никита Кулаков



Чиновники Смольного призывают инвесторов активнее использовать механизм ГЧП. Он дает возможность грамотно распределять риски между городом и бизнесом: опыт строительства ЗСД, по мнению представителей городской администрации, это наглядно доказывает

## Транспортно-пересадочная основа

— инфраструктура —

**Инвесторы вкладывают деньги не в конкретный город, а в среду. Поэтому создание и развитие инфраструктуры — основа инвестиционной привлекательности любого региона. Неудивительно, что на выставке MIPIM проблематике инфраструктурного строительства Петербурга посвятили отдельное заседание. Чиновники Смольного заявили, что очень ждут инвесторов и готовы им помогать.**

Со слов чиновников, дела с инфраструктурным строительством обстоят хорошо. Председатель комитета по развитию транспортной инфраструктуры Сергей Харлашкин сообщил собравшимся, что годовая программа города по строительству инфраструктуры превышает 50 млрд рублей. «А всего у Петербурга заключены контракты в этой сфере на 150 млрд рублей. Но потенциал Петербурга в инфраструктурном строительстве недооценен. Инвестиции в эту сферу особенно эффективны сейчас, когда на фоне девальвации рубля стоимость проектов в валюте уменьшилась в два раза», — уверен чиновник.

Сергей Харлашкин подчеркнул, что задача Смольного — как можно больше людей пересадить на общественный транспорт. «Сейчас пассажирский транспорт города перевозит 1,6 млрд человек в год. Но это не предел. К 2020 году в Петербурге будет открыто еще пять новых станций метро. Мы активно развиваем инфраструктуру и очень ждем инвесторов. Создадим все условия — только приходите», — сказал он.

«Инфраструктурных планов в городе много. Инвестиции нужны, например, для строительства автобусных вокзалов. Каждый такой проект стоит 1 млрд рублей и для бюджета довольно тяжел», — заявил глава ГУП «Пассажирвоттранс» Андрей Лызин. Также, по его словам, бизнес может поучаствовать деньгами в проекте легкорельсового трамвая, который хотят построить не только в городской черте, но и продлить в города-спутники, например Колпино. «Есть также идея связать „Балтийскую жемчужину“ легкорельсом с ближайшей станцией метро», — добавил он.

«Мы призываем инвесторов активнее использовать механизм ГЧП, который дает возможность грамотно распределять риски между городом и бизнесом. Мы открыты для диалога по любым темам. Хотя сейчас город активнее всего реализует по этой схеме проекты по строительству социальных и медицинских объектов. Но есть опыт ЗСД, которым мы гордимся», — добавил чиновник комитета по инвестициям Станислав Скачков, который заведует в Смольном сектором ГЧП.

### Узловые перспективы

В планах Петербурга — строительство 60 транспортно-пересадочных узлов (ТПУ). Причем три проекта уже готовы к реализации. Видимо, чтобы подать пример деловому обществу, там же, на MIPIM, председатель комитета по инвестициям Ирина Бабюк подписала соглашение о сотрудничестве по программе строительства ТПУ вокруг Петербурга с компанией The Far East & Pacific Investments (FEPI, «дочка» шведской Interfox Resources, которая специализируется на разведке и добыче нефти и газа). FEPI — инвестиционный брокер, который занимается привлечением денег в Китае и

других азиатских странах. За 21 год деятельности компания привлекла в разные проекты по всему миру \$11,7 млрд.

В рамках соглашения с Петербургом брокер взял на себя труд по продвижению петербургских проектов ТПУ за рубежом. Первый ТПУ, который будет презентовать за границей FEPI, — ТПУ в Девяткино с объемом инвестиций 37 млрд рублей. В это ТПУ, по плану, войдут междугородний и международный автовокзалы, метро, железнодорожная станция, автостоянка, досуговые и развлекательные объекты. «Цель проекта — перераспределение пассажиропотоков между личным и общественным, городским и областным транспортом. Доехав до ТПУ, люди смогут пересесть на тот вид транспорта, на котором можно быстрее и удобнее добраться в нужную точку», — пояснили чиновники комитета по инвестициям.

А общая стоимость программы по созданию сети ТПУ в нашем городе оценивается в 400 млрд рублей. ТПУ планируют создать у двух железнодорожных вокзалов (Балтийского и Финляндского), в Пулковом, в районе Парнаса, Сенной площади и еще в нескольких местах, генерирующих значительный пассажирский трафик.

### Бизнес проявил интерес

Представители бизнеса считают программу строительства ТПУ перспективной. «Нам интересны многие объекты в Петербурге. Участие в строительстве транспортно-пересадочного узла в Девяткино — один из них. Мы изучаем эту тему так же, как изучали рынок недвижимости Петербурга перед выходом на него два года назад», — заявил совладелец Glogax Development Андрей Биржин. А генеральный директор ГК «Пионер» (направление «Санкт-Петербург») Юрий Грудин сообщил собравшимся, что его компания тоже готова выйти на рынок Петербурга в этом сегменте. «У нас уже есть в портфеле проект ТПУ, правда, в Москве. В начале марта мы выиграли открытый конкурс на право покупки стопроцентной доли в уставном капитале ООО „Ботанический сад“ за 1,14 млрд рублей. И теперь займемся строительством одноименного ТПУ на малом кольце московской кольцевой железной дороги», — сообщил Юрий Грудин. По его словам, в основе будущего ТПУ — проектируемая железнодорожная станция «Ботаническая», а также станция метро «Ботанический сад» и общественный автотранспорт. «Реализация этого проекта позволит создать до 8,1 тыс. рабочих мест: в проекте предусмотрены 45 тыс. кв. м офисов, 45 тыс. кв. м торговых площадей и гостиница площадью 51 тыс. кв. м», — пояснил он. Архитектор московского проекта ГК «Пионер» — Фади Джабри (партнер японского архитектурного бюро Nikken Sekkei, которое, в том числе, разрабатывало мастер-план проекта «Новый берег» на намывных территориях в Сестрорецке) рассказал, что в Японии проекты ТПУ очень популярны. «Но там разрешено убирать рельсовый транспорт под землю и прямо над туннелями строить офисные и торговые комплексы, и разбивать парки. Технологии это позволяют. Такая стратегия экономит много места. Российское законодательство это не разрешает. Но здесь тоже можно делать красивые и интересные проекты», — заявил он. «У нас в портфеле много инфра-

структурных проектов. И опыт показывает, что самый эффективный путь — соединение дорог с офисами и ритейлом. Эффективность таких проектов на 20% выше обычных инфраструктурных», — добавил Ян Черч из компании AECOM.

### Трамвай благополучнее экспресса

Особая гордость Петербурга — проект скоростного трамвая, за реализацию которого недавно взяли консорциум московской УК «Лидер» и петербургской группы ЛСР. После реконструкции обычных трамвайных путей в Красногвардейском районе Петербурга, в два раза вырастет скорость трамвайного сообщения, снизится шум, улучшится экология района. «Проект предполагает замену подвижного состава, строительство новых рельсов в районе, а также контактной сети, депо, остановочных павильонов и ТПУ на Ладжоском вокзале. Проект скоростного трамвая будет реализован по городскому тарифу. И мы легко сможем интегрировать его в единую систему билетов города», — сообщил представитель УК «Лидер» Сергей Окутин.

По прогнозам СПб ГКУ «Центр транспортного планирования», новая линия сможет перевозить свыше 33 млн пассажиров в год — ее провозная способность может составлять до 22 тыс. человек в час. Запустить ее планируют уже в 2017 году.

Работать на линии будут трехсекционные трамваи, способные вместить сразу 250 человек. В рамках проекта предстоит закупить около 30 таких составов. Поставщика подвижного состава для проекта сейчас выбирают. Среди прочих рассматривается и французская компания Alstom. Может, поэтому глава петербургской делегации на MIPIM Ирина Бабюк с особым вниманием презентовала этот проект в Канне вице-мэру Ниццы Кристиану Тордо. А с проектом «Аэроэкспресса», который Петербург также презентовал на MIPIM, не все так гладко. Сергей Харлашкин сообщил, что уже в этом году начнется его реализация. «Сейчас город получает бюджетный кредит в размере 10 млрд рублей (он был выдан на три года под 1,5% годовых). Параллельно мы выбираем из двух возможных вариантов: проложить ветку до Пулковского или Витебского вокзала, или с Балтийского. Считаю пассажиропотоки, смотрим коммуникации, прорабатываем интересные для инвестора варианты строительства линии. Определимся в ближайшее время», — заявил Сергей Харлашкин.

Но уже на этой неделе, через несколько дней после окончания выставки, глава комитета финансов Смольного Алексей Корабельников заявил, что городская администрация приняла решение потратить 10 млрд рублей, выделенных из федерального бюджета на строительство «Аэроэкспресса», на покрытие дефицита бюджета. По его словам, в соглашении, подписанном между Смольным и Минфином, не прописано, на что именно городские власти должны потратить эту сумму. «Первые 5 млрд рублей, поступившие из федеральной казны, уже направлены на погашение дефицита. Со вторыми город поступит так же», — отрезал чиновник. Так что вопрос о перспективах появления «Аэроэкспресса» в Петербурге остается открытым.

Никита Кулаков



Девелоперы, которые работают в разных регионах России, подчеркнули, что Петербург выделяется на общем фоне своей инвестиционной привлекательностью

# Санкт-Петербург. Инвестиции и девелопмент

## «Мы создали базу для дальнейшей работы с инвесторами»

Ирина Бабюк, председатель комитета по инвестициям, возглавляла петербургскую делегацию на международной выставке инвестиций в недвижимость в Канне (MIPIM-2016), проходившей с 13 по 18 марта. В интервью корреспонденту „Ъ“ Денису Кожину она рассказала о своих впечатлениях о мероприятии.

— **экспертное мнение** —

— **Что из представленного на выставке нашей делегацией, на ваш взгляд, вызвало наибольшее внимание?**

— В этом году к Санкт-Петербургу на выставке со стороны зарубежного бизнес-сообщества был особый интерес. Во-первых, в свете политической и экономической ситуации деловые круги очень интересовали те возможности, которые для них открывает самый европейский российский регион. А во-вторых, в этом году наш город был впервые представлен на выставке так масштабно: обширная экспозиция разместилась на площади 600 кв. м в отдельном павильоне города, который был возведен наряду с павильонами Лондона, Парижа и Стамбула. На площадке презентовано более 30 инвестиционных проектов на сумму свыше \$3 млрд. За три дня павильон Санкт-Петербурга посетило около 5 тыс. участников выставки, большинство из которых — представители европейского и азиатского бизнеса. Также павильон был представлен официальной делегацией Министерства строительства РФ во главе с министром Михаилом Менем.

В рамках деловой программы я провела многочисленные встречи с представителями европейских компаний, работающих в различных сферах, органов власти стран Евросоюза, а также с банковскими структурами, по итогам которых намечено сразу несколько направлений для будущего сотрудничества. Наиболее перспективные направления, вызвавшие повышенное внимание европейцев, — это инновационные технологии в сфере городского хозяйства и строительства, а также развитие гостиничной инфраструктуры в Петербурге. Представители европейского бизнес-сообщества высоко оценили тот комплекс предпочтений, который правительство Санкт-Петербурга предоставляет инвесторам для строительства гостиниц. Например, получение земельного участка по льготной арендной ставке позволяет снизить затраты до 80% на этапе строительства. По итогам встреч комитет по инвестициям направил на рассмотрение ряду иностранных партнеров перечень определенных для создания объектов гостиничной инфраструктуры, земельных участков и зданий под реконструкцию. Переговоры будут продолжены после рассмотрения этих предложений.

— **Какие наиболее интересные встречи состоялись в рамках выставки у представителей петербургской делегации?**

— Встреча с вице-мэром Ниццы Кристианом Тордо была одной из наиболее плодотворных. Мы обсудили вопросы развития сотрудничества сразу в нескольких направлениях: обмен опытом в области гостиничной инфраструктуры и туризма, привлечение инвесторов, в том числе занимающихся стартапами, из технопарков Ниццы в Петербург, а также взаимодействие в сфере инновационных технологий городского хозяйства.

В частности, Ницца планирует использовать опыт Петербурга при развитии так называемой «умной городской среды». Водная академия Санкт-Петербурга, которая является профильным научным и образовательным центром, в рамках создания в городе водного кластера, в свою очередь, намерена изучить инновационный подход Ниццы к развитию городского хозяйства, в том числе рационального использования энергоресурсов. На следующий день после встречи по приглашению вице-мэра для более детального диалога наша делегация посетила Средиземноморский институт по изучению рисков устойчивого развития и охраны окружающей среды (Institut Méditerranéen du Risquedel' Environnementet du Développement Durable), где были представлены новейшие разработки в сфере городского хозяйства. В рамках Петербургского экономического форума с институтом планируется подписать соглашение о сотрудничестве.

— **Почему в условиях непростой экономической ситуации Санкт-Петербург все же принял участие в MIPIM, тем более в расширенном формате?**

— Основная цель участия города в выставке — это расширение связей и укрепление имиджа Санкт-Петербурга как одной из главных точек для инвестиционных вложений в России. Петербург обладает уникальным инвестиционным потенциалом и, безусловно, достоин представления на выставке такого уровня наравне с другими мегаполисами мирового значения, такими как Лондон, Париж, Стамбул. Ежегодно презентуя Петербург на такой авторитетной площадке, мы создаем основу для эффективной работы с инвесторами в дальнейшем. Конечно, в текущих условиях многие европейские инвесторы не спешат принимать решение об инвестировании в



российские проекты, вместе с тем многие из них говорят, что после отмены санкций готовы вернуться к рассмотрению тех возможностей, которые открывает для них Санкт-Петербург.

Познакомившись с нашим городом на выставке, инвесторы, приезжая в Петербург на другие мероприятия, уже имеют сложившееся представление, и взаимодействие по перспективным проектам переходит на следующий уровень. Нет сомнений в том, что со многими из тех, с кем мы встречались и вели переговоры на MIPIM-2016, нам удастся встретиться уже на предстоящих ПМЭФ и Инвестиционном форуме. Главным результатом от участия города в MIPIM — это даже не конкретные соглашения, подписанные в рамках выставки, а та база, которая создается и может быть использована в дальнейшей работе с инвесторами и рекламе Санкт-Петербурга.

— **Тем не менее несколько соглашений все же были подписаны на выставке...**

— Действительно, за время проведения выставки мы подписали сразу пять согла-

шений о сотрудничестве с компаниями The Far East & Pacific Investments Inc., ООО «Рашэн Мэнэджмент Хотэл Кампани», NCC и «Херренкнехт АГ». Соглашения касаются развития транспортной и гостиничной инфраструктуры, а также внедрения передовых технологий «умного дома» при строительстве жилых объектов в Петербурге.

Компании — партнеры города на выставке также провели ряд плодотворных переговоров о сотрудничестве с европейскими бизнес-структурами: речь шла о поставке современного подвижного состава для реконструируемых трамвайных линий компаниями Skoda и Alstom, о сотрудничестве по девелоперским проектам с ведущими архитекторами и проектировщиками Европы, маркетинговыми и консалтинговыми компаниями.

— **Вы сказали, что Санкт-Петербург на выставке представил более 30 инвестиционных проектов. Что это за проекты?**

— Прежде всего, это проекты, в которых иностранный бизнес мог бы выступить партнером для российских компаний или

самостоятельным инвестором. Это объекты транспортной инфраструктуры — сеть транспортно-пересадочных узлов, включая парковки, вокзалы, крупные остановочные комплексы, трасса в створе улиц Фаянсовая и Зольная. Также представлена новая концепция развития исторического квартала «Апраксин двор» (ориентировочный объем инвестиций — \$240 млн), производственно-развлекательный «Ленфильм-парк» (\$80 млн), строительство гостиниц категории «три звезды», капиталоемкие проекты развития бывшей промышленной территории завода «Красный треугольник» и комплексного освоения намывных территорий на Васильевском острове. В портфеле проектов также объекты социальной и спортивной инфраструктуры.

В павильоне города были также представлены макеты инвестиционных проектов, которые были привезены на выставку впервые за несколько лет нашего участия в ней. В этом году в состав делегации вошли руководители профильных комитетов правительства Санкт-Петербурга и подведомственных структур, а также 40 представителей бизнес-сообщества.

Могу сказать, что европейские инвесторы, посетившие павильон Санкт-Петербурга в дни выставки, высоко оценили организацию экспозиции и инвестиционные возможности города и выразили готовность более детально рассмотреть перспективы сотрудничества.

— **Как инвестиционная привлекательность Петербурга выражена в цифрах?**

— По итогам 2015 года объем инвестиций в основной капитал организаций в Санкт-Петербурге (а это как российский, так и иностранные инвестиции) составил 521,3 млрд рублей, что меньше показателя аналогичного периода 2014 года на 2 млрд рублей. Индекс физического объема инвестиций при этом составил 89%. При этом можно констатировать, что Санкт-Петербург остается для инвесторов одним из наиболее привлекательных российских регионов. Отрицательная динамика индекса физического объема инвестиций в основной капитал отмечалась только со второго квартала 2015 года, в то время как в России — с середины 2013 года.

Что касается прямых иностранных инвестиций, то, по данным Центробанка РФ, за девять месяцев 2015 года в экономику Санкт-Петербурга поступило \$5,3 млрд таких инвестиций, что всего на 1% меньше показателя аналогичного периода 2014 года. Темп роста этого показателя составил 98,7%, тогда как в Москве и в целом по стране этот показатель ниже: всего 93 и 89,9% соответственно. Рассчитываем в будущем выйти на положительную динамику притока инвестиций, тем более что европейские агентства оценивают Санкт-Петербург как город с высоким потенциалом и минимальными рисками для инвестирования.

## Ветер перемен

— **правила игры** —

**Экономический кризис резко и довольно болезненно изменил правила игры на строительном рынке Петербурга. Себестоимость строительства выросла, а спрос на недвижимость со стороны покупателей и лояльность банков к застройщикам ощутимо уменьшились. В новой реальности выживут лишь те компании, которые смогут уловить ветер перемен и сделать его попутным. О том, как не утонуть и куда плыть в изменившейся ситуации, девелоперы поговорили на одной из панельных дискуссий в рамках выставки MIPIM-2016.**

Девелоперы рассказали, что в новых рыночных условиях они вынуждены оперативно и довольно радикально менять свои проекты и способы их продвижения на рынке. И не важно, большой это проект или маленький, на старте или на финише. Хочешь жить — будь гибким, констатируют участники рынка.

Алексей Гусев из компании «Главстрой-СПб», которая в этом году привезла на MIPIM обновленную концепцию нового жилого района «Юнтолово», где запланировано около 2 млн кв. м жилья, рассказал, что для сохранения темпа продаж в кризис компания вынуждена была несколько изменить проект застройки, избавив его от необязательных, но довольно дорогих «бантиков». «Каждый рубль себестоимости строительства мы теперь четко считаем», — пояснил он. «Главстрой-СПб», по его словам, пожертвовал подземными парковками, за которые люди не готовы переплачивать, и отказался от венских каналов на территории квартала. «Вместо них у нас запланирован один гребной канал и гребная спортивная школа. Спорт — хороший магнит для спроса», — пояснил Алексей Гусев. По

его словам, «Главстрой-СПб» стремится сохранить объем продаж жилья на уровне 100 тыс. кв. м жилья в год, что соответствует 7% рынка первичного жилья Петербурга. «Это довольно амбициозно, а с учетом кризиса — вдвойне сложно. Но нет ничего невозможного. Для привлечения покупателей на падающем рынке мы решили расширить квартирографию. В проекте будет жилье на любой вкус: и жесткий эконом, и элитные особняки. Чтобы привлечь спрос, нужно обеспечить весь спектр предложения», — пояснил он. При этом качество и сроки реализации проекта «Юнтолово», по его словам, не изменятся.

Похожей стратегии придерживается и компания Glorax Development, которая вышла на рынок Петербурга два года назад, но уже сформировала портфель проектов на 1 млн кв. м. На MIPIM девелопер привез перспективный проект строительства нового жилого района Golden City на намывных территориях Васильевского острова. Но говорил об опыте реализации небольшого текущего проекта «Ангильская миля». Представитель компании Руслан Сырцов рассказал, что в кризис компания также вынуждена просчитывать каждый шаг. «Мы медленнее, чем планировали, выводим жилье на рынок. Действуем осторожно, чтобы не допустить ошибку. А чтобы отстроить свой жилой комплекс от конкурентов, мы отказались от отделки квартир и уменьшили этажность. Кроме того, в отличие от многих строителей в Петербурге, мы работаем с 9 до 21 часа. Это распространенный в столице маркетинговый ход: покупатель может прийти к нам даже тогда, когда офисы конкурентов уже закрыты», — рассуждает Руслан Сырцов.

В свою очередь, Ирина Анисимова из «ВТБ Девелопмент», компании, которая реализует в Петербурге не-

сколье знаковых проектов (в том числе деловой комплекс «Невская ратуша» и индустриальный парк «Марьино»), рассказала, что компания в качестве антикризисной меры ведет несколько переговоров о соинвестировании или долевом участии других фирм в своих стройках. «Мы предлагаем партнерам прозрачные взаимоотношения. Но все равно с контрагентами сложно договориться. Многие из них считают, что раз рынок тяжелый, и порог вхождения в проект должен быть ниже», — сообщила она.

Также Ирина Анисимова призвала коллег к диверсификации девелоперского продукта. По ее мнению, это отличная антикризисная мера, которая может стать реальной подушкой безопасности для застройщика. В качестве примера такой диверсификации она привела недавно появившийся формат недвижимости Лондона, который называется «сити-сэндвич». Так называют здания, где на первом этаже находится торговля, во втором — ресторан, с третьего по пятый этажи расположены офисы, а выше — жилье. «Логистику в таких зданиях сложно организовать. Но техника эта задача решаема. Зато если одна из функций «сити-сэндвича» по каким-то причинам «проваливается» в кризис, то остальные все равно «вытянут» проект на уровень безубыточности», — пояснила Ирина Анисимова.

**Иностранцы не загляли**

Участники дискуссии резонно отметили, что многие инвесторы, особенно иностранцы, которые вышли на рынок России до кризиса, в изменившихся условиях работать не готовы. Не секрет, что многие европейцы в Петербурге сворачивают или замораживают проекты до лучших времен, сокращают штат и не пополняют земельные банки.

Юсси Куутса из финской компании SRV, которая построила в Петербурге ТРК «Жемчужная плаза» и сейчас активно строит ТРК «Охта Молл», объяснил это тем, что в глазах стабильных европейцев российский девелоперский рынок выглядит как американские горки или огромные качели. «Мотают тебя туда-сюда. Чтобы не свалиться, нужно вкладывать в бизнес в России не больше, чем ты можешь позволить себе потерять. Чтобы тут работать и воспринимать эту качку как норму жизни, нужно иметь запас финансовой прочности. Тогда не будешь принимать решения в состоянии паники. И не будешь делать ошибки», — говорит он. При этом финский девелопер посетовал на сложности с проектным финансированием. «Если до кризиса банки буквально бежали за инвесторами и готовы были финансировать до 75% затрат по проекту, то сейчас они понизили лимит кредитования до 50% общей стоимости, и переговоры проходят очень туго», — говорит Юсси Куутса. Он призвал коллег не прятаться за разговоры об экономических санкциях против России. «Санкции — это палка о двух концах, которая ударила не только по России, но и по ее европейским партнерам. Везде ослабла конкуренция и выросли цены. Чтобы избавиться от этой напасти, нужно либерализовать экономику. Тогда рынок будет сам себя регулировать», — уверен Юсси Куутса.

«Каждый новый проект сейчас — это большой риск. А рисковать нужно только на свои. Мы, например, строим сейчас в Пулковском поуровневый паркинг за 1,2 млрд рублей. Это деньги из операционной прибыли прошлого периода. Без займов», — добавил Андрей Канивец из австрийской компании «Авиелен А.Г.», которая построила в Петербурге МФК «Аэропортсити».

«Нам как иностранному инвестору важны прозрачность и предсказуемость условий ведения бизнеса в России, и в Петербурге в частности. Особенно сейчас — в столь нестабильное время», — поддержал коллегу Юусо Хиттанен из шведской компании «NCC Жилищное строительство», которая строит несколько жилых комплексов в Петербурге. «Многие иностранные инвесторы «зажигаются», когда считают экономичку проектов в России. Но быстро «тухнут», когда вспоминают нашу нестабильность, в том числе законодательную. Если нет спокойствия и стабильности, большие прибыли не радуют», — заключил Олег Громков из компании Fort Group, второго по размеру портфеля собственника торговой недвижимости в Петербурге.

**Диалог с властью**

Стабильности, предсказуемости, а также диалога с властью не хватает и отечественным застройщикам. Юрий Грудин из ГК «Пионер» сравнил строительный бизнес Петербурга с уставшим ишаком. «Он еще идет, но на него все грузят и грузят. И ничего при этом не объясняют», — говорит он. Девелопер посетовал, что конструктивный разговор между властью и бизнесом города не клеится. «Часто это только видимось. Допустим, обсуждаем те же новые РНП. Чиновники слушают строителей, кивают. А в итоговом документе высказанные замечания все равно не учитывают. А люди хотят работать там, где можно прогнозировать бизнес и спокойно зарабатывать деньги. Вкладывать капиталы в неопределенность, да еще при гребовой тишине — слишком большой риск», — заключил Юрий Грудин.

Коллегу поддержал президент группы Vesag Александр Шарапов. По его словам, девелоперский исход — итог безграмотной политики

властей. «Хуже нет, когда чиновники делают ошибки и заставляют бизнес за них платить. Ситуация со сносом объектов в Москве — яркий тому пример. В Петербурге эта проблема выражена в меньшей степени. Но все равно складывается ощущение, что строительная отрасль, как поросенок, визжит и надеется, что не зарежут», — высказался он.

Глава юридической компании Dentons Карина Чичканова призвала девелоперов больше использовать инструменты лоббизма. «Это нормальная практика. В той же Корее крупные корпорации часто заключают с чиновниками пенсионного возраста договоры о том, что после выхода в отставку те будут как наемные менеджеры, лоббировать их интересы во власти. Это законно и даже почетно. За такие головы идет драка. А у нас, к сожалению, нет законодательства, которое могло бы эту работу структурировать. Приходится пользоваться теми инструментами, которые оставляет правовое поле. Например, механизм общественных слушаний. Он не безупречен, но возможности для лоббирования интересов бизнеса оставляет», — считает госпожа Чичканова.

Впрочем, девелоперы уверены, что кризис принесет строительному рынку не только проблемы, но и практическую пользу. Они вспомнили, что в кризис 2008 года с рынка ушли многие слабые и закредитованные компании, что, безусловно, его оздоровило. А еще раньше, во время кризиса начала «нулевых», с рынка исчезли страшные серийные дома. Застройщики стали больше работать с монолитом, и город стал красивее.

По всеобщему мнению, мест для приложения инвестиций в России много, как нигде. А раз есть спрос на деньги, будет и предложение.

**Никита Кулаков**

# Санкт-Петербург. Инвестиции и девелопмент

## Три звезды на счастье

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

— подготовка к чемпионату —

### Ярмарка щедрости для инвестора

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

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

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

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

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

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

### То ли квартира, то ли апарт-отель

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

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



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

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

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

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

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

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

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

### Не арена — так музей

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

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

шения логистических потоков», — объяснил господин Погодин.

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

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

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

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

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

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

Марина Костюкевич

## Новый подход к девелопменту

— городская среда —

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Александр Ольховский также затронул тенденцию размещения офи-

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

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

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

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

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

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

Директор по развитию Fort Group Олег Промков рассказал о

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

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

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

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

Герман Костринский