

Санкт-Петербург. Инвестиции и девелопмент

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

spb.kommersant.ru

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 — социальное обеспечение, 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 «Литер» 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 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.

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 инвесторов 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