

# Санкт-Петербург. Инвестиции и девелопмент

## Жизнь после финального свистка

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

— чемпионат —

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

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

### Готовность номер один

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

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

### Позитивный опыт Сочи

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



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

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

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

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

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

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

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

### Уложиться в 24 минуты

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

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

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

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

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

Для размещения станций метрополитена и реализации заявленной инфраструктуры стадиона была создана намывная территория в западной части Крестовского острова. Тучков мост осуществляет одну из основных связей между Петроградским и Василеостровским районами и сейчас находится в аварийном состоянии. Поэтому реконструкция Тучкова моста также осуществляется в рамках подготовки города к чемпионату мира. Еще один проект — строительство моста в створе Яхтенной улицы. Возведение этого объекта обусловлено необходимостью создания пешеходной связи стадиона «Зенит-Арена» со станцией метрополитена «Улица Савушкина» и Приморским районом.

Михаил Гельфенбойм

## Отели поднимут из руин

— инициатива —

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

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

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

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

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

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

## Рост с «эффектом домино»

— территории развития —

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

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

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

### Креативный подход к концессии

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

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



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

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

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

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

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

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

Лидия Горбуркова

### Не сравнится масштабом

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

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

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