



Девелоперы встретили Рождество

» В преддверии Нового года в Петербурге традиционно прошел Рождественский саммит представителей рынка коммерческой недвижимости. В ходе мероприятия участники подвели итоги работы на рынке коммерческой недвижимости и обсудили наиболее актуальные проблемы, с которыми им приходилось сталкиваться в течение года.

Текст: Татьяна Елекоева

Фото: архив CRE

Страсти по Генплану

Встреча началась с анализа работы городского правительства и изменений в правовой сфере. Как всегда, бурную дискуссию вызвала проблема преодоления административных барьеров, которая по-прежнему не решена. В частно-

сти, участники саммита отметили: сегодня для того, чтобы получить разрешение на строительство, необходимо пройти 51 процедуру, потратив на это 423 дня. И несмотря на принятую Правительством РФ «дорожную карту», которая предусматривает всего 11 процедур

и решение вопросов по согласованию проектов в течение рекордных 56 дней, представители бизнес-сообщества очень сомневаются в том, что улучшения наконец-то наступят. Скепсис, например, вызывает введение уведомительного порядка, согласно которому



застройщик должен отправить в органы власти шесть писем, извещающих о начале строительства, а чиновники в течение 30 дней обязаны дать на них ответ. По мнению Игоря Водопьянова, управляющего партнера УК «Теорема», даже в этой ситуации не исключены проволочки: любой проект может вызвать вопросы у представителей власти, они потребуют уточнений, в результате чего процедура затянется еще на несколько месяцев.

Присутствующий на дискуссии Александр Вахмистров, генеральный директор, председатель правления «Группы ЛСР», согласился с тем, что в Петербурге замедлен процесс принятия решений чиновниками. При этом он отметил, что в первую очередь это касается не административных барьеров, а поправок в Генплан Петербурга. По его мнению, ошибки в главном градостроительном документе в большей степени тормозят работу строительного комплекса. Господин Вахмистров напомнил, что в настоящее время к Генплану

подано более 1,5 тыс. поправок. Но большинство из них вполне можно и не принимать, поскольку зачастую они продиктованы личными, корыстными интересами некоторых застройщиков. «Лично я принципиальной ошибкой по формированию Генплана считаю лишь его излишнюю детализацию», – заявил глава «Группы ЛСР». – Слишком уж все разложили по полочкам, и получилось, что Генплан повторяет ПЗЗ».

Александр Ольховский, вице-президент, управляющий директор Банка ВТБ, также считает, что детально расписывать Генплан не нужно. Однако ключевой, концептуальной проблемой этого документа он видит желание повысить количество квадратных метров, приходящихся на каждого петербуржца, в то время как генеральный план в первую очередь должен предусматривать полицентричное развитие и создание более комфортных по отношению к жителям городских территорий. Кроме того, по мнению г-на Ольховского, в отсутствие

внятных приоритетов и целей, ради которых Генплан должен меняться, нет смысла заниматься его корректировкой. «Если же новые приоритеты не рождаются, то надо просто устранить те технические погрешности генерального плана, которые соответствовали идеологии начала 2000 годов», – заметил г-н Ольховский.

Однако в ответ на заявление Александра Ольховского советник губернатора Петербурга Вячеслав Семенов заметил, что вопрос об объемах строящегося жилья по-прежнему актуален и не стоит умилять его важность. «Жилья в городе нужно много», – убежден г-н Семенов. – Если мы хотим довести количество «квадратов» на душу населения хотя бы до уровня Восточной Европы, его уже должно быть в 1,5 раза больше. Без этого мы не решим ни вопрос расселения коммунальных квартир, ни проблему предоставления жилья льготникам. Кроме того, если уменьшить объемы нового строительства, неизбежны цено-

вые скачки. А этого допускать нельзя, поскольку они и без того заоблачны».

Строить придется всё

В то же время в части того, что касается создания новых, комфортных для жизни территорий г-н Семенов согласился с Александром Ольховским. Он отметил, что современные петербуржцы хотят получать не только голые стены в новых домах, но и так называемое многообразие городской среды – магазины, клубы, рестораны, детские учреждения, объекты культуры, спорта, здравоохранения. «Сейчас же возник некий логический тупик в развитии, так как базовая инфраструктура не поспекает за освоенными объемами строительства. Я считаю, что девелоперам необходимо пересмотреть свои подходы к организации проектов: им нужно не только строить, но и выступать в качестве управляющих компаний по развитию территорий», – убежден советник губернатора.



Он рассказал, что власти Петербурга намерены обязать инвесторов строить за свой счет не только детские сады и дорожную инфраструктуру, но и поликлиники, пункты для размещения правоохранительных органов и спортивные комплексы. При этом, по его мнению, девелоперы смогут сделать возведение такой инфраструктуры коммерчески эффективным делом: «Надо совмещать коммерческую функцию с социальной. Например, спортивные комплексы могут утром использоваться для школьных занятий, что, соответственно, будет оплачиваться из бюджета, а вечером функционировать как коммерческие предприятия. То же с объектами культуры. Частные детские сады также вполне могут быть бизнесом, если ими грамотно управлять».

Однако перспектива строить социальную инфраструктуру девелоперов не обрадовала. Куда интереснее заниматься реализацией торговых проектов, которые наряду с жилыми сегодня являются

наиболее инвестиционно привлекательными не только в Петербурге, но и во многих крупных региональных российских городах. Об этом рассказал Владислав Фадеев, руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга GVA Sawyer. Именно поэтому в ближайший год в этих сегментах ожидается наибольшее увеличение ставок продажи и аренды.

В сегменте гостиничной недвижимости ценовой рост будет незначительным, несмотря на то, что, по словам Михаила Колесника, директора по развитию в России и странах СНГ корпорации Marriott International Inc., отельный бизнес растет, и в Петербурге, например, некоторые сегменты гостиничной недвижимости уже близки к насыщению. «Строить большие отели, особенно люксового сектора, становится все менее выгодно, а в некоторых случаях и совсем не выгодно. Типовые, стандартные проекты также уже не интересны рынку. Сейчас более востребованы проекты дизайнер-

ских гостиниц и бутик-отелей», — отметил Михаил Колесник.

Креативность сегодня приветствуется и в офисной недвижимости. По мнению Андрея Розова, руководителя филиала Jones Lang LaSalle в Петербурге, если соблюдены основные стандарты качества и такие базовые параметры, как местоположение, обеспеченность парковкой и т. д., то в ряде случаев креативные дизайнерские решения офисного здания являются бонусом, способствующим улучшению ликвидности объекта и повышению его стоимости. Он также отметил, что в 2012 году показатели чистого поглощения превысили показатели ввода, в связи с чем базовые ставки аренды в течение года несколько увеличились: по классу В — на 4–6%, по классу А — на 7–9%.

На складском рынке объемы строительства — особенно в классе А — совсем ничтожны, поэтому, по словам Николая Пашкова, генерального директора Knight Frank Санкт-Петербург, арендная став-

ка в этом сегменте в течение года неумолимо повышалась.

Завершился саммит благотворительным аукционом и лотереей в поддержку детей — подопечных благотворительного фонда AdVita. В качестве лотов на аукцион были выставлены картины детей — подопечных фонда, новогодние елочные украшения с автографами и рисунками губернатора города Георгия Полтавченко, вице-губернатора Игоря Метельского, Александра Ольховского, генерального директора ОАО «Российский аукционный дом» Андрея Степаненко, генерального директора ГК «Пионер» направления «Санкт-Петербург» Юрия Грудина, футболиста Вячеслава Малафеева и дизайнера Елены Бадмаевой. Одним из лотов стала также куртка главного тренера футбольного клуба «Зенит» Лучано Спаллетти с его автографом. Начальная стоимость лотов составила 10 тыс. рублей с шагом аукциона в 2 тыс. рублей. Общая сумма собранных пожертвований составила 482 тыс. рублей. **CIRE**