

коммерческая недвижимость

Участников инвестиционного процесса призвали к диалогу чтобы исправить ошибки

градоостроительство

Ряд девелоперских проектов в Санкт-Петербурге, признанных «градоостроительными ошибками», является результатом «точечной» застройки, характерной для города на протяжении последнего десятилетия, считают эксперты.

Сложившаяся ситуация породила широкую дискуссию, посвященную градоостроительному будущему Северной столицы. Участники дискуссии — профессиональные девелоперы, представители власти и широкая общественность в равной степени радуют за стабильное и качественное развитие градоостроительного сектора Петербурга. На площадке Международного инвестиционного форума по недвижимости PROEstate, организованного Гильдией управляющих и девелоперов, состоялся ряд дискуссий, в ходе которых эксперты обменялись мнениями о градоостроительном развитии Санкт-Петербурга.

«Локальный и простой девелопмент уходит в прошлое. Мы вплотную подошли к этапу, для которого характерны крупные и более сложные проекты. И проблемы, которые возникают, стали более значительными. Можно с уверенностью говорить о том, что решения, которые принимаются сейчас, имеют историческое значение, — отмечает вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов, председатель комитета по строительству Петербурга Вячеслав Семененко. — Это проблемы комплексного освоения территорий, redevelopment промышленных предприятий, вопросы качества при создании новой среды проживания. Сегодня в городе насчитывается более 140 проектов комплексного освоения территорий. Однако у нас есть серьезные опасения относительно того, что заявленные объемы ввода не создадут новые проблемы. Сможем ли подкючить новые кварталы к инженерным и транспортным сетям и создать качественные условия для жизни?»

Вице-президент Гильдии управляющих девелоперов, вице-президент, управляющий директор банка ВТБ Александр Ольховский считает, что Петербург должен идти по пути полицентрического развития. «Все районы города должны быть одинаково развиты с точки зрения инфраструктуры, транспорта, доступности жилья, трудовых ресурсов. Каждый новый жилой массив должен быть точкой роста, привлечения не только бюджетных средств, но и частных инвестиций, — уверен Александр Ольховский. — Каждая часть города должна быть комфортной и для жизни, и для работы. При этом в настоящее время мегаполис развивается неравномерно: деловая активность сосредоточена в центре, жилая застройка — на окраине. Если город продолжит развиваться по такой схеме, коллапс неизбежен».

Полицентрическая модель развития хороша в теории, но для ее реализации необходим колоссальный объем средств, которым город на данный момент не обладает,

утверждает глава Центра стратегических разработок «Северо-Запад» Владимир Княгинин. Эксперт полагает, что Петербург должен развиваться по концепции, условно названной им «плотный город». «Центр должен застраиваться, и необходима специальная программа по его развитию, — пояснил Владимир Княгинин. — Историческая часть должна состоять из объектов жилой недвижимости, и из необходимой для привлечения туристов инфраструктуры». Он также полагает, что стандарты градоостроительной деятельности по архитектурно-градоостроительным, экологическим, энергоэффективным и другим аспектам должны быть повышены. От этого существенно возрастет качество строительства, уверен Владимир Княгинин. В противном случае, по его мнению, город продолжит «распыляться в неимпечательных идеях и через двадцать лет станет дорогим и неэффективным».

Независимо от выбранного пути развития в Петербурге должен быть налажен механизм общения власти и населения по градоостроительным вопросам, считает Вячеслав Семененко. «Очень важно, чтобы мнение горожан учитывалось», — подчеркнул он. Александр Ольховский предлагает проводить референдумы по крупным проектам. Впрочем, на практике могут возникнуть сомнения в справедливости их результатов, признал эксперт. По мнению Владимира Княгинина, референдум — отличный способ «похоронить любой проект», так как горожане любят голосовать по принципу «только не в моем дворе».

Представители общественных движений считают, что в течение предыдущих лет градоостроительная сфера Петербурга накапливала проблемы, которые грозят в ближайшее время обернуться полномасштабным кризисом городского развития. Между тем сверхзадача городской градообразующей политики является повышение конкурентоспособности мегаполиса в глобальной мировой конкуренции. И эта цель может быть достигнута, если будут реализованы, а не утрачены естественные преимущества Петербурга — его исторический облик, уникальный по размерам исторический центр. При этом город должен постоянно создавать новую городскую среду неизменно высокого качества.

«Комплексное развитие Петербурга необходимо вести с учетом сохранения и бережного отношения к историко-архитектурному наследию города», — считает вице-президент, глава Санкт-Петербургского представительства ГУД Александр Гришин. — Гармония может быть достигнута, но для этого необходимо продолжать активный диалог между всеми заинтересованными сторонами. Как только будет найден компромисс между интересами инвесторов и необходимостью сохранения исторического центра, проблема уйдет сама собой».

ДЕНИС КОЖИН

Яйца в разных корзинах

Кризис увеличил число проектов многофункциональных комплексов

маркетинг

Падение спроса на некоторые сегменты недвижимости заставляет девелоперов «складывать яйца в разные корзины», а именно — создавать многофункциональные комплексы (МФК). Это, как считают аналитики, дает возможность бороться со снижением спроса и малой его предсказуемостью в отдельных секторах, заодно при этом снижая масштаб каждой отдельной составляющей и общий риск. В будущем число МФК будет расти.

Дмитрий Абрамов, генеральный директор компании «БТК Девелопмент», отмечает, что относительно определения самого понятия «многофункциональный комплекс» до сих пор нет ясности даже среди участников рынка. «Как правило, МФК определяют как проект, который получает доход от трех и более функциональных значений, имеющих независимый спрос», — поясняет он.

Светлана Шалаева, директор по исследованиям и консалтингу в недвижимости группы компаний «Аверс», считает, что «многофункциональность» коммерческих проектов (например, бизнес- или торговых центров, гостиниц) стала более частым явлением именно с 2008 года. «Увеличением числа функций инициаторы проектов пытались бороться со снижением спроса и малой его предсказуемостью в отдельных секторах, заодно при этом снижая масштаб каждой отдельной составляющей и общий риск (по этому принципу составились даже такие „старые“ проекты как, например, Raiffeisen Evolution на Литовском пр., застройка грузового двора Московской-Товарной «Ресгронпроект Девелопмента», и огромные — „Балтийская жемчужина“, „Медвежья лапа“ компании „Главстрой СПб“ в Юнтолово и „Набережная Европы“ ВТБ)», — говорит Светлана Шалаева.

Людмила Рева, директор по развитию бизнеса ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, отмечает, что в рамках многофункционального комплекса можно легко осуществлять трансформацию функций и реализовывать проект очередями. «Тем самым девелопер минимизирует риск: ввода проект малыми частями, он сможет следить за динамикой рынка, изменением экономической ситуации и корректировать проект и концепцию», — говорит госпожа Рева.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St.Petersburg, добавляет, что необходимость строительства именно МФК может быть вызвана и другими причинами: градоостроительными ограничениями, не позволяющими построить участок полностью жильем; большой площадью участка, требующей, помимо жилья, других функций; особенностями участка и окружения, требующими возведения



Проектов по строительству многофункциональных комплексов в Петербурге много, однако большинство из них пока находятся в начальной стадии

коммерческой недвижимости в сочетании с жилой.

МФК обладают такими преимуществами, как возможность более быстрого освоения больших территорий или вывода большего количества площадей в одну очередь; возможность использования положительного взаимовлияния функций — когда одна функция создает дополнительный спрос для другой; возможность более полного использования участка — например, торговля обычно занимает 2–4 этажа, в то время как офисы или жилье могут занимать этажи от второго и далее.

Евгений Рязанцев, вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов, советник VMB Trust, считает, что этот формат, безусловно, приемлем. «При этом принципиально важно иметь выверенную концепцию, предусматривающую, помимо прочего, четкое разграничение функциональных зон, и внутреннюю логистику, исключающую пересечение людских потоков для нивелирования отрицательного воздействия соседствующих функционалов друг на друга», — говорит господин Рязанцев.

«Зачастую местоположение участка, его конфигурация и ограничения не дают возможности создания проекта с сильной экономикой. К примеру, девелопер должен не просто сконцентрироваться на выявлении однородных по социальному статусу целевых групп потребителей различных сегментов, но и обеспечить их удовлетворенность за счет включения в состав МФК общедоступной инфраструктуры (сфера обслуживания, развлекательная зона, фитнес и т. д.). Следует отметить, что для разных функциональных зон технические характеристики помещений серьезно отличаются (различные нагрузки на пол, шаг колонн, требования к вентиляции и кондициони-

рованию), что усложняет проект и чаще всего увеличивает затраты на строительство. Нельзя сказать, что благоприятных для создания МФК зон нет, но их количество весьма ограничено. На наш взгляд, процесс деиндустриализации города открывает для этого новые возможности — промзоны ввиду их локаций, размера территории и обеспеченности транспортными потоками можно использовать для строительства многофункциональных комплексов», — рассуждает господин Абрамов.

Новая волна

Эксперты указывают на то, что все конгрессные и выставочные комплексы последних лет — прежде всего, «Экспофорум» в Пулковке и «Звездный путь» в Стрельне, а также Дворец искусств на месте трамвайного парка им. Леонова на Васильевском острове, который реализуют «Инвестстрой» и TriGranit, Театр песни Аллы Пугачевой в устье р. Смоленки и им подобные — представляли собой многофункциональные образования.

Мультифункциональные и большинство новых проектов в области коммерческой недвижимости — как содержащих жилье, так и не содержащих. Из последних примеров (2011 год) госпожа Шалаева вспоминает проект Pion Partners на Литовском пр., (60 тыс. кв. м — торговля, офисы, апартаменты, паркинг); проект «У Красного моста» компании «БТК-Девелопмент» на наб. р. Мойки, 73–79 (35,6 тыс. кв. м — бизнес-

центр, стрит-ритейл, универсам, рестораны, апартаменты, паркинг); проект на Кременчугской, 13, компании «Созвездие Водолея» (38 тыс. кв. м — отель 4*, торговый офисный и бизнес-центр, жилье, паркинг). С другой стороны, в состав крупных жилых проектов (вроде «Триумф парка» компании Mirland Development у Пулковского шоссе, «Планетграда» Canada-Israel Group, «Пулковских высот» Amtel Properties и «БКН-Девелопмент», а также «Лондон-Парка» или «Графа Орлова» компании ЛЭК) девелоперы стараются включить коммерческую часть, по своим масштабам явно рассчитанную на нечто большее, чем простое обслуживание резидентов жилой зоны. Чаще всего это торговые развлекательный центр, иногда торгово-офисный или офисный, если позволяет местоположение (пример — «Ориенталь» компании ЮИТ с одноименным бизнес-центром на Барочной ул. или деловой центр «Базель» компании RBL в составе жилого комплекса на Новгородской ул., 23).

«Универсальным способом достижения успеха проекта многофункциональности, тем не менее, не является, — считает госпожа Шалаева. — Можно промахнуться либо вообще с умственностью какой-либо функции или нескольких в проекте, либо с их масштабом и конфигурацией. К примеру, офисная составляющая в „Балтийской жемчужине“, явно избыточная, со временем становится меньше; после кризиса и переоценки

популярности периферийных деловых зон изменилась структура AeroportCity. Опыт девелоперов за последние годы показал, что наиболее надежной составляющей проекта является все-таки жилая недвижимость — не только с точки зрения относительно более быстрого возврата вложенных средств (доход от продажи площадей, а не аренды), но и в целом из-за меньших колебаний спроса при гораздо большем его объеме. Не везде, однако, жилье возможно по условиям градоостроительного зонирования. С точки зрения проектирования комплекса, жилье является источником наибольшего числа ограничений для остальных частей проекта (требования отдельного входа или входов и лифтовых зон, рекреационной зоны с детской площадкой, тишины в вечернее и ночное время), а с отдельными функциями, типа индустриальной или логистической, оно вообще не сочетается». Таким образом, идею мультифункциональности подсказала сама жизнь — в принципе, появление многофункциональных комплексов закономерно, считают аналитики рынка.

При этом такой проект может быть более сложным и иметь специфические проблемы, например, связанные с взаиморасположением функционально различных частей на конкретном участке или в одном здании. Искусство проектировщиков и консультантов заключается в том, чтобы поддерживать синергию разных частей проекта и препятствовать взаимному их угнетению, хотя от изменений рынка застраховаться заранее нельзя и проект будет нуждаться в периодическом «переформатировании».

Госпожа Рева отмечает, что такие комплексы способны сами генерировать покупательские потоки как на своей территории, так и за ее пределами. Важным аспектом является выбор локаций объекта, она должна быть удобной для жителей и при этом должна пользоваться спросом со стороны потенциальных арендаторов коммерческих площадей.

В качестве преимущества жители МФК получают готовую развитую инфраструктуру. Это является неоспоримым плюсом, если речь идет о жилье бизнес-класса, так как обеспечивая определенный уровень комфорта проживания, хотя и ставит под сомнение закрытость территории объекта.

Уживаются не все

Николай Пашков считает, что не всегда разные элементы могут «уживаться» в одном МФК. «С точки зрения создания продукта, офисы и жилье являются взаимозаменяемыми функциями. Считается, что крупные торговые центры составляют не самое хорошее соседство с жильем, поскольку генерируют большие потоки посетителей. С офисами этот фактор больше сочтается. Помимо этого, у офисов, торговли и жилья разные нормы проектирования и строительства. С точки зрения проектирования и согласования, совместить все три функции для девелопера — достаточно сложная задача», — отмечает господин Пашков. Впрочем, он признает, что в мировой практике есть примеры удачного сочетания всех функций: «В качестве примера из практики приведу дубайские небоскребы, где вертикально расположены зоны жилья, гостиниц, офисов и торговли».

«С моей точки зрения, для торгово-развлекательного комплекса оптимальный размер должен быть не менее 30 тыс. кв. м, а скорее даже 50 тыс. кв. м», — говорит господин Пашков, рассуждая о масштабах.

Среди компаний, занимающихся жилым строительством, доверия к многофункциональным комплексам меньше, чем среди девелоперов, работающих в области коммерческой недвижимости. Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой», считает, что формат многофункциональных центров не востребован. Он объясняет это тем, что при их строительстве невозможно одновременно учесть интересы всех категорий клиентов. «Покупатели выбирают квартиру в спокойных районах с хорошей экологией, расположенными в непосредственной близости детскими садами, парками. Владельцы бизнеса стремятся найти офис поближе к деловому центру, в местах с хорошей проходимостью. Многие торговые центры строятся ближе к выездам из города. Соблсти интересы всех в одном универсальном центре невозможно. Ситуация со строительством многофункциональных центров осложняется еще и тем, что в центре города почти не осталось хороших пятен под застройку», — отмечает господин Гражданкин.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ, ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Название	Общая площадь (кв. м)	Офисная недвижимость (кв. м)	Торговая недвижимость (кв. м)	Гостиницы (кв. м)	Жилье (кв. м)
Санкт-Петербург					
«Толстой Сквер»	23600	12500	4500	-	-
«Невский Плаза»	около 30000	7730	3200	более 280 номеров	-
«Невский Центр»	97000	4700	42700	-	-
«Ренессанс Форум»	28800	5063	1474	9315	-
Москва					
«Метрополис»	330000	80000	80000	-	-
«Город столиц»	290000	80000	10000	-	101000

Источник: Jones Lang LaSalle



Защита банковской информации

В условиях развития информационных технологий защищенность персональных данных играет большую роль. Особое внимание этому вопросу уделяют финансовые структуры. Именно банки наиболее остро переживают за информационную безопасность, которая может быть успешно реализована с помощью надёжного оператора связи.

Наша компания работает на телекоммуникационном рынке с 2004 года. За последние несколько лет «Прометей» сдал в коммерческую эксплуатацию ряд крупных проектов для таких банков как: ООО «БАНК ФИНИВЕСТ», ОАО «Банк «Санкт-Петербург», Инвестиционный Банк «КИТ Финанс», Danske Bank, ОАО «Ханты-Мансийский Банк» и многих других.

Сейчас на рынке связи существует особый спрос на защищенные каналы связи. Но банковская сфера имеет свою специфику. Некоторые банки стремятся к полной автономии в вопросе информационной безопасности своего бизнеса. Такие клиенты предпочитают использовать не каналы связи, а «физику» (физические волокна). Таким образом, банки могут наложить свою IT-инфраструктуру поверх оптической сети оператора.

«С компанией «Прометей» Банк «Санкт-Петербург» сотрудничает более двух лет. За это время нареканий на качество предоставляемых услуг у Банка не возникало. «Прометей» помог нам в реализации крупного ИТ-проекта, расширил пропускную способность магистральных линий до 10 Gbit/s - комментирует Ярослав Шелин, Директор по информационным технологиям ОАО «Банк «Санкт-Петербург».

ООО «Прометей» может предоставить как защищенные каналы связи, так и обеспечить строительство. Это стало возможным с момента объединения в один холдинг оператора связи «Прометей» и крупнейшего подрядчика в области строительства оптоволоконных линий связи в Северо-Западном регионе «Ария ТВ» в 2006 году.

Помимо всего вышеперечисленного, ООО «Прометей» предоставляет прямой канал в Центральный Банк РФ, что является для многих заказчиков одним из ключевых факторов при выборе оператора связи. Прямой канал связи в ЦБ РФ необходим каждому банку для отправки ежедневных отчетов. Несвоевременное предоставление ежедневного баланса грозит банку отзывом лицензии.

Комментирует начальник отдела автоматизации Danske Bank Сергей Гусев: «Работаем с компанией «Прометей» уже более 2-х лет. Используем резервные каналы, за всё время работы нареканий к работе сервисов не было. Могут также похвалить канал до ЦБ, переход на который позволил стабилизировать информационные потоки с нашим регулятором и обеспечить своевременный приём, передачу информации».

**Генеральный директор ООО «Прометей»
Венедиктов Р.З.**

www.ptspb.ru
313-88-18

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ



ДОНИ-ВЕРЕВО
индустриальный парк

УЧАСТКИ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ 183 Га

под производство и склады

- Площадь 3/У: от 0,75 до 50 Га
- Полное инженерное обеспечение
- ж/д ветка
- 1-я линия Киевского шоссе
- Расстояние до КАД: 17 км

Адрес: пос. Дони, Гатчинский район, Ленобласть
тел.: +7 812-332-11-00,
+7 921-577-42-66
b2bsales@startdevelop.com www.doni-verevo.ru