



New magnets for tourists

For a number of years Petersburg has sought to increase its tourist traffic. The experts are sure that in order to stimulate the interest in the city it must offer not only monuments of the past centuries, but also new modern cultural objects. In recent years many such magnets cropped up in the city, among them New Holland, open to the city residents. (For more details, see pp. 22-23) ➔



Interview

The investors will be attracted by success stories, page 7

At the MIPIM exhibition the St Petersburg authorities will present 32 investment projects, both implemented and being developed.



Projects



Irina Babyuk, chairman of St Petersburg Committee on Investments:

“The competition for investors among the country’s and world’s regions has stiffened.”, page 11



Investments

Land, the investors’ priority, page 17

The real estate investments market in 2013 is characterized by absence of new operators. This notwithstanding, the capital investments in this segment of economy did grow.



BUILDING FUTURE TOGETHER WITH YOU!

Fedor Turkin,
ROSTROIINVEST GROUP
Chairman of the Board of Directors

ROSTROIINVEST

www.rsti.ru

ADVERTISEMENTS

publisher's imprint



The newspaper publication is supported and aided by administration of the Russian Federation President's authorized representative in the North-Western federal district.

Publisher and founder:

Construction News Agency Limited Liability Company

Editorial office address:

12 Kanterimirovskaya str., St Petersburg, 194-100, Russia
Tel./fax +7 (812) 605-0050
E-mail: info@asninfo.ru
Company web portal: www.asninfo.ru

Director-General: Inga Udalova

e-mail: udalova@asninfo.ru

Editor-in-Chief: Valery Gribanov

e-mail: gribanov@asninfo.ru
Tel. +7 (812) 605-00-50

Deputy Editor-in-Chief: Alyona Sheremeteyeva

e-mail: red@asninfo.ru
Tel. +7 (812) 605-00-50

Production editor: Olga Zaretskaya

Tel. +7 (812) 605-00-50
e-mail: zaretskaya@asninfo.ru

The issue team:

Alesya Grib, Darya Litvinova, Lidia Gorbovkova,
Tatiana Kramareva, Nikita Kryuchkov, Mikhail Nemirovsky,
Maxim Yelansky

PR Director: Tatiana Pogalova

e-mail: pr@asninfo.ru

Technical department: Dmitry Neklyudov

e-mail: admin@asninfo.ru

Advertising department:

Serafima Reduto (head), Olga Bich, Valentina Bortnikova,
Yelena Savoskina, Yekaterina Shvedova, Natalia Antoshina
Tel./факс: +7 (812) 605-00-50
e-mail: reklama@asninfo.ru



Subscription department:

Yelena Khokhlicheva (head),
Yekaterina Chemyakova
Tel./факс: +7 (812) 605-00-50
e-mail: podpiska@asninfo.ru

Subscription code in Saint Petersburg

and Leningrad Oblast – 14221.

Subscription code in North-Western federal district 83723.

Distributed via subscription, at the firm's showcases,
committees and state institutions, local administration offices
and business centers.

Design and make-up department:

Yelena Sarkisyan, Roman Arkhipov

Reference to the source in case of using, fully or partially, the
textual or graphic materials of the newspaper, is mandatory.
Responsibility for truthfulness of information in
advertisements and modules rests with the advertiser.
Materials in standard features Point of View, The facility
profile, Achievements, Personal record, Business style, and
Contest are published as an advertisement.

The newspaper Construction Weekly is registered by
the Federal Service for Supervision of Communications,
Information Technology and Mass Media (Roskomnadzor)
at the Russian Federation Ministry of Communications
and Media.

Certificate PI No. FS 7753074.

Published since February 2002.

Issued weekly on Mondays

(special issues are scheduled individually)

Printing house: OOO Pargolovskaya Printing Works,

113 Lomonosov str., St Petersburg, 194362.

Circulation run: 9000 copies

Order No. 31

Passed for printing 28.02.2014 at 17:00



BUILDER OF THE YEAR

The best professional mass media source (laureate of 2003 and 2006).



GOLDEN NAIL

The best dedicated mass media source (nominee of 2004-2007).



CAISSA

The best electronic mass media source with a focus on real estate (laureate of 2009).



CREDO

The best mass media source with a focus on Russian real estate market (laureate of 2009, 2011 and 2013).



CAISSA

The best printed mass media source with a focus on real estate market issues (laureate of 2013).



STROI MASTER

The best mass media source with a focus on self-regulation in construction business (laureate of 2012 and 2013).

Какие международные инвестиционные выставки стоит посещать Петербургу?

Павел Гончаров, вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов, генеральный директор компании PROEstate Events:

– Наиболее важные мероприятия от Азии, в которой сконцентрирован существенный инвестиционный потенциал, до ставших уже традиционными европейских площадок Санкт-Петербург посещает. Город достаточно активно принимает участие в международных выставочно-конгрессных мероприятиях, в том числе и за рубежом. Основные «фронты» в этом направлении закрыты. К примеру, в прошлом году город был представлен на многоотраслевой выставке «Ганноверская ярмарка» в Гамбурге (Германия); выставке коммерческой недвижимости ExpoReal-2013 в Мюнхене (Германия); выставке инвестиций в недвижимость MIPIM в Каннах (Франция); международном авиасалоне Dubai Airshow (ОАЭ); выставке в сфере машиностроения Z-Subcontracting Fair в Лейпциге (Германия).

Валентин Заставленко, вице-президент группы компаний Springland:

– Если Петербург хочет развиваться как крупнейший туристический мегаполис, то любая, даже самая небольшая международная выставка не должна быть обойдена нашим участием. Несмотря на кажущуюся мимолетность этих мероприятий, они формируют один из главных трендов для туристов и инвесторов – эффект присутствия. Если про вас никто не знает, у вас нет даже шанса попасть хотя бы в лонг-лист инвестиционных проектов. Если вы присутствуете в информационном поле, декларируете ваши намерения

по привлечению инвесторов в город, если вы представляете свой город в правильном свете, отвечаете на вопросы потенциальных партнеров – рано или поздно в вашем городе появятся инвесторы.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петрозаль»:

– Городу стоит посещать такие международные мероприятия, которые направлены на развитие основных отраслей Санкт-Петербурга: строительства, туризма, машиностроения, морского транспорта, лесной промышленности, электроэнергетики.

Сегодня наиболее привлекательными для инвестиций в Санкт-Петербурге являются торговая и жилая недвижимость. Следствием этой ситуации является и ожидаемая динамика цен в указанных сегментах. В жилой и торговой недвижимости в ближайший год экспертами ожидается наибольший рост цен продажи и ставок аренды.

Павел Морозов, управляющий партнер компании по территориальному маркетингу ID-reel (Франция):

– Участие в международных выставках – это одна из составляющих грамотной маркетинговой стратегии, и далеко не самая главная. Если и участвовать, то надо знать, какой продукт предлагать, как его упаковать, кого приглашать.

Наталья Сулова, генеральный директор коммуникационного агентства «Репутация»:

– Имидж города в глазах внешних (то есть не петербургских) инвесторов складывается в том числе и за счет уча-

стия в крупных профильных выставках. Поэтому грамотное представление города на MIPIM, ExpoReal и других инвестиционных мероприятиях просто необходимо. Впечатление складывается из нескольких составляющих: уровня выставочного стенда, участия в деловой программе, организации собственных мероприятий.

В каких конкретно выставках нужно участвовать, определяется исходя из общей стратегии администрации города. Вообще, это стандартная маркетинговая задача: городу нужны инвесторы, значит, город должен презентовать потенциальным инвесторам свои возможности. Эффективнее всего это сделать там, где скопление таких инвесторов максимально. Если мы говорим о Европе, то это выставка MIPIM.

Александр Веселов, директор по развитию ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

– В сфере коммерческой недвижимости стоит выделить такие крупные международные выставки, как ExpoReal, MIPIM и MAPIC.

Алексей Шаскольский, заместитель руководителя департамента оценки Института проблем предпринимательства:

– Петербургу никакие выставки посещать не с руки. Строителям и девелоперам – одни, архитекторам – те и другие, чиновникам – те, другие и третьи. Хотя часто КПД от подобных вояжей низок – народ в большинстве своем языков чужих не знает. Однако же хоть малая, но польза есть. Зрим помалу, как можно строить и благоустраивать; глядишь, лет через 50 подтянемся.

Which international investment exhibitions should St Petersburg attend?

Pavel Goncharov, Vice-President of the Russian Guild of Managers and Developers, Director-General of PROEstate Events Company:

“St Petersburg does attend the key events taking place from Asia, an area of concentrated investment potential, to Europe with its traditional sites. The city participates rather actively in international exhibitions and congresses, including foreign ones.

We duly address the main “fronts” in this area. For example, last year our city took part in the diversified Hannover Fair in Hamburg, ExpoReal-2013 real estate exhibition in Munich, MIPIM real estate investments exhibition in Cannes, France, Dubai International Air Show, UAE, and Z-Subcontracting Fair machine building exhibition in Leipzig, Germany.”

Valentin Zastavlenko, Springland group of companies' Vice-President:

“If we wish to develop St Petersburg as a major tourist megacity, we must not miss any of the international exhibitions, no matter how small. Despite the seeming insignificance of such events, they are one of the attractions for the investors since they create for them the effect of presence.

If nobody knows you, you won't have a chance of getting your candidacy in the investment projects' long-list. But if you make your presence felt in the information field, declare your intention to attract the investors to the city, present your city in the right light, and answer the queries of potential partners, then sooner or later the investors will appear in your city.

Pavel Morozov: managing partner of the ID-reel territorial marketing company (France):

“Participation in international exhibitions is just one of the components of the well-thought-out marketing strategy, and not the most essential one. If one is set to participate, he must know which product to offer, how to pack it, and who to invite.”

Natalia Suslova: Reputation communications agency Director-General

“The city's image in the eyes of alien (i.e. not from St Petersburg) investors is created, among other things, by participation in major dedicated exhibitions. Therefore, a well-considered presentation of the city at MIPIM, ExpoReal and

other investment functions is a must. The impression is formed by several factors: the display stand arrangement, participation in business programs and organization of own events.

Which exhibitions must be attended, depends on the general strategy of the city authorities. Overall, this is a standard marketing task, i.e. the city needs investments, and, hence, it must familiarize the potential investors with its capabilities. It could be most efficiently done where the concentration of such investors is the highest. In Europe, for instance, this is the MIPIM exhibition.”

Alexander Veselov, director for development of ASTERA in alliance with BNP Paribas Real Estate:

“In the sphere of commercial real estate it is necessary to single out such major international exhibitions as ExpoReal, MIPIM and MAPIC.”
Aleksy Shaskolsky, Deputy Director of the assessments department, the Institute of Enterprising Issues:
“Petersburg won't profit by attending any exhibitions because everybody needs a specific event to satisfy his specific needs. For example, the

builders and developers set their sights on such and such exhibitions, while the architects and officials couldn't care less for them. Therefore the usefulness of such visits is very low, considering, in addition, that the visitors usually don't know the foreign language for learning what might be useful. However, we monitor the situation and speculate on how to build and develop. Perhaps, in 50 years or so we'll become what we must be.”

Arseny Vasilyev, UNISTO Petrostal state-funded company Director-General:

“The city ought to attend the events oriented to developing St Petersburg's chief economic activities, such as construction, tourism, machine-building, marine transportation, forestry, and power engineering. Today, the most attractive segments of investments in St Petersburg are the commercial space and real estate. Such a situation forms the expected pricing pattern in these market segments. The experts believe that in the coming year the prices and rates will grow especially fast in the residential and commercial real estate sector.”



Management Department for Making Up a Complete Set of Manufacturing and Technological Equipment of Open Joint Stock Company for Metro Construction in the City of St. Petersburg

UPTK branch of Metrostroy OJSC

Official partner of the leading Russian manufacturers



Full equipment of construction of any complexity



UPTK branch of Metrostroy OJSC has been operating on the market of constructing materials since 1941



UPTK branch of Metrostroy OJSC is a multiple winner in the contests for supplying high-qualitative materials



UPTK branch of Metrostroy OJSC supplies advanced materials for socially significant and large industrial constructions



UPTK branch of Metrostroy OJSC is targeted on developing long-term partnerships



**17 Rasstannaya St.,
St. Petersburg, 192007**



**Tel.: (812) 766-22-62
Fax: (812) 766-62-86**



**E-mail: info@uptk.ru
www.uptk.ru**

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС INGRIA TOWER

- ▶ **Project name:** INGRIA TOWER
- ▶ **Address:** St. Petersburg, Engels prospect 107
- ▶ **Total area:** 60 000 sq. m
- ▶ **Architect:** S.V. Tsytin
- ▶ **General Contractor:** Union of Regional Experts
- ▶ **Completion date:** I quarter 2017
- ▶ **Type of transaction:** investment financing

We are pleased to offer You the new project – the business-center and hotel-apartments INGRIA TOWER. The project will be erected on the Poklonnaya Hill – the highest point of the Saint-Petersburg. INGRIA TOWER is a unique project of a high-altitude building in 165 meters (47 floors), which makes it the highest dominant of the city. The combination of business-center (with the area of 11 000 sq. m), the apart-hotel (ranging 21 500 sq. m), the shopping centre and трехуровневого Parking will allow to deduce on the market of Saint-Petersburg liquid, high-quality product!

- ▶ www.ser-spb.com
- ▶ **Contacts:** Pavel Berezhnoy, +7 (921) 936-83-02



- ▶ **Проект:** INGRIA TOWER
- ▶ **Адрес:** Санкт-Петербург, пр. Энгельса, 107
- ▶ **Общая площадь:** 60 000 кв. м
- ▶ **Архитектор:** С.В. Цыцин
- ▶ **Генподрядчик:** ООО «СК «С.Э.Р.»
- ▶ **Дата сдачи в эксплуатацию:** I кв. 2017 года
- ▶ **Формат сделки:** привлечение инвестиций

Мы рады предложить вам новый проект – бизнес-центр и апарт-отель INGRIA TOWER. Объект будет возведен на Поклонной горе – самой высокой точке Санкт-Петербурга. INGRIA TOWER – это уникальный проект высотной застройки в 165 метров (47 этажей), что делает его самой высокой доминантой города. Сочетание бизнес-центра (площадью 11 000 кв. м), апарт-отеля (площадью 21 500 кв. м), торгового центра и трехуровневого паркинга позволит вывести на рынок Санкт-Петербурга высоколиквидный, качественный продукт!

- ▶ www.ser-spb.com
- ▶ **Контакты:** П.А. Бережной, +7 (921) 936-83-02

Павел Гончаров: «Раньше на MIPIM охотились на устриц, теперь на инвесторов»

Агата Маринина / Представители власти и рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области традиционно принимают активное участие в MIPIM. Генеральный директор PROEstate Events, вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов Павел Гончаров в интервью «Строительному Еженедельнику» рассказал о том, какая программа у петербургской делегации в этом году и чем выставка этого года отличается от той, которая была в 2008 году. ➔

– В этом году MIPIM исполняется 25 лет. PROEstate Events и ГУД уже не один год организуют поездки на MIPIM. Павел, изменилась ли сама выставка и участие российского бизнеса за прошедшее время?

– Первый раз мы отправились с делегацией на MIPIM шесть лет назад, если быть точным. Сегодня каждый, кто был на выставке в 2008 году, скажет, что с точки зрения российского присутствия мероприятие было другим. Временами казалось, что участие России больше выражалось в тусовках, которые порой были слишком громкими, нежели в проработанных инвестиционных проектах. От этого даже создавалось впечатление, что реального российского бизнеса на MIPIM нет. Хотя это, безусловно, было не так. Был, просто не столь заметен за всем сопутствующим антуражем.

– Теперь участие стало более сдержанным? По крайней мере Сергей Полонский, известный своими вечеринками, наверно, этот MIPIM пропустит.

– Обстановка на MIPIM, равно как и на других таких мероприятиях, всегда располагает к несколько неформальному общению. Сейчас российские регионы и бизнес значительно повысили качество работы на площадках, подобных MIPIM. Спланированных переговоров стало больше, презентации проектов – качественнее, дис-

куссии – честнее. И факт того, что смена настроений пошла на пользу, отмечают и члены делегации. Большинство из них подтверждают, что сегодня MIPIM является в первую очередь важной площадкой для поиска партнеров и получения актуальной информации о новых тенденциях мирового рынка недвижимости.

А выборка репрезентативна. Число членов нашей делегации на MIPIM за шесть лет превысило 1000 человек.

– Иностранные участники тоже стали иначе смотреть на Россию?

– Зарубежные коллеги осознают, что значительное падение инвестиционной активности 2008-2010 годов позади и российский

рынок инвестиций в недвижимость стабильно движется вперед. Об этом говорит хотя бы тот факт, что к 2013 году ежегодные объемы инвестиций вышли на уровень докризисного периода. Вместе с тем по-прежнему большая часть сделок заключается игроками российского рынка между собой. На прошедших Investor's Club обсуждалось, что в прошлом году их доля составляла как минимум 75%. Но приятно, что настроения меняются в лучшую

Более 1000 представителей российской власти и бизнеса стали участниками делегации за шесть лет

сторону. Те иностранные компании, которые приезжают и начинают работать в России, понимают, что сложности, конечно, есть, есть определенная специфика, но доходность инвестиций покрывает существующие риски.

– И организовывая делегацию, вы способствуете этому процессу.

– Хотелось бы в это верить. В прошлом году в MIPIM приняли участие 20 тыс. человек. Это колоссальный ресурс, который нужно уметь правильно использовать. В состав нашей делегации ежегодно входят порядка 250 человек. В рамках MIPIM мы работаем не только с бизнесом, но и с представительствами российских регионов и госструктурами. В этом году проведем ряд мероприятий на стенде Москвы, в том числе традиционную сессию Investor's Club. На стенде правительства Санкт-Петербурга будет сформирована ежедневная деловая программа. Благодаря тому что мы организуем дискуссии на стендах Санкт-Петербурга и Москвы, у членов делегации появится возможность завязать диалог с представителями власти обеих столиц. Кроме того,

нашим традиционным партнером является Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, который ежегодно на MIPIM презентует земельные участки и анонсирует предстоящие торги.

– Помнится, в прошлом году правительство Санкт-Петербурга не представляло на MIPIM собственный стенд.

– По-моему, это был единственный с 1998 года раз. В этом году у города будет

большой и красивый стенд с интересной деловой программой. Отдельного внимания заслуживает то, что Санкт-Петербург в этом году берет на MIPIM проекты из разных сфер, которые действительно могут привлечь инвесторов. Будет представлена инвестиционная политика Санкт-Петербурга и перспективные проекты в сфере транспорта и логистики, социальной инфраструктуры, спорта, промышленности, культуры и туризма.

Это важно, ведь нам нужно больше заниматься формированием положительного имиджа в глазах иностранцев. За рубежом с Россией до сих пор связано колоссальное количество противоречивых стереотипов, которые, к сожалению, проецируются на бизнес. К сожалению, в некоторых случаях это касается и Петербурга.

– У Российской гильдии управляющих и девелоперов в этом году также будет работать стенд.

– Равно как и в прошлом. Только еще более современный и удобный. Традиционно на стенде будут представлены инвестиционные проекты, состоятся встречи и заседания профильных комитетов объединения, будет организована биржа контактов. Соэкспонентами гильдии в этом году уже стали Homeland Group и «РГ-Девелопмент». Также свои услуги на стенде представят «B2B-Девелопмент» и «Линдаб Билдинг». В этом году у стенда ГУД выгодное расположение и соседство. Он расположится в первой, основной экспозиционной зоне выставки MIPIM на территории Дворца фестивалей рядом с центральной аллеей. Соседи ГУД – Colliers International, международная компания Pramerica real estate investors, NAI Global, крупная российская инвестиционно-девелоперская структура DVI Group, Сбербанк, Барселона, Morgan Stanley.

– Продолжение дискуссий MIPIM будем ждать на PROEstate. Кстати, уже определены даты и место проведения?

– Форум в этом году пройдет в восьмой раз. Площадка осталась прежней – Москва, ЦВК «Экспоцентр». Состоится PROEstate 8-10 сентября. В этом году мы продолжим развивать формат форума. Это касается как формирования деловой программы, так и экспозиции. Подготовка уже идет полным ходом. На MIPIM мы проведем рабочее совещание, посвященное деловой программе PROEstate.



MIPIM. Личный выбор

11.03

10.40-11.10	Открытие российского павильона «Азор»	Павильон «Азор». Стенд Министерства регионального развития РФ
15.00-17.00	«Цифровая революция в недвижимости: влияние на офисную работу и аутсорсинг бизнес-процессов, инвестиции в торговлю и логистику»	Дворец фестивалей и конгрессов. Blue room. Уровень 3


12.03

10.00-11.30	Дискуссия «Транспортно-пересадочные узлы: новые возможности для инвестиций»	Павильон «Сибриз». Стенд правительства Москвы
10.00-11.30	Дискуссия «Промышленный девелопмент: инвестиционный потенциал города»	Холл Riviera. Стенд Санкт-Петербурга
12.00-13.30	Investor's Club: Международные инвестиции в московскую недвижимость	Павильон «Сибриз». Стенд правительства Москвы
12.30-14.30	«Лучшие инвестиционные практики регионов России». Конференция Министерства регионального развития РФ	Павильон «Азор». Стенд Министерства регионального развития
13.00-14.30	Дискуссия «ГЧП – действенный механизм развития территорий: опыт и потенциал Санкт-Петербурга»	Холл Riviera. Стенд Санкт-Петербурга
14.00-15.30	«Высокий потенциал инвестиций в развитие жилищного строительства в России»	Дворец фестивалей и конгрессов. Зал 1
15.00-16.00	«Увеличение объемов строительства и инвестиций в жилые проекты в тяжелые времена»	Дворец фестивалей и конгрессов Red room. Уровень 3
15.30-17.00	Дискуссия «Комплексное развитие территорий: акцент на качество жизни»	Холл Riviera. Стенд Санкт-Петербурга
16.30	«Переосмысление размещения активов – долгосрочные инвестиции – стратегическое и тактическое инвестирование в недвижимость»	Дворец фестивалей и конгрессов. Blue room. Уровень 3

13.03

11.00-12.30	Дискуссия «Инфраструктурные проекты: точки притяжения. Успешные кейсы и возможности для инвесторов»	Холл Riviera. Стенд Санкт-Петербурга
12.00-13.00	Семинар «Практика международных архитектурных конкурсов как механизм повышения качества развития городских пространств»	Павильон «Сибриз». Стенд правительства Москвы

Pavel Goncharov: MIPIM – hunt for oysters turned into hunt for investors

Representatives of business and authorities from St. Petersburg and Leningrad region traditionally take an active part in MIPIM exhibition. Pavel Goncharov, CEO of PROEstate Events, Vice-President of Russian Guild of Property Managers and Developers, told us about the program of St. Petersburg delegation this year and explained what is the difference between MIPIM 2014 and MIPIM 2008. 

- This year MIPIM celebrates its 25th anniversary. It is not the first time when PROEstate Events and GMD bring Russian delegation to MIPIM. Pavel, do you think the exhibition itself and Russian presence there have changed recently?

- To be accurate, we went to our first MIPIM 6 years ago. Today everyone, who was at MIPIM 2008, will tell you that the exhibition has significantly changed in terms of Russian presence. Sometimes it seemed that Russia was only present at flashy parties, never presenting its investment projects. One could think that there were no real Russian businesspersons at MIPIM. However, it is not true. There were decision-makers, hidden behind the dressy curtains.

- And now Russians became more modest? At least Sergey Polonsky, the famous party goer, will miss MIPIM this year...

- MIPIM atmosphere, as well as the atmosphere of all such events, inclines its

market is moving forward. In 2013 amount of investments equaled to pre-crisis period. However, most of the deals are concluded between Russian market players. At Investors Club we discussed that last year the share of in-house investment on Russian market was at least 75%. But it's good to see that the situation changes. International companies, which enter the Russian market, understand that there are some difficulties and peculiarities, but the payoffs exceed the risks.

- You contribute into this process organizing the delegation.

- I hope so. Last year 20 000 participants came to MIPIM. It is a huge resource, which has to be properly used. Each year our delegation gathers around 250 persons. At MIPIM we work not only with representatives of business, but with regional administrations and governmental bodies. This year we will hold a series of events at the stand of Moscow City Government: conferences, discussions and traditional Investors Club session. We



More than 1000 executives became members of the delegation during 6 years

participants to informal communication. Today representatives of Russian regions and business have significantly raised efficiency of their participation. There are more preplanned meetings, projects presentations are better, discussions became more honest. Members of the delegations also agree that these changes are positive. Most of them consider MIPIM an important venue for searching partners and getting relevant information about the new trends on world real estate market. There are enough reasons to trust their opinion - during 6 years we have brought to MIPIM more than 1000 delegates.

- Has the foreigners' vision of Russia changed?

- Our foreign colleagues realize that the slump in investment activity of 2008-2010 is over, and Russian real estate investment

also develop daily conference program at the stand of St. Petersburg Government. Thanks to our close collaboration with Moscow and St. Petersburg administrations, members of the delegation have possibility to establish dialog between business and authorities. Russian Housing Development Foundation is our reliable partner as well. Each year they present at MIPIM their land plots and upcoming auctions.

- I remember that last year St. Petersburg did not have a stand at MIPIM.

- I think it was the only time since 1998. This year the city has a big beautiful stand featuring interesting conference program. I would like to notice that this year St. Petersburg is going to present projects from different sectors, which will definitely be interesting for investors. St. Petersburg will also present its

investment policy, perspective transport and logistics projects, social infrastructure, sports facilities, projects in culture and tourism. It is crucial because we need to create positive image on the world market. There are many superstitions and stereotypes of Russia, which have negative impact on our business. Unfortunately, St. Petersburg has not escaped from this fate.

- Russian Guild of Property Managers and Developers also has a stand this year.

- As usual. But this year GMD stand got redesigned - it became more convenient and modern. Work meetings, project presentations and other activities will be taking place there during 4 days of exhibition. GMD co-exhibitors are Homeland Group and RG-Development. B2B Development and Lindab Buildings will also present their

services at GMD stand, which has favorable location this year. It is placed in main MIPIM exhibition zone near the central passage, inside Palais des Festivals. GMD honorable neighbors are Colliers International, Pramerica real estate investors, NAI Global, DVI Group, Sberbank, Barcelona, Morgan Stanley.

- We expect PROEstate to keep up with MIPIM. Have you already set the dates for it?

- This year we are holding PROEstate for the 8th time. The venue is the same - Moscow, Expocentre. We keep developing the Forum's format: both conference program and exhibition space. Preparations are on. The Forum will take place on September 8-10, 2014. We plan to hold a work meeting on PROEstate at MIPIM.

information

 PROEstate Events - is an international event and business agency engaged in different projects in real estate field. We organize tailor-made business events such as conferences, forums, exhibitions, international business tours and targeted work meetings. Our main activities are: International Investment Forum PROEstate - multi-format and multi-disciplinary event focusing on urban development and real estate market; conferences, exhibitions, work meetings in Russia; international business tours to leading real estate development markets; educational programs aimed at rising professional level of Russian market players.

MIPIM. Personal preference

11.03

10.40-11.10	Opening of Russian pavilion Azur	Pavilion Azur. Stand of RF Ministry for Regional Development
15.00-17.00	The digital revolution in CEE real estate: impact on office & BPO, retail & logistics investments	Palais des Festivals et des Congres. Blue room. Level 3

12.03

10.00-11.30	Discussion. Intermodal transport hubs: new investment opportunities	Pavilion SeaBreeze. Stand of Moscow City Government.
10.00-11.30	Discussion. Industrial development: investment potential of the city	Riviera. St. Petersburg stand
12.00-13.30	Investor's Club: International investment into Moscow real estate	Pavilion SeaBreeze. Stand of Moscow City Government.
12.30-14.00	Conference of RF Ministry for Regional Development. Best investment practice of Russia.	Pavilion Azur. Stand of RF Ministry for Regional Development
13.00-14.30	Discussion. Public-private partnership: St. Petersburg experience and potential	Riviera. St. Petersburg stand
14.00-15.30	High potential for investment in Russian housing projects	Palais des Festivals et des Congres. Hall J.
15.00-16.00	Increasing housing supply and funding in hard times	Palais des Festivals et des Congres. Red room. Level 3
15.30-17.00	Discussion. Integrated site development: better quality of life	Riviera. St. Petersburg stand
16.30	Rethinking asset allocation for long term investors: strategic and tactical real estate investment	Palais des Festivals et des Congres. Blue room. Level 3

13.03

11.00-12.30	Discussion. Infrastructure: points of attraction. Successful cases and promising investment projects	Riviera. St. Petersburg stand
12.00-13.00	Seminar. International architectural contests - tool for improving the quality of developed urban environment	Pavilion SeaBreeze. Stand of Moscow City Government.

Инвесторов привлекут историями успеха

Андрей Семериков / Власти Санкт-Петербурга представят на выставке MIPIM 32 инвестиционных проекта. Среди них как успешно реализованные проекты, так и перспективные инвестиционные предложения города. ➔

Презентуемые проекты будут разделены по четырем отраслям: транспорт и логистика, строительство и промышленность, культура и туризм, социальная инфраструктура и спорт.

Транспорт и логистика

В разделе будут представлены три истории успеха реализованных проектов (ЗСД, Пулковско и развитие дорожной инфраструктуры в проекте комплексного освоения территории «Славянка») и четыре перспективных проекта (пешеходный мост через реку Неву; многополосная автомобильная трасса; проектирование и строительство новых объектов дорожной сети; легкорельсовый трамвай). Пешеходный мост через Неву, который соединит западную часть Крестовского острова у стадиона «Зенит» с Приморским районом Петербурга в зоне парка 300-летия Петербурга, инвесторам предлагается реализовать за свой счет или по схеме государственно-частного партнерства (ГЧП). Предполагаемый объем инвестиций – от 1,5 до 3 млрд рублей. Сроки реализации проекта составят порядка трех лет, а период окупаемости – около 20 лет. Объект будет включать в себя коммерческую функцию (магазины и рестораны), которая сосредоточится в конструкциях, прилегающих к берегам, и обеспечит окупаемость проекта. Сейчас ведутся разработки по созданию детального эскиза и проектной документации моста. На ее создание потребуется два года, а начало строительства пешеходного моста запланировано на начало 2016 года. Проект многополосной автомобильной трассы предполагает проектирование и строительство автомобильной магистрали от пр. Стачек до пр. Энергетиков со строительством моста через реку Неву в створе пр. Коллонтай и Большого Смоленского пр. Протяженность шестиполосной трассы составляет 20 км. Пропускная способность – 30 тыс. легковых автомобилей и 10 тыс. грузовых автомобилей в день. Реализовывать данный проект инвесторам предлагают на условиях ГЧП. Предполагаемый объем инвестиций – 130 млрд рублей. Срок реализации проекта – пять лет, а период окупаемости – 20-25 лет. С учетом перспективы градостроительного освоения территории



Ожидается, что проект реновации территории Апраксина Двора вызовет особый интерес у зарубежных инвесторов

юга Петербурга инвесторам предлагаются проекты строительства линий легкорельсового транспорта, которые свяжут наиболее крупные точки социально-экономического притяжения – близлежащие города, станции метрополитена, аэропорт Пулково. Протяженность каждой линии – от 15 км, а пассажиропоток – до 22 тыс. поездов в год. В рамках концессионного соглашения город готов предоставить инвестору подготовленные земельные участки, а также выплачивать компенсационные платежи до уровня минимального гарантированного дохода. Инвестору же в рамках соглашения предлагается осуществить работы по проектированию и строительству объекта. Также он получит право собственности на объект и будет эксплуатировать его в течение срока, установленного соглашением. Объем инвестиций в проект составит 17,7 млрд рублей. Сроки реализации – три года, а период окупаемости – 20 лет.

Строительство и промышленность

В сфере строительства и промышленности город презентует шесть историй успеха. Среди них проект комплексного

развития территории «Балтийская жемчужина», строительство административного комплекса «Невская ратуша», автомобильный кластер, фармацевтический кластер, создание Северо-Западного регионального центра «Алмаз-Антей», строительство завода «Тенсар». В качестве перспективных проектов инвесторам будут представлены: комплексное развитие территории города-спутника Южный, парк легкой промышленности «Красносельский», технопарк инновационных систем в сфере городского хозяйства, особые экономические зоны, промышленные участки.

Культура и туризм

В культурно-туристической сфере инвесторам будут представлены три истории успеха: строительство второй сцены Мариинского театра, строительство пассажирского порта на Васильевском острове, проект «Новая Голландия». В число предлагаемых к реализации вошли: проект преобразования исторического квартала Апраксина Двор, создание конгрессно-выставочного центра, строительство парка развлечений.

Одним из самых интересных является проект «Апраксина Двор». Уже разработан архитектурно-планировочный эскиз реновации исторического квартала, согласно которому многофункциональный общегородской центр «Апраксина Двор» будет состоять из шести функциональных зон. Это культура, образование, офисы и коворкинги, торговля, апартаменты и ресторанная зона.

Основной функционального назначения территории Апраксина Двора станут объекты культуры. Общая площадь помещений данного функционала составит более 45 тыс. кв. м, а это 40% всей территории. Уже в первом полугодии 2014 года будет разработана финансово-экономическая и техническая модель реконструкции, которая даст понимание того, по какой схеме данный проект будет реализован и сколько на это потребуется времени и инвестиций.

Социальная инфраструктура и спорт

В этом разделе город предложит ознакомиться с историями успеха проектов строительства социальной инфраструктуры на территории Пушкинского района и успешным опытом строительства социальной инфраструктуры на территории «Балтийской жемчужины». В число презентуемых городом перспективных проектов вошли: ледовый конькобежный комплекс, крытый горнолыжный склон, легкоатлетическая арена, перинатальный комплекс, лечебно-реабилитационный комплекс действующего стадиона. Проект ледового конькобежного комплекса предусматривает строительство спортивного стадиона для конькобежного спорта вместимостью 3 тыс. человек с медико-восстановительным центром и бассейном, предназначенного для учебно-тренировочного процесса по скоростному бегу на коньках и проведению соревнований в соответствии с требованиями Международного союза конькобежцев (ISU). Предлагаемая форма реализации проекта – концессионное соглашение. Объем инвестиций составляет порядка 7 млрд рублей, сроки реализации проекта – три года, период окупаемости – 20 лет. Крытый горнолыжный склон также предусмотрено создать в рамках ГЧП. Инвестору предлагается проектирование и строительство крытого спортивного комплекса с круглогодично функционирующим горнолыжным склоном длиной 700 м и вместимостью 800 человек. Объем инвестиций в проект – 1,8 млрд рублей, сроки реализации – три года, а период окупаемости – 17 лет.

Власти города намерены провести на выставке ряд переговоров с интересантами, а также подписать соглашения с инвесторами о реализации проектов, которые ранее презентовались на бизнес-площадках в Германии и Китае.

LEGENDA
INTELLIGENT
DEVELOPMENT

КУПИМ

лучшие земельные участки
в Санкт-Петербурге

**НА ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ
В ЦЕЛЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА**
многоквартирных жилых домов

тел. 8 931 210-47-99
invest@legenda-dom.ru

3Д-МЕТАЛЛ
Производим, продаем: каркасы диаметром от 6 до 25 мм;
гибочные изделия из арматуры



Санкт-Петербург, промзона «Парнас»,
5-й Верхний проезд, д. 16,
тел./факс: 449-23-50, 449-23-51



The projects due for presentation will be divided into four categories: transport and logistics, construction and industry, culture and tourism, and sports

The investors will be drawn by the success stories

By **Andrei Semerikov** / The St Petersburg authorities will present 32 investment projects at the MIPIM exhibition. Those include both successfully implemented projects and prospective investment proposals of the city. ↗

The projects due for presentation will be divided into four categories: transport and logistics, construction and industry, culture and tourism, and sports.

Transport and logistics

The "Transport and logistics" category will present three successful cases of project implementation, i.e. ZDS, Pulkovo and road infrastructure building under the comprehensive Slavyanka territory development project along with four prospective projects (pedestrian bridge across the Neva, multi-lane motorway, design and construction of new road network facilities, and light-railway transit system). The investors are proposed to implement, at their expense or in the framework of a partnership between the state and private business, a project to build a pedestrian bridge across the Neva which will connect the western part of Krestovskiy Island near the Zenith stadium and Primorsky district near the 300 Years of St Petersburg park. The scheduled amount of investments is between 1.5 and 3 billion rubles. The project implementation timeframe is around three years with a recoupment period of some 20 years. The facility will perform a commercial function (shopping centres and restaurants) in structures adjoining the riverside and is due to ensure the return on investments. At present, work is underway to create a detailed sketch and project documentation of the bridge. The preparation of project documentation will take two years. The construction of the pedestrian bridge will start before 2016. The project of the multi-lane motorway implies designing and construction of the motorway from Prospekt Stachek (Strikes Avenue) to Prospekt Energetikov (Power Engineers' Avenue) with construction of a bridge across the Neva River in the opening of the Kollontai and Bolshoi Smolensky avenues. The length of the six-lane motorway is 20 km, the throughput capability is 30 thousand cars

and 10 thousand trucks per day. The investors will be proposed to implement this project on the PPP (public-private partnership) basis. The expected amount of investments will be 130 billion rubles. The project implementation timeframe is 5 years with a recoupment period of 20 to 25 years.

Considering the prospects of urban development of the territory in the south of Petersburg, projects are proposed to investors for building light-rail transport lines which will connect the major points of socio-economic attraction, i.e. nearby towns, subway stations, and Pulkovo airport. The extension of each line exceeds 15 km, the passenger traffic reaches 22 000 trips per year. Under a concession agreement, the city is prepared to supply the investor with prepared plots and to pay compensation to the level of minimum guaranteed income. As for the investor, it is proposed to him, in compliance with the agreement, to design and build the facility. Also, he will get the title to the facility and will use it throughout the period specified by the agreement. The amount of investments in the project will be 17.7 billion rubles. The implementation timeframe is three years with a recoupment period of 20 years.

Construction and industry

In the sphere of construction and industry the city presents six success stories. Among them is a project of comprehensive development of the Baltic Pearl territory, construction of the Neva Town Hall complex, automobile and pharmaceutical clusters, creation of the Almaz-Antei North Wester regional centre and erection of the Tensar facility. By way of prospective projects the investors will be introduced to the comprehensive development of Yuzhny satellite city, Krasnoselsky light industry park, technological park of innovative systems in the sphere of municipal facilities, special economic zones and industrial areas.

Culture and tourism

In the sphere of culture and tourism the investors will be introduced to three success stories: the construction of the second stage of the Mariinsky Theatre, construction of a passenger port on Vasilyevskiy Island, and the New Holland project. Scheduled for implementation are the following projects: reconstruction of the Apraksin Court historic quarter, creation of an exhibition and forum centre, and erection of an entertainment park.

One of the most interesting is the Apraksin Court project. Developed by now is an architectural layout plan of renovating the historic quarter according to which the Apraksin Court municipal multi-functional centre will consist of six functional zones. These include culture, education, offices,

and co-working areas, trade, apartments and restaurant facilities.

The Apraksin Court territories will be used mainly for cultural purposes. Their total floor area will exceed 45 thousand sq m, which is 40% of the entire territory. As early as the first half year of 2014, a finance-economic and technical model of reconstruction will be developed which will specify the project implementation pattern and how much time and investments it will take.

Social infrastructure and sports

In the "Social infrastructure and sports" segment the city will offer familiarization with success stories of building the social structure on the territory of Pushkinsky district and successful experience of building the social infrastructure on the territory of the Baltic Pearl facility. Included in the prospective projects due for presentation were the ice skating complex, sheltered Alpine skiing slope, track and field athletics arena, perinatal complex, and treatment and rehabilitation facility of the existing in-patient hospital. The ice skating complex project envisions the building of a sports stadium for skating with a seating capacity of 3 thousand people with a medical rehabilitation centre and a swimming pool, which stadium will be used for practicing in speed skating and competitions in compliance with requirements of the International Skating Union (ISU). The proposed form of project implementation is a concession agreement. The amount of investments is around 7 billion rubles; the project implementation timeframe is 3 years, the recoupment period 20 years.

It is also envisioned to build a sheltered Alpine skiing slope in the framework of the public-private partnership. An investor is supposed to design and build a sheltered sports complex with a year-round operative Alpine skiing slope 700 m long with a seating capacity of 800. The amount of investments in the project is 1.8 billion rubles, the implementation timeframe is three years and recoupment period 17 years.

It is planned to design, build, and operate the modern treatment and rehabilitation centre on the territory of the St Petersburg State-Funded Institution of Healthcare "Municipal Hospital No.40 of the Kurortny district" (floor area 28 thousand sq m, 480 beds). The project is scheduled to be implemented in the framework of a public-private partnership (PPP). The project costs around 4 to 6 billion rubles; duration of the agreement with PPP is 13 years (3 years of construction, with subsequent 10 and more years of operation).

The city authorities plan to hold at the exhibition a number of talks with interested parties and to sign an agreement with investors for implementation of projects which had been previously presented to the business communities in Germany and China.



The Apraksin Court compound renovation project is expected to awaken the foreign investors' keen interest

Дом для дипломатов

Никита Кулаков / Американское консульство собирается строить новое здание в центре Петербурга. Для этого будет подписан меморандум о взаимопонимании между Смольным и правительством США. До сих пор только финские дипломаты возводили здание консульства в Петербурге. ➔

Смольный планирует подписать с правительством США меморандум о взаимопонимании в вопросе строительства нового здания Американского генерального консульства в Петербурге. Соответствующее постановление подписал губернатор Георгий Полтавченко. Со стороны городского правительства документ подпишет вице-губернатор Олег Марков. Консульство США в Петербурге занимает здание на Фурштатской ул., 15, с 1973 года. Но последние 10 лет ищет участок для строительства нового здания в центре города. И похоже, приблизилось к достижению своей цели. Как рассказал руководитель Комитета по внешним связям Смольного Александр Прохоренко, консульство хочет построить здание, которое будет соответствовать международным принципам безопасности. «Но город не располагает участками, которые могли бы устроить дипломатов. Сейчас они рассматривают участки частных

собственников. А подписанный меморандум подтверждает готовность города оказывать консульству содействие», – сообщил Александр Прохоренко. Если дойдет до сделки, выкупленную у частных лиц землю дипломатам придется передать городу, поскольку все генконсульства в Петербурге располагаются только на арендованных территориях и в арендованных зданиях. Пример строительства специального здания для консульства в городе только один. Такое здание построено для консульства Финляндии. Было желание построить такое здание для консульства Китая, но идея не была реализована. В консульстве информацию о планах строительства нового здания не отрицают. Но от комментариев воздерживаются. Место, где может разместиться здание нового консульства, не раскрывается. Но источники на рынке сообщили, что представители консульства США вели переговоры по покупке квартала площадью 2,7 га

около сада Чернышевского. Этот участок принадлежит ЗАО «Евгеньевская 2». До кризиса компания входила в структуру холдинга «БФА-Девелопмент». И его руководители заявляли, что собираются построить там квартал на 50 тыс. кв. м элитного жилья, вложив до 100 млн USD. Но проект так и не был реализован. Сейчас, по оценке экспертов, рыночная стоимость участка составляет до 1,5 млрд рублей. По данным ЕГРЮЛ, собственниками ЗАО «Евгеньевская 2» в момент основания были ООО «Петровский трейд хаус» (по данным СПАРК, компания с таким названием в 2005 году была переименована в «БФА-Девелопмент») и ЗАО «Квартал-Е». В отчетности в качестве учредителя значилось также ООО «МРБ № 7». «В портфеле нашей компании проекта на Евгеньевской ул. нет. Он был продан в начале кризиса физлицам, которые были в нем изначально», – сообщили в «БФА-Девелопмент». Генеральный

директор ЗАО «Евгеньевская 2» Станислав Яцуба был недоступен для общения. Участники рынка согласны, что новое здание американскому консульству необходимо. «Это было бы логично. В дальнейшем на базе нового здания можно было бы консолидировать культурные и торговые компании, представленные в городе, сэкономить на аренде помещений», – говорят в Knight Frank SPb. А ведущий специалист турфирмы «Нева» Наталья Бородина отметила, что консульству очень не хватает зала ожидания для посетителей. «В очередях на подачу документов иногда приходится стоять часами – и на жаре, и на морозе. Это проблема почти всех консульств в городе», – заключила она. По оценке экспертов «СБ консалт», в квартале на Евгеньевской ул. можно построить комплекс зданий площадью до 20 тыс. кв. м. Инвестиции с учетом требований по безопасности и дорогой отделке будут не менее 3-4 тыс. USD за 1 кв. м, считают эксперты.

House for Diplomats

By **Nikita Kulakov** / The American consulate is planning to construct a new building in the center of St. Petersburg. A memorandum on mutual understanding between the Smolny (St. Petersburg Administration) and the US government will be signed for this purpose.

The Smolny and the US government are planning to sign a memorandum on mutual understanding regarding the construction of a new building for the American consulate in St. Petersburg. Governor Georgy Poltavchenko has signed the corresponding directive. Since 1973, the US consulate in St. Petersburg has occupied building 15 on Furshtatskaya street. But during the past ten years it has been searching for a lot in the city center to construct a new building. According to Alexander Prohorenko, the chairman of the Smolny Committee for External Affairs, the consulate is wishing to construct a building that will meet international safety standards. There is only one example of constructing a special building for the consulate. Such a building was constructed for the consulate of Finland. The possible location of the new consulate building is not revealed. But insiders in the market have reported that the US consulate representatives were negotiating the purchase of a quarter 2.7 ha in area close to the Chernyshevsky garden. That lot is owned by ЗАО "Evgenievskaya 2". Before the crisis, the company was a branch of the "BFA-Development" holding company. And its management announced their plans to invest up to USD 100 million into the construction of 50000 square meters of elite housing. But the project was not implemented. According to experts, now the market price of this lot amounts to 1.5 billion rubles. Market participants agree that there is a need for a new building for the American consulate. "It would make sense. In the future, we could consolidate cultural and trade companies present in the city in that new building, which would help to save money on leasing of premises," Knight Frank SPb representatives comment. And according to Natalia Borodina, the leading expert at the "Neva" tour operator, the consulate needs a waiting room for its visitors. "Sometimes you have to wait for hours in queues to apply for a visa, both in hot and freezing weather conditions. That is the problem of most consulates in the city," she concluded.



THE INSTITUTE FOR
ENTERPRISE ISSUES

Business valuation?
Due diligence?
Arbitration disputes?
Tax risks?
Tariff analysis?
Strategic development?



Vladimir Romanovsky, Director

IEI: Independent consultant

Consulting Audit IFRS Valuation Legal services

92 Marata Street, St.Petersburg, 191119, Russia
tel.: +7 (812) 703-40-41; fax: +7 (812) 703-30-08
mail@ipp.spb.ru; www.ipp.spb.ru

Вдохнуть жизнь в стиль жизни

Директор британской компании Мэсе Роб Юэн рассказал о работе над одним из кварталов реновации в Петербурге. ➔

– Компания Мэсе дебютировала в Петербурге с проектом ТЦ «Галерея», а сейчас вам предстоит новый опыт – комплексное освоение уже застроенной территории в рамках программы реновации. Поделитесь впечатлениями от работы в городе и таком проекте.

– Петербург – прекрасный, очень волнующий город. Для себя мы отметили, что большая часть жилищной застройки, которая сейчас ведется, является очень традиционной. Меня это наблюдение немного расстраивает, равно как и тот факт, что жилье редко пытаются вписать в окружающую среду. Ведь в итоге не создается

городской контекст, теряется атмосфера. В одном из отчетов аналитики McKinsey & Company указали на то, что по сравнению с Америкой российский строительный рынок эффективен на 21%, и на 30% – если сопоставлять его со Швецией.

– С какой же окружающей средой придется работать вам?

– Проект, который мы ведем, – это развитие прекрасной территории в излучине Невы – динамичной реки, протекающей в сердце той мечты

о городе, которую Петр Великий превратил в жизнь около 300 лет тому назад. Этот квартал станет новым районом Санкт-Петербурга, где в 13 тыс. квартир будет проживать более 20 тыс. человек.

Для того чтобы наилучшим образом подойти к развитию такой превосходной территории, работа над ней сфокусирована вокруг создания здесь определенного стиля жизни – экологичного пространства с тихими дворами, оживленными зелеными общественными зонами, открытыми площадками, прогулочной набережной и удобной инфраструктурой. И эти наполняющие квартал новой жизнью качества получат дальнейшее развитие в комфортных для человека домах и хорошо спланированных квартирах.

– Какие этапы включает в себя работа над проектом? Кто еще вовлечен в его реализацию?

– Целый ряд специалистов из таких компаний, как Bryden Wood, Aedas, PRP, HKR и Semren-Mansson, были собраны в общую команду, чтобы создать многообразие архитектурных решений, отвечающих всем возможностям местоположения

нового квартала и его планировке, созданной шведским архитектором Йоханнесом Товаттом.

Эти архитектурные решения накладываются на проект жилого пространства, разработанный компанией Gillespies, и развиваются при помощи «шасси» стандартизированных проектировочных элементов, которые внедряет компания Мэсе, основываясь на своем опыте строительства Олимпийской деревни для Олимпийских игр 2012 года в Лондоне, где проектные и эксплуатационные показатели были оптимизированы единообразно концепции без ущерба замыслу проекта. Затем компания Bryden Wood, занимающаяся инженерным обеспечением строительства, развила эту концепцию стандартизации в инновационное для российского рынка решение в части структуры и инженерного наполнения домов, эффективное с точки зрения реализации проекта при создании квартир с готовым дизайном интерьера, одновременно оставляя возможность для гибкости планировки.

И все это объединено таким образом, что, извлекая максимальное преимущество из стандартизации, это никоим образом не делает ее явной для тех, кто будет жить, учиться или проводить досуг в квартале Gutenberg.



Таким образом, это концепция, фокус которой – использование наилучшим образом преимуществ прекрасной территории. Концепция с европейским качеством проектирования и высокой эффективностью, причем внимание сосредоточено на том, чтобы поистине вдохнуть жизнь в стиль жизни.

– Петербург знает немало примеров, когда предельно высокие специалисты даже самые эффективные решения не могли быть реализованы из-за действующих в России строительных норм.

– Пока мы не сталкивались ни с чем, что бы нам сильно мешало придерживаться наших принципов и заставило бы переживать. Действительно, российские нормы являются очень строгими. И это часть нашего сотрудничества с «СПб Реновация». В отдельных случаях мы бросаем вызов существующим правилам игры. Мы анализируем и объединяем международные практики, а затем привносим их в российские условия. Конечно, требования и стандарты безопасности при

этом не подвергаются сомнению. Просто есть уверенность в том, что можно найти лучший способ.

– Вам лично интереснее заниматься реновацией или новым строительством?

– Реконструкция – это очень интересная сфера работ, в результате которой здание приобретает шанс на новую жизнь. В строительном смысле это большой вызов. Бывает крайне сложно объединить различные функции: досуг, коммерческие площади, жилье. Но лично я очень взволнован и рад работать в Петербурге и создавать новое, преобразовывая городскую среду.

Выступая в роли партнера компании «СПб Реновация», Мэсе будет реализовывать проект, включающий проектирование и строительство свыше 780 тыс. кв. м жилья, а также трех школ, пяти детских садов, поликлиники и всей дорожной, транспортной и инженерной инфраструктуры, необходимой для обслуживания квартала, в котором будет проживать около 25 тыс. человек.

Putting The Life Into Lifestyle

Director of the British company Mace told about working with one of the renovation project. ➔

– Rob, Mace made its first appearance in Petersburg with the SC Gallery Project, and now there is a new experience in prospect – integrated development of already build-up areas within the Housing Complex Regeneration Programme. Could you share with us your impression on working in Petersburg and on such a project

– Petersburg is a beautiful and very impressive city. For ourselves, we have made a note that the major part of the residential buildings being under construction now is very conventional. I am a little upset with this observation, as well as with the fact that any attempts are hardly ever made here to fit the housing into the ambient environment. After all, no urban context is created as a result, and feeling is lost. In one of their reports, the McKinsey & Company analysts indicated that the Russian construction market is 21% as effective as the American one and 30%

as effective as the Swedish construction market.

– And what ambient environment do you work with?

– The project, we are working on is all about the use of a superb site on a sweeping bend of St Petersburg's Neva River; the dynamic river at the heart of Peter the Great's vision for the City some 300 years ago. This quarter will become a new district of St Petersburg, housing more than twenty thousand people in some thirteen thousand apartments. But, to make the most of such a fantastic site, the development is focused on delivering lifestyle – an environmentally appreciative public realm design with quiet courtyards, lively public squares, open spaces, river walks and good social provision. And then, those life enhancing qualities are further developed by the human scale buildings and well-designed apartments.

– What stages are included in the work on the project? Who else is engaged in its delivery?

– A range of designers, Bryden Wood, Aedas, PRP, HKR and Semren-Mansson have been crafted into the overall team to realise a diversity in design with a vibrancy of styles that respond to the opportunities offered by the location and the Johannes Tovatt Masterplan. These architectural designs are placed into a public realm designed by Gillespies and onto a standardised engineered 'chassis', promoted by Mace and based upon their experiences on the London 2012 Olympic Village; where design and construction performance was optimised by the consistency of approach, without design intent being sacrificed. Bryden Wood, as development-wide Engineers, have then developed this standardisation into an innovative, to the Russian market, structural and engineering services solution, that is effective in

project delivery terms, whilst also realising apartments with in-built interior design and layout adaptability. And all engineered in a way that, whilst making the most of standardisation, that standardisation is in no way apparent to anyone experiencing Gutenberg as a place to live, learn or leisure. So, an approach focussed upon making the very most of a superb site. An approach with European design quality and effectiveness at its heart, whilst all focussed on truly putting the life into lifestyle.

– There were very many cases in Petersburg where even the most viable solutions suggested by foreign experts could not be implemented due to the applicable Russian construction regulations.

– So far, we have encountered nothing that would have strongly interfered with our commitment to the principles and made us distressed. Actually, the Russian



regulations are very severe. And this is a part of our cooperation with SPb Renovation. Regarding individual aspects, we challenge the current rules of the game. We analyse and combine the international practices, and then we introduce them into the Russian conditions. Naturally, no safety requirements and standards are open to challenge. It is simply the confidence that a better way can be found.

– Are you personally more interested in renovation or in new construction?

– Reconstruction is a very interesting sphere of works, as a result of which a building has a chance for a new life. In terms of construction, it is

a great challenge. In some instances, it is extremely difficult to combine various functions: leisure, commercial spaces, housing. Particularly, I am very excited and happy to work in Petersburg and to create new things transforming the urban environment. Acting as a partner of SPb Renovation, Mace will be implementing a project including both design and construction of over 780 thousand square meters of housing, as well as three schools, five kindergartens, an out-patient clinic and the entire required road, transport and engineering infrastructure to service a quarter housing more than twenty thousand people.

Ирина Бабюк: «Конкуренция за инвесторов между регионами страны и мира обострилась»

Алена Шереметьева / Председатель Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга Ирина Бабюк рассказала «Строительному Еженедельнику» об основных направлениях инвестиционной политики города, важности участия в международных выставках и о том, какие шаги город делает навстречу инвесторам.

– В прошлом году город впервые за последние 15 лет не участвовал в выставке MIPIM. Почему в прошлом году не поехали, а в этом году решили участвовать?

– В начале 2013 года в Комитете по инвестициям Санкт-Петербурга произошла реорганизация в соответствии с новыми задачами в сфере привлечения инвестиций, поставленными губернатором. В первые месяцы работы комитет формировал новую инвестиционную политику города и базу инвестиционных предложений города. При этом участвовать в MIPIM с проектами, которые город уже представлял на этой выставке в течение последних нескольких лет, не представлялось целесообразным. Новые проекты города мы представили на первой же крупной международной выставке – ExproReal в Мюнхене в октябре 2013 года, в которой мы также принимаем участие ежегодно.

– Какие проекты город представит потенциальным инвесторам на выставке?

– В этом году Комитет по инвестициям в рамках экспозиции города на выставке представит 32 перспективных инвестиционных проекта в сфере транспорта и логистики, социальной инфраструктуры, спорта, промышленности, культуры и туризма.

Зарубежному бизнес-сообществу будет также представлен проект реновации Апраксина Двора, новая концепция которого была утверждена в конце прошлого года. К этому проекту инвесторы уже проявляют повышенное внимание, в связи с чем мы рассчитываем, что на выставке появятся также новые интересные. Кроме того, в случае утверждения нового проекта зоопарка на Совете по инвестициям он также будет включен в базу инвестиционных предложений для MIPIM.

– Расскажите о стратегии города по привлечению инвесторов: каковы акценты, в каких инвесторах и проектах заинтересован город?

– Санкт-Петербург поддерживает не только крупных инвесторов, но и проекты с относительно небольшим объемом инвестиций, которые качественно улучшают городскую среду и являются социально значимыми. Вместе с тем определены приоритетные отрасли инвестирования – это высокотехнологичное производство, транспорт и логистика, культурная и интеллектуальная сфера, строительство и туризм.

– Можно ли назвать инвестиционный климат Петербурга благоприятным?

– Санкт-Петербург является инвестиционно привлекательным городом, этот факт подтверждает положительная динамика притока иностранных инвестиций в 2013 году. Объем прямых инвестиций в Петербург за девять месяцев 2013 года увеличился в 1,5 раза по сравнению с аналогичным периодом 2012 года и составил 1,14 млрд USD. Это свидетельствует об увеличении доверия инвесторов к городу и является результатом улучшения инвестиционного климата в регионе. При этом, по оценке рейтингового агентства «Эксперт РА», Санкт-Петербург в 2013 году характеризуется как регион с максимальным инвестиционным потенциалом и минимальными рисками.



– Насколько инвесторам, в частности зарубежным, комфортно выходить на наш рынок?

– Комплексную помощь инвесторам, в том числе иностранным, при выходе на рынок Петербурга оказывает Агентство по привлечению инвестиций. Данная структура была создана в 2013 году на базе уже существующей подведомственной Комитету по инвестициям структуры, которая в итоге была наделена новыми функциями по поиску и сопровождению иностранных про-

ектов и стимулированию притока инвестиций в Петербург.

– Комитет разработал инвестиционный бренд города. Для чего он нужен?

– В непростой экономической ситуации конкуренция за инвесторов между регионами страны и мира обострилась. В этих условиях обеспечение поступления инвестиций в экономику города во многом зависит от продвижения инвестиционных возможностей на зарубежных площадках. Такие

Петербург поддерживает не только крупных инвесторов, но и проекты с относительно небольшим объемом инвестиций, которые качественно улучшают городскую среду

факторы, как имидж и репутация, набирают все больший вес при принятии решений о выборе места для инвестирования. Инвестиционный брендинг – это как раз тот инструмент, который позволяет эффективно презентовать Петербург как комфортную площадку для ведения бизнеса и привлекать в город новых инвесторов. В 2013 году Комитет по инвестициям разработал инвестиционный бренд Санкт-Петербурга, который уже используется на крупнейших международных бизнес-площадках.

– Что для улучшения диалога инвесторов и власти делает комитет?

– В Петербурге ежемесячно проводится Совет по инвестициям при губернаторе – на нем представители бизнес-сообщества презентуют свои инвестиционные проекты и имеют возможность напрямую обратиться к руководству города. В прошлом году на совете были утверждены проекты на общую сумму 90 млрд рублей. Заседания совета всегда имеют широкий общественный резонанс, а бизнес-сообщество высоко оценивает эффективность данной практики. Кроме этого, с 2013 года Комитет по инвестициям регулярно проводит встречи губернатора с инвесторами, на которых обсуждаются актуальные вопросы, возникающие при ведении бизнеса. По итогам последней встречи, которая состоялась в декабре 2013 года, пять иностранных компаний приняли решение о выходе на рынок Петербурга. Вместе с тем мы ведем работу по снижению административных барьеров

и стимулированию притока инвестиций в Петербург.

– В последние годы город активно презентует свой инвестиционный потенциал на международных площадках. Есть ли реальный эффект от участия в этих мероприятиях?

– Действительно, в последние годы Петербург принимает участие в крупнейших международных выставках и форумах, что способствует повышению информированности потенциальных инвесторов о инвестиционных возможностях города. Особенно продуктивным стало участие в выставке недвижимости ExproReal в октябре 2013 года, где Санкт-Петербург подписал два соглашения с компаниями-инвесторами на общую сумму 75 млрд рублей. Речь идет о ГК «Регионы» с проектом парка раз-

влений DreamWorks и «С-Фрут Альянс», который построят в районе Пулковского инновационный логистический центр сельскохозяйственной продукции, первая очередь которого будет запущена в августе 2014 года.

– Инвестиции в проекты в России расцениваются как довольно рискованные. Как можно изменить сложившуюся ситуацию?

– Интерес и доверие зарубежных инвесторов к Петербургу растет с каждым годом. С 2003 по 2013 год объем иностранных инвестиций в Петербург увеличился в 15 раз с 696 млн до 10,8 млрд USD. В настоящее время в Петербурге работает более 1200 компаний с иностранным капиталом, и их число постоянно увеличивается.

При этом в последние два года изменилась структура иностранных инвестиций, существенно увеличилась доля прямых инвестиций, что означает, что зарубежный бизнес вкладывает средства в реальный сектор экономики. Так, например, в середине февраля в Петергофе состоялось открытие завода «Тенсар». Высокотехнологичное предприятие построено исключительно за счет иностранных инвестиций, объем которых составляет более 1 млрд рублей.


– Город находится в поисках инвесторов для строительства пешеходного моста в створе Яхтенной улицы до северной части Крестовского острова, а также для проекта канатной дороги на Крестовский. Как движется этот процесс? Есть ли уже интересные?

– Проект пешеходного моста на Крестовский остров достаточно дорогой и имеет свою специфику в части структуры окупаемости. Для того чтобы снизить затраты инвестора, в настоящее время за счет городского бюджета идет разработка проектной документации. При этом мы активно продолжаем искать инвесторов, и интересные уже есть – строительство моста для крупных компаний может стать имиджевым проектом. Что касается канатной дороги, соединяющей Крестовский остров с Василеостровским и Приморским районами, то инвестор уже определен – это компания «Ленстрой». Проект одобрен губернатором Петербурга, и в настоящее время рассматриваются возможности его реализации.

– Комитет озвучивал планы по созданию креативных кластеров. Как продвигается эта идея? Определены ли локация, проекты?

– Комитет по инвестициям изучал креативные индустрии и их влияние на экономическое развитие городов мира. Наиболее пристально рассматривался опыт Милана, теперь – Лондона. Для создания креативного кластера в Петербурге рассматривалось несколько площадок, среди которых здание «Крестов» и трамвайный парк № 2 на Васильевском острове. Однако наиболее удачным местом для реализации данной концепции стал исторический квартал Апраксин Двор, который будет реконструирован под эти цели и станет современным центром культурной и досуговой жизни города. К июню 2014 года будет разработана экономическая и техническая модели реновации данной территории, которая даст понимание того, сколько средств инвесторам необходимо привлечь в проект и сколько времени понадобится на его фактическую реализацию.

Irina Babyuk: "Competition for investors has stiffened among the national and global regions"

By **Alyona Sheremetyeva** / Irina Babyuk, Chairman of St Petersburg's Committee on Investments told the "Construction Weekly" about principal areas of the city's investment policy, the importance of participation in international exhibitions and about what the city is doing to meet the investors' requirements. 

"Last year, for the first time in the last 15 years the city did not participate in the MIPIM exhibition. Why didn't you go last year, but decided to participate in the current one?"

"Early in 2013, the St Petersburg Committee on Investments was restructured in compliance with new tasks in investment attraction set by the governor. In the first months of work the committee forged a new investment policy and formed a database of the city's investment proposals. Under such circumstances, it looked unwise to participate in MIPIM with projects the city already presented at this exhibition in the last few years. We presented the city's new projects at the very first major international exhibition, ExpoReal in Munich, in October 2013, which we also attend each year."

"What projects will the city present to potential investors at the exhibition?"

"This year, the Committee on Investments, in the framework of the city's exposition, will present 32 advanced investment projects for transport, logistics, social infrastructure, sports, culture and tourism. The foreign business community will also be introduced to the project of renovating the Apraksin Court whose new concept was approved late last year. The investors are increasingly interested in this project, which is why we expect that the exhibition will bring more of them. In addition, if the Council for investments approves a new Zoo project, this too will be included in the database of investment proposals for MIPIM."

"Please tell about the city's investment attraction strategy. What are its focal points and what investors is it supposed to attract to the city?"

"St Petersburg supports not only big time investors, but also projects involving a relatively small amount of investments which essentially improve the urban environment and are socially important. At the same time, top priorities were pointed out in the investment. Those include high technology production, transport, logistics, cultural and intellectual issues, construction and tourism."

"Can we define the investment environment of St Petersburg as favorable?"

"St Petersburg is an attractive city in terms of investments. This is proved by the positive dynamics of influx of foreign investments in 2013. The amount of direct investments in St Petersburg in the last nine months of 2013 grew by 1.5 times compared to the same period in 2012, reaching US\$ 1.14 billion. This testifies to the investors' growing trust in the city and results from the improved investment environment in the region. The Expert RA rating agency characterized St Petersburg in 2013 as a region with a maximum investment potential and minimum risks."

"How easy is it for investors, foreign ones in particular, to access our market?"

"An all-round assistance to investors, including foreign ones that come on Petersburg's market, is rendered by the Investment Attraction Agency. This organization was established in 2013 based on the existing entity supervised by the Committee on Investments, which eventually was vested with new functions for seeking and supporting investment projects. At present, the agency supports 15 investors and the total of planned investments exceeds 30 billion

rubles. In 2014, the agency plans to diversify the services provided to investors and to improve their quality."

"What is the Committee doing to improve the dialogue between the investors and the authorities?"

"A monthly council session on investments is held in St Petersburg under the supervision of the governor. At it, representatives of the business community present their investment projects and have an opportunity to address directly the city's authorities. Last year, the

centre, the first part of which will go into operation in August 2014."

"The investments in Russian projects are estimated as rather risky. How to change this situation?"

"The foreign investors' interest and trust in Petersburg grow year after year. From 2003 to 2013 the amount of foreign investments in St Petersburg increased by 15 times from US\$ 696 million to 10.8 billion. At present, over 1200 companies with foreign capital operate in St Petersburg and their number is growing.

Petersburg supports not only major investors, but also projects with a relatively small amount of investments which essentially improve the urban environment

council approved the projects worth a total of 90 billion rubles. The council sessions invariably evoke a copious public response and the business community puts a high value on the efficiency of this practice. In addition, since 2013 the Committee on Investments regularly arranges the governor's meetings with investors at which burning issues are discussed that arise in business conduct. Based on results of the last meeting held in December 2013, five foreign companies decided to come on the market of St Petersburg. At the same time, we seek to remove the administrative barriers and stimulate the influx of investments to St Petersburg."

Also, over the last two years the structure of foreign investments has changed and the share of direct investments has grown substantially. It means that the foreign business invests in the real sector of economy. For instance, in mid-February the Tensar plant was commissioned in Peterhof. This high technology enterprise is built using exclusively foreign investments, the amount of which exceeds 1 billion rubles.

"The city seeks investors to build a pedestrian bridge from the opening of the Yakhennaya Street to the northern part of Krestovsky Island and a cableway to it. How does the process get on? Are there any interested parties yet?"

"The project of the pedestrian bridge to Krestovsky Island is quite costly and rather specific in terms of recoupment. In order to reduce the investor's expenses, project documentation is now being drawn up at the expense of the city budget. We continue to actively seek investors and the interested parties are already found. The construction of the bridge may become an image-building project for major companies. As for the cableway linking Krestovsky Island with Vasilyeostrovsky and Primorsky districts, the investor is already found. This is the Lenstroj Company. The project is approved by St Petersburg governor and the possibilities of its implementation are being considered.

"The Committee voiced the plans to build creative clusters. How do you get on with this idea? Have you determined yet the places and projects?"

"The Committee on investments studied the creative industries and their influence on the economic development of the cities across the world. The spotlight shifted from Milan to London. Several sites were considered for making a creative cluster in St Petersburg. Among them were the Kresty building and tram park No.2 on Vasilyevsky Island. However, it was the historic quarter Apraksin Court that was found to be the most apt place for realizing this concept. For this purpose it will be reconstructed to become a modern centre of the city's cultural life and entertainment. By June 2014 an economic and technical model will be developed for renovating this territory. This will show the investors the means and the time they will need for project implementation."

"The Committee has designed the city's brand. What's for?"

"In the complex economic situation the competition for investors among the regions of the country and the world has stiffened. Under such circumstances, the inflow of investments into the city's economy depends largely on promotion of investment opportunities on the foreign markets. Such factors as the image and reputation become increasingly important in decision making over choice of spheres of investment. The investment branding is just such tool that enables the presentation of Petersburg as a convenient site for doing business and attracting new investors to the city. In 2013 the Committee on Investments designed St Petersburg's investment brand which is already used on the largest international business sites."

"Over the last years the city has actively promoted its investment potential on international sites. Is the participation in those events really effective?"

"Actually, over the last years Petersburg has participated in major international exhibitions and forums, which improves the information awareness of prospective investors concerned with the investment opportunities of the city. Especially productive was their participation in the Exporeal real estate exhibition held in October 2013 at which St Petersburg signed two agreements, totaling 75 billion rubles, with investor companies. At issue is the Regions state-funded company with its Dream Works entertainment park and the S-Fruit Alliance that plans to build in Pulkovo an innovative agricultural products logistic



Федор Туркин: «Необходимо, чтобы государство четко выполняло взятые на себя обязательства и, обладая всеми рычагами власти, жестко требовало того же от бизнеса»

Развитие строительной отрасли и экономики страны тормозит отсутствие закона о государственно-частном партнерстве. Такое мнение высказал Федор Туркин, председатель совета директоров ГК «РосСтройИнвест», в интервью корреспонденту «Строительного Еженедельника» Татьяне Крамаревой. ➔



– Насколько наш рынок сегодня интересен иностранным инвесторам?

– В Санкт-Петербурге есть и достойные компании с иностранным капиталом (например, УИТ, НСС), и российские компании, успешно прошедшие IPO («Эталон», Группа ЛСР). Надо сказать, что они очень эффективно работают и в других регионах. В целом, однако, иностранные инвесторы, несмотря на стагнацию строительного рынка в Европе, к российскому рынку проявляют ограниченный интерес. Объяснение простое: иностранные инвесторы чувствуют себя в России недостаточно защищенными. И все же можно отметить интерес к проникновению либо укреплению своих позиций на рынке Северо-Запада, и в частности Санкт-Петербурга и Ленобласти, у чешских, турецких и некоторых других компаний. Причем если возможности чехов достаточно скромные, то у турок они очень значительные. И если работают механизмы государственно-частного партнерства (ГЧП), результаты могут быть очень весомыми.

– Какие современные проекты могли быть реализованы?

– Инфраструктурные проекты: мосты, дороги, канализация, водоводы и пр.; социальные объекты: больницы, поликлиники, школы и т. д. Иностранные инвесторы в такие проекты вписываются с удовольствием, просто мы не готовы их принять. Потому что – если иметь в виду схему ГЧП – государство должно брать на себя обязательства по защите инвестора. Мы надеемся, что это будет прописано в новом федеральном законе о ГЧП, на принятие которого деловое сообщество очень рассчитывает. Думаю, что при наличии законодательно оформленных гарантий государства к нам будут «стучаться» и Китай, и Япония, и арабские страны. Но привлечь ресурсы недостаточно. Самое главное – уметь грамотно ими распорядиться, и этому нам предстоит научиться.

– В последние годы российская законодательная база обновляется, тем не менее многое остается несовершен-

– Как, по вашему мнению, сделать рынок более гармоничным?

– В первую очередь, необходим закон о ГЧП. Далее требуются поправки в налоговое законодательство. В принципе, если сравнить российскую налоговую систему с китайской или турецкой, то выясняется, что у них все гораздо более жестко, но при этом предложенные законодательством механизмы работают, и это главное. Абсолютно необходимо, чтобы государство четко выполняло взятые на себя обязательства и, обладая всеми рычагами власти, жестко требовало того же от бизнеса.

– Наблюдаете ли вы признаки улучшения экономической ситуации в России?

– Если кратко – внешних признаков улучшения экономической ситуации нет. По-прежнему экспортируем сырье, импортируем то, что делают из этого сырья «наши зарубежные партнеры». Строительство – одна из немногих динамично развивающихся отраслей. Но внутренне и государство, и бизнес, и каждый россиянин в отдельности стали сильнее. Это естественное преодоление трудностей закаливает.

– Что еще необходимо делать государству для развития экономики?

– Очевидно, что на вершинах власти пока не осознают, что внутри нее самой явно не хватает людей с предпринимательским мышлением. Взять ту же ситуацию с Олимпиадой: да, были сложности в ходе строительства, но Россия построила все обещанные чудеса. Теперь вопрос: как распорядиться этим богатством по завершении Олимпиады? Для этого требуется предпринимательский и государственный подход одновременно в смысле определения целей и способов их достижения. Затраченные средства надо окупить, дав толчок развитию нескольких отраслей: спортивного, курортного и делового туризма, пищевой промышленности, пассажирских перевозок и т. д.

– В то же время вся сочинская инфраструктура должна быть доступна россиянам. Если бы олимпийские объекты строились по принятым в мире схемам ГЧП, этот вопрос был бы решен до начала строительства.

Хотелось бы отметить, что под предпринимательством подразумевается способность генерировать идеи и реализовывать их в жизнь для развития не только экономики, но любых областей деятельности человека: и науки, и образования, и культуры, и политики, и построения гражданского общества, и развития страны в целом. Я мечтаю о том, что в какие-то не самые отдаленные времена наша государственная машина станет такой, что развитие станет естественной и необходимой составляющей для ее существования. Это как езда на велосипеде: крутишь педали – едешь, перестал крутить – остановился или даже упал.

– Что в рамках предпринимательского подхода, со своей стороны, должна сделать ГК «РосСтройИнвест», чтобы выйти на новый качественный международный уровень?

– Много чего надо сделать. Но все эти действия должны привести к главному: ГК «РосСтройИнвест» должна стать саморазвивающейся структурой. Это реально, в мире есть такие примеры, саморазвивающиеся компании очень эффективно работают в самых разных частях света.

Конечно, мы должны совершенствоваться и как личности. Каждый из топов или менеджеров ГК «РосСтройИнвест» – человек, отвечающий за большее, нежели только за свой круг служебных обязанностей. Это представитель России.

Наконец, для выхода на международный уровень нужны проекты, которые будут реализовываться совместно с зарубежными компаниями или финансовыми структурами. Такие проекты могут родиться уже в нынешнем году. Возможно, для нас pilotным проектом будет больница в Сертолово, проектированием которой мы занимаемся сейчас.

Как компания международного уровня мы должны вести проектирование и строительство за рубежом. Так мы станем прозрачны для иностранных официальных властей, финансовых институтов, поскольку будем работать по их правилам. И безусловно, зарубежных проектов должно быть несколько: в Китае, арабских странах, Турции, Европе, Америке, чтобы чувствовать пульс времени на всей планете и чтобы мы были узнаваемы.

Удобный инструмент. Закрытый ПИФ – универсальный финансовый инструмент для решения задач в сфере недвижимости

Закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости (ЗПИФН) уже более 10 лет пользуются популярностью среди инвесторов и руководителей различных проектов в сфере строительства, девелопмента, эксплуатации объектов и др. Преимущества ЗПИФа очевидны – это оптимизация налогообложения, возможность долгосрочного финансирования проектов, объединение капитала различных пайщиков. Закрытые фонды недвижимо-

сти востребованы рынком и по другим причинам: – недвижимость, как объект для инвестиций, является менее рискованной по сравнению с другими активами; – активы фонда считаются обособленными как от имущества пайщика, так и от имущества управляющей компании; – права инвесторов защищены, риск банкротства фонда отсутствует и др. ЗПИФН является практически универсальным инструментом,

который можно применить для финансирования самых разнообразных проектов. По данным rif.investfunds.ru, на 23.02.2014 в России насчитывается 1099 закрытых фондов, из которых 655 – фонды недвижимости. Количество ЗПИФН превышает число открытых ПИФов всех категорий, по данным того же портала. Размер активов ЗПИФН – около 180 млрд рублей, что составляет 38% от активов всех ЗПИФов и 30%

от активов фондов всех категорий, зарегистрированных в России. На протяжении, как минимум, трех лет показатель совокупного размера активов ЗПИФН демонстрирует постоянный рост. Формирование ЗПИФа – сложный процесс, требующий профессионализма и опыта. Оказывать услуги по регистрации, формированию и управлению активами закрытого фонда может только управляющая компа-

ния, имеющая специальную лицензию профессионального участника рынка ценных бумаг. Компетенция сотрудников управляющей компании важна как на стадии создания фонда, так и в период управления им. Обязательны взаимодействие со специализированным депозитарием и регистратором, аудитором, оценщиком; необходимо соблюдение требований по качеству и величине активов, отчетности и т. д. Поэтому инициаторы создания ЗПИФН должны уделять особое внимание выбору управляющей компании.

Справка:

УК «ДОХОДЪ» активно работает на фондовом рынке с 2004 года и оказывает услуги по созданию и управлению ЗПИФа. Общий объем активов в управлении превышает 5 млрд. рублей. Под управлением компании находятся, в том числе, активы 2-х закрытых фондов недвижимости, средства компенсационных фондов СРО, Фонда целевого капитала развития СПбГУ и т.д.

Вы можете записаться на консультационный семинар по созданию ЗПИФов недвижимости по телефону: (812) 635-68-60.

ДОХОДЪ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
uk.dohod.ru

Fedor Turkin: "The state should fulfill its obligations at full scope and firmly demand the same of business, presuming it has necessary rights for it"

The absence of Law on a Private-Public Partnership in Russia slows the development of the construction industry and the economy. This opinion was expressed by the C chairman of the board of directors of "RosStroyInvest" Group of Companies Fedor Turkin in his interview with "Construction Weekly" journalist Tatiana Kramareva. ↻

- Do you think our market is attractive for the foreign investors today?

- There are several decent foreign companies working in St. Petersburg (eg YIT, NCC), and there are Russian companies as well that have successfully completed IPO (Etalon, LSR). I must say that they work very effectively in other regions. In general, however, despite the stagnation of the construction market in Europe, foreign investors show limited interest to the Russian market. The explanation is simple: foreign investors in Russia do not feel sufficiently protected. But still Czech, Turkish and some other companies are showing serious interest in penetration or strengthen their positions in the North-West, and in particular in St. Petersburg and Leningrad region. Maybe Czechs possibilities are rather modest, but the Turks have a very significant potential in this region. If the mechanism of public-private partnership (PPP) would start working, the results can be very significant.

- What are the current projects appropriate for PPP?

- Infrastructure projects: bridges, roads, sewer, water lines, etc.; social facilities, hospitals, schools, etc. Foreign investors are obviously interested to join these projects, we just are not ready to accept them. The State is not ready to take on the obligations to protect the investor and this is one of the most substantial parts of the PPP scheme. We do hope that this will be spelled out clearly in the new federal law on PPP, the adoption of which the business community is counting on. I think that the presence of legal and state guarantees make many potential investors "to knock" at our doors, i.e. China, Japan and Arab countries. But it is not enough to attract the resources. We have to learn to use them properly and we have to learn to do that.

- Recently the Russian legislation system has been updated, yet much remains imperfect. What can make the market more harmonious, in your opinion?

- First of all, you need a PPP law. Besides, we require certain amendments to tax legislation. In principle, if we compare the Russian tax system with Chinese or Turkish, it turns out that everything there is much tougher. Nevertheless, the proposed legislation mechanisms are working there, and this is

important. It is necessary that the State should fulfill its obligations at full scope and firmly demand the same of business, presuming it has necessary rights for it.

- Do you see signs of improvement in the Russia's economic situation?

We need to feel the pulse of the World, and we need to be recognized

- In brief – we do not observe any obvious signs of improving the economic situation here. We continue to export the raw materials, we import what they do from the raw materials. Construction industry is sort of the

-What else do you think the State needs to develop the economy?

- It is obvious that at the heights of power they do not clearly realize that they need there more people with the entrepreneurial mindset. The sample is situation with the Olympics: In spite of all the difficulties in the course

of construction, Russia has successfully built all the promised miracles. Today, after the Olympics, the question is - how to manage and dispose all this Olympics wealth, all these facilities? This requires an entrepreneurial and

resort and business tourism, food industry, passenger transport, etc. At the same time, the entire infrastructure of Sochi should be available to the Russians. If Olympic facilities were build according to PPP schemes accepted in the World, the issue now would not be standing, it would have been resolved prior to construction. The term "Entrepreneurship" refers to the ability to generate ideas and implement them in life. It is not only about the development of the economy, it is spread to all areas of human activity - science and education, culture, politics, development of civil society and the country's overall development. I dream that in some not very distant future, our state machine would be such that the development would be a natural and necessary component for its existence. It is like riding a bicycle: You are pedaling - you go. No efforts - you are stopped or even falling down.

- If you are thinking of that entrepreneurial approach and your group of companies, what should you undertake to enter a new international level?

- Lots of things to do. But whatever our steps are going to be they should lead to the main result. "RosStroyInvest" Group of Companies should become a self-sustaining structure. We can observe that phenomenon in different parts of the World - self-sustaining, self-developing structures are very effective.

Of course, we have to develop our team. Already today, every top manager of "RosStroyInvest" is responsible for much more than just his own circle of duties. He is representing Russia.

Finally, to enter the international level, we need projects fulfilled in cooperation with foreign companies or financial institutions. Such projects may be born this year. It is possible that one of our current projects - hospital in the district of Sertolovo is going to become a pilot international project.

As a global company, we must work abroad in the fields of design and construction. Thus, we will be transparent to foreign public authorities, financial institutions, as soon as we will work according to their rules. Of course, there should be several foreign projects: in China, the Arab countries, Turkey, Europe, America. We need to feel the pulse of the World, and we need to be recognized.



exception - one of the few growing industries. On the other hand, internally we have become much stronger: government, business, and each Russian person. This is natural. Overcoming difficulties is making us stronger.

state administrative approach at the same time. The goals have to be developed and the ways to achieve them have to be found. It is necessary to recoup the money spent, giving the push for the development of several industries - sports,



Commercial realty ("RosStroyInvest" Group of Companies)



Residential realty ("RosStroyInvest" Group of Companies)

Небоскребы не вписались в ландшафт

Денис Кожин / В этом году исполняется 20 лет с тех пор, как в Петербурге был презентован первый проект по строительству небоскреба. Он, как и многие другие проекты, так и не был реализован. За последние годы в городе построено всего два здания, высотой превышающие 100 м. ➔

Исторически в спальных районах Санкт-Петербурга строились высотные доминанты, где располагались в основном производственные объединения. Среди примеров: здания на Тихорецком пр., 21; Кантемировской ул., 12; Киришской ул., 2; пр. Юрия Гагарина, 34. Однако их высота не превышает высоту в 100 м и не превосходит высоту самой известной доминанты Петербурга – Петропавловского собора.

Зданий же, превосходящих высоту Петропавловского собора, на текущий момент в городе два – жилой комплекс «Александр Невский» и бизнес-центр Leader Tower, при этом появились эти здания относительно недавно. В городе планируется строительство еще как минимум трех небоскребов: «Охта-центр», проект Ingria Tower, многофункциональный комплекс (МФК) Icebridge рядом со станцией метро «Площадь Большевиков», который будет лишь частично нести жилую функцию. Таким образом, высотное строительство сосредоточено в основном на периферии – в спальных районах – и не влияет на «небесную линию», охраняемую ЮНЕСКО.

«Во всем мире большинство небоскребов, возводящихся компаниями для своего использования, как, например, «Охта-центр», – это в первую очередь имиджевые проекты. Что касается высотных бизнес-центров, то главным вопросом остается уровень их заполняемости, поскольку потенциальный объем спроса на офисном рынке Петербурга не настолько велик», – говорит Альберт Харченко, генеральный директор East Real.

«Если брать в расчет здания высотой 70–100 м, то в Петербурге наберется несколько десятков подобных сооружений. На сегодняшний день достаточно



Зданий, превосходящих высоту Петропавловского собора, на текущий момент в городе два – жилой комплекс «Александр Невский» и бизнес-центр Leader Tower (на фото)

много высотных жилых проектов возводится в спальных районах города, вблизи КАД. Эту тенденцию нельзя считать позитивной, поскольку известно, что комфортная и полноценная жилая среда – это кварталы малоэтажной застройки. Однако радует, что сейчас выгоднее заниматься комплексным освоением территорий, и все больше девелоперов смотрят в сторону малоэтажной застройки», – говорит господин Харченко.

Основным вопросом для девелопера при высотном строительстве часто становится размещение достаточного паркин-

га. Вопрос может решаться по-разному: например, в Лондонском Сити не принято делать большие паркинги для автомобилей – подразумевается, что работающие в здании будут прибывать на общественном транспорте, велосипедах, такси и т. д. У нас же необходимо создавать паркинг из расчета хотя бы одно машино-место на 100 кв. м офисной площади. «Это значит, что на 100 кв. м здания должно создаваться 30–50 кв. м паркинга. Размещать такой паркинг открытым способом на участке значит убивать саму идею высотного строительства – максимально эффективное использо-

вание земельного участка. Именно проблема с парковкой называют одной из основных для проекта «Москва-Сити». Но, как показывает мировой опыт, крайне трудно создать крупные деловые районы с преимущественно высотной застройкой и высокой степенью обеспеченности машино-местами, а также подъездами для возможности удобного въезда и выезда потенциально огромного количества машино-мест на сравнительно компактном участке. Такие районы должны обслуживаться преимущественно общественным транспортом», – рассуждает Игорь Кокорев, заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg.

Сергей Богданчиков, управляющий директор ORIGIN CAPITAL, согласен: «Для развития высотного домостроения в городе должен быть развит общественный транспорт. Так, в крупных мегаполисах США хорошо развит рынок услуг такси, а также система метрополитена. Европа, напротив, сейчас следует по пути малоэтажного домостроения, но с высокой плотностью застройки. С учетом существующей системы общественного транспорта высотное домостроение неактуально для Петербурга. Высотки только ухудшат транспортную ситуацию».

справка

Первый проект по строительству небоскреба – башни «Петр Великий» в устье реки Смоленки на Васильевском острове – был инициирован в 1994 году корпорацией «Двадцатый трест», подконтрольной Сергею Никешину, ныне депутату Законодательного собрания Санкт-Петербурга. По замыслу авторов (совместное детище АО «ЛЕННИИПРОЕКТ», британской фирмы Wilson Mason и АО «Корпорация ХХ трест»), 133-метровая офисная башня должна была стать самым уникальным сооружением не только для Санкт-Петербурга, но и для всего Северо-Западного региона России. Однако проект так и не был реализован, а земельный участок был продан компании ЛенСпецСМУ.

Замкнутый круг для небоскребов

Денис Кожин / **Строительство высоток в Петербурге упирается в экономическую целесообразность: в центре, где земля дорогая, их строить нельзя, а на окраинах возводить их нет экономического смысла.**

Два фактора сдерживают рост города ввысь – высотный регламент и сложности с транспортной инфраструктурой. Как правило, высотки появляются там, где земля дорогая, таким образом позволяя на 1 кв. м земли возвести максимальный объем улучшения. Но в Петербурге эта логика не работает: там, где земля дорогая, возможности по высотному строительству обычно сильно ограничены, а там, где высотки строить можно, уже возникает проблема экономической целесообразности.

Альберт Харченко, генеральный директор East Real, отмечает: «В целом высотное строительство достаточно сильно удорожает проект. Если здание превышает 75 м, а это в среднем 25 этажей, его себестоимость может увеличиться до 50%, поскольку стоимость высотных работ, специального оборудования и строительных материалов намного выше стандартных расценок». Андрей Алексеев, руководитель проекта МФК YE'S ГК «Пионер» направления «Санкт-Петербург», к сложностям, сдерживающим развитие высотного домостроения в городе, относит также и то, что достаточно сложно найти квалифицированного подрядчика, который может качественно и гарантированно возвести высотный объект, так как опыта строительства подобных зданий у нас в городе практически нет.

«Кроме того, для строительства высоток требуются более надежные конструкции, чего можно достичь двумя путями. Либо за счет усиления обычных конструкций, но это уменьшает полезную площадь здания, либо за счет использования более прочных материалов, что в конечном счете тоже влияет на конечную стоимость», – уточняет господин Алексеев. Также, говорит он, стоит отметить, что с точки зрения погодных условий из-за повышенной влажности в Петербурге высота облачности составляет порядка 120 м, поэтому высока вероятность, что верхние этажи 150-метрового здания будут в облаках большую часть года. Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation, добавляет: «Помимо экономических и правовых ограничений на высотное

строительство влияют и особенности грунта в Петербурге, который условно называется «слабым», что влечет за собой ограниченный выбор площадки и изменение стандартных схем строительства». Владимир Подколзин, начальник ФГУП «ЦПО» при Спецстрое России», впрочем, говорит, что современные технологии позволяют работать на любых почвах. «Для относительно «невысоких» высоток в 30–40 этажей обычно преимущество отдается каркасным или рамно-каркасным системам. Ствольные схемы предпочтительнее на объектах в 40–60 этажей. Они обладают повышенной устойчивостью и способностью нивелировать колебания здания. Небоскребы в 60–100 этажей обычно имеют комбинированные схемы. Такие конструкции обладают еще большей

гибкостью за счет равномерного распределения горизонтальных нагрузок», – рассказал господин Подколзин. По его мнению, не стоит также забывать и о повышенных требованиях к безопасности

высотных зданий. Для безопасности основные системы инженерного обеспечения должны в обязательном порядке дублироваться, а также иметь дополнительный независимый источник питания.

мнение



Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор»:

– Московские сценарии не всегда применимы

в Петербурге. Наш город более консервативен, и это в том числе отражается на развитии бизнеса и в частности в выборе офисного помещения. По своему опыту могу сказать, что крупные компании предпочитают небольшие, камерные бизнес-центры, где они могут чувствовать себя приватно и комфортно. По локации это Петроградская сторона, Центральный район, Васильевский остров.

Photo: Maria Kovshenko



1

Photo: Maria Kovshenko



2

At the moment there are two structures in the city higher than the Peter and Paul Cathedral, i.e. the Alexander Nevsky residential compound (1) and the Leader Tower business centre (2)

profile information

➔ The first skyscraper construction project (the building of the Peter the Great tower in the estuary of the Smolenka river on Vasilyevsky Island) was initiated in 1994 by the Twentieth Trust Corporation controlled by Sergey Nikeshin, now deputy to the St Petersburg Legislative Assembly. According to the authors' concept (co-product of AO LENNIIPROJECT, Britain's WilsonMason, and Russia's XXth Trust Corporation) this 133 m high office tower must become the most unique structure not only in St Petersburg, but in the entire North Western region of Russia. However, the project was never implemented and the land plot was sold to the LenSpetsSMU Company (engaged in special construction projects).

Landscape rejected skyscrapers

By Denis Kozhin / This year will mark the 20th anniversary of presenting in Petersburg the first skyscraper construction project. Eventually, it was not implemented, like many others. Over the last years, the city has built only two buildings exceeding 100 m in height. ➔

Historically, the bedroom districts of St Petersburg witnessed the construction of high-rise buildings that housed principally the production associations, for example the buildings at Tikhoretsky Avenue 21, Kantemirovskaya Street 12, Kirishskaya Street 2, and Yuri Gagarin Avenue 34. However, their height does not exceed 100 m and they are not higher than Petersburg's best known architectural dominant, Peter and Paul Cathedral.

At the moment, the city has only two buildings exceeding the height of Peter and Paul Cathedral, the Alexander Nevsky residential complex and the Leader Tower business center. Those, incidentally, sprang up only recently. The city plans to build at least a further three skyscrapers, i.e. Okhta-Center; Ingria Tower facility; and Icebridge multi-role establishment

near the Bolshevik Square Metro. The latter will only partially perform as a residential facility. Thus, the high-rise construction is concentrated mainly in the periphery, i.e. in bedroom districts, and will not affect the "skyline" protected by the UNESCO.

"Across the world, most of the buildings, being built by the companies for their own use, such as the Okhta-center, are primarily image-building projects. As for high-rise business centers, the major issue here is their occupancy rate since the potential demand on St Petersburg's office accommodations market is not so high," says Albert Kharchenko, EastReal Director-General.

"In Petersburg, there are only a few dozen buildings 70 to 100 m high. At present, quite a few high-rise residential building projects are being realized in the city's bedroom

districts near the Ring Motorway. This trend can hardly be considered positive given that the comfortable and residentially pleasing environ implies low-rise developments. It is good news, however, that now it pays to comprehensively develop the areas, so an increasing number of developers look to low-rise building programs," says Mr. Kharchenko.

The key issue for a high-rise developer is usually the provision of sufficient parking area. This issue can be addressed in different ways. For example, in London's City it is not common practice to build large parking lots since it is implied that those working in the building come to work by public transport, bicycles, taxi, etc. In our city, however, it is necessary to create parking facilities at the rate of at least one car space per 100 sq meters of office floor area. "It means that for 100 sq m of

the building's floor area we must build 30 to 50 sq m of parking. Locating such a parking lot without shelter would kill the very idea of high-rise construction which implies the maximally effective utilization of the land plot. The parking problem is said to be the biggest challenge of the Moscow-City project. The global experience shows that it is extremely difficult to create large-scale business areas with predominantly high-rise buildings and well equipped with parking facilities and approaches for convenient entry and exit of a potentially large number of vehicles on a relatively small area. Such districts must be serviced mainly by public transport," reflects Igor Kokorev, Knight Frank St Petersburg Company's deputy head of the department of strategic consulting.

Sergey Bogdanchikov, ORIGIN CAPITAL managing director, agrees, saying: "For the development of high-rise construction in the city it is necessary to have a well developed public transport. So the US megacities provide an extensive market of taxi service along with the subway. On the contrary, Europe today abides by the low-rise but very dense construction policy. Considering the existing public transport system in St Petersburg, the high-rise housing construction is not a very important issue for the city. The high-rise structure will only deteriorate the transport situation."

Closed circuit for skyscrapers

By Dennis Kozhin / The high-rise construction in St Petersburg faces the problem of economic feasibility given that the land in the city center is expensive and the construction is frowned on whilst on the outskirts it hardly makes sense economically.

Two factors impede the city's growth upward, the altitude regulations and difficulties with the transport infrastructure. As a rule, the high-rise buildings appear where land is expensive and each square metre of it must be used with maximum efficiency. However, this logic does not work in St Petersburg because high-rise construction opportunities on a costly territory are usually very limited whilst in places where high-rise construction is allowed it is often economically unfeasible.

Albert Kharchenko, EastReal Director-General, points out: "Overall, the high-rise construction boosts the project cost. If a building is above 75 meters, i.e. on average 25 storeys, its production cost may grow by 50% because the cost of high-rise work, dedicated equipment and building materials is much higher than standard rates".

Andrey Alekseyev, head of the MFK YE'S Pioneer state-funded company engaged in St Petersburg construction business, also points out, as impediments of the high-rise construction in the city, such facts as the difficulty of finding a skilled contractor able to build, adequately and with warrants, the relevant structure. This is so because of virtually lack of experience of erecting such structures in Petersburg. "In addition, the construction

of high-rise buildings needs stronger building elements, which can be obtained in two ways. These are the reinforcement of standard structures - which reduces the building's useful floor area - or the employment of stronger materials - which ultimately also impacts the final cost," specifies Mr. Alekseyev. He also notes the weather conditions and excessive humidity in St Petersburg with the normal cloud altitude around 120 m, due to which fact the upper storeys of a 150 m high building will remain above the clouds for much of the year. Also, he says, it should be noted that due to the weather conditions and enhanced humidity in St Petersburg, the cloud height is around 120 m. Therefore, it is highly probable that a 150 meter high

building's upper floors will remain clouded for much of the year. Yelena Valuyeva, the MirLand Development Corporation Marketing Director, adds: "In addition to the economic and legal restrictions on high-rise construction, the latter is also influenced by the specifics of the ground in Petersburg, conventionally called "weak". Therefore the choice of

construction sites is limited and the standard building techniques are subject to different modifications." Vladimir Podkolzin, head of the TsPO FGUP (Federal Unitary Enterprise for Special Construction Projects) says that modern technologies enable work on all types of soils. "The relatively "low" high-rise buildings 30 to 40 storeys high are normally built using carcass or framed carcass systems. The trunk layouts are preferred for 40 to 60 storey objects. They feature increased stability

and ability to level out the buildings' oscillations. The 60 to 100 storey buildings usually feature combined layouts. Such constructions assure greater flexibility due to the even distribution of horizontal loads," said Mr. Podkolzin. In his opinion, one should also remember the extra requirements for high-rise building safety. To assure the safety the engineering equipment's basic systems must be invariably supplied with standbys and provided with an extra independent power source.

an opinion



Dmitry Zolin, Managing Director of the Senator Business center network:

➔ "The Moscow scenarios do not always apply to St Petersburg. Our city is rather conservative, which manifests itself, among other things, in the choice of office accommodations. Based on my experience, I can say that major companies prefer smaller business centers where they make themselves at home and stay at ease. Geographically, this is the Petrograd side, Central district, and the Vasilyevsky Island."

Земля в приоритете у инвесторов

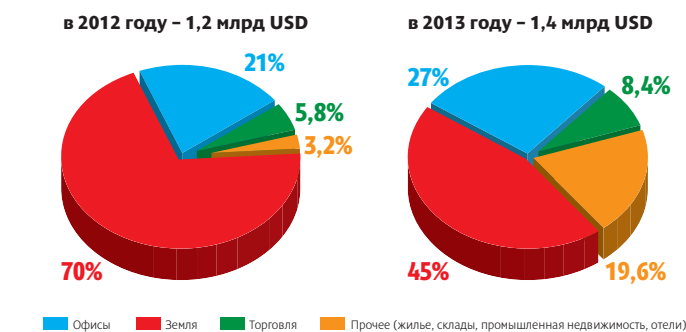
Денис Кожин / Рынок инвестиций в недвижимость в 2013 году характеризуется отсутствием новых игроков. Хотя рост капиталовложений в этот сектор экономики все же наблюдался. ➔

По данным Colliers International, общий объем инвестиций в недвижимость в Санкт-Петербурге в 2013 году составил около 1,4 млрд USD, что отражает стабильное развитие рынка – годом ранее этот показатель находился на уровне 1-1,2 млрд USD. Активность инвесторов в основном была направлена в сегменты жилой и офисной недвижимости.

По итогам 2013 года лидером инвестиционных вложений по-прежнему остается сегмент земельных участков – 45% от общего объема (годом ранее – 70%). Подавляющее большинство инвестиций в землю было осуществлено с целью жилищного строительства (86%). Так, компания Renaissance Construction анонсировала планы по строительству 600 тыс. кв. м жилья на участке около 40 га намывных территорий Ли Васильевского острова. Компания «Строительный трест» приобрела участок площадью 55 га в Ломоносовском районе для реализации проекта комплексного освоения территории. Несколько сделок по приобретению земли для жилого строительства было закрыто и в центральной части города. Помимо жилья востребованной остается земля под торговую и индустриальную функции. Важным событием, по мнению аналитиков Colliers International, для рынка Петербурга стала сделка built-to-suit по строительству компанией PNK Group мултитемпературного складского комплекса площадью 43 тыс. кв. м для продуктовой сети «Верный».

Наиболее востребованным среди инвесторов сектором коммерческой недвижимости (не включая рынок земли) стал офисный сегмент. В общем объеме инвестиций доля офисов составила около 27% (370 млн USD), что на 6% больше показателя предыдущего года. Две трети от

Инвестиции в недвижимость Петербурга



Источник: Colliers International

общего числа транзакций с офисными объектами составили классические инвестиционные сделки. Самыми масштабными из них стали приобретение инвестиционным фондом Jensen Group МФК River House (общая площадь – 28 тыс. кв. м) и продажа компанией Sponda двух действующих бизнес-центров общей площадью около 7,5 тыс. кв. м. Пять действующих бизнес-центров, ранее принадлежавших компании ЛСР, сменили собственника – теперь ими владеет компания Fort Group, ранее концентрировавшаяся на торговой и элитной жилой недвижимости. В то же время треть инвестиций была осуществлена конечными пользователями бизнес-центров, то есть объекты приобретались не для получения дальнейшего дохода.

Инвестиции в торговую недвижимость Петербурга в 2013 году составили 8,4%. Годом ранее этот показатель был равен 5,8%.

Альберт Харченко, генеральный директор East Real, говорит: «На текущий момент ставки капитализации, на которые ориентируется рынок, для качественных офисных центров находятся в диапазоне 9-10% в зависимости от класса объекта. Сроки окупаемости находятся в пределах 10-11 лет. Этот показатель во многом зависит от сроков заполняемости и ставок аренды. При этом стоимость бизнес-центров сегодня в среднем варьируется от 2 до 3 тыс. EUR за 1 кв. м в зависимости от класса здания, его площади и т. д., но на рынке встречаются и более дорогие предложения, что связано с тем, что собственники понимают востребованность своих объектов и диктуют цены», – рассказывает господин Харченко.

Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation, при этом отмечает: «Зарубежных инвесторов мало, так как объектов и проектов,

удовлетворяющих требованиям западных инвесторов, в России очень мало, и больше их в крупных городах (Москва и Санкт-Петербург). Именно поэтому подавляющее количество инвестиций от иностранных инвесторов приходится на эти два города».

Микко Седерлунд, генеральный директор проекта «Охта Молл» (SRV Group), поясняет: «Недвижимость – это всегда локальный бизнес. Выход на новый зарубежный рынок сопряжен с массой сложностей: на поиск инвестпроекта могут уйти годы, необходимо подобрать партнеров, в которых будешь уверен и которые уже знают этот рынок. Так, для реализации нашего проекта «Охта Молл» концерн SRV создал фонд Russia Invest при участии финских компаний, где сам выступил соинвестором, гарантируя своим партнерам заинтересованность и уверенность в успехе проекта. Иностранцам необходим хороший проводник на новые рынки, найти его бывает непросто. Плюс накладывает отпечаток и сам Петербург: статус города-музея осложняет реализацию крупных инвестиционных проектов в недвижимости».

Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Besar в Санкт-Петербурге, не ожидает изменений в структуре спроса. «Предпосылки к стагнации на рынке не наблюдаются, поэтому стоимость недвижимости будет постепенно повышаться, но существенных колебаний не ожидается», – отмечает он.

Юха Вято, генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен Рус», добавляет: «Иностранные инвесторы, как правило, заинтересованы в приобретении готовых современных объектов (в частности торговых), а предложение таких объектов на рынке Санкт-Петербурга крайне ограничено. Тем не менее объем иностранных инвестиций также увеличился в прошедшем году по сравнению с 2012-м и составил около 25% от общего объема инвестиций».

цифра

25%

составляет доля иностранных инвестиций в недвижимость Петербурга в 2013 году

Новые инструменты для вложений

Денис Кожин / Наряду с традиционными секторами недвижимости в последнее время появился новый сегмент, который, по мнению аналитиков, в ближайшие годы может быть интересен для вложений, – апартаменты.

Как говорят участники рынка, по сравнению с торговым сегментом апартаменты требуют меньших инвестиций, а доходность таких объектов получается более высокой. «Именно поэтому я считаю, что тенденция инвестирования в данный сегмент будет увеличиваться по мере ввода новых проектов в эксплуатацию. На текущий момент у данного сегмента недвижимости еще не существует своих законодательных актов, поэтому с уверенностью говорить о перспективах

апартаментов пока рано. Однако данный сегмент имеет определенные преимущества по сравнению с жильем. Например, в апартаменте, как правило, работает управляющая компания, которая профессионально оказывает услуги различного профиля. Таким образом, проживание в апартаментах можно сравнить с проживанием в элитном доме или гостинице», – считает Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Besar в Санкт-Петербурге. Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation, согласна с мнением коллеги: «Крупные компании либо фонды могли бы заинтересовать так называемые доходные дома или комплексы апартаментов. Однако в силу того что этот сегмент недоста-

точно урегулирован с правовой точки зрения, риски вхождения в данный сегмент для классических портфельных инвесторов, в том числе инвестфондов, слишком высоки». Денис Колокольников, председатель совета директоров группы компаний RRC, считает также перспективными и гостиницы: «Вложения в рынок отелей, безусловно, перспективны, поскольку Петербург – город, занимающий в России первое место по туристическому потенциалу». Сергей Богданчиков, управляющий директор ORIGIN CAPITAL, согласен с тем, что у города есть потребность в развитии офисной и гостиничной недвижимости, прежде всего с точки зрения развития бизнес-туризма. Также, по его мнению, будет развиваться торговая недви-

жимость, конечно, не с такой высокой динамикой, как 6-7 лет назад. «Зарубежные инвесторы, вкладывающие средства в Россию, предпочитают инвестировать прежде всего в Москву, которая более устойчива к кризису. Также

в Москве выше доходность недвижимости, и ставки капитализации позволяют реализовать объект как готовый бизнес. Петербург в этом плане закрытый город: нужен местный партнер для прохождения процессов согласования, проведения доку-

ментации и т. д. В Петербург больше вкладывают средства скандинавские инвесторы, консервативные, рационально подходящие к работе. Сделки они проводят долго, поэтому мы не наблюдаем резкого возрастания объема инвестиций», – считает он.

МНЕНИЕ



Анна Сигалова, заместитель директора департамента инвестиций Colliers International в Санкт-Петербурге:

➔ В 2014 году существенную долю объема инвестиций в Петербурге по-прежнему будет формировать земельный рынок. Помимо земли под жилищное строительство спросом будут пользоваться участки в центральной части города под строительство апартаментов и многофункциональных проектов, в том числе и проектов в сфере торгового девелопмента. Что касается спроса на готовые объекты, то в Петербурге по-прежнему ощущается нехватка качественного предложения, отвечающего требованиям инвесторов, однако некоторые проекты уже находятся на стадии строительства.

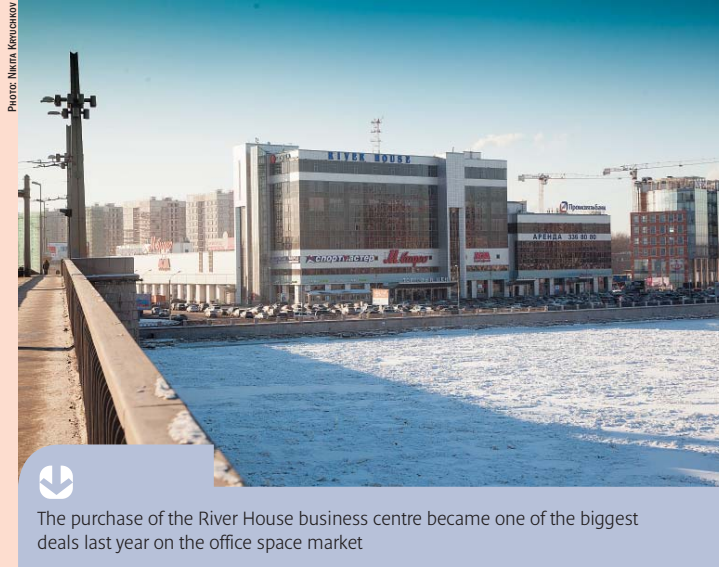
Land is investors' priority

By Denis Kozhin / The market of investments in real estate is characterized in 2013 by lack of new operators. This notwithstanding, a certain growth of capital investments in this market segment was nonetheless observed. ↻

According to Colliers International, the total investments in St Petersburg real estate in 2013 came close to US\$ 1.4 billion, which testifies to the steady market growth, given that a year previously the figure varied between US\$ 1 and 1.2 billion. The investors' activity mainly focused on real estate for home and office.

In 2013, the segment of land plots was still the leader, accounting for 45% of the total investments (a year previously it was 70%). The overwhelming bulk of investments in land were made for housing construction (86%). So the Renaissance Construction Company announced its plans to build 600 thousand square metres of residential facilities on an area of 40 hectares of alluvial territory of Vasilyevsky island. The Construction Trust Company purchased a 55 ha plot in Lomonosovsky district for implementing a project of comprehensive land development. Several deals were concluded to acquire land for housing construction in the city centre. In addition to housing, the demand remains high for land to be used for commercial and industrial purposes. The Colliers International analysts believe that crucial for St Petersburg's market was the built-to-suit deal for building by the PNK Group a multi-temperature storage facility, 43 thousand square metres large, for the Verny grocery shopping network.

On the commercial real estate market (excepting the land) the investors' demand became particularly high for office space. In the total investments the share of offices came close to 27% (US\$ 370 million), which is 6% above the previous year's figure. Two thirds of all the transactions with office facilities were standard investment deals. The biggest of them was acquisition of the River House (total area 28 thousand sq m) by the Jensen Group International investment company and sale of two existing business centres (total area of around 7.5 thousand sq m) by the Sponda Company. Five operating business centres, previously belonging to the LCR Company, changed hands. Now they are owned by the Fort Group Company, which formerly predominantly dealt in commercial and elite residential real estate. At the same time,



The purchase of the River House business centre became one of the biggest deals last year on the office space market

a third of investments was made by ultimate users of business centres, i.e. the assets were acquired not for making subsequent profit.

Investments in St Petersburg's commercial real estate in 2013 amounted to 8.4%. A year previously they were 5.8%.

Albert Kharchenko, East Real Director-General says: "At the moment, the capitalization rates to which the market is orientated varies from 9 to 10% for high quality office centres, depending on the facility class. The recoupment period is between 10 and 11 years. In many aspects this figure is determined by the fill-up time and leasing rates. So, the cost of business centres today varies on average between 2 and 3 thousand euros per sq m depending on the type of the building, its floor area, etc. However, there are costlier offers on the market, too, since the proprietors realize the demand for their property and thus dictate the prices," says Mr. Kharchenko.

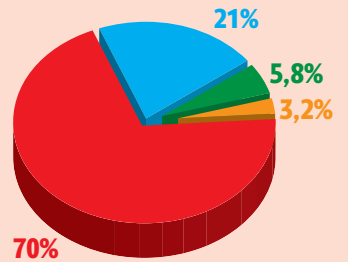
Yelena Valuyeva, Mirlan Development Corporation director for marketing notes:

"There are few foreign investors because of the obvious scarcity of objects and projects in Russia that would meet the Western investors' requirements. Besides, most of them are in the major cities like Moscow and St Petersburg. That is why these two megacities get the overwhelming bulk of investments from foreign investors."

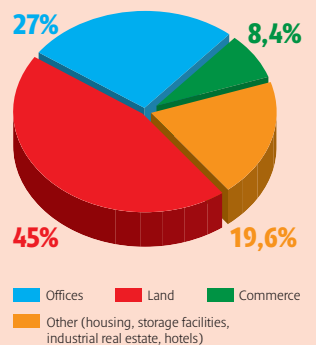
Mikko Soderlund, Okhta Mall SRV Group project director-general explains: "Real estate is always a local business. Entry into a new foreign market always entails numerous problems, for instance, a search for an investor may take years since one must pick out the partners who know this market and in who one trusts. Thus, for implementing our Okhta Mall project, the SRV concern set up the Russia Invest foundation with participation of Finnish companies. Here the concern performed as a co-investor, assuring the interest for its partners and fostering their confidence in success of the endeavor. The foreigners

Investments in real estate of St Petersburg

in 2012 - US\$ 1.2 billion



in 2013 - US\$ 1.4 billion



Source: Colliers International

need a reliable guide to new markets, which is not always easy to find. In addition, St Petersburg's status of a museum city complicates implementation of large-scale investment projects in real estate."

Andrey Boikov, director of the NAI Becar company's department of investment sales in St Petersburg does not expect changes in the structure of the demands. "There are no symptoms of stagnation on the market, which is why the cost of real estate will grow gradually and without unexpected sharp fluctuations," he notes.

Adds Juha Vtt, Director-General of Lemminkainen Rus private joint stock company: "As a rule, the foreign investors are interested in acquiring finished modern facilities, commercial ones in particular. But the supply of such objects on the market of St Petersburg is very limited. Nonetheless, the amount of foreign investments also grew last year as compared to 2012, coming close to 25% of the total investments."

New investment tools

By Denis Kozhin / Over recent years, in addition to the traditional segments, a new one emerged, which, analysts believe, may be interesting in terms of investments. This is the segment of apartment-hotels.

According to the market operators, compared to the commercial segment, apartment-hotels call for lower investments, whilst the profit from them is higher. "This is precisely why I consider that the trend of investing in this segment will grow as more and more new projects go into operation. At the moment, this real estate segment is not yet governed by legal regulations, therefore it is

too early to speculate on the prospects of the apartments. However, this segment does have certain advantages over the conventional housing amenities. For example, as a rule, a managing company runs an apartment-hotel, professionally offering all sorts of services. So, the stay at the apartment can be compared to residing in an elite house or premium class hotel," says Andrey Boikov, director of investment sales department of NAI Becar in St Petersburg. Yelena Valuyeva, director for marketing with the Mirlan Development Corporation, agrees with her colleague: "Major companies or foundations could interest the so-called rental apartment

houses or residential complexes. However, given the insufficient legal regulation of this market segment, the risk of entry into it is much too high for traditional investors operating on portfolios of orders as well as for investment foundations". Denis Kolokolnikov, Chairman of the Board of Directors, RRG group of companies, believes that investments in the companies also hold promise: "The investments in the hotels market are, certainly, promising given that St Petersburg is Russia's number one city in terms of tourism potential." Sergey Bogdanchikov, ORIGIN CAPITAL managing director, agrees that the city needs to

an opinion



Anna Sigalova, deputy director of the department of investments, Colliers International Company in St Petersburg:

↻ "In 2014 the investments in St Petersburg will still largely be made on the land market. In addition to land for housing construction, the demand will remain high for plots in the city centre for building apartment hotels and implementing multi-purpose projects, including in the sphere of commercial development. As to the demand for ready objects, St Petersburg is still markedly short of adequate offers that meet the investors' requirements. However, the implementation of some construction projects is already underway."

increase its real estate of office and hotel space, primarily for developing the business tourism. Also, he thinks that the commercial real estate will develop, too, though not so dynamically as 6 to 7 years ago. "The foreign investors investing in Russia prefer to invest

firstly in Moscow, which is more crisis-proof. Also, the profit from real estate is higher in Moscow and the rates of capitalization there enable realizing an object as a ready business. Petersburg is in this aspect a closed city where a local partner is needed for passing through

all the procedures of approval, documentation issue and the like. In Petersburg, more investments come from the Scandinavian investors, known for their conservatism and rational approach to work. They deal unhurriedly, which is why we observe no boosted investments," he said.

Акцент на кластерной политике

Татьяна Крамарева / В декабре 2013 года рейтинговое агентство «Эксперт РА» назвало Ленинградскую область самым безопасным регионом России с точки зрения вложения инвестиций. Вывод агентства основан на результатах анкетирования представителей экспертного, инвестиционного и банковского сообществ. ➔

За последние годы в Ленинградскую область пришли такие стратегически важные инвесторы, как Caterpillar, Ford, Nokian Tyres, Kraft Foods и др. На днях лакокрасочный завод в Тосненском районе открыла норвежская компания Jotun Paints. К строительству завода по производству автокомпонентов приступила российская компания «Орион». Германский концерн Siemens строит в Горелово завод по производству газовых турбин. Инвестиции в проект составят 275 млн EUR, на производстве будет создано около 500 новых рабочих мест.

Интерес инвесторов к Ленинградской области в первую очередь традиционно основан на ее выгодном географическом положении. Регион граничит со странами Евросоюза, обладает развитой транспортной инфраструктурой и предлагает огромный рынок сбыта. Тем не менее власти 47-го региона продолжают совершенствовать работу с бизнесом.

Концепция социально-экономического развития Ленинградской области предполагает в ближайшие годы акцентировать внимание на развитии кластерной политики. Инвестиционная стратегия Ленобласти до 2025 года ориентирована на повышение конкурентоспособности нескольких традиционных для региона секторов экономики, создание на их базе приоритетных кластеров, прежде всего высокотехнологичных. Отраслями первого уровня приоритетности для Ленинградской области

признаны автомобилестроение, химия и нефтехимия, транспортно-логистический комплекс, а также промышленность строительных материалов и энергетика.

«В области уже есть хорошие конкурентоспособные кластеры, к примеру кластер производства строительных материалов, медико-фармацевтический кластер. Действуют несколько предприятий, которые не только выпускают активные фармпрепараты и готовые препараты, но также проводят научные изыскания.

Кроме того, Ленинградская область использует практику объединения ресурсов государства и бизнеса. В области реализуется один из самых крупных инфраструктурных проектов в России – морской торговый порт «Усть-Луга». Инвестиции в развитие порта и прилегающей инфраструктуры составили уже около 200 млрд рублей, более 90% из них – деньги частных инвесторов.

Сегодня область обладает достаточным потенциалом и ресурсами для запуска

нуждающихся жителей Ленинградской области.

«Помимо промышленных инвестиций, где мы косвенно влияем на привлечение средств, есть инвестиции, которые зависят от органов власти и могут существенно повлиять на социальную ситуацию в регионе. Не так давно закончился конкурс на разработку концепции строительства областного реабилитационного центра. Привлечение денег в сферу здравоохранения – это только первая ласточка: мы обсуждаем инвестиции в транспортную инфраструктуру, ЖК», – говорит Дмитрий Ялов.

Регион граничит со странами Евросоюза, обладает развитой транспортной инфраструктурой и предлагает огромный рынок сбыта

Три целлюлозно-бумажных комбината стали основой для формирования лесопромышленного кластера. Большое внимание уделяется развитию автопромышленного кластера. Автооборочные предприятия, уже работающие в Петербурге и 47-м регионе, заинтересованы в том, чтобы на территорию макрорегиона пришли и производители автокомпонентов», – комментирует Дмитрий Ялов, вице-губернатор Ленинградской области – председатель Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности.

новых проектов государственно-частного партнерства по развитию как инженерной, так и социальной инфраструктуры. Так, стартовал проект ГЧП в сфере здравоохранения – областной центр медицинской реабилитации в городе Коммунар Гатчинского района. Проект стоимостью 2 млрд рублей предполагает создание современного медицинского учреждения на 200 мест и пока не имеет аналогов в России. Реабилитационный центр сможет принимать до 8 тыс. пациентов в год и обеспечит необходимыми услугами всех

Инфраструктура для инвесторов

Несмотря на неоспоримые преимущества Ленинградской области – динамичную экономику, инфраструктуру и географическое расположение, – одной из существенных проблем для бизнеса власти региона называют дефицит инженерно подготовленных участков для размещения новых производств. «Бурный рост интереса инвесторов к Ленинградской области порождает необходимость в земельных участках, обеспеченных полноценной инженерной инфраструктурой. Для нас важно наличие полностью подготовленных земельных участков под размещение новых производств. Кому в этом случае будет принадлежать земля – для нас не принципиально», – отмечает Дмитрий Ялов.

В 2014 ГОДУ ЗАО «ЛИМБ» ИСПОЛНЯЕТСЯ 24 ГОДА

ОПЫТ • КВАЛИФИКАЦИЯ • КОМПЕТЕНЦИЯ

Уважаемые коллеги, друзья!

Примите искренние поздравления с вашим профессиональным праздником – **Днем работников геодезии и картографии!**

Сегодня мы не представляем современную строительную отрасль без геодезистов и картографов, работа которых была и будет востребована во все времена. Желаю вам больших успехов в профессиональной деятельности, ведь от точности наших с вами расчетов, прогнозов и проектирования зависит не только дальнейшая эксплуатация стратегически важных объектов, но жизнь и здоровье людей. Крепкого вам здоровья, радости и хорошего настроения и только удачи в осуществлении всех ваших планов!

Наравне с мужчинами в сфере геодезии и картографии работает много женщин. От всей души поздравляю вас с еще одним замечательным праздником – **днем 8 Марта**, который знаменует собой приход весны! Пусть солнце всегда освещает ваш путь, и в то же время вы своими улыбками делаете нашу жизнь ярче и теплее.

Генеральный директор,
кандидат географических наук,
Александр Иванович ЗАХАРОВ

Санкт-Петербург, В.О., 5-я линия, 42
Тел. (812) 331-75-18, факс (812) 325-65-78
www.limbspb.ru

Система менеджмента качества ЗАО «ЛИМБ» сертифицирована и признана соответствующей ИСО 9001:2008
СТО ГазПром 9001-2006
Свидетельства о допусках: ИИ-071-208 от 25.12.2010, ИП-103-337

Регион реализует несколько проектов с участием средств областного бюджета: индустриальный парк в Тосненском районе, в пос. им. Морозова Всеволожского района, а также технопарк в Гатчине, где якорным резидентом станет Северо-Западный нанотехнологический центр – совместный проект Ленинградской области, Фонда инфраструктурных и образовательных программ компании «Роснано» и Проектный нанотехнологический центр.

Кроме того, готовится к принятию областной закон о государственной поддержке индустриальных парков. Девелоперы, развивающие промплощадки, смогут получить льготы по налогам на прибыль и имущество.

С 2013 года в Ленинградской области действует новый региональный закон о государственной поддержке инвесторов. Он предусматривает, что инвестор может получать налоговые льготы (снижение ставки налога на прибыль до 13,5%, а также сокращение до нуля налога на имущество) почти автоматически на фиксированный срок в зависимости от масштаба инвестиций в проект. Для производителей, например, машин и оборудования, автомобилей и автокомпонентов, вкладывающих в создание своего производства сумму свыше 3 млрд рублей, льготы предоставляются на срок 8 лет. При этом договор о режиме господдержки подписывается в течение 35 рабочих дней после представления организацией необходимых документов.

Компаниям среднего звена, в отличие от крупного бизнеса, поддержка необходима на всех стадиях реализации проекта. Новая команда правительства Ленобласти создала новые институты поддержки инвесторов. Начал действовать Инвестиционный совет, в состав которого вошли вице-губернаторы и руководители крупных компаний, работающих в регионе, а также представители большинства бизнес-ассоциаций и объ-

единений. Они совместно разрабатывают предложения по уменьшению административных барьеров, в том числе в части сокращения сроков и упрощения процедуры выдачи разрешительной документации инвесторам, а также создают необходимые условия для рационального размещения производительных сил на территории Ленинградской области.

В мае прошлого года в регионе был открыт фронт-офис, объединивший Агентство экономического развития Ленинградской области, Инновационное агентство Ленинградской области и представительство АНО «Агентство стратегических инициатив» в Северо-Западном округе. Сопровождение проектов в режиме «единого окна» позволило максимально упростить работу над реализацией инвестиционных проектов, снизить административные барьеры при оформлении документов, ускорить процесс получения информации.

Проработанная законодательная база, наличие долгосрочной Инвестиционной стратегии Ленинградской области и создание режима наибольшего благоприятствования для инвесторов делают этот регион одним из самых инвестиционно привлекательных в стране.

В мировом масштабе

Заметна инвестиционная активность 47-го региона и на международном уровне. В 2014 году запланирована насыщенная программа участия в международных выставках и форумах. Помимо традиционного участия в деловой программе Петербургского международного экономического форума и инвестиционного форума в Сочи инвестиционный потенциал Ленинградской области будет представлен на международной торгово-инвестиционной ярмарке CIFT-2014 в Китае, выставке коммерческой недвижимости ExpoReal



Вице-губернатор Ленобласти Дмитрий Ялов хочет закрепить за регионом имидж инвестиционно привлекательного региона на международном уровне

в Мюнхене, Международной промышленной выставке ITFM в Москве. Ленобласть примет участие и в Московском международном форуме инновационного развития и форуме «Открытые инновации».

«Для нас важно участие в российских и международных выставках, конференциях, форумах. Это не только обеспечивает привлечение инвесторов, но и формирует имидж Ленинградской области как инвестиционно привлекательного региона для всех заинтересованных участников: бизнеса, чиновников, девелоперов. В России сегодня лишь 5-7 регионов, которые активно участвуют в международных мероприятиях, и когда инвесторы выбирают, где им размещать производство, они в первую очередь

оценивают возможность размещения в российских регионах, хорошо известных за рубежом. Нам хотелось бы, чтобы и Ленинградская область закрепила имидж инвестиционно привлекательного региона на международном уровне», – резюмирует Дмитрий Ялов.

цифра

1,75 млн

человек – численность населения Ленобласти

Leningrad Region Emphasis Put On Cluster-based Policy

By Tatiana Kramareva / In December 2013, Expert RA rating agency mentioned that Leningrad Region was the most reliable Russian region in terms of investments. They made such a conclusion based on the results of surveys among investment, banking and expert communities.

Strategically important investors like Caterpillar, Ford, Nokian Tyres, Kraft Foods and others have been active in Leningrad region lately.

Development priorities

Social and economic development concepts in Leningrad Region imply paying special attention on cluster-based policy integration in the nearest decade. Investment strategy of Leningrad Region, planned up to 2025, is targeting competitive advantage of several regional economy sectors, common in the region, as well as upgrading them to high-tech priority clusters. Automotive, chemical and petroleum chemical, transport and logistics, construction materials production and power



Automotive, chemical and petroleum chemical, transport and logistics, construction materials production and power generation were acknowledged as the first priority fields of economy in Leningrad Region

generation were acknowledged as the first priority fields of economy in Leningrad Region. "There are already good and competitive clusters in the region: for instance, construction materials and health industry. There are several active enterprises that not only produce medicine raws and off-the-shelf medication, but

also conduct scientific research. Three pulp and paper plants have paved a way to the wood industry cluster development. Automotive cluster development is also a subject to concentrate on. Automotive enterprises that already operate in the 47th region and in Saint Petersburg are interested in bringing spare parts manufacturers to the

macroregion", Dmitry Yalov says, vice-governor of Leningrad Region and the president of the Committee for economical development and investments. Besides, Leningrad Region practices pooling state and business resources. One of the largest infrastructure projects in Russia being implemented in the region is Ust-Luga

commercial seaport. Seaport and infrastructure development investments already amount to 200 billion roubles and more that 90% of the funds come from private investors.

Today, there are enough opportunities and assets to launch new projects to improve both engineering and social infrastructure within the frames of state and private business partnership. Hence, the private-public partnership project was initiated in the sphere of health industry as the "Regional Medical Rehabilitation Centre" in Kommunar town, Gatchina district. Two billion roubles project provides for creating a modern medical facility to house 200 patients, which is currently unlike any other hospital in Russia. The rehabilitation centre will be able to permit up to 8 thousand patients per year and will provide necessary medical attention to all Leningrad Region residents. "Beside industrial investments where we can attract funds indirectly, there are investments regulated by state authorities, which essentially affect social environment in the region. Not long ago, bidding for the regional rehabilitation centre development concepts was successfully completed. Attracting funds to the health industry is only the first sign: we are currently discussing investments to transportation and public utility sector", Dmitry Yalov says.

Infrastructure for investors

Despite the undeniable advantages of Leningrad Region such as dynamics in economy, infrastructure and geographic position, one of the acutest problems in running business here is the lack of fully engineered land plots to erect an enterprise, according to the regional government. "Rapidly increasing investors' interest in Leningrad region leads to necessity in land plots, fully equipped with utilities. It is important for us to have fully prepared land plots in order to arrange new production facilities. It is not important who the land owner is in this case, Dmitry Yalov says. In 2013, a new legislation in Leningrad Region on state support of investors came into force. It implies that an investor is entitled to have tax benefits (reduction in the tax rate to 13.5% as well as terminating property tax duties) almost automatically as per fixed time terms, depending on the project investment scale. For example, for machinery, equipment, cars and car parts manufacturers who invest over 3 billion roubles in their own production, the system of benefits is valid for 8 years. At that, a contract for state support shall be signed within 35 business days after the company provides all necessary papers.

Северо-Запад в неустойчивом росте



Максим Шумов / По итогам 2013 года в экономике и социальной сфере СЗФО сохранились позитивные тенденции развития по основным для округа отраслям. На фоне снижения ИПП и объемов капиталовложений округу удался заметный рывок в жилищном строительстве. ➔



В десятке крупнейших инвестпроектов, стартовавших в минувшем году (по данным девяти месяцев 2013 года), в лидеры вырвалась Ленинградская область. Здесь будут реализованы два инвестпроекта общим объемом инвестиций более 88 млрд рублей. Санкт-Петербург представляет четыре проекта, но объем инвестиций меньше – только 33,6 млрд рублей. Наконец, два проекта в сфере промышленности заявила Псковская область. В строительстве свиноводческого комплекса и лесозавода «Судом» инвесторы вложат более 8,6 млрд рублей.

Северо-Западный федеральный округ занимает 9,9% территории России – это четвертое место среди всех регионов, на его долю приходится 9,6% населения страны – около 13,7 млн человек. Площадь территории округа – 1687 тыс. кв. км. Объем ВРП в составе общероссийского продукта равен 10,5%. По данным Госкомстата, СЗФО добывает около 6,48% всех полезных ископаемых, обрабатывающие производства занимают 15,5% общероссийского показателя. Объем инвестиций в округ составляет 8,7% всех инвестиций России. Общий объем иностранных инвестиций, поступивших в нефинансовый сектор экономики СЗФО в I полугодии 2013 года, составил 9,7 млрд USD. В структуре иностранных инвестиций, поступивших в СЗФО за истекший период, 12,9% – это прямые инвестиции. В целом по Северо-Западу в плане капиталовложения наме-

тился спад. Рост инвестиций в основной капитал по СЗФО составил всего 73,9% относительно прошлогоднего результата. И только Ненецкий автономный округ стоит здесь особняком – здесь рост оказался на уровне 151% к показателю 2012 года.

В 2013 году в СЗФО сохранялся более умеренный, чем по России в целом, рост промышленного производства и инвестиций в основной капитал. Если в 2012 году индекс промышленного производства (ИПП) по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» составлял 101,9% по отношению к итоговому показателю 2011 года, то в 2013 году рост составил только 99% от прошлогоднего показателя. И если в сфере добычи ресурсов округа удалось повторить результат 2012 года,

то переработка сырья и производство ресурсов отстали на 1,3 и 0,5% соответственно. Рост ИПП продемонстрировали только три региона – Республика Коми, Мурманская и Новгородская области. Оборот розничной торговли в СЗФО увеличился в товарной массе по сравнению с 2012 годом на 3,9% и составил 1,5 трлн рублей.

Одной из самых динамично развивающихся отраслей в 2013 году в округе стало строительство. Несмотря на то что объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», 712,4 млрд рублей, или только 90,9% прошлогоднего показателя, практически во всех регионах округа был зафиксирован существенный рост жилищного строительства. Так, всего в СЗФО в 2013 году было введено 6,2 млн кв. м жилья – это составляет 106,4% к показателю 2012 года. Лучшую динамику показала Республика Коми (162,9% к прош-

логоднему показателю) и Вологодская область (127,6%).

В целом округ сохраняет структуру основных драйверов экономического роста. Крупнейшие инвестиции по-прежнему направлены в добычу полезных ископаемых, переработку сырья, целлюлозно-бумажную промышленность и машиностроение. Наибольший объем капиталовложений в округе в 2013 году пришелся на нефтепереработку – около 57%. Такой показатель достигнут благодаря строительству «НПЗ Лезно» компании «Авро». Инвестор вложил в проект как минимум 45 млрд рублей в 2013 году. В лесопромышленный комплекс частного сектора вложил 12,2 млрд рублей, или 15,6% общего объема капиталовложений. В сфере машиностроения запущено несколько проектов на 5,9 млрд рублей. Всего на перечисленные отрасли пришлось более 90% всех инвестиций.

Крупнейшие инвестпроекты

1 Мурманская область

Комплексное развитие Мурманского транспортного узла (2007-2020 годы). Общий объем инвестиций – 132,2 млрд рублей.

2 Ненецкий автономный округ

Обустройство месторождений им. Требса и Титова (разработка с 2011 года). Инвестор – ОАО «Лукойл». Объем инвестиций – 180 млрд рублей.

3 Республика Коми

Система магистральных газопроводов Бованенково – Ухта газотранспорт-

ной системы «Ямал – Европа» (2008-2015 годы). Инвестор – ОАО «Газпром». Объем инвестиций – 594,7 млрд рублей.

4 Республика Карелия

Строительство нового морского порта в Беломорске (2010-2014 годы). Инвестор – ЗАО «Беломорский порт». Объем инвестиций – 6,7 млрд рублей.

5 Калининградская область

Строительство Балтийской АЭС (2016-2018 годы). Инвестор – госкорпорация «Росатом». Объем инвестиций – 194 млрд рублей.

6 Вологодская область

Индустриальный парк «Сокол» (2010-2016 годы). Инвесторы проекта: ЗАО «ЗемляРесурс», ООО «Сокольская плитная компания – ОСП», ООО «Зевс+». Объем инвестиций – 11 млрд рублей.

7 Псковская область

Туристско-рекреационный кластер «Псковский» (2011-2016 годы). Инвесторы проекта: региональная общественная организация Федерация водно-моторного спорта и яхтенного туризма Псковской области, ООО «Декабрь – М», ОАО «Северо-Западная инвестиционная компания», ОАО «Каббалк – Интурист», ООО «Псковинкомстрой», ООО «МНР – Псков»,

ООО «Экстрим-Спирит», ОАО «Экран», ООО «Торговый дом «Карат», ОАО «Альянс-риэлти», ЗАО «Стройкомплект», ООО «УНО – трейд – инвест». Общий объем инвестиций – около 6,5 млрд рублей.

8 Архангельская область

Строительство горно-обогатительного комбината на базе месторождения алмазов им. В. Гриба (2012-2015 годы). Инвестор – ОАО «Архангельскгеолдобыча». Объем инвестиций – около 30 млрд рублей.

9 Новгородская область

Нефтеперерабатывающий завод «Лезно». (2013-2017 годы). Инвестор – ООО «Авро». Объем инвестиций – 45 млрд рублей.

North West grows, but unsteadily

By Maxim Shumov / In 2013, the economy of the North Western Federal District (NWFD) and its social sector continued to grow in most of the basic parameters. Despite the reduction in IPI (Industrial Production Index) and investments, the district made a marked breakthrough in housing construction. ➔



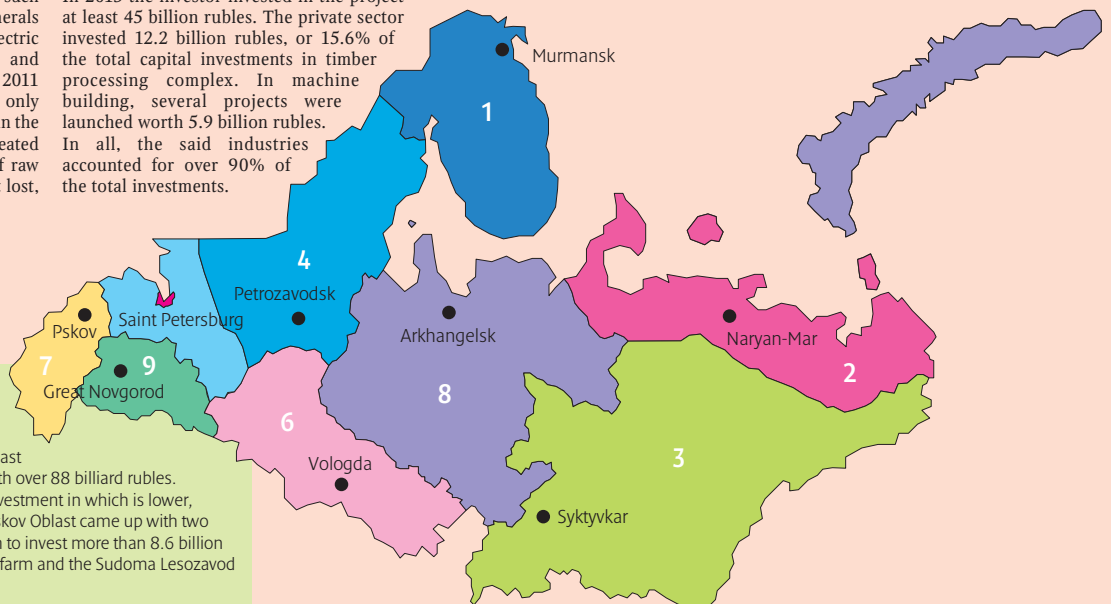
The North Western Federal District occupies 9.9% of Russia's territory, i.e. this is the fourth largest region accounting for 9.6% (13.7 million people) of the country's population. The district area is 1687 thousand square kilometers. The GRP (Gross Regional Product) makes up 10.5% in the amount of Russia's total product. According to the State Committee on Statistics, the NWFD produces around 6.48% of all the country's minerals while its processing industries contribute 15.5% to the Russian industry total. The investments in the district make up 8.7% of all Russia's investments. The total foreign investments made in the non-financial sector of the NWFD economy in the first half year of 2013 amounted to US\$ 9.7 billion. In the structure of foreign investments provided to the NWFD over the past period, 12.9% were direct investments. Overall, however, the NWFD sustained a reduction in capital investments. The growth of investments in fixed capital amounted to a mere 73.9% relative to last year's result. Only the Nenets Autonomous Territory performed somewhat differently, coming up with a 151% growth relative to 2012.

In 2013, the industrial production and investments in fixed capital in NWFD continued to grow more slowly than generally in Russia. Whereas in 2012 the IPI for such types of economic activities as "minerals production", "processing industries, "electric power, gas and water production and distribution" made up 101.9% of the 2011 total, in the year 2013 the growth was only 99% relative to last year's result. While in the production of minerals the district repeated the result of 2012, in the processing of raw materials and production of resources it lost,

respectively, 1.3% and 0.5%. Only three regions, i.e. the Republic of Komi, Murmansk and Novgorod oblasts demonstrated the IPI growth. The retail turnover in the NWFD increased in terms of mass of commodities, compared to the year 2012, by 3.9% reaching 1.5 trillion rubles.

In 2013 construction became one of the district's most dynamically growing industries. Even though the construction work amounted to 712.4 billion rubles, or 90.9% of the previous year's figure, practically all the regions of the district witnessed an essential growth in housing construction. So, in 2013 the NWFD commissioned a total of 6.2 million sq meters of housing floor area, which is 106.4% of that in 2012. The best dynamics was demonstrated by the Republic of Komi (162.9% to last year's figure) and Vologda oblast (127.6%).

Overall, the district maintains the structure of main drivers of the economic growth. The largest investments are still made in the minerals production, raw materials processing, paper pulp industry, and machine building. The bulk of capital investments in the district in 2013 was made in oil refinery, i.e. some 57%. Such a figure was reached thanks to the building of the Lezno Oil Refinery of the Avro Company. In 2013 the investor invested in the project at least 45 billion rubles. The private sector invested 12.2 billion rubles, or 15.6% of the total capital investments in timber processing complex. In machine building, several projects were launched worth 5.9 billion rubles. In all, the said industries accounted for over 90% of the total investments.



Major investment projects

1 Murmansk oblast

Comprehensive development of the Murmansk transport network (2007-2020). Total investments - 132.2 billion rubles.

2 Nenets Autonomous Territory

Field infrastructure development of Trebs and Titov mines (mining since 2911). Investor - OAO Lukoil Oil Company, OJSC. Amount of investments - 180 billion rubles.

3 The Republic of Komi

System of Bovanenkovo - Ukhta gas-main pipelines of the Yamal-Europe gas transmission system (2008-2015). Investor - OAO Gazprom OJSC. Amount of investments - 594.7 billion rubles.

4 The Republic of Karelia

Construction of a new sea port in Belomorsk (2010-2014). Investor - ZAO Belomorski Port private JSC. Amount of investments - 6.7 billion rubles.

5 Kaliningrad oblast

Construction of Baltiyskaya Nuclear Power Plant (2016-2018). Investor - Rosatom State Funded Corporation. Amount of investments - 194 billion rubles.

6 Vologda oblast

Sokol (Falcon) Industrial Park (2010-2016). Project investors: ZAO ZemlyaResurs private JSC, OOO Sokolskaya Slab Manufacturing Company - OSP, OOO Zeus+ LLC. Amount of investments - 11 billion rubles.

7 Pskov oblast

Pskovsky Tourism and Recreation Cluster (2011-2016). Project investors: Pskov oblast regional public organization "Federation of boating and yachting tourism"; OOO December-M limited liability company; OAO North Western Investment Company; OAO Kabbalk-Inturist open joint-stock company; OOO Pskovinkomstroi LLC; OOO MNR-PSKOV LLC; OOO Extreme-Spirit LLC; OAO Ekran open joint stock company; OOO Trading House Carat LLC; OAO Alliance Realty OJSC; ZAO Stroikomplekt private Joint-Stock Company; OOO UNO-trade-invest LLC. The total investments around 6.5 billion rubles.

8 Arkhangelsk oblast

Construction of mining-and-processing integrated works based at V.Grib diamond deposit (2012-2015). Investor - OAO Arkhangelskgeoldobycha OJSC. Amount of investments - around 30 billion rubles.

9 Novgorod oblast

Lezno Oil Refinery (2013-2017). Investor - OOO Avro Ltd Liability Company. Amount of investments - 45 billion rubles.



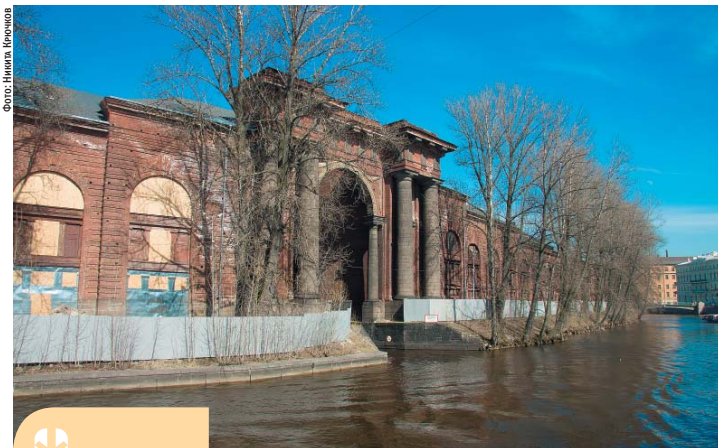
Among the ten largest investors who started up last year (as per nine months of 2013), the Leningrad Oblast has become an indisputable leader. The Oblast will realize two investment projects worth over 88 billion rubles. St Petersburg offers four projects, the investment in which is lower, a mere 33.6 billion rubles. Lastly, the Pskov Oblast came up with two industrial projects, i.e. the investors plan to invest more than 8.6 billion rubles in construction of a pig breeding farm and the Sudoma Lesozavod timber yard facility.

Новые «магниты» для туристов

Роман Русаков / Петербург уже не первый год пытается увеличить турпоток. Эксперты в один голос твердят: чтобы повысить интерес к городу, в нем должны существовать не только памятники прошлых веков – здесь должны появляться и новые, современные культурные объекты. ➤

В городах существуют так называемые официальные достопримечательности, к которым относятся наиболее знаменитые объекты: архитектурные шедевры, древние сооружения, мировые музеи и известные картинные галереи, знаменитые памятники, уникальные ландшафты, парки, набережные и т. п. Санкт-Петербург – богатейший город с точки зрения количества «официальных» достопримечательностей.

Но город постоянно развивается, появляются новые туристические «магниты», которые эксплуатируют идеи, фольклор, среду, традиции, особенности быта. Как отмечает Валерий Трушин, руководитель отдела консалтинга East Real, сегодня существует несколько видов новых памятников. Например, самодельные музеи. «Чаще всего частные и недорогие, иногда они открываются при компаниях или финансируются профильными предприятиями. Редко становятся самостоятельной значимой достопримечательностью, чаще всего являются дополнительным туристическим аттракционом. Например, в Петербурге открыты Народный литературный музей Остапа Бендера, музей-театр «Сказкин дом», близкий по тематике проект – интерактивный музей-театр мультфильмов «ТАРАБУМ», Музей пива (на территории пивоваренного завода им. Степана Разина), Музей русской водки (Конногвардейский бульвар), музей-аттракцион «Ужасы Петербурга», Музей воды, Музей новинений Зигмунда Фрейда и т. д.», – перечисляет господин Трушин. К новым достопримечательностям могут относиться и фольклорные памятники. Помимо традиционных памятников и скульптурных композиций, посвященных значимым историческим событиям или персонам, в городском пространстве все чаще стали появляться небольшие красивые или забавные памятники, сюжеты которых навеяны известными литературными произведениями, местным фольклором или особыми событиями региональной истории, а иногда и просто посвяще-



«Новая Голландия» даже до начала работ по реконструкции успела стать одним из популярных мест у горожан

ны известным людям. В Петербурге это, например, памятник чижик-пыжику.

Точки притяжения могут быть и «средовые». Это так называемые общественные пространства, места средоточия жизни, где приятно находиться жителям и гостям города. Чаще возникают спонтанно (Старый город в Праге, Александерплац в Берлине), но иногда могут планироваться заранее как общественные пространства. Бывает, что то или иное место «раскручивается» благодаря субкультурам и тусовкам неформатной молодежи и становится общепопулярным местом проведения свободного времени. В Петербурге примером попыток сконструировать подобное пространство можно назвать летний проект «Новая Голландия».

Виталий Никифоровский, вице-президент группы компаний Springald, рассказывает: «Недавно я был в Эстонии и посмотрел, как можно из любого интересного

места сделать достопримечательность и с выгодой это продать туристам. Рецепт прост: берете мало-мальски интересное место, будь то три причудливо растущие сосны, или старый колесный сарай, или мельница, которая реально мелет муку, снабжаете это место указателями и путеводителями, открываете рядом кафе, печатаете сувениры – и вуаля: место привлекает туристов, потому что есть достойная инфраструктура.

Петербург сам по себе – достопримечательность, но много ли вы знаете мест, где есть достойная инфраструктура для туристов? Мы обладаем невероятным количеством действительно интересных мест, но ничего не делаем с инфраструктурой. У нас интересные архитектурные объекты перемежаются с прогнившими насквозь доходными домами, отличающимися от панельной массовой застройки только своим годом выпуска, и при этом есть

мнение



Павел Гончаров,
вице-президент
Российской
гильдии
управляющих
и девелоперов:

Точки притяжения так или иначе создаются по всему миру, и некоторые из них очень интересны. К примеру, Хафенсити в Гамбурге – проект редевелопмента территории порта, на месте которого строится футуристический новый район с включением объектов культуры, в числе которых новый оперный театр. Хорошие примеры – город-спутник Куала-Лумпур, в который переведены все государственные учреждения, и мост Миллениум в Лондоне. Практически во всех городах мира есть небоскребы со смотровыми площадками. Все это новые точки притяжения, которые становятся популярными местами среди жителей и туристов.

улицы, на которых не то что кафе не встретишь – даже воды купить негде, не говоря уже о сувенирах. Если мы хотим новых достопримечательностей в нашем городе, стоит задуматься: а не пора ли начать строить для них инфраструктуру, заодно решая проблему аварийной исторической застройки? Ведь Петербург Достоевского – не самое приятное место для жизни».

Наталья Сулова, генеральный директор коммуникационного агентства «Репутация», говорит, что в Петербурге все же появляются новые достопримечательности, которые быстро завоевывают популярность: «Среди последних заметных проектов – макет России, который реализован частным инвестором на собственные средства. Мне сложно оценить доходность такого бизнеса, но, безусловно, такие яркие проекты могут привлечь внимание к конкретной территории, стимулировать ее развитие».

Достопримечательность как реклама

Роман Русаков / Интересные объекты притягивают людей, вслед за которыми приходит бизнес, а значит, и экономическая целесообразность. Появление достопримечательных мест, притягивающих горожан и туристов, – часть процесса естественного развития города. Соответственно, так или иначе новые достопримечательности появляются постоянно.

Участники рынка обращают внимание на то, что нередко девелоперы, реализующие проекты в области жилой или коммерческой недвижимости, создают объекты, способные привлечь внимание в надежде повысить популярность строящихся зданий. Евгения Стрельцова,

директор по связям с общественностью ЗАО «УК «СТАРТ Девелопмент», говорит: «Памятник становится дополнительным преимуществом, во-первых, если сделан из долговечных материалов и не требует постоянного обслуживания, и во-вторых, если действительно становится городской достопримечательностью. Один из самых удачных примеров – это скульптурная композиция «Бомбардир Василий Корчин» на 7-й линии Васильевского острова. Авторами стали студенты из академии художеств, победившие в конкурсе. Установила скульптуру компания «М-Индустрия», которая активно работала на Васильевском. Место со временем стало культовым – считается, что если потерять

нос Василию, он исполнит желание. Памятник стал еще и рекламным носителем – на нем закреплена табличка с упоминанием компании-заказчика». Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rump, вспоминает и другие примеры: «В Костомукше перед открытием одного супермаркета инвестор установил памятник Ленину, купленный им в подарок своему отцу. Этот памятник стал достопримечательностью города и хорошо вписался в стилистику ТЦ, который назывался «Революция». А в Нижнем Новгороде компания «Ойкумена» установила памятник Громоозке, который стал настолько популярен, что и жители, и гости города заезжают специально в этот

жилой квартал, чтобы с ним сфотографироваться». «По большому счету, шанс стать популярным местом есть у многих городские точки притяжения. Будь то здания, общественные учреждения, заведения общепита или малые архитектурные формы. Но достопримечательностями объекты скорее не рождаются, а становятся. И это, наверное, один из немногих случаев, когда объем инвестиций в проект не имеет решающего значения. Сейчас мы считаем пышечную на Большой Коношениной, ювелирный салон «Яхонт» на Большой Морской, Литературное кафе на Невском, 18, кондитерские «Север» и «Метрополь» «знаковыми местами, связанными с историческими и культурными традициями Санкт-

Петербурга». Но такой статус у этих объектов появился относительно недавно», – говорит вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов Павел Гончаров. При этом сколько времени потребуется для того, чтобы проект стал популярным, в среде экспертов единого мнения нет. Как правило, все же речь идет о нескольких годах. «Время раскрутки зависит от конкретных параметров объекта или проекта. При соответствующих вложениях место или достопримечательность может быть раскручена и за полгода», – считает Наталья Сулова, генеральный директор коммуникационного агентства «Репутация». О размере вливаний также единого мнения нет. Большинство экспертов говорят о миллионах

долларов. Однако Евгений Богданов считает, что все зависит от размера достопримечательности. «Стоит вспомнить памятник чижик-пыжику, который быстро стал популярным. Не думаю, что инвестиции в пятикилограммовую скульптуру были велики, разве что можно посчитать повторное изготовление фигуры, которую воровали семь раз», – резюмирует он.

цифра

7 раз

воровали фигуру памятника чижик-пыжику на Фонтанке

Photo: Maria Krutseva



Even before the reconstruction began, New Holland became one of the popular haunts with the citizens

New magnets for tourists

By Roman Rusakov / Over the last few years, Petersburg has been increasingly anxious over the growing influx of tourists. Experts unanimously assert that in order to be interesting there must be in the city not only monuments of the past, but also new cultural sites ought to appear in it. ➔

The cities' official points of interest are among their most famous attractions. Those are architectural masterpieces, ancient buildings, world-renowned museums, celebrated picture galleries, legendary monuments, as well as unique landscapes, parks, embankments, etc. In terms of "official" sights Saint Petersburg is a remarkably rich city.

However, the city steadily develops, bringing forth new tourist "magnets" which capitalize on popular ideas, folklore, environment, traditions and specifics of daily life. As Valery Trushin, head of the EastReal consulting department points out, there are several types of new monuments, for example self-made museums. "Those usually are private, low-cost establishments set up by companies or funded by relevant enterprises. They seldom become a self-sufficient place of interest. More often, they serve as a supplementary tourist attraction. For example, the People's Literary Museum of Ostap Bender, Theater Museum of Fairy Tales, a similarly oriented TARABUM interactive theatre museum of

cartoons, the Beer Museum (on the site of the Stepan Razin Brewery), Russian Vodka Museum (Konnogvardeisky Boulevard), the Thrills of St Petersburg Entertainment Museum, the Museum of Water, Sigmund Freud Museum of Dreams and others," names Mr. Trushin. The new attractions may also include folklore monuments. In addition to traditional monuments and sculptural compositions dedicated to outstanding historical events or persons, the urban space increasingly witnesses the appearance of small beautiful or funny monuments whose subjects are inspired by well known literary works, local folklore or special events of the regional history. Sometimes they are devoted just to some famous people. For instance, there is a monument to Chizhik-Pyzhik (a nickname for students in general and learners of anything in particular).

The attraction points can also be generated by the environment. These are the so called "public spaces", i.e. places where life gurgles and where it is pleasing to be both for the city's

residents and its guests. Usually, they crop up spontaneously (the Old Town in Prague, Alexanderplatz in Berlin), but sometimes they can be planned in advance as public places. Some place may get promotion due to the subcultures and gatherings of informal youth. In this case it becomes a haunt for those seeking where to spend their free time. In St

Petersburg, the New Holland summer project can be regarded as an attempt to create such a place.

Vitaly Nikiforovsky, vice-president of the Springald, group of companies, says: "I recently visited Estonia and watched how each place of interest can be made into a sight sellable at a profit to tourists. The recipe is simple: you just take a more or less interesting place, be it three fancily growing pines or an old shed of wheeled implements, or a mill that actually mills flour, and outfit the place with pointers and guidelines, and establish a cafe nearby offering souvenirs and this sort of thing and ... here we are... the place draws tourists because they enjoy the adequate infrastructure.

Petersburg is per se a place of interest. However, do you know much about places where the tourist infrastructure is up to the mark? We have a huge amount of really interesting places, but do nothing about their infrastructure. Our interesting architectural objects are interspaced with utterly decayed guest houses differing from the mass-scale prefabricated structures only in manufacture year. Besides, there are streets where one will not find a cafe for having a cup of coffee, to say nothing of buying a souvenir. If we wish to have more interesting places in our city, we should ponder if it is not high time to start creating their infrastructure. Simultaneously we should tackle the issue of housing unfit for habitation in the historic parts of the city. After all, St Petersburg of Fyodor Dostoyevsky is not a particularly pleasing place to live."

Natalia Suslova, director-general of the Reputatsiya (Reputation) communications agency, says that new points of interest do appear in St Petersburg, increasingly gaining popularity: "Among the latest noticeable projects is the model of Russia, implemented by a private investor at his own expense. I find it difficult to appraise the profitability of this business, but such outstanding projects can draw attention to a specific territory and promote its development".

an opinion



Pavel Goncharov, vice-president of the Russian guild of managers and developers:

➔ - Attraction points are created, somehow or other, everywhere across the globe, and some of them are very interesting. For example, HafenCity in Hamburg, a project for redeveloping the port's site on which a new futuristic district is being built with culture amenities, including a new opera theatre. Good examples of it are a satellite town of Kuala Lumpur into which all state institutions had been transferred and the Millennium Bridge in London. Practically all the cities of the world have their skyscrapers with observation decks. These new attractions become popular haunts among both residents and tourists.

Sights as an advertisement

By Roman Rusakov / **Interesting objects attract people who are followed by business and, hence, economic benefits. The appearance of noteworthy places that draw citizens and tourists alike is part of the natural process of urban development. In this context new places of interest are bound to emerge all the time.**

The market operators note that the developers who often implement housing construction or commercial real estate projects create facilities capable of drawing attention. Thus they plan to increase the popularity of the structures they erect. Yevgeniya Streltsova,

public relations director of UK STARTDevelopment private limited company says: "A monument becomes an extra advantage firstly, if it is made from enduring materials and needs no regular maintenance and, secondly, if it really becomes a city's sight. One such felicitous example is the sculptural composition "Bombardier Vasily Korchmin" on Vasilyevsky Island's 7th line. Its authors are the students of the Academy of Arts who had won the contest. The sculpture was erected by M-Industry Company that actively worked on Vasilyevsky Island. The place has acquired a cult significance for it is believed that once you rub Vasily's nose

The little figure of the monument to Chizhik-Pyzhik at the Fontanka was stolen 7 times

he would realize your dream. The monument has become an ad carrier since affixed to it is a nameplate with indication of the customer company." Yevgeny Bogdanov, director-general of the Rumpu design bureau, recalls other examples: "In Kostomuksha, an investor erected a monument to Lenin, acquired as a present for his father, in front of the supermarket prior to its opening.

This monument has become a sight of the city, aptly blending with the style of the Trading Centre called "Revolution". Another instance is in Nizhny Novgorod where the Ecumene Company erected a monument to Gromozeka. This became so popular that the residents of the city and its guests come purposefully to this residential quarter for being photographed with it."

"As a matter of fact, many of the city's attraction points may become a memorable place, be it a building, a public institution, a catering facility or a small architectural group. Our sights rather become than are born popular. This is probably one of the few cases when the amount of investment in the project is not a decisive factor. We believe that the bakery at Bolshaya Konyushennaya, the Yakhont jewelry parlor at Bolshaya Morskaya, the Literary Cafe at the Nevsky Avenue 18, and the Sever and Metropol confectionaries are today iconic places associated with historical and cultural traditions of St Petersburg. However, those places obtained such a status rather recently," says Pavel Goncharov, vice-president of the Russian guild of managers and developers. The experts disagree as to how long it will take the project to

become popular. As a rule, at issue are several years. "The promotion time depends on specific parameters of the object or project. With relevant investments a place or a sight may be promoted to popularity within a mere half year," asserts Natalia Suslova, director-general of the Reputatsiya (Reputation) communications agency. Opinions on the amount of investments also vary widely. Most experts say it's a matter of millions of dollars. However, Yevgeny Bogdanov believes that all depends on the scale of the sight. "Remember the monument to Chizhik-Pyzhik which gained popularity so quickly. I don't think the investments in a five kilo sculpture were very large. Not even its stealing seven times and remaking the figure made the entire project unprofitable," he concludes.

Underground construction is the way to increase the investment attractiveness

Underground space construction helps to solve the problem of limited land resources and other consequences of rapid urbanization.

The reasons to go underground

- Arranging free surface space

Underground space development is the way to avoid restrained urban conditions by relocating parking, offices, shopping centers under the ground

- Transport accessibility improvement

Numerous cases worldwide proved underground construction being the excellent solution for transportation issues

- Operating cost saving

Operation of underground facilities is often cheaper than the structures on the surface

- Environment impact reduction

Integrated underground space development provides a variety of advantages in terms of protection of the environment

- City development resilience

The use of underground space for the development of resilient and sustainable cities

- Disaster risk reduction

Underground structures are far more resilient to any natural disasters

World Conference of the Associated research Centers for the Urban Underground Space is one of the most highly acclaimed meetings in the field of urban underground space

We would like to invite you to participate
September 24-26, 2014 Seoul, Korea
www.acuus2014.com



15th International Conference ACUUS 2016 will be held in September 2016 in Saint Petersburg, Russia
For participants: Tel +7 (812) 3250564,
fax +7 (812) 3250566,
e-mail: bukreeva@metrotunnel.ru
www.undergroundexpert.info



Organizers



Association of Underground Builders



Associated research Centers for the Urban Underground Space

With the support of



National Union of Builders (NOSTROY)



National Union of Designers (NOP)