

Андрей Коротков: «У инвестирования в паркинги большие перспективы»

Главная страница / Интервью / Андрей Коротков: «У инвестирования в паркинги большие перспективы»

17.09.2019 — 20:52

В Петербурге паркинги, как объекты недвижимости, в настоящее время слабо вовлечены в рыночный оборот. Однако даже минимальные вложения в них гарантируют доходность.

О том, что нужно сделать для повышения инвестиционной привлекательности паркингов, рассказал «Строительному Еженедельнику» исполнительный директор Ассоциации развития парковочного пространства Андрей Коротков.



Изображение: Никита Крючков, Ассоциация развития парковочного пространства

– На Ваш взгляд, насколько остро стоит проблема нехватки парковочных мест в Петербурге?

– Ситуация с нехваткой парковочных мест в Петербурге очень критическая и давно носит социальный характер. Сейчас до пункта назначения иногда можно быстрее доехать, чем найти там место для гостевой стоянки. Да, в Петербурге строятся новые дороги, развязки, мосты, а вот парковки – крайне медленно и мало. В настоящее время на въездах и выездах из города, на других транспортных артериях мы имеем только 14 перехватывающих автостоянок. Этого явно недостаточно для мегаполиса. В европейских странах такое количество парковок задействуют в городах с численностью жителей 500 тыс. человек. Нам же необходимо как минимум в десять раз больше парковок.



Парковочные подъемники в паркинги с низкими потолками от 2,75 м

Платные зоны парковок в центре Петербурга, которые были задуманы для разгрузки трафика, не спасают ситуацию. Созданная инфраструктура не приносит дохода городу. Рядом с границами платных зон все обочины заставлены машинами, что тормозит передвижение по дорогам другого транспорта, и пробок становится только больше. Ускорить строительство открытых парковок можно при содействии представителей бизнеса, в том числе и малого. Тем более что «пятна» для таких стоянок в городе есть, есть и интерес со стороны предпринимателей.

– А какова ситуация с многоуровневыми паркингами?

– Их также крайне мало. Хотя они очень нужны нашему городу, особенно в новых районах. Возведением данных объектов недвижимости чаще всего занимаются застройщики жилья, в рамках комплексного обустройства своих территорий. Однако делают это они крайне неохотно, так как машино-места в паркингах реализуются не сразу. Весной этого года некоторые городские девелоперы даже выступили с инициативой нормативного уменьшения парковочного пространства в новостройках. Но это еще сильнее усугубит проблему нехватки парковочных мест. Практика показала, что решение о покупке машино-мест горожане обычно принимают в течение пяти лет после заселения. При этом арендовать парковку многие готовы уже на первом году после заселения. То есть спрос на машино-места есть.

– И как можно эффективно решить проблему нехватки парковочных пространств?

– Единого универсального рецепта для всех городских локаций нет. Но в целом городу важно создать наиболее приемлемые условия ведения бизнеса для компаний, заинтересованных в развитии парковочных пространств. Чтобы строительство данных объектов, продажа, аренда были финансово доступны и не было различных административных барьеров. Понятно, что тот же малый бизнес приобрести в собственность такие объекты не сможет, а вот взять в долгосрочную аренду – вполне. Предприниматели будут заинтересованы в рентабельности объекта, а это неплохие налоговые отчисления и в бюджет города.

– За счет чего паркинги можно быстро сделать рентабельными?

– Современные капитальные паркинги – это многофункциональные объекты. На первых этажах могут размещаться автомойка, шиномонтаж, кафе. Желающих оказать автомобилистам сопутствующие сервисы можно найти очень быстро. Также на первых этажах некоторых объектов можно открыть продовольственный магазин. В Петербурге уже есть примеры того, когда сдача или продажа помещений паркинга под супермаркет быстро отбивала вложения.

Кроме того, некоторые площади парковочного объекта можно зарезервировать под кладовые. Они будут востребованы, так как сейчас возводится множество студий. Проживающим в них людям негде хранить велосипеды, колеса от автомобилей, другие крупногабаритные вещи.

– Выгодно ли инвестировать в машино-места обычному человеку?

– Безусловно. Инвестирование в паркинги может быть разным по формату. Доходность от инвестирования в машино-места можно получить быстрее, чем от перепродажи квартиры или сдачи ее в аренду. Сейчас на этапе строительства паркинга в среднем одно машино-место в Петербурге стоит 300 тыс. рублей. Простая «однушка» – около 3 млн рублей. Вместо однокомнатной квартиры можно купить десять машино-мест и сдавать их в аренду. При этом, в отличие от сдачи в аренду квартиры, не требуется дополнительных вложений. Нет необходимости покупать мебель, технику, делать ремонт. Если понадобятся относительно крупные деньги, одно из машино-мест, которое в любом случае вырастет в цене, можно продать. Квартиру по частям реализовать не сможешь. Приобрести машино-место в инвестиционных интересах могут даже пенсионеры. Это будет более выгодным вложением средств, чем банковский депозит.



Парковочные подъемники грузоподъемностью до 3 т

Напомним, что только в 2017 году в Гражданский кодекс были внесены поправки, которые узаконили оформление машино-места в личную собственность, его продажу и передачу по наследству. Сейчас, кстати, Минэкономразвития РФ готовит законопроект о «гаражной амнистии». Она позволит упростить процесс оформления в собственность гаражей и земельных участков под ними. Такой документ, конечно, нужен, но сами гаражи уже отжили свое. На их месте должны возводиться современные парковочные объекты недвижимости.

– Многоуровневые паркинги в историческом центре строить сложно. Как можно выйти из положения?

– Типовой многоуровневый паркинг в центре города построить действительно сложно, да и не нужно. Но приспособить под него расселенное жилое или административное здание – вполне можно. Далеко не все такие объекты находятся в аварийном состоянии. В здании можно провести укрепительные работы, внутреннюю реконструкцию и приспособить его под паркинг. Сейчас такой проект в Петербурге разрабатывается. Конечно, будут необходимы существенные финансовые вложения, но они быстро окупятся, так как дефицит парковочных мест в старом фонде очень большой.



Парковочные подъемники уличного исполнения

Другой вариант решения проблемы – строительство малых механизированных парковок. Причем выход из затруднительного положения годится не только для исторических кварталов, но и для современной застройки. Главные преимущества механизированных парковок, которые сейчас востребованы во всем мире, – экономия пространства. На небольшой площади можно разместить в высоту множество машин.

Видов механизированных паркингов очень много. В частности, в Петербурге уже установлены китайские роторные парковки. В них задействован механизм карусельного типа, который поднимает и спускает автомобиль. На Васильевском острове сейчас монтируется названный паркинг турецкого производителя. Поддача автомобиля на нем происходит с легкой платформы, независимо от наличия машин на других, если в конструкции есть одно незанятое место.

– В целом иностранным инвесторам интересен Петербург как место вложения средств в парковочные объекты?

– Да, безусловно. Причем им интересны даже длительные сроки окупаемости. Сейчас мы ведем переговоры с рядом иностранных компаний для участия в совместных проектах. Думаю, что они дадут толчок и для реализации в городе проектов, в том числе местного бизнеса. Мировая практика, опыт Москвы и доказали, что инвестиции в паркинги перспективны.

АВТОР: Виктор Краснов
ИСТОЧНИК: СЕ №28(885) от 16.09.2019
МЕТКИ: ПАРКИНГ, АНДРЕЙ КОРОТКОВ, АССОЦИАЦИЯ РАЗВИТИЯ ПАРКОВОЧНОГО ПРОСТРАНСТВА

Издания



СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК
№8 (910)
23 марта 2020

Подписка

Официальная публикация



СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК
№5 (911)
23 марта 2020