

➔ **Правительство Санкт-Петербурга одобрило проект постановления о предоставлении ООО «Светоч» статуса стратегического инвестора города.** Компания будет реализовывать проект по созданию культурно-образовательного интерактивного Музея сказок А. С. Пушкина, передает портал asninfo.ru. Расположится он в Пушкине. Предварительный объем инвестиций составит 1,028 млрд рублей. Проектом предусмотрено размещение музейно-выставочных залов с интерактивными аттракционами для детей, интерактивного театра, а также игровых залов. Кроме того, здесь появятся планетарий, фонтанный зал с лазерной проекцией русской мультипликации, площадка для праздников и гуляний, предприятия общественного питания.

➔ **В Смольном прошло совещание по реализации проекта строительства нового лечебно-реабилитационного корпуса Городской больницы № 40 Курортного района с участием представителей инвестора, Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга и других профильных ведомств.** Как пишет asninfo.ru, на встрече компании-инвестору были обозначены сроки оформления договоров на инженерно-техническое обеспечение нового больничного корпуса и получения ордеров ГАТИ на работы, связанные с выносом инженерных сетей и станции медицинских газов из-под «пятна» застройки. Положительное заключение экспертизы проектной и сметной документации должно быть подготовлено не позднее января 2019 года, затем инвестор приступит к строительно-монтажным работам. До 1 октября 2018 года будут также представлены данные по генеральному подрядчику строительства. В результате реализации проекта на территории 40-й больницы на условиях ГЧП будет построена «под ключ» новая реабилитационно-восстановительная (медицинская) и инженерно-техническая инфраструктура с высокоэффективными функциональными характеристиками. Срок реализации проекта составляет 10,5 лет, из которых этап строительства занимает не более 3,5 лет. Инвестиции в строительство составят около 6,9 млрд рублей. Решение о реализации проекта по созданию в Сестрорецке на основе ГЧП медучреждения было принято Правительством Санкт-Петербурга в декабре 2015 года.

➔ **До конца 2020 года в ЖК «Балтийская Жемчужина» будет построена поликлиника для детей и взрослых.** Возведена она будет в рамках инвестиционных обязательств застройщика перед городом, сообщает asninfo.ru. Первоначально оснащение новой поликлиники монтируемым оборудованием не входило в число инвестиционных условий соглашения ЗАО «Балтийская жемчужина» с Санкт-Петербургом. С учетом ситуации, сложившейся в микрорайоне по причине отсутствия поликлиники, а также позиции правительства города инвестор выразил готовность профинансировать оснащение поликлиники монтируемым и немонтируемым медицинским оборудованием и сдать объект городу. Реализация проекта станет продолжением комплексного освоения территории, где уже активно развивается социальная и коммерческая инфраструктура.

Андрей Коротков: «Инвестировать нужно в парковки»

Мария Мельникова / Парковочные пространства – это один из немногих сегментов рынка недвижимости, не обласканных инвесторами. Исполнительный директор Ассоциации развития парковочного пространства Андрей Коротков призывает не обходить парковки стороной, ведь вложения в них окупаются зачастую быстрее, чем в другие виды недвижимости. ➔

– **Парковочные пространства не воспринимаются в России как объект инвестирования, почему?**

– В России парковки – это самый недооцененный вид недвижимости, в то время как в Европе это полноценный самостоятельный рынок, который работает по своим законам. У нас эти законы тоже прекрасно действуют, однако российские инвесторы просто не знают, как вкладываться в такие объекты. При этом у этого сегмента множество плюсов.

– **Расскажите об этих плюсах.**

– Разберем на реальном примере. Очень многие готовы стать рантье, т. е. купить квартиру, сдавать ее и таким образом зарабатывать. Сегодня нормальная одно-двухкомнатная квартира эконом-класса в спальном районе стоит около 3–4 млн рублей в зависимости от локации и стадии готовности дома. При этом в квартире нужно сделать ремонт, купить хотя бы необходимый минимум мебели и техники. Сдаются такие квартиры примерно за 19–30 тыс. рублей. Плюс коммунальные платежи примерно 3–5 тыс. рублей. Ну вот и посчитайте срок окупаемости.

За эти же 3–4 млн можно купить около 10 машино-мест в многоэтажном паркинге. Стоимость аренды парковки в Петербурге сейчас колеблется от 3,5 тыс. до 6 тыс. рублей в зависимости от локации. Коммунальные платежи в среднем составляют 1,2–1,5 тыс. рублей в месяц. В общем, срок окупаемости очевидно меньше. При этом парковок в городе не хватает, поэтому на каждое машино-место в наших объектах выстраивается очередь из потенциальных арендаторов.

Инвестиции в парковки окупаются значительно быстрее вложений в жилье. При этом спрос на парковки огромный

Снимая квартиру, арендатор обращает внимание на множество нюансов, на которые владелец жилья просто не может повлиять. Очень важна транспортная инфраструктура, обеспеченность социальными объектами. Соседи могут оказаться шумными дебоширами. В случае с парковками все это вообще не важно.

– **Все ли парковки так востребованы?**

– Конечно, нет. Востребованность парковок во многом зависит от локации. Естественно, что паркинг, расположенный вдали от коммерческой и жилой недвижимости, востребован не будет. Впрочем, опять же – для квартир локация гораздо важнее. В Петербурге такой дефицит парковок, что ошибиться практически невозможно. Кроме того, у владельца паркинга всегда есть возможность повысить его доходность.

– **Как можно повысить доходность паркинга?**

– Парковки должны быть многофункциональными. С советских времен гараж – это не только место, где хра-



нится автомобиль, а клуб по интересам, где люди собирались, чтобы пообщаться, что-то отремонтировать. В современных паркингах можно разместить автомойку, шиномонтаж, небольшой автосервис, камеру хранения, магазин сопутствующих товаров, кафе быстрого питания и т. д. В отдельных случаях при строительстве многоэтажного паркинга можно один этаж отдать под обычный супермаркет. В городе уже есть многочисленные примеры, когда строительство 5–7-этажного неотапливаемого проветриваемого паркинга обошлось в сумму меньшую, чем выручка от продажи его первого этажа под супермаркет.

фасад сохраняется, а начинка перестраивается. Конечно, к этому вопросу надо подходить осторожно, так можно поступать только с действительно разрушающимися зданиями, которые не являются историческим и культурным достоянием, которые расположены не на виду у туристов, а на отдалении, где их, по сути, никто не видит. Объектов, подходящих под эти критерии, в Петербурге предостаточно.

Есть технологии, позволяющие увеличить вместимость паркингов. В Европе сделана ставка на механизированную или полностью автоматизированную парковку автомобиля. В таком случае водитель не сам заезжает в паркинг по специальным рампам, которые занимают драгоценную площадь, а поднимается на нужный этаж на автомобильных подъемниках или лифтах. В результате в паркинге, где мы размещаем 300 машино-мест, немцы могут вместить 500 автомобилей. Однако тут стоит учитывать, что паркинг с лифтом обходится дороже, а значит, вырастет и стоимость машино-места.

Даже для уже построенных паркингов есть решения по увеличению их парковочной емкости. Например, двухуровневые механизированные системы можно установить на одно машино-место, а парковать две машины одновременно.

– **Кто может инвестировать в парковки?**

– Благодаря низкому порогу вхождения инвестором может стать как физическое, так и юридическое лицо. Это рынок для рядовых горожан, которые хотят защитить свои сбережения от инфляции. Это рынок для рантье, у которых уже есть несколько квартир и покупка новой значительно не повысит доходы. Это рынок для компаний, которые готовы арендовать и обслуживать городские парковки (в том числе – перехватывающие) и которые знают, как повысить доходность таких объектов, снизив нагрузку на городской бюджет. Это рынок для крупных компаний, которые готовы строить современные паркинги. Приглашаем все заинтересованные организации к сотрудничеству с нашей Ассоциацией!