

# Андрей Коротков: «У инвестирования в паркинги большие перспективы»

**Виктор Краснов /** 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. ➔

**– 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.

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. Желаящих 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 пар-

кинга 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 понадобились 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.

Напомню, 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.

Другой вариант решения проблемы – строительство малых механизированных парковок. Причем выход из затруднительного положения годится не только для исторических кварталов, но и для современной застройки. Главное преимущество 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 пазловый паркинг турецкого производителя. Подача автомобиля на нем происходит с любой 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 показали, что инвестиции в паркинги перспективны.

**НП «Ассоциация развития парковочного пространства»  
194044, Санкт-Петербург, ул. Чугунная, 36  
Тел.: 8-800-511-06-55, +7(981)151-49-526  
e-mail: info@asrpp.ru**

**www.asrpp.ru**

На правах рекламы



Фото: Никита Крючков

**300 тыс.**

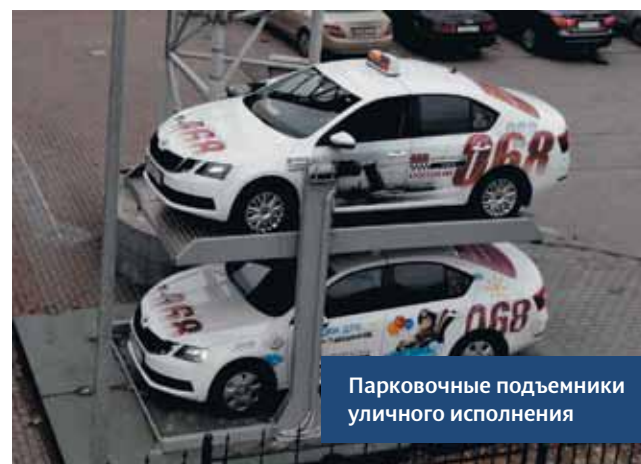
рублей – средняя стоимость одного машино-места в Петербурге на этапе строительства паркинга



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



Парковочные подъемники грузоподъемностью до 3 т



Парковочные подъемники уличного исполнения