

\$400 млн. Несмотря на название, это проект освоения настоящего острова, а не намывание искусственного.

Однако самым крупным и пока единственным начатым проектом по строительству насыпной территории является «Морской фасад» в Санкт-Петербурге. «В Финском заливе на площади в 476,7 га планируется возвести новый пассажирский порт, жилые кварталы и множество объектов коммерческой недвижимости. Главным из них станет новый терминал пассажирского порта. В настоящий момент Санкт-Петербургский порт не позволяет принимать крупные международные лайнеры. Большие корабли, которые захотят в Финский залив, вынуждены вставать на якорь в отдалении от берега, и оттуда туристов доставляют в северную столицу. Новый терминал поможет решить эту проблему», — рассказывает заместитель директора департамента по связям с общественностью УК «Морской фасад» Татьяна Скоропад. Кроме того из федерального бюджета были выделены \$300 млн на углубление Петровского фарватера и строительство подходящих каналов. В данном случае строители не намывают территорию, а наоборот углубляют дно. Помимо этого, по данным УК «Морской фасад», в рамках проекта необходимо решить несколько инженерных вопросов. В частности, нужно обеспечить новую территорию электроэнергией. В строительство новой ТЭЦ придется вложить около \$630 млн, еще \$600 млн пойдет на реконструкцию электрических и тепловых сетей. Такие гигантские средства планируется привлечь за счет реализации ряда девелоперских проектов и продажи «намытых» участков частным инвесторам. Эта статья дохода в УК «Морской фасад» является основной и предполагает до 2011 года привлечение \$10 млрд.

К реализации проекта УК «Морской фасад» подошла серьезно. «Международная архитектурная компания Gensler разработала мастер-план территории, который в свою очередь был одобрен архитектурным градостроительным советом в декабре 2006 года. В ноябре 2007 года правительство Санкт-Петербурга приняло проект планировки и проект межевания территории. По плану на Васильевском острове должен появиться новый городской район, в котором будет проживать до 35 тыс. человек, а еще 60 тыс. человек будут в нем работать», — рассказывает Татьяна Скоропад. План строительства рассчитан по годам. К концу 2008 года планируется намыт 155 га земли, в 2009 году — еще 85 га, в 2010-м — 50 га, а в 2011-м — 75 га. К настоящему времени строители «Морского фасада» уже намыли в общей сложности 70 га. Образование территории ведется с помощью технологии гидронамыва с использованием песка, добытого из морских месторождений. В результате западный берег Васильевского острова выдвинется в Финский залив на 800–1200 м, на что потребуется около 24 млн кубометров песка. При этом строители одновременно с намывом территории строят первые объекты. Например, два причала будущего порта уже готовы, и в августе-сентябре 2008 года к ним пришвартуются первые суда. Успех «Морского фасада» в противоположность бездеятельности авторов других проектов эксперты объясняют государственной необходимостью. «Не стоит путать инфраструктурные проекты и более коммерческие. Например, „Морской фасад“ — это, в первую очередь, инфраструктурный проект. Он родился еще в 1960-е годы. Просто сегодня появилась экономическая целесообразность его реализации, и он стал приобретать черты коммерческого проекта», — считает Владислав Луцков.

ВЫГОДНО СТРОИТЬ Прибыльность островных проектов зависит от региона, в котором проект реализуется. «Подобные проекты оправданы там, где стоимость земли уже существенно выше себестоимости насыпи, а также освоена существенная часть береговой линии. В тех случаях, когда на берегу разруха, говорить о насыпании островов просто смешно. Хотя во многих городах могут быть интересны проекты по освоению естественных остро-

САМЫМ КРУПНЫМ И ПОКА ЕДИНСТВЕННЫМ НАЧАТЫМ ПРОЕКТОМ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ НАСЫПНОЙ ТЕРРИТОРИИ ЯВЛЯЕТСЯ «МОРСКОЙ ФАСАД» В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ



«ОСТРОВ ФЕДЕРАЦИЯ», ПОВТОРЯЮЩИЙ СВОИМИ ОЧЕРТАНИЯМИ КОНТУРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ОБОЙДЕТСЯ В \$6,45 МЛРД, ИЛИ \$258 ТЫС. ЗА СОТКУ

вов, которые находятся в городской черте», — считает директор по развитию Swiss Realty Group Илья Шершнев. Таким образом, чтобы оценить перспективность того или иного искусственного острова нужно сравнить стоимость земли на материке и себестоимость строительства «островного» участка суши. «По нашим данным, адекватная стоимость строительства одного кв. км искусственного острова составляет \$50–60 млн. Пожалуй, в стране еще нет регионов, где земля стоила бы так дорого. Исходя из этого, насыпной остров в России — это проект с крайне высокими сроками окупаемости — от 15 лет», — говорит руководитель группы финансовой экспертизы ИК «ФИНАМ» Юрий Еремин. Однако, по мнению других экспертов, такой прогноз слишком негативен. Даже если стоимость одного квадратного километра составит \$60 млн, одна сотка обойдется девелоперу всего в \$5–6 тыс. В России уже есть несколько регионов, где такие проекты будут выгодны, если даже стоимость строительства буде в 10 раз выше.

«Строительство искусственных насыпных территорий целесообразно в случаях, когда ресурсы земельных участков

хорошего качества ограничены, или стоимость земли очень высока. Так, к примеру, после того как стало известно, что в Сочи пройдет олимпиада, цены на землю резко подскочили. В связи с этим, построить искусственный остров стало дешевле, нежели приобрести земельный участок на побережье», — говорит руководитель отдела коммерческой недвижимости Vesco Consulting Кира Бутба. В частности, по ее словам, стоимость сотки земли в Сочи составляет \$120–150 тыс. По данным директора аналитического консалтингового центра холдинга «МИЭЛЬ» Владислава Луцкова, в Сочи есть предложения и более \$200 тыс. за сотку. Стоит также напомнить, что еще в 2007 году на сочинском рынке были поставлены рекорды в \$800 тыс. за сотку. Однако, как отмечает большинство экспертов, все эти сделки носят исключительно спекулятивный характер, и своеобразным индикатором средневзвешенной стоимости сочинской земли станет цена, за которую будет выкупать участки под строительство олимпийских объектов государство. Если этот показатель не опустится ниже \$60 тыс. за сотку, строительство насыпных островов останется очень прибыльным. «В России насыпные острова востребованы, безусловно, в Сочи, так как это наш единственный теплый регион на морском побережье, в котором катастрофически не хватает земли в связи с тем, что прибрежная полоса ограничена гор-

ным хребтом. Более того, недвижимость и земля в Сочи уже очень дорогие. Потому здесь насыпать остров сейчас экономически целесообразно», — отмечает Владислав Луцков. Более того, по его словам, стоит учитывать, что в стоимость строительства острова входит создание всех необходимых коммуникаций, а сами девелоперы будут не отягощены различного рода обременениями. «Себестоимость строительства оказывается ниже, чем на материковой части. Поэтому проекты строительства на искусственных островах могут иметь большую рентабельность, чем аналогичные при возведении объектов на суше», — считает Кира Бутба. Однако то, что может быть выгодно с экономической точки зрения, далеко не всегда реализуемо в контексте существующего законодательства и технологий.

ГЛАВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ Основная сложность, которая стоит перед строителями насыпных островов, — это отсутствие законодательных актов, регулирующих эту сферу. Иными словами, в российском праве нет понятия «искусственный остров», а, следовательно, проект его создания просто невозможно согласовать. Единственным исключением стал «Морской фасад» в Санкт-Петербурге. «Мы просто не могли намыт землю и ничего построить, пока водная территория, на которой мы работаем, не была

«ВСЕ ПРОЕКТЫ, КОТОРЫЕ МЫ ПРИВОЗИЛИ В ПРОШЛОМ ГОДУ, РЕАЛИЗУЮТСЯ»

В этом году Правительство Нижегородской области представила на МИПИМе пять инвестиционных проектов. В том числе — проект спортивно-развлекательного парка «Остров». Необходимый объем инвестиций для разных проектов варьируется от \$280 млн до \$30 млрд. Это четвертый по величине инвестиционный портфель административных образо-

ваний, представленный на выставке. Об опыте привлечения в регион иностранных инвестиций рассказал губернатор Нижегородской области ВАЛЕРИЙ ШАНЦЕВ.

BUSINESS GUIDE: По какому принципу отбирались проекты от нижегородской области для участия в выставке МИПИМ в этом году?

ВАЛЕРИЙ ШАНЦЕВ: Мы выбирали, основываясь на опыте участия в предыдущих выставках. Опыте, который мы приобрели, дважды приезжая на МИПИМ, а также участвуя в экспозициях, которые регулярно проходят в Лондоне и Париже. Здесь у инвесторов пользуются популярностью проекты реконструкции уже существующих исторических районов. То есть проекты строительства новых микрорайонов рядом с районами существующей исторической застройки, где можно не строить на ее фоне современные кварталы, сохраняя сложившийся образ городов. Исходя из этих условий, мы и отбирали участников.

BG: Многие девелоперы приносили в администрацию свои проекты?

В. Ш.: Только за 2007 году мы рассмотрели более 1100 проектов. Общей капитализацией 460 млрд рублей. И отобрали такие проекты, которые имеют направленность — реконструкцию действующего города — Нижнего Новгорода. Откровенно говоря, толпы инвесторов, интересующихся проектами в таких городах, как Арзамас, Дзержинск и сельскими районами Нижегородской области, у нас пока нет.



BG: Как Вы думаете, появятся?

В. Ш.: Да. Уже стали появляться. Но не надо спешить. У нас еще не успело изжить себя мнение, что главными и едва ли ни единственными городами для инвестиций являются Москва и Санкт-Петербург. Не стоит пытаться перескочить через следующий этап привлечения инвестиций. Поэтому мы привезли в этом году только проекты по Нижнему Новгороду, считая, что в настоящий момент это наиболее привлекательная и выгодная площадка для инвесторов. За три года мы раскатали бренд Нижнего Новгорода. Сейчас инвесторы уже знаю, где он находится, а поначалу спрашивали: где это, в Сибири?

BG: На нижегородском стенде представлены проекты из самых разных областей недвижимости...

В. Ш.: Да, все проекты разных направлений. Чисто жилье и жилье с разработанной промышленной зоны, жилье с разработкой инфраструктуры — имеются в виду гостиничные, развлекательные и торговые центры.

BG: Все представленные проекты на МИПИМе впервые?

В. Ш.: Это так. Все проекты, которые мы привозили в прошлом году — реализуются. Это два торговых центра, проектируется деловой район «Сити-Стрелка» и вот-вот начнется его строительство. Работа над этим проектом идет по частям — поскольку на месте будущего бизнес-квартала есть здания и земли, принадлежащие третьим лицам, и нужно время, чтобы с ними договориться.

BG: Можно сказать, что инвесторов для этих проектов Вы нашли на МИПИМе?

В. Ш.: Можно. К нам пришли и иностранные, и российские инвесторы, узнав на МИПИМе, что есть такие проекты.

Интервью взяла ОЛЬГА СОЛОМАТИНА

