



PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES



Особенности реализации иностранными инвесторами проекта по комплексной застройке территории в Санкт-Петербурге

на примере проекта «Балтийская Жемчужина»

июнь, 2008



ASTERA

PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES

Особенности реализации иностранными инвесторами проекта по комплексной застройке территории

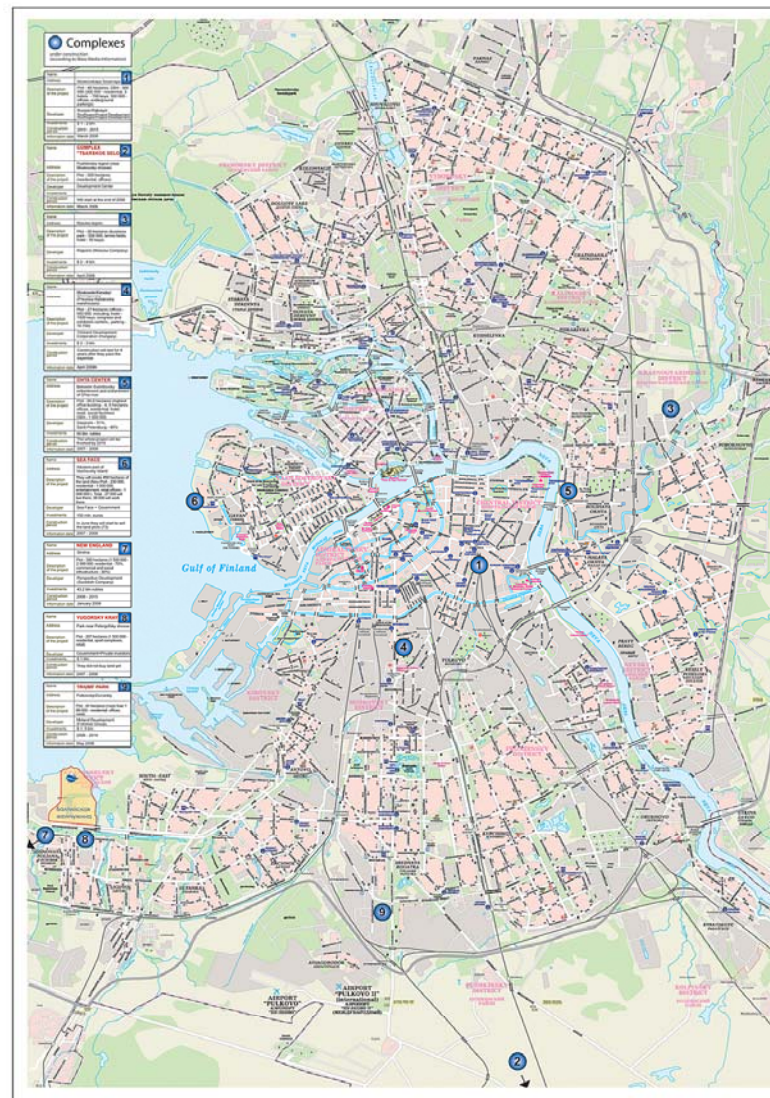


Alliance member of the Atisreal International real estate group

Особенности реализации иностранными инвесторами проекта по комплексной застройке территории

Mixed-use проекты в Санкт-Петербурге

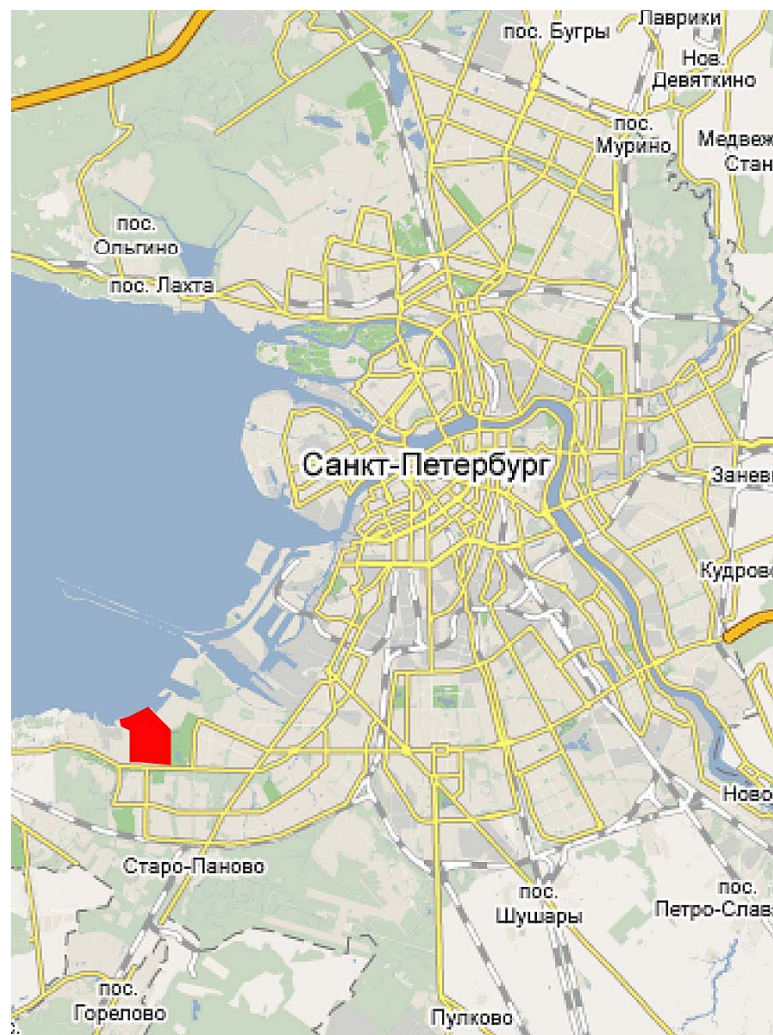
1. Комплекс на территории станции «Московская-товарная»
2. Комплекс «Царское село»
3. Комплекс в районе Ржевки
4. Комплекс на месте бывших Бадаевских складов
5. «Охта-Центр»
6. Многофункциональный комплекс «Морской Фасад»
7. Развитие территории «Новая Англия»
8. «Югорский Край» (парк рядом с Петродворцом)
9. «Триумф Парк» в районе Пулковского шоссе



Особенности реализации иностранными инвесторами проекта по комплексной застройке территории

Характеристики комплекса «Балтийская жемчужина»

- ✓ Площадь участка – 205 гектаров; площадь застройки – 1 706 000 кв.м.
- ✓ Общая сумма инвестиций – 1,3 млрд. \$
- ✓ Начало строительства – октябрь 2005, срок строительства – 8 лет
- ✓ Расположение:
 - Южная часть участка примыкает к Петергофскому шоссе
 - Вдоль западной границы располагается лесопарковая зона
 - Дудергофский канал формирует восточную границу участка
 - Северная часть участка граничит с Финским заливом



Особенности реализации иностранными инвесторами проекта по комплексной застройке территории

Зоны коммерческого строительства

- ✓ Северная часть
- Общая площадь – 25 гектаров
- Планируемые объекты – Коммерческий Комплекс, который включает в себя развлекательную зону, выставочный комплекс, гостиница и т.д.
- ✓ Южная часть
- Общая площадь – 7 гектаров
- Планируемые объекты – торговый комплекс, развлекательный комплекс, спортивный комплекс, гостиница.

Жилая застройка

- ✓ Категории жилья
- Элитное
- Высококомфортное
- Комфортное
- ✓ Предполагаемое количество жителей – 35 000 человек



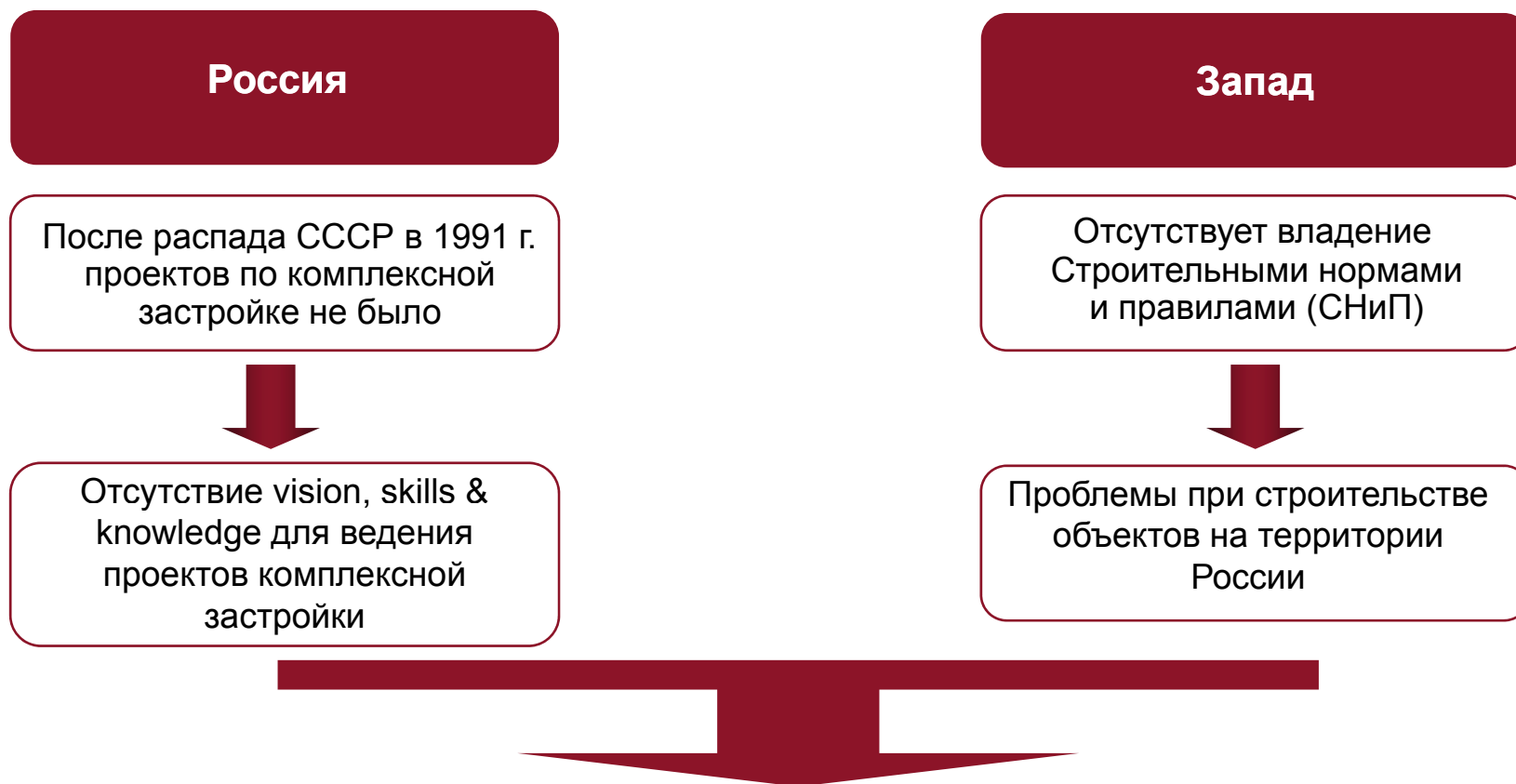
Особенности реализации иностранными инвесторами проекта по комплексной застройке территории

Ход реализации проекта



Особенности реализации иностранными инвесторами проекта по комплексной застройке территории

Различная среда



Препятствия в развитии проекта

Особенности реализации иностранными инвесторами проекта по комплексной застройке территории

Препятствия в развитии проекта

Инфраструктура

- Необходимость ведения длительных переговоров с провайдерами инженерных коммуникаций и инфраструктуры (подключение водоснабжения, электричества, газоснабжения и т.д.).
- Отсутствие централизованного органа.
- Ожидания по срокам реализации проекта не оправдываются.

Транспорт

- Комплексный проект должен иметь хорошую транспортную доступность.
- Город должен проводить общественный транспорт, объект должен быть привязан к основным магистралям.
- Планируемые маршруты меняются, а расположение объектов привязано к станциям.

Персонал

- Молодежь – есть готовность работать по новым стандартам иностранных компаний, но нет опыта
- Опытные инженеры – не готовы менять стандарты работы, работают по старым нормам. В городе не хватает специалистов (часть уезжает работать в Москву, часть привлечена на другие проекты)

Особенности реализации иностранными инвесторами проекта по комплексной застройке территории

Препятствия в развитии проекта

Язык

- Отсутствие хорошего знания английского языка у русских специалистов => падение эффективности
- Архитекторы не могут создавать проектные команды и заниматься управлением
- Mixed-use projects need mixed teams

Концепция

- Трудность в адаптации концепций, разработанных международными консалтинговыми компаниями, к местным условиям
- Проблема позиционирования и ценообразования
- Главная ценность – прогнозирование ситуации, а не констатация

Элементы застройки

- Сложность в привлечении операторов общественных объектов (конгресс-холл, конференц-центр и т.д.)
- Различная стадия развития отраслей составляющих элементов комплексной застройки
- Отели – нужны только международные бренды
- Ритейл – международные и локальные операторы (mix)
- Бизнес-центры – нет компаний, которые могут взять в управление сразу несколько объектов



PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES

Особенности реализации иностранцами проекта по комплексной застройке территории

Новые градостроительные нормы

позволяют создавать в объектах комплексной застройки среду обитания:

- ✓ Возводимые объекты, в т.ч. жилые дома, должны быть самодостаточными в плане инфраструктуры, т.е. должны иметь необходимые проезды, парковки (в том числе многоярусные подземные гаражи), детские площадки, зеленые насаждения и т.д.
- ✓ Законченный градостроительный комплекс должен представлять собой единый объемно-пространственный архитектурный ансамбль, состоящий из жилых образований, объектов торгового-бытового и культурного обслуживания населения, учебно-воспитательных учреждений, спортивных, коммунальных и инженерных сооружений.
- ✓ Таким образом, реализация проектов комплексной застройки позволяет развивать современную инфраструктуру, формировать однородную социальную среду и снижать издержки за счет объемов строительства.
- ✓ В идеале – должна создаваться органичная экосреда, в которой все будет подчинено интересам и потребностям человека.

Особенности реализации иностранными инвесторами проекта по комплексной застройке территории

Создание однородной среды обитания

Все элементы среды обитания должны быть ориентированы на целевую группу людей, которые там будут жить, работать, отдыхать, совершать покупки.

Все объекты должны принадлежать одному ценовому сегменту и классу.





PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES

КОНТАКТЫ

Санкт-Петербург

ул. Рылеева, д. 14

Тел.: +7(812)703-00-03

Факс: +7(812)703-00-04

Александр Волошин

E-mail: a.voloshin@asteragroup.com



Alliance member of the Atisreal International real estate group