



Балтийская жемчужина

ЗАО «БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА» / ЗАО «BALTIC PEARL»

тел.: (812) 457-10-00, факс: (812) 457-01-11, www.bpearl.net

ИНН /КПП 7801377058 / 785150001, ОКПО 76203639, ОГРН 1057810143918, ОКВЭД 68.1

Адрес: 198206, Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, 47, литера А

Проекты комплексного освоения как способ повышения маржинальности проекта. Особенности подготовки и реализации в текущих условиях.

Наш проект «Балтийская жемчужина» реализуется с 2005 года. За это время мы пережили разные экономические ситуации, но не изменили первоначальной концепции – это создание единого пространства повышенного комфорта на побережье Финского залива. Накопленная за эти годы экспертиза сегодня позволяет нам делиться полученным опытом успешного выживания в нестабильных условиях российского рынка. Микрорайон «Балтийская жемчужина» все знают, поэтому не буду останавливаться на нём более подробно, чтобы это не сочли рекламой.

Чтобы доклад выглядел более оптимистично, что очень важно в наше непростое время, я начну с **преимуществ масштабных проектов комплексного освоения территории.**

Появление КОТ на территории в несколько сотен гектаров всегда **событие для города и для района**, в котором этот проект реализуется. Поэтому компании, которые решаются на столь амбициозный проект могут войти в список системообразующих организаций со всем вытекающими отсюда льготами. Во всяком случае, поддержка администрации города в решении бюрократических вопросов будет ощущаться. А мы с вами все знаем, что в капиталоемкой строительной отрасли сроки процедур согласования напрямую влияют на себестоимость проекта.

Почему городу и району выгодно появление КОТ. Во-первых, в Петербурге немало районов депрессивных, с ветхим жильём или промышленными зонами, которые нуждаются в реконструкции. Появление современного проекта КОТ **повышает престиж района** в несколько раз. Сразу начинает развиваться транспортная, дорожная инфраструктура. Так произошло и с Красносельским районом после появления «Балтийской жемчужины».

В локацию приходят представители бизнеса с важными для развития района проектами, появляются деловые центры. Не только власти, но и бизнесу выгодно открывать новые территории. Потому что земля в непопулярных районах дешевле, а с ростом их престижа **повышается инвестиционная привлекательность построенной недвижимости**. Купить или взять в долгосрочную аренду у города дешевле, чем в развитых кварталах, потом вложить много средств и сил в развитие и маркетинг территории и продавать уже жилье другого уровня и класса дороже геоаналогов – формула успеха тех застройщиков, которые имеют солидную финансовую базу. Главное, сделать это умело, тонко и со вкусом.



Балтийская жемчужина

ЗАО «БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА» / ЗАО «BALTIC PEARL»

тел.: (812) 457-10-00, факс: (812) 457-01-11, www.bpearl.net

ИНН /КПП 7801377058 / 785150001, ОКПО 76203639, ОГРН 1057810143918, ОКВЭД 68.1

Адрес: 198206, Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, 47, литера А

Единая архитектурная концепция проектов КОТ. Нам всем нравится, чтобы было красиво. Для города важно, чтобы его не брало в кольцо высотное гетто, которое портит облик культурной столицы на долгие годы. Жителям важно, чтобы через несколько лет перед их окнами не появилось жилье барачного типа, которое заслонит виды из окон вместе со светлыми перспективами на будущее. Инвесторам важно, чтобы недвижимость не утратила своих видовых характеристик. Нам, сотрудникам компании «Балтийская жемчужина», очень важно гордиться своим проектом на всём протяжении строительства. Разрабатывая наш проект КОТ, мы изначально задали высотность и плотность домов, чтобы обеспечить жителям достойные виды из окон навсегда. Кроме того, единая концепция подразумевает, что архитектурные и цветовые решения отделки всех зданий, предусмотренных проектом, будут гармонично дополнять и друг друга, и вписываться в окружающий ландшафт.

И наконец, **инфраструктура**. Конечно, реализация масштабного проекта КОТ подразумевает обеспечение территории всей необходимой инфраструктурой. Это большой плюс для администрации района и жителей. Строительство современных новых школ с бассейнами, детских садов, оборудованного по последнему слову техники поликлинического комплекса и полицейского участка стали важнейшими конкурентными преимуществами для нас, как застройщика. Сейчас остро стоит вопрос о качестве образования и о том, могут ли типовые школы удовлетворить потребностям нового поколения в более прогрессивных инструментах обучения. У девелоперов новых проектов КОТ есть возможность предложить городу качественно новые образовательные учреждения.

То же касается и коммерческой инфраструктуры, обеспечение рабочими местами жителей района, сокращение нагрузки на транспорт и существующие торгово-бытовые предприятия района.

Теперь не о проблемах, а о **задачах, которые встают на пути у девелопера проекта КОТ**. Потому что проблемы отнимают у нас силы, а желание решить задачу дарит азарт и вдохновение.

Прежде всего, надо **идти на риск и совершать открытия**. Выигрыш от самых рискованных проектов всегда значительно выше, чем от стандартных и надёжных. Что я имею в виду. Если бы в своё время мы пошли проторенной дорожкой и на окраине депрессивного Красносельского района построили традиционные спальные высотки, типа Девяткино или Кудрово, то не было бы сейчас микрорайона «Балтийская жемчужина», который авторитетное издание «Деловой Петербург» назвало символом Петербурга наряду с историческими шедеврами архитектуры. Это была бы уже совсем другая история. Но в противовес общепринятым стандартам мы решили, что даже на



Балтийская жемчужина

ЗАО «БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА» / ЗАО «BALTIC PEARL»

тел.: (812) 457-10-00, факс: (812) 457-01-11, www.bpearl.net

ИНН /КПП 7801377058 / 785150001, ОКПО 76203639, ОГРН 1057810143918, ОКВЭД 68.1

Адрес: 198206, Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, 47, литера А

окраине Петербурга на побережье Финского залива в окружении парков и каналов должна быть недвижимость высокого качества. И не прогадали.

Поэтому **относительно дешёвая земля в недооценённых локациях** для девелопера проекта КОТ может стать **первой ступенью к большому успеху**. И у города будет больше заинтересованности, и претендентов на эту территорию будет значительно меньше.

А теперь перейдём к **тонким моментам, которых в текущих экономических условиях** стало значительно больше, чем 15 лет назад, когда мы только начинали строительство микрорайона «Балтийская жемчужина». Год назад рынок стал постепенно переходить на **счета эскроу и проектное финансирование**. И даже если опустить момент возросшей себестоимости строительства на цену банковских продуктов, на пути реализации амбициозных нестандартных проектов возник еще один барьер – банк. Сегодня, чтобы получить деньги на строительство, маржинальность инновационных объектов придётся доказывать ещё и финансовым институтам. Но в кризисных экономических условиях, **когда существует риск неплатежей, банки опасаются финансировать сомнительные, на их взгляд, проекты** с весьма отдалёнными перспективами получения прибыли. Гораздо надёжнее дать кредит на точный жилой комплекс с очевидной доходностью.

Какой **выход** для девелоперов КОТ **в текущих условиях** я вижу. Во-первых, если застройщик берётся возродить и модернизировать депрессивные территории, нужно заручиться **поддержкой государства**. Тогда с банком будет разговор уже совсем другой. Во-вторых, можно **подключить к реализации проекта и других крупных девелоперов**, объяснив им будущие и прибыльные перспективы, основанные на глубоком финансовом, рыночном и маркетинговом анализе. Они приведут с собой клиентов, финансовые вложения и дополнительные рекламные возможности. В «Балтийской жемчужине» на первом этапе мы тоже воспользовались этой опцией, поскольку 15 лет назад были новой компанией на российском рынке и нуждались в информационной поддержке. И наконец, можно привлечь к реализации проекта крупных инвесторов, фонды, иностранный капитал. Это отдельная история, на ней останавливаться сейчас не буду.

Самое главное, девелопер, который разрабатывает проект КОТ, должен понимать, насколько это **затратно и долгосрочно**. Чтобы взять на себя многолетние финансовые обязательства, надо иметь опыт, собственную финансовую базу и заручиться дополнительной поддержкой со стороны: государства, банков, инвесторов. Важно предусмотреть оптимистичный и пессимистичный варианты развития событий на рынке. Если еще несколько лет назад мы могли использовать деньги дольщиков на



Балтийская жемчужина

ЗАО «БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА» / ЗАО «BALTIC PEARL»

тел.: (812) 457-10-00, факс: (812) 457-01-11, www.bpearl.net

ИНН /КПП 7801377058 / 785150001, ОКПО 76203639, ОГРН 1057810143918, ОКВЭД 68.1

Адрес: 198206, Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, 47, литера А

строительство, то сегодня этой возможности нет. Завтра могут исчезнуть и другие ресурсы для реализации проекта или появиться новые. Здесь должна присутствовать **мобильность и гибкость в принятии решений** в зависимости от стремительно меняющихся внешних условий работы.

Необходимо понимать, что **две трети бюджета будет потрачено на освоение территории и подведение коммуникаций**. В течение этого длительного периода не будет продаж, и партнеров к этому неблагодарному процессу привлечь достаточно сложно. В дальнейшем, когда начнется строительство, престиж локации возрастет, подтянутся покупатели, и девелоперы. Город обратит внимание на успех проекта, будет развиваться транспортная и деловая инфраструктура. Но до этого счастливого момента ещё надо дожить.

Кроме того, девелоперу КОТ нужно сразу решить, готов ли он на всём протяжении работы **сохранять первоначальную концепцию проекта и не отступать от высоких стандартов домостроения**. Потому что на пути реализации его неизбежно будут испытывать на прочность форс-мажоры, экономические кризисы, новые законодательные инициативы. Искушение снизить себестоимость в ущерб качеству строительства будет очень велико. Но успех проекта будет напрямую зависеть от того, поддастся застройщик этому искушению или нет. Изначально заявив о высоком статусе проекта, мы не можем через несколько лет увеличить плотность и высотность построек, часть объектов сделать с дешёвой внешней отделкой, без подземных паркингов. В этом случае будет утрачен престиж локации и первоначально заложенный смысл создания единого гармоничного пространства утратит свою актуальность.

И в завершении подытожу. Проекты КОТ статусного уровня – это долго и дорого, но перспективно и престижно. Для поддержания высоких стандартов домостроения культурной столицы проекты КОТ наиболее востребованы в депрессивных локациях города. Строительство домов в единой концепции улучшит архитектурный облик Петербурга, а развитие социальной и коммерческой инфраструктуры повысит экономическую активность района и обеспечит жителей новыми рабочими местами.