

Construction

www.asninfo.ru

WEEKLY

published
since 2002

№31 (668)
2015

Special Edition
**PROSTATE
EXPO REAL**



Regions Apply Integrated Approach

In the last decades, St. Petersburg and Moscow have become familiar with integrated urban development. It is more difficult in regions, where high-rise and even infill development is much more common. (For more details, see pp. 10-11) ➔



Perspectives



Healthy Partnership, pp. 6-7

More than 60 projects of budgetary medical centers with the involvement of private capital are being implemented across the country.



Region

Focus on Middle-Level Investments, pp. 16-17



The intensive flow of investment activity in the Leningrad Region results, to a certain degree, from its geographic location, as well as from the right focus chosen in this field. That's what Leningrad Region Vice-Governor Dmitry Yalov thinks.



Industry

Clusters to be Protected from Crisis, pp. 22-23

Formation of clusters continues in St. Petersburg. In the difficult economic circumstances many companies prefer to join clusters in order to stay protected from external negative factors.



Na Grebetskoy

Residential complex
in the centre of Saint-Petersburg in Petrogradsky District



BFA-Development
+7 (812) 611-05-50
www.bfa-d.ru



Застройщик: ЗАО «БФА-Девелопмент»
г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 16, литера А

Construction corporation LenStroyDetal

We produce

3-25 mm in diameter

We sell

Reinforcement

Welded

Masonry

AG4

Grids

Any linear dimension

5th Verkhny per., 16, «Parnas» industrial zone, St. Petersburg
Tel./fax: 449-23-52, 449-23-53

advertising



**SUPERVISION.
EXPERTISE.
DESIGN.
CONSTRUCTION.**

- Full scope of a technical client functions
- Non-state examination of design documents and results of geotechnical investigations
- Expert assessment of industrial safety at buildings and structures of hazardous industrial facilities
- Validation of construction estimated cost

Reshetnikova st., 15 A, 196105 St. Petersburg
Tel./fax: +7 (812) 648-46-64; E-mail: info@neps.pro

Accreditation certificate № ROSS RU.0001.610171 of 25.09.2013

www.nepspro.ru
www.нэпс.рф

Accreditation certificate № ROSS RU.0001.610172 of 25.09.2013

advertising

publisher's imprint



The newspaper is published with the support and help of the administration of the plenipotentiary representative of the President of the Russian Federation in the Northwestern Federal District.

Publisher and founder:
Limited Liability Company "Agentstvo Stroitelnykh Novostey"

Editorial office, publisher and founder address:
Kantemirovskaya st., 12
194100, St. Petersburg, Russia
Tel./fax: +7 (812) 605-00-50
E-mail: info@asninfo.ru
Website: www.asninfo.ru

CEO: Inga Udalova
E-mail: udalova@asninfo.ru

Editor-in-chief: Daria Litvinova
E-mail: litvinova@asninfo.ru
Tel.: +7 (812) 605-00-50

Deputy editor-in-chief: Lidya Gorbunokova
E-mail: red@asninfo.ru
Tel.: +7 (812) 605-00-50

Executive editor: Olga Zareckaya
E-mail: zareckaya@asninfo.ru
Tel.: +7 (812) 605-00-50

This issue was prepared by:
Alesya Grib, Tatiana Kramareva, Nikita Kryuchkov,
Mikhail Nemirovsky, Lidya Gorbunokova, Maxim Yelansky

Head of PR: Tatiana Pogolova
E-mail: pr@asninfo.ru

Technical department: Dmitry Neklyudov
E-mail: admin@asninfo.ru

Advertising department:
Serafima Reduto (Head of Advertising), Valentina Bortnikova,
Elena Savoskina, Ekaterina Shvedova, Anyom Sirokin
Tel./fax: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru



Subscription department:
Elena Khokhlacheva (manager),
Ekaterina Chenyakova
Tel./fax: +7 (812) 605-00-50
E-mail: podpiska@asninfo.ru

Subscription code in St. Petersburg and the Leningrad region - 14221.
Subscription code in NWFO - 83723.
Distributed via subscription and available free on branded racks, in committees and government agencies, municipal administration offices and business centers.

Design and makeup department:
Elena Sarkisyan, Roman Arkhipov

When using text and graphics of the newspaper in whole or in part a reference is required.
Advertisers are responsible for reliability of information in classifieds and advertisements.
Materials in the columns "Point of View", "Construction Certificate", "Achievement", "Personal Record" are advertisements.

The "Construction Weekly" newspaper is registered by the Federal Service for Supervision in the Sphere of Telecom, Information Technologies and Mass Communications (ROSKOMNAZDOR) under the jurisdiction of the Ministry of Telecom and Mass Communications of the Russian Federation.

Print media license № FS 77-53074.

Published since February 2002.

Weekly issued on Mondays
(with an individual schedule for special issues).

16+

Printing works: LLC "Techno-Business"
Lomonosova st., 113 194362,
Pargolovo, St. Petersburg.
Edition of 9000 copies
Order № 104
Signed for printing (scheduled) 28.08.2015 at 17:00
Signed for printing (effectively) 28.08.2015 at 17:00



CONSTRUCTION COMPANY OF THE YEAR
Best Professional Media (winner of 2003, 2006)



GOLDEN NAIL
Best Industry Media (nominee of 2004, 2005, 2006, 2007)



KAISSA
Best online media for the real estate market (winner of 2009)



CREDO
Best media for the Russian real estate market (winner of 2009, 2011, 2013)



KAISSA
Best print media covering the real estate market issues (winner of 2013)



STROYMASTER
Best media covering the issues of self-regulation in the construction industry (winner of 2012, 2013, 2014)

Цитата недели



– Очищенная от сезонности динамика ВВП впервые с начала года вышла в незначительный плюс в 0,1%, что указывает на нащупывание «дна».

Алексей Улюкаев,
министр экономического развития РФ

Цифра недели

15,5% –

уровень годовой инфляции в России на конец августа

«Определить наиболее оптимальный путь в кризисное время – это одна из главных задач»

Ольга Фельдман / Программа Международного инвестиционного форума PROESTATE в этом году сосредоточена на инвестициях в изменившихся условиях. О том, какие акценты расставлены в программе, рассказывает директор форума, вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов Павел Гончаров.

– В этом году говорить об инвестициях как никогда сложно. Как планируется строить диалог на площадке PROESTATE, в программе которого традиционно этому вопросу уделяется существенное внимание?

– Говорить об инвестициях сейчас действительно непросто. И конечно, разговор будет не столь оптимистичным, как несколько лет назад. Однако напомним, что в кризис 2008-2009 годов на PROESTATE также обсуждали инвестиции, и, возможно, итоги дискуссий тогда некоторым участникам рынка помогли выбрать верную стратегию и выдержать все испытания. Определить наиболее оптимальный путь в непростых экономических условиях – это одна из главных задач бизнеса сегодня. И именно этому вопросу и будут посвящены ключевые конференции первого дня. Одна из дискуссий как раз и посвящена новым проектам, реализация которых начинается в сегодняшних условиях. К примеру, PSN Group представит новый проект в рамках программы форума. Второй день посвящен практическому опыту реализации эффективных тактик и стратегий сохранения ликвидности бизнеса для различных сегментов рынка. При этом речь пойдет не только о столице, но и о регионах. Ожидается активное участие Калужской, Нижегородской, Тульской областей, Екатеринбурга и Хабаровского края. И конечно же, вниманием форум не обойдет и власти, и бизнес Петербурга. Собственную программу участия сформировали Минстрой и АИЖК. Поэтому можно сказать, что в некотором смысле в этом году инвестиционный блок в программе форума даже усилён.

– И судя по всему, разговор может получиться многосторонним. К числу организаторов в 2015 году присоединились Ассоциация инвесторов Москвы и Москомстройинвест.

– Вы правы. Организаторами форума выступают Ассоциация инвесторов Москвы, Российская гильдия управляющих и девелоперов, ARE при поддержке Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, правительства Москвы, Москомстройинвеста, Торгово-промышленной палаты РФ. Откроет форум глава ведомства Михаил Мень.

– Какие еще принципиальные изменения в программе есть в этом году?

– Впервые экспозиция и деловая программа будут объединены. В рамках выставки будут оборудованы тематические зоны: инвестиции, комфортная среда, архитектура, участниками которых станут



Откроет форум министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Михаил Мень

столичные и региональные девелоперы, архитектурные мастерские. Кроме того, в пространство включены лаундж-зоны, удобные и функциональные пространства для делового общения.

Принципиально изменилась программа последнего, третьего дня. В этом году было решено его провести «в полях» и показать участникам форума действительно качественные и интересные объекты жилой и коммерческой недвижимости Москвы. В частности, запланированы визиты в обновленный Центральный детский магазин на Лубянке, БЦ «Белые сады», ЖК Barkli Park – комплекс премиум-класса, бизнес-квартал Bankside.

– В программу включен образовательный блок. Какие именно мероприятия состоятся?

– Учебный центр Academy of Real Estate (ARE) разработал уникальную обучающую программу, которая включает серию из шести мастер-классов «Девелопмент-блиц». Курс охватывает все стадии реализации проекта недвижимости: от планирования до работы с арендаторами и продажи актива с акцентом на актуальные проблемы в условиях современных реалий. Во второй день состоится обучающий семинар «Стандарты измерения офисных площадей BOMA International». Преподавателем курса выступит главный специалист по стандартам BOMA компании MKV Architects Александр Хорош. Опыт работы в области применения стандартов BOMA поделится Кент Гибсон, будущий председатель BOMA и президент компании Capstone Property Management,

L.C. Также в рамках программы ARE пройдет интерактивный мастер-класс Института управления недвижимостью IREM (США).

– Как отразилась ситуация на представлении иностранных делегаций?

– Сейчас хорошее время проверить деловые отношения на прочность. Мы выдержали это испытание. В работе PROESTATE примут участие представители США, Великобритании, Турции, Финляндии, Австрии, Голландии. Это компании, которые несмотря ни на что хотят работать в России.

Традиционно пройдут лекции зарубежных специалистов. Один из спикеров – известный голландский архитектор и урбанист, автор книг и победитель многочисленных конкурсов Рюрд Гитема. Кроме того, впервые состоится презентация конкурса «TOBY Awards 2016 – выдающееся здание года» от американской ассоциации BOMA.

конкурсы

На площадке форума будут подведены итоги шести конкурсов: FIABCI Prix D'excellence, Green Awards, Media Awards, «Молодые архитекторы в современном девелопменте», «TOBY Awards 2016 – выдающееся здание года» и премия в области инновационного девелопмента Good Innovations.

Togay's Agenda: Finding Optimal Pathway to Overcome Crisis

Olga Feldman / The conference program of the International Real Estate Investment forum PROESTATE 2015 is focused on investment in the changed economic environment. Pavel Goncharov, Director of PROESTATE forum, Vice-President of the Russian Guild of Property Managers and Developers, will share details of the Forum's conference program. 

- How are you planning the investment talk at PROESTATE?

No doubt, talk on investment today is not so easy, we cannot be as optimistic as several years ago. But I can remind that in the critical 2008-2009 real estate professionals also met at PROESTATE to discuss investment. And back then the forum helped real estate companies to choose the right development strategy. On 1st day market leaders will gather to share ideas and find solutions to stimulate real estate market growth. PROESTATE conference program reflects most relevant market problems and tendencies. The 2nd day of PROESTATE conference program focuses on practical solutions to keep business liquidity for different market sectors. One of the key discussion is to find alternative sources of funding and solutions, which work not only in the capital, but in regions too.

This year PROESTATE forum will host regional delegates from Kaluga, Nizhny Novgorod and Tula region, Ekaterinburg and Khabarovsk region. And we are expecting Moscow and St. Petersburg authorities and business leaders to join the forum.

- I guess this year the discussion will be joined by new participants. The Association of Moscow investors and the Committee for the implementation of investment projects in construction and supervision of participatory construction (Moskomstroyinvest) have entered the PROESTATE organizers team.

You are right. PROESTATE 2015 is organized by the Association of Moscow investors, the Russian Guild of Property Managers and Developers, ARE, supported by the Ministry of Construction, Housing and Utilities of the RF, the Government of Moscow, the Committee for the implementation of investment projects in construction and supervision of participatory construction (Moskomstroyinvest), Chamber of Commerce and Industry of the RF. The forum will be opened by Minister Mikhail Men'.

- What other principal changes will the conference program 2015 have?

This year PROESTATE exhibition and conference program have an even closer relationship. The exhibition offers 4 thematic



PROESTATE 2015 will welcome delegates and representatives of the USA, Great Britain, Turkey, Finland, Austria, Australia and the Netherlands

clusters: Investment Park, Innovation Park, Architecture lounge, Environment for comfortable living. The clusters participants will be Moscow and regional developers, architectural studios, engineering companies. The exhibition space also provides lounge zones for comfortable business communication.

Moreover, the 3rd day of PROESTATE forum has been changed significantly. This year the last day of the forum will be more practical: the participants are invited to site visits to the top residential and construction projects of Moscow. The projects included into the program: Central Children's Store at Lubyanka, Business center White Gardens, Business district Bankside, Masterslav:

The City of Craftsmen, Residential complex Barkli Park.

- The conference program also has educational events. What are they?

Academy of Real Estate (ARE) developed a unique capacity building program Development blitz: Project lifecycle from A to Z. The course comprises all stages of real estate project development: conceptual planning, choice of land plots, BIM (Building Information Modeling), construction project management, management of delivered buildings and tenant relations. On the 2nd day of the forum BOMA Office Floor Measurement Standards Seminar

will be organized. The course lecturer is Aleksander Horosh, Architect, Partner of MKV Architects. Kent Gibson, Chair and Chief Elected Officer of BOMA, President of Capstone Property Management will share his experience of BOMA Standards practical use.

ARE program also includes interactive IREM (Institute of Real Estate Management) master-class: Effective Development Strategies of Management Companies in a Changeable Market: Practical Recommendations from the Eugene Burger Management Corporation.

- How has the current global situation influenced the presence of international delegates at PROESTATE?

Now is the perfect time to check the strength of business relations. We are proud that our partners have passed the test. PROESTATE 2015 will welcome delegates and representatives of the USA, Great Britain, Turkey, Finland, Austria, Australia and the Netherlands. All these people come to work at PROESTATE. They are our most reliable partners, who continue business in Russia even in difficult times.

Traditionally we organize lectures of international experts. One of them is the renowned architect and urbanist, the winner of many architectural competitions, author of professional books, Partner of KCAP studio, the Netherlands – Ruurd Gietema.

Moreover, for the first time in Russia we are holding "TOBY Awards 2016 – The Outstanding Building of the Year", competition supported by BOMA International. At the dedicated event Kent Gibson, Chair and Chief Elected Officer of BOMA will tell about the US anti-crisis strategies and products, which can be used by the Russian management companies.

- Is the annual competition program as diverse as usual?

This year we have even more competitions than before. The forum will summarize results and host Awards ceremonies of 6 competitions: FIABCI PRIX D'EXCELLENCE, GREEN AWARDS, Media Awards, Young Architects in Modern Development, TOBY Awards 2016 and GOOD INNOVATIONS.



THE NEW DISTRICT OF SAINT PETERSBURG



THE NEW RESIDENTIAL AREA



RESIDENTIAL DISTRICT



Developing balanced work-life areas

Glavstroy-SPb is one of the biggest North-West of Russia's developer. More than two years Glavstroy-SPb has been holding a leading position in construction volumes among private companies of Saint Petersburg.

glavstroi-spb.ru

Sales Department
4 A, Finlyandsky pr., Petrovsky Fort BC
Saint Petersburg, 194044

(812) 680-40-40



advertisements

Инвестиции для «черной дыры»

Лидия Горбуркова / По мнению властей и экспертов, ускорить развитие сферы ЖКХ поможет привлечение частных инвестиций. Для достижения этой цели на федеральном уровне происходят законодательные изменения. Однако инвесторов по-прежнему пугает отсутствие существенных гарантий возврата инвестиций от государства. ➔

По оценкам Минстроя РФ, объем инвестиций в коммунальное хозяйство России в 2015 году равен порядка 130 млрд рублей, в том числе 25 млрд рублей составят заемные средства. В то же время, по данным Ольги Стороженко, и.о. руководителя департамента консалтинга Института проблем предпринимательства, в России, по различным оценкам, от 70 до 85% объектов сферы ЖКХ находятся в хозяйственном ведении ГУПов и МУПов. «Деятельность большинства из них малоэффективна, характеризуется ростом издержек и снижением качества услуг. Уровень износа объектов основных средств отрасли ЖКХ в среднем по стране превышает 60%», – пояснила эксперт. Она добавила, что, по оценкам Минстроя РФ, годовая потребность на реконструкцию коммунальной инфраструктуры составляет около 500 млрд рублей. Привлечение необходимой суммы посредством частного инвестирования позволит повысить как эффективность использования вложенного капитала, так и качество оказываемых населению услуг. Среди факторов, которые препятствуют инвестированию в отрасль ЖКХ, Ольга Стороженко отметила непрозрачный механизм расчета тарифов на практике, высокую изношенность основных фондов отрасли ЖКХ и, как следствие, значительный объем необходимых инвестиций, длительный срок возврата инвестированного капитала, низкую платежную дисциплину потребителей и др.

Надо сказать, что за последние полтора года правительство РФ предприняло ряд шагов по повышению привлекательности частного инвестирования в ЖКХ. Например, с 1 января 2014 года вступили в силу изменения в Федеральный закон «О концессионных соглашениях», определившие новые правила проведения конкурсов на право заключения концессионных соглашений в отношении объектов водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения. Также последовали изменения в порядок формирования тарифов ЖКХ.

Важным новшеством является тот факт, что правительство РФ запустило два инструмента поддержки сферы жилищно-



Одним из привлекательных для инвестирования остается сегмент теплоснабжения

коммунального хозяйства – софинансирование проектов в малых городах и субсидирование процентной ставки по кредитам, привлекаемым на модернизацию объектов ЖКХ. Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Андрей Чибис отметил, что ЖКХ – это рынок, оборот которого превышает ежегодно 4 трлн рублей. Механизм субсидирования процентной ставки до 12% годовых по кредитам, привлекаемым ресурсоснабжающими организациями, позволит снизить стоимость кредитных средств и размер затрат, которые несут частные инвесторы. Новый механизм субсидирования будет способствовать увеличению количества объектов коммунальной инфраструктуры, передаваемых в концессию. Более того, уже приняты изменения в закон, которые позволили правительству начать финансирование части затрат на концессии в муниципалитетах с численностью населения до 250 тыс. человек.

Со своей стороны, Андрей Лебедев, генеральный директор ГК «Крикунов и партнеры», отметил, что источниками доходов инвестора являются тарифы и государственная поддержка (субсидии). «Низкий интерес инвесторов к малым городам обусловлен низкой платежеспособностью населения и длительным сроком окупаемости инвестиций. В отдельных регионах повышение тарифов действительно может повысить заинтересованность инвесторов, однако низкая платежеспособность населения увеличивает риски невозврата средств. Слишком сильное повышение тарифов снизит собираемость платежей с населения. Поэтому необходимо установление сбалансированных тарифов с учетом особенностей каждого региона и, безусловно, предоставление инвесторам долгосрочных гарантий возврата средств, в том числе за счет муниципальных бюджетов», – пояснил эксперт. Он считает, что разрабатываемые правительством РФ меры, в частности

МНЕНИЕ



Ольга Стороженко, и.о. руководителя департамента консалтинга Института проблем предпринимательства:

– Механизм субсидирования процентной ставки до 12% годовых по кредитам, привлекаемым ресурсоснабжающими организациями, поможет снизить размер затрат, которые несут инвесторы, тем самым способствуя привлечению к инвестированию в ЖКХ не только больших корпораций, но и более мелких игроков. Изменения, касающиеся возможности правительства РФ финансировать часть затрат на концессии в муниципалитетах с численностью населения до 250 тыс. человек, позволят стимулировать инвесторов к вложению средств в ЖКХ малых и средних городов. Отсутствие интереса потенциальных инвесторов к ним обусловлено в первую очередь существенным риском невозврата инвестиций.

изменения в механизм субсидирования, представляются достаточно эффективными, хотя полностью и не снимают вышеобозначенные риски. «Вместе с тем изменения в законодательство, закрепляющие возможность передавать в концессию убыточные и неэффективные предприятия, представляются сомнительными, так как реального интереса у инвесторов к таким предприятиям не будет без существенных гарантий возврата инвестиций от государства», – заключил Андрей Лебедев.

Что касается тарифных изменений, то, по мнению Ольги Стороженко, наиболее серьезной проблемой является даже не величина тарифа, а стабильность его величины: «Инвестору для планирования своей деятельности необходима уверенность, что тариф останется на установленном уровне на протяжении длительного периода. Данную проблему должно решить введение долгосрочных тарифов, запланированное на 2016 год».

Деньги в воду и тепло

Лидия Горбуркова / По мнению аналитиков, наиболее выгодно инвестировать средства частного капитала в реконструкцию и создание систем водоснабжения и водоотведения. Доказательство тому – примеры заключенных концессионных соглашений в регионах РФ.

Баранов Дмитрий, ведущий эксперт УК «Финанс Менеджмент», считает, что наиболее привлекательными объектами для инвестирования в систему ЖКХ являются водоканалы. «Объясняется это тем, что основная инфраструктура водоканалов уже

создана, потребности в воде у потребителей велики, здесь генерируется существенный денежный поток, но в то же время еще есть резервы для улучшения водоснабжения и водоотведения, можно снизить потери воды, повысить ее качество, за что потребители готовы платить больше. Кроме того, у нас еще не все граждане обеспечены качественной питьевой водой и здесь есть резервы по подключению новых потребителей, что также будет способствовать увеличению выручки у водоканалов и получению дополнительной прибыли инвесторами», – прокомментировал эксперт. По его словам, на российском

рынке работают не только российские компании, но и иностранные. Наиболее крупными и активными игроками данного рынка являются французские Suez и Veolia, немецкая Remondis, а также российские компании Росводоканал, «ГК Евразийский», Российские коммунальные системы и ряд других. Среди успешных примеров реализации государственно-частных контрактов в области водоснабжения и водоотведения можно привести строительство и реконструкцию ГК «Мортон» систем водоотведения и водоснабжения в Московской области. Еще одним из привлека-

МНЕНИЕ



Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финанс Менеджмент»:

– Каждое повышение тарифов ЖКХ сопровождается возобновлением дискуссии о том, насколько они справедливы. На мой взгляд, это всегда должен быть компромисс между стремлением поставщиков заработать как можно больше денег и желанием граждан платить разумную сумму за полученные тепло, газ, электроэнергию, воду и канализацию, вывоз ТБО и прочие услуги. Если сделать тарифы на услуги ЖКХ совсем низкими, то скоро у коммунальных организаций не будет средств на ремонт и обновление основных фондов. Если же сделать тарифы очень высокими, то большая часть населения не сможет платить, резко увеличится объем неплатежей.

тельных сегментов в системе ЖКХ, по мнению аналитиков, остается теплоснабжение. «Это одна из самых востребованных услуг, и бизнес получает неплохую возможность

заработать на ней, – констатирует господин Баранов. – Кроме того, меняющееся законодательство в сегменте теплоснабжения, переход от регулируемых тарифов на

тепло к индикативным ценам, создание основ для работы единых теплоснабжающих организаций повышают интерес частных инвесторов к сегменту теплоснабжения».

Investing in Black Hole

Lidiya Gorborukova / The government and experts believe that private investments are able to drive development of the housing and utilities sector. To achieve this, some legislative changes are implemented on the federal level. But investors are still discouraged by the lack of essential guarantees of return on investment provided by the state. ➔

According to the estimates by the Ministry of Construction, Housing and Utilities of the Russian Federation, the amount of investments in public utilities in 2015 will reach 130 bln rubles, whereof 25 bln rubles will be borrowed. At the same time, according to Olga Storozhenko, acting head of consulting department at the Institute for Enterprise Issues, from 70% to 85% of all housing and utility objects are under the economic jurisdiction of state and municipal unitary enterprises. "Their performance is mostly low and is characterized by cost increases and loss of service quality. The average depreciation level of fixed assets in the housing and utility industry in Russia exceeds 60%," explained the expert. She added that, according to the estimates by the Ministry of Construction, the annually required costs for modernization of utility infrastructure are around 500 bln rubles. Attraction of the necessary financing via private investments will help to increase both the efficiency of the invested capital usage and the quality of services provided to population.

Among other factors obstructing investments into the housing and utilities sector, Olga Storozhenko named crude rates calculation scheme, high wear level of fixed assets and subsequently high level of investments needed, long payback period for investment

opinion



Olga Storozhenko, acting head of consulting department at the Institute for Enterprise Issues:

➔ - The subsidy mechanism for interest rates up to 12 pct. p.a. on loans, obtained by resource supplying organizations, will decrease investors' expenses, thus helping to attract not only big corporations, but also smaller companies to invest in the housing and utilities industry. The changes, which allow the Russian government to compensate a part of concession costs in municipalities with population up to 250,000 people, will motivate investors to take part in the development of this sector in small and medium-sized towns. Today lack of investors' interest in such towns is the major problem that we face in attraction of investments to the housing and utilities industry. It is mainly caused by significant risks of investments non-repayment.

capital, poor payment discipline of consumers, etc.

It has to be said that in the last 18 months the Russian government took a number of steps to increase the rate of private investments to the housing and utilities sector. For example, since January 1, 2014, amendments to the federal law "On Concession Agreements" came into effect. They established new rules of tendering for conclusion of concession agreements concerning water,

sanitation and heat supply facilities. Changes to the pricing procedure in different housing and utility sectors followed.

A significant change was the launch by the Russian government of two new tools to support the housing and utilities sector: co-funding of projects in small towns and interest rate subsidies for loans taken in order to modernize housing and utility objects. Andrey Chibis, Deputy Minister for Construction, Housing and Utilities of the

Russian Federation, says that housing and utilities industry is a market with an annual turnover of more than 4 bln rubles. The subsidy mechanism for interest rates up to 12 pct. p.a. on loans, obtained by resource supplying organizations, will let them cut borrowing costs and expenses of private investors during implementation of investment projects. As Mr. Chibis assures, the new subsidy mechanism will help to increase the number of utility facilities granted a concession. More importantly, according to him, some amendments to the law were introduced, which let the government start funding a part of concession costs in municipalities with population up to 250,000 people.

For his part, Andrey Lebedev, CEO of GC "Krikunov & Partners", believes that rates and government support (subsidies) are an investor's basis of income. "Lack of investors' interest for small towns is driven by low paying capacity of their population and long payback period. Rates increase can get investors interested in a number of regions, but the low level of consumer paying capacity scales up the risks. A significant increase of rates will reduce payment collection. This is why rates should be balanced with due account for each region's specifics, as well as investors must have long-term payback guarantees, including at the expense of municipal budgets," said the expert.

He believes that the measures elaborated by the government of the Russian Federation, particularly the changes in the subsidy mechanism, appear to be quite effective, though they do not fully eliminate the above risks. "At the same time, the legislative changes securing the opportunity of granting a concession for unprofitable and ineffective business, are disputable: there won't be any real interest from investors' side in such companies without serious payback guarantees, provided by the government," concluded Andrey Lebedev.

Money for Water and Heat

Lidiya Gorborukova / Analysts believe that investments of private funds in water supply and disposal systems reconstruction and building are the most profitable. This statement is supported by many examples of concession agreements in Russian regions.

Dmitry Baranov, Finam Management lead expert, believes that the most attractive investment objects in the housing and utilities sector are water service companies. "This can be explained by the fact that the

main necessary infrastructure of water service companies is already built and there is a high demand for water, so a significant cash flow is generated here. At the same time, there is still an opportunity to improve water supply and disposal, reduce water loss and increase its quality. Consumers are ready to pay more for this. Furthermore, many people still don't have access to high-quality drinking water. This creates an opportunity to gain new consumers, which will increase water service companies' income and create

extra profits for investors," commented the expert. He says that not only Russian companies operate on the market, but also foreign players. The largest and active competitors on this market are Suez and Veolia (France). Remondis (Germany), as well as a number of Russian companies: Rosvodokanal, GC Evraziyskiy, Russian Communal Systems, etc. Among successful examples of public-private contract implementation in the area of water supply and disposal is building and reconstruction of water dis-

posal and supply systems in the Moscow Region by GC Morton. Another attractive segment of housing and utilities industry remains heat supply, analysts say. "This service is always much needed, and it gives businesses a great opportunity to make profits," states Baranov. Furthermore, the changing legislation in the heat supply segment, transition from regulated rates to indicative prices and creation of the base for unified heating supply companies' (UHSC) operation increase private investors' interest in this segment."

opinion



Dmitry Baranov, Finam Management lead expert:

➔ - Every rate increase for housing and utilities services reopens the discussion of fairness of such increases. To my mind, a compromise should be reached between suppliers' motivation to get a maximum income and consumers' will to pay a reasonable price for heat, gas, electricity, water supply and wastewater disposal, municipal solid waste disposal and other services. If the housing and utility rates become too low, utility providers won't have enough funds to repair and renovate their fixed assets. But if the rates get too high, most consumers will not be able to pay, which will lead to huge volumes of non-payment.

ЛУЧШИЕ КОМПЛЕКСНЫЕ УСЛУГИ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ ОТ РАЗРАБОТКИ КОНЦЕПЦИИ ДО ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Компания "Росинжиниринг Проект" — одна из крупнейших проектных организаций Санкт-Петербурга, объединяющая более 250 инженерно-технических специалистов, — предлагает весь перечень услуг по проектированию коммерческой, промышленной и жилой недвижимости, транспортной и инженерной инфраструктуры.

Компания имеет опыт комплексного освоения территорий свыше 500 га и осуществляет управление крупными проектами на всех стадиях реализации.

"Росинжиниринг Проект" — генеральный проектировщик олимпийских объектов Сочи-2014.



БУДУЩЕЕ СЕГОДНЯ

Наши услуги:

- Технико-экономическое обоснование
- Концептуальное проектирование
- Территориальное планирование
- Проектная и рабочая документация
- Аудит и экспертиза проектной документации
- Комплексное управление проектными работами



Росинжиниринг Проект

Санкт-Петербург, Гельсингфорсская ул., 2, лит. А
Тел.: +7 (812) 458 46 01, факс: +7 (812) 493-38-55



Компания предлагает к продаже два земельных участка (35 га и 7,5 га) промышленного назначения в п. Мурино (Токсовское шоссе)

Продажа возможна как единым лотом, так и разделением участка на отдельные лоты, но не менее 1 га.

1. На участке новое 2-х этажное здание площадью 680 кв. м.
2. Построена внутриплощадочная дорога.
3. Территория огорожена.
4. Пять площадок сформированы в отдельные лоты и получены свидетельства о собственности.
5. Обеспечено 350 кВт электричества.
6. Получены ТУ на водоснабжение, канализацию, а также увеличение электроснабжения до 2 мВт.
7. Согласован съезд со строящейся дороги Санкт-Петербург — Матокса
8. Возможна рассрочка платежа.

Тел.: (812) 933-41-54
e-mail: sda@cds.spb.ru



УЗНАЙТЕ БОЛЬШЕ НА
WWW.RFPROJECT.RU

Здоровое партнерство

Максим Шумов / В Петербурге в ближайшие годы появится первый объект здравоохранения стоимостью 7 млрд рублей, реализованный по схеме государственно-частного партнерства. Впервые этот механизм был опробован в 2014 году, а сейчас по стране уже реализуются более 60 проектов бюджетных медучреждений с участием частного капитала. ➔

Конкурс на право строительства и обслуживания нового корпуса городской больницы № 40 в Сестрорецке на основе ГЧП Комитет по инвестициям объявил в середине июля. Как уже рассказывал «Строительный Еженедельник», победитель конкурса будет должен за свой счет построить на участке площадью 2,1 га на ул. Борисова в Сестрорецке больничный корпус площадью 30 тыс. кв. м, провести инженерные сети и опять-таки за свой счет оснастить медучреждение медицинским оборудованием. Соглашение с инвестором подписывается на 10,5 лет. Из них не более 3,5 лет с момента подписания отведено на проектирование и строительство, а оставшееся время компания будет управлять новым корпусом. Итоговая сумма контракта составит около 6,9 млрд рублей.

Федеральный опыт

Механизм взаимодействия государства и бизнеса востребован и на федеральном уровне. В конце июля прошло расширенное заседание под руководством премьер-министра Дмитрия Медведева, посвященное как раз вовлечению частных инвестиций в сферу здравоохранения. По данным главы правительства, сейчас в инновационной медицине реализуются 60 проектов ГЧП, около половины из них – в форме концессионного соглашения. Остальные – того или иного рода инвестсоглашения. 90% средств в эти проекты вложил именно частный сектор. Отметим, что еще в 2014 году Минздравом инициирован пилотный проект, предусматривающий заключение концессионного соглашения в отношении объекта здравоохранения – федеральной собственности Новосибирского научно-исследовательского института травматологии и ортопедии имени Цивьяна. Проект стал первым федеральным концессионным соглашением не только в здравоохранении, но и в социальной сфере в целом. А еще раньше, в 2012 году, на базе того же института был открыт первый в России медицинский технопарк, специализирующийся на вне-



Российские инвесторы рассчитывают на окупаемость проектов ГЧП в здравоохранении в течение 10-15 лет

рении инновационных медицинских продуктов и технологий.

Последнее время подобные проекты реализуются достаточно часто, подтверждает аналитик ИХ «Финам» Тимур Нигматуллин. По его данным, Московская область планирует передать в концессию проект строительства двух онкоцентров стоимостью в несколько миллиардов рублей. Есть дальнейшая перспектива и у Северо-Запада. Как рассказала Александра Королева, начальник отдела гражданских проектов ГК «Хоссер», 40-я больница станет первым, но, возможно, не последним объектом, реализованным и в Петербурге по схеме государственно-частного партнерства. Так, город сегодня рассматривает возможность реализации по такой схеме перинатального центра на базе роддома № 17, а также создание объектов здравоохранения, оказывающих первичную медико-санитарную помощь жителям района Славянка,

поселков Ленсоветовский и Детскоесельский Пушкинского района Петербурга. Есть потенциал и у Ленинградской области – у проекта областного центра медицинской реабилитации в поселке Коммунар, говорит эксперт.

Интересанты

По данным госпожи Королевой, при разработке проекта власти города совместно с консультантами проводили мониторинг рынка на предмет выявления потенциальных участников механизма ГЧП. Проводились встречи, велись переговоры с представителями таких компаний, как Инфраструктурный фонд «Муккуори», Группа ЛСР, Sacyr, Pizzarotti, General Electric, Siemens, Ramsay Health Care, Renaissance Construction, ЗАО «Город», СМУ-303 и Газпромбанк. Последние, к слову, отказались комментировать

«Строительному Еженедельнику» перспективы проекта, сославшись на личную заинтересованность. «Полагаю, что проект ввиду своей капиталоемкости должен быть интересен финансирующим организациям, инфраструктурным инвесторам, а также западным концессионерам, занимающимся инвестициями в проекты здравоохранения», – добавила Александра Королева.

Способ «отбивать» вложения эксперты описывают следующим образом: «Согласно условиям концессионер берет на себя часть областного заказа. Взамен область будет оплачивать его из тарифов местного фонда ОМС и посредством субвенций из местного бюджета. По предварительным оценкам, проект выйдет на самоокупаемость через два года после завершения строительства, а окупится примерно через пять лет», – объясняет Тимур Нигматуллин. «Если говорить о сфере здравоохранения, то возможными путями получения доходов могут быть техническое обслуживание, оказание медицинской помощи по ОМС, ДМС, платные медицинские услуги, сопутствующие сервисы», – перечисляет госпожа Королева. Сроки проектов ГЧП в сфере здравоохранения, по ее словам, сильно варьируются. Западные инвесторы предпочитают длительные сроки (20-35 лет) для ГЧП-проектов. Согласно сложившейся российской практике, скорее стоит говорить о сроке 10-15 лет.

мнение



Дмитрий Медведев,
премьер-министр РФ:

➔ Еще несколько лет назад ГЧП в медицине вообще воспринималось как экзотика. Куда-куда, но в медицину инвесторы не особенно шли, полагая, что прибыль здесь не того размера и риски выше, чем, например, когда деньги инвестируются в стройку или еще куда-то. Я не могу сказать, что мы достигли здесь таких объемов инвестиций, как в целом ряде развитых в этом плане государств. Тем не менее ситуация изменилась, есть общая цель и у государства, и у бизнеса, и у науки – создать условия, при которых достижения современной медицины использовались бы для практического здравоохранения.

Инвестдиагноз под вопросом

Максим Шумов / Бизнесу в рамках ГЧП подходят проекты с понятной финансовой моделью, прогнозируемыми и управляемыми рисками и приемлемой доходностью, говорят эксперты. Но нормативная база механизма имеет слишком много пробелов, чтобы инвесторы могли рассчитывать на стабильную доходность проектов.

Управляющий партнер «Качкин и партнеры» Денис Качкин к проекту государственно-частной больницы отнесся со скепсисом. «Мы не оценивали инвестиционную привлекательность данного проекта. Вполне возможно,

проект заинтересует многих, но, по нашему мнению, серьезные осложнения могут возникнуть на этапе оценки правовых рисков по этому проекту», – говорит эксперт. По его словам, проект должен быть реализован по модели регионального ГЧП, которое в существующем сегодня виде доживает свои последние дни – с нового года вступает в силу федеральный закон о ГЧП, который полностью меняет правила и создает повышенные риски для всех проектов, структурированных по сегодняшнему региональному законодательству. В концессионный закон ежегодно вносятся изменения по два, а то и по три раза. «Уверен,

что подобная судьба ожидает и новоиспеченный закон № 224-ФЗ о ГЧП. Возможно, уже в этом году, до вступления его в силу, мы увидим первые изменения к нему», – прогнозирует господин Качкин. Среди ограничений, снижающих эффективность реализации проектов ГЧП в здравоохранении, Александра

кстати

Королева, начальник отдела гражданских проектов ГК «Хоссер», называет отсутствие контрактов жизненного цикла в сфере здравоохранения, то есть дефицит долгосрочного планирования расходов на сервисное обслуживание и отсутствие возможности осуществлять непрерывный диагностический и лечебный

зательств по концессионному соглашению. Внесение подобных изменений существенно упростит подготовку объектов для концессии. Еще одним решением стало изменение списка контрактов жизненного цикла – после поправки постановления Кабмина от 28 ноября

процесс. Сказывается и отсутствие утвержденных методик расчета эксплуатационных расходов, что усложняет процесс обоснования размера компенсации, достаточной для качественного технического обслуживания. Сюда же можно отнести недостатки структуры тарифов ОМС, в которых отсутствуют инвестиционные расходы (капитальные расходы и расходы на привлечение финансирования), расходы на модернизацию оборудования свыше 100 тыс. рублей. Наконец, на перспективах внедрения механизма сказывается отсутствие утвержденных стандартов и методов эксплуатации. «В то же время качественная эксплуатация позволяет продлить срок полезного использования оборудования на 20-25% и сократить простои медицинского оборудования из-за поломок до 1-3% рабочего времени в год», – подсчитала эксперт.

2013 года № 1087 в этот список будут наконец включены объекты здравоохранения. В Земельный кодекс будут внесены изменения, которые позволят отдавать землю под проекты, предусмотренные сделкой по привлечению инвестиций в объекты федеральной инфраструктуры.

Healthy Partnership

Maxim Shumov / Soon, the first health care facility built according to the public-private partnership (PPP) scheme at the cost of around 7 bln rubles will be opened in St. Petersburg. This mechanism was first tested in 2014, and today more than 60 projects of budgetary medical centers with the involvement of private capital are being implemented across the country. ➔



Russian investors expect that PPP projects in health care sector will pay off in 10-15 years

A tender for construction and maintenance of a new building of the Sestroretsk municipal hospital No. 40 based on PPP was announced by the Investment Committee in the middle of July. As "Construction Weekly" already reported, the winner will have to construct a new hospital building 30,000 square meters in area on a 2.1 ha plot in Borisova street in Sestroretsk at their own expense, as well as connect it to utility systems and purchase medical equipment – again, at their own cost. The agreement with the investor will be signed for 10.5 years. Maximum 3.5 years after the signing will be allotted for design and construction, and for the rest of the time the company will be managing the new building. The total contract value will amount to about 6.9 bln rubles.

Federal Experience

The mechanism of partnership between the state and business is widely used on the federal level, too. At the end of July, Prime Minister Dmitry Medvedev lead an extended session dedicated to attraction of private investments into the health care area. The head of government then said, that around 60 PPP projects are now being implemented in innovative medicine, and about a half of them – in the concession agreement form. Others are investment agreements of one kind or another.

90% of funds were invested by private sector. It has to be noted that the Ministry of Healthcare launched a pilot project in 2014, which implied conclusion of a concession agreement concerning a health care facility – federal ownership of the Novosibirsk Research Institute for Trauma Surgery and Orthopedics named after Tsyvyan. This project became the first federal concession agreement not only in the health care industry, but more generally in the social sphere. Even before that, in 2012, the first Medical technopark in Russia was opened on the premises of the same institute. It specializes in implementation of innovative medical products and technologies.

Currently a lot of similar projects are launched, acknowledges Timur Nigmatullin, IC FINAM analyst. According to him, the Moscow Region is planning to transfer to PPP a project for construction of two cancer centers valued at several billion rubles. The Northwestern Federal District has some perspectives, too. As Alexandra Koroleva, head of the civil projects department at GC Hossler, stated, hospital No. 40 will be the first, but, most likely, not the last object built in St. Petersburg based on the PPP scheme. Today the city government is considering the possibility to create a perinatal center at the premises of maternity hospital No. 17 using this scheme, as well as a number of health care facilities for primary medical care for residents

of Slavyanka district and Lensovetovskiy and Detskoselsky communities in the Pushkin district of St. Petersburg. The Leningrad Region has a potential, too: the Regional center for aftercare in Kommunar, says the expert.

Interested Parties

According to Koroleva, when developing the project, the city authorities together with consultants monitored the market to find out which businesses could potentially take part in the PPP project. They held meetings and negotiated with such companies, as Macquarie Renaissance Infrastructure Fund, LSR Group, Sacyr, Pizzarotti, General Electric,

Siemens, Ramsay Health Care, Renaissance Construction, Gorod JSC, SMU-303 and Gazprombank. By the way, the latter refused to comment on the project's perspective for "Construction Weekly", making a reference to their corporate interest. "I believe that, being capital intensive, this project should look interesting for sponsoring organizations, infrastructure investors, as well as western concession operators, dealing with investments in the health care industry," added Alexandra Koroleva. "The range of potentially interested parties is very wide: funds, big medical clinics, classic investors who can subsequently lease their property," agrees Olga Sharygina, NAI Becar asset management department managing director. She says that a good example of successful commercial activities in the area of health care are dental and multi-discipline clinics that pay off in 10 years.

This is how the experts describe the way to achieve payback of investments: "According to agreement conditions, the concession operator undertakes a part of the regional order. The region will pay for it from the local compulsory medical insurance fund and through subventions from the local budget. According to preliminary estimates, the project will reach the break-even point in two years after construction is completed, and investments will pay off in approximately 5 years," explains Timur Nigmatullin. "In the health care industry, profits can be generated by maintenance services, medical treatment under compulsory and voluntary health insurance policies, commercial medical services and other associated services," added Koroleva. She says that terms of PPP projects implementation in the area of health care vary significantly. Western investors prefer longer terms for PPP projects – 20 to 35 years. In the established Russian practice it is usually 10-15 years.

According to Denis Kachkin, managing partner of Kachkin & Partners, funds received by a medical organization from compulsory health insurance can at their best compensate operating costs. It is caused by regulatory specifics, so for return of capital investments, income from commercial services and voluntary insurance are considered, – as well as budgetary aid, without any doubt. "Eventually the owner of new health care facilities is the state," says the expert.

opinion



Dmitry Medvedev, Prime Minister of the Russian Federation:

➔ – A few years ago, PPP projects in the health care industry seemed quite exotic. Investors didn't want to enter this market, thinking that the profits are too small and risks are higher than in, let's say, construction sector or others. I wouldn't say that in terms of investment volumes we have reached the level of countries that are well-developed in this aspect. Nevertheless, the situation has changed, and the state, business and science have a common goal to provide conditions where achievements of modern medicine could be used in practical health care.

Investment Diagnosis Doubtful

Maxim Shumov / In the PPP scheme, businesses prefer projects with a clear financial model, predictable and controllable risks and acceptable level of profitability, experts say. But its regulatory base has too many loopholes for investors to count on stable profitability.

Denis Kachkin, managing partner of Kachkin & Partners, is skeptical about the project of the public-private hospital. "We didn't evaluate investment prospects of this project.

It is likely to be interesting for many companies, but we think that serious complications can arise at the stage of legal risks assessment," believes the expert. According to him, the project is supposed to be implemented based on a regional PPP model, which in its current form is in its final days. The new federal law on PPP will come into effect from the beginning of 2016 – it will change the rules completely and create higher risks for all projects, structured according to the existing regional legisla-

tion. The concession law is amended twice or thrice annually. "I am sure that the same destiny awaits the new law No. 224-FZ on PPP. Maybe we will see the first amendments even this year, before it goes into effect," predicts Kachkin. Alexandra Koroleva, head of the civil projects department at GC Hossler, named lack of life cycle contracts in the health care sector as one of the restrictions, which decrease the efficiency of PPP projects in the industry. This means deficit of long-term cost planning for services and

incapability to enable continuous diagnostic and treatment process. Lack of approved methods for calculation of operating costs also matters, as it complicates the process of justification for compensations, sufficient for high-quality maintenance. There are also gaps in the compulsory health insurance rate structure: investment costs (capital expenditures and fund raising costs) are not present there, as well as equipment modernization costs above 100,000 rubles. Finally, lack of approved standards and

by the way

After the meeting, Prime Minister formulated a number of tasks aimed at entrenchment of the PPP model in the social sphere. Thus, Ministries of Economic Development, Healthcare and Finance were requested to elaborate issues of state-owned health care facilities taking part in concession agreements on the grantor's side. Such changes will make the preparation of objects for concession a lot easier. Another decision was changing the list of life cycle contracts. After amendment to the cabinet of ministers' resolution dated November 28, 2013 No. 1087, it will finally include health care facilities. Amendments will also be implemented into the Land Code: it will allow to provide land for projects, supported by transactions of investment attraction to federal infrastructure objects.

operation methods influences the implementation perspective of this scheme. "Professional operation can extend the useful life of equipment by 20-25%

and reduce downtime of medical equipment because of breakdown to 1-3% of operational time per year," calculated the expert.

Арсентий Сидоров: «BIM – это инструмент прозрачного контроля со стороны инвестора»

Сегодня строительство всех объектов ГК «Эталон» ведется с применением BIM-технологии. О преимуществах ее использования рассказал нашей газете Арсентий Сидоров, генеральный директор ООО «НТЦ «Эталон» (входит в группу компаний «Эталон»). ➔

– Какие преимущества дает использование технологии BIM?

– Эта технология полезна практически во всех аспектах инвестиционно-строительного проекта. Сегодня в большей массе технологий BIM рассматривается и оценивается по начальному этапу реализации проектов – этапу проектирования. Проектными компаниями подтверждается повышение качества проектных решений, а также повышение эффективности работы проектировщиков за счет автоматизации части выполнения ручных операций. Это обеспечивается за счет сокращения сроков внесения изменений в проектные решения и повторного использования накопленных библиотек.

Но это не финишная точка использования технологии. Трехмерная модель проекта позволяет инженеру-сметчику значительно увеличить скорость обработки проектной документации при подсчете объемов работ и материалов. В нашей компании BIM-технология – это инструмент комплексного контроля строительства и принятия оперативных решений при управлении сроками, ресурсами и качеством проекта.

BIM – это инструмент прозрачного контроля со стороны инвестора. Благодаря ему стало возможно осуществлять комплексный и при необходимости удаленный контроль над инвестициями, процессом реализации проекта, правильностью и своевременностью передачи информации на всех уровнях.

Предполагаю, что BIM-технология может быть также полезна банкам и инвестиционным компаниям.

– Использует ли информационное моделирование ваша компания? Насколько распространена сегодня технология среди российских застройщиков?

– В России существует сложившийся пул девелоперов, которые применяют BIM-технологии, но в данном случае мы можем говорить только за себя – за группу компаний «Эталон». Мы используем эту технологию почти четыре года. BIM при-

чем, BIM-технология применяются у нас на большинстве этапов жизненного цикла объекта.

– Что, на ваш взгляд, тормозит сегодня развитие BIM в России?

– Прежде всего, тормозят развитие BIM в России высокие затраты, требующиеся при внедрении новой технологии. Они выражаются не только в финансовых затратах на покупку нового программного обеспечения, обновления персональных компьютеров, но и в необходимости обучить сотрудников, адаптировать

является то, что изначально BIM – иностранная технология, а значит, им требуется адаптация стандартов под российские нормы. Кроме того, пока в России ощущается дефицит специалистов такого профиля.

– Могут ли отечественные программные продукты конкурировать с западными?

– К сожалению, отечественный программный продукт пока не может конкурировать с западными технологиями. Но хочется отметить, что у нас уже прошел этап «знакомства и привыкания» к BIM. То, что использование этой технологии одобрено на государственном уровне, – отличный стимул к дальнейшему развитию и распространению BIM-технологии.

Сегодня строительство всех объектов ГК «Эталон» ведется с применением BIM-технологии

меняется начиная с концепции – эскизной проработки нового проекта, в процессе проектирования и выпуска рабочей документации, при планировании ресурсов, при календарном планировании и при контроле строительно-монтажных работ (сюда входят сроки, качество, охрана труда и промышленная безопасность). Сегодня строительство всех объектов ГК «Эталон» ведется с применением BIM-технологии.

В настоящий момент мы подошли к использованию BIM-модели на этапе эксплуатации недвижимости. Таким обра-

зом все рабочие процессы и весь коллектив компании под новые требования и бизнес-процессы.

Для российских компаний часто проблемой



Arsentyi Sidorov: “BIM provides investors with a tool enabling transparency.”

Today all Etalon Group sites are constructed using BIM technologies. Arseny Sidorov, CEO of LLC “NTC “Etalon” (part of Etalon Group), told our newspaper about the advantages of their use. ➔



– What benefits does the BIM technology provide?

– This technology can be useful in almost all aspects of a construction and investment project. Today BIM is mostly considered and evaluated at the first phase of a project – the design stage. Engineering companies confirm higher quality of design solutions and higher efficiency of their designers' work due to automation of some operations, which used to be done manually. This is enabled by quicker amendments in design solutions as well as reuse of accumulated libraries.

But this is not the finish line of the technology. Usage of 3D project models helps estimators to significantly speed up design documentation processing when evaluating scope of work and materials. In our company, the BIM technology is used for comprehensive construction control and operating decision-making in management of time, resources and project quality.

BIM provides investors with a tool enabling transparency. It helps to achieve all-around and, where necessary, remote control of investments, project implementation process, accuracy and timeliness of communication at all levels. I suppose, BIM can also be useful for banks and investment companies.

– Does your company use information modeling? Is this technology wide spread among Russian developers?

– There is an established pool of developers in Russia who use BIM technologies, but I am only able to explain how they are implemented in Etalon Group. We have been using BIM for almost 4 years now. We use BIM starting from the conceptual phase – creation of first drawings, then in the process of engineering documents design and preparation, resource planning, scheduling and control of construction and erection works (encompassing deadlines, quality, occupational health and industrial safety). Today all Etalon Group sites are constructed using BIM technologies.

Now we have also started to use the BIM model at the stage of facility usage. Therefore, in our group of companies BIM technologies are implemented at most of site's life cycle stages.

– What factors, in your opinion, slow down development of BIM in Russia?

– It is, first of all, high costs on implementation of a new technology. These costs account not only for purchasing of new software and upgrading PCs, but also for staff training, work procedures adaptation and habituation of employees to the new requirements and business processes. It is a common problem for Russian companies that BIM, being a foreign technology, needs to be adapted to Russian standards. Today we see the lack of such professionals in Russia.

– Do you think Russian software can compete with its western analogues?

– Unfortunately, it can't so far. But I have to state that we have already passed the stage of habituation to BIM. The fact that this technology is approved on the government level is a great challenge for further development and expansion of BIM.

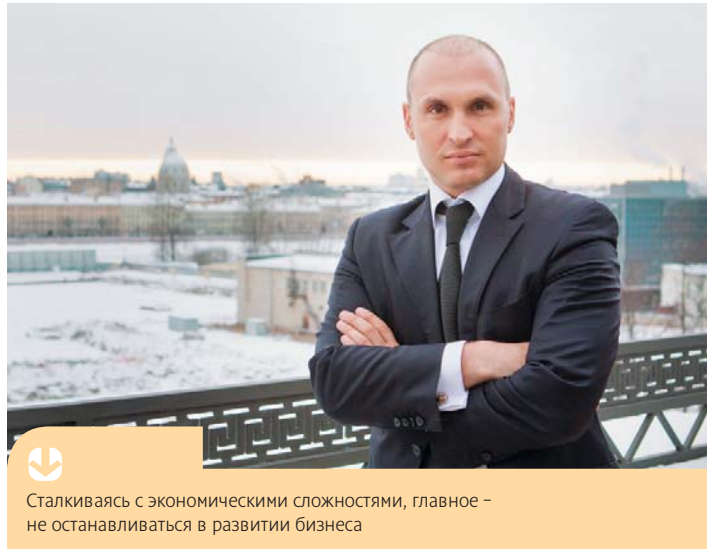


Ключевой рубеж взят

Тамара Назарова / Испытания, которым в последние месяцы подверглась экономика России в целом и строительная отрасль в частности, заставили участников рынка искать непростые решения. ➔

Свидетельство того, что такие решения многим найти удалось, – сохранение темпов жилищного строительства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, вывод на рынок новых проектов и выполнение ведущими застройщиками заявленных планов с минимальными корректировками.

«К началу нынешнего года строительный бизнес фактически не имел возможности привлекать кредитные средства на фоне сокращения объема ипотечных кредитов для населения из-за резко выросших ставок и уменьшения либо прекращения финансирования государственных строительных контрактов», – констатирует Игорь Креславский, председатель правления ГК «РосСтройИнвест». Тем не менее, подчеркивает он, ситуация не была тупиковой. «Мы искали резервы для движения вперед, потому что понимали: главное – не останавливаться в развитии бизнеса», – продолжает господин Креславский. Одним из таких решений стала реконцепция проекта жилого комплекса «Петр Великий и Екатерина Великая», который должен был превзойти по высоте (140 м) уже ставший одной из высотных доминант Санкт-Петербурга ЖК «Князь Александр Невский», также объект ГК «РосСтройИнвест». «Поскольку при проектировании зданий высотой более 100 м необходимо разрабатывать особые технологические решения, делающие сегодня подобный объект нерентабельным, мы пересмотрели этажность башен «Екатерина Великая» и «Петр



Сталкиваясь с экономическими сложностями, главное – не останавливаться в развитии бизнеса

Великий». Но это не отразилось ни на архитектурной целостности облика жилого комплекса, ни на степени комфорта для будущих жильцов», – комментирует Игорь Креславский. Стоит напомнить, что ГК «РосСтройИнвест» последовательно придерживается стратегии «Лучшее для каждого», разработанной на основе ранее принятой концепции «Доступный комфорт». «По нашему мнению, доступность

комфорта обеспечивают соразмерность цены и качества, удобная квартирография, а также развитая инфраструктура не просто в шаговой доступности, но в черте жилого комплекса», – уточняет Игорь Креславский.

В нынешних условиях стоит особо акцентировать внимание на еще одном элементе доступности – надежности застройщика, гарантии ввода объекта

в срок и с заявленным качеством. В этом смысле строительный сезон – 2014/2015 для ГК «РосСтройИнвест» не стал исключением из общего правила компании: сдавать объекты ранее заявленного срока. За последние месяцы введены в эксплуатацию комплексы «Утренняя звезда» и «Дом с курантами» в Санкт-Петербурге, готовятся к вводу малоэтажный ЖК «Земляничная поляна» во Всеволожске. До конца нынешнего года вступит в строй один из крупнейших инфраструктурных объектов Санкт-Петербурга – инфекционная больница в Полустово на 100 тыс. кв. м, степень готовности объекта в ГК «РосСтройИнвест» оценивают как «очень высокую». В то же время холдинг начал строительство объекта бизнес-класса «Кремлевские звезды», выдерживает график производства работ на объекте «Золотые купола» в Сертолово и в ближайшие месяцы рассчитывает выйти на площадку ЖК «Петр Великий и Екатерина Великая». Важное уточнение: ни один из проектов не является типовым. «Принцип любого бизнеса, и строительный в этом смысле не исключение, – тиражировать удачное решение. Универсализация позволяет сократить и сроки, и стоимость строительства. Однако все наши проекты индивидуальны. Мы сознательно идем на некоторое увеличение себестоимости и, как следствие, сокращение маржи, поскольку убеждены: новое строительство в Санкт-Петербурге, архитектурной сокровищнице мирового масштаба, должно продолжать традиции великих зодчих», – говорит Игорь Креславский.

цифра

100 ТЫС. КВ. М –
площадь инфекционной больницы
в Полустово, построенной
ГК «РосСтройИнвест»

Border is Conquered

Tamara Nazarova / The hardship that the Russian economy on the whole and the construction industry in particular have been going through in the last months made market participants look for anything but simple solutions. The ability to find such solutions was demonstrated by maintaining the pace of housing development in St. Petersburg and Leningrad Region, launching new projects and implementing announced plans with minimum amendments by major developers.

"In the beginning of this year construction companies almost didn't have opportunities to obtain credits against the background of decreasing

volume of mortgage loans for consumers (because of the quick rates growth) as well as the decrease or cessation of funding of state-owned construction contracts," states Igor Kreslavskiy, Chairman of the Management Board at GC RosStroyInvest. Nevertheless, he emphasizes that the situation was never a dead end. "We were looking for reserves to progress as we understood the following: our main priority was to avoid stagnation of our business," continues Kreslavskiy. One of these solutions was reconceptualization of the "Peter the Great and Catherine the Great" housing complex, which was supposed to overtop (with 140 meter height) one of the city's tallest architectural dominants – "Prince Alexander Nevsky" housing complex, also

built by FC RosStroyInvest. "As we would need special technical solutions to design buildings higher than 100 m, which would currently make such a project unprofitable, we reconsidered the number of floors in "Peter the Great" and "Catherine the Great" towers. But it didn't influence either the architectural entity of the housing complex appearance or the comfort of our future residents," comments Igor Kreslavskiy. It is worth reminding that GC RosStroyInvest consistently implements its "Best For Everyone" strategy, which is based on the previous concept of "Affordable Comfort". "We believe that affordability of comfort depends on the price and quality balance, convenient apartment layouts and well-developed infrastructure not just within walking distance, but in the boundaries of a housing complex," Igor Kreslavskiy explains. In current circumstances, it is worth noting another element of affordability – reliability of a development company, that guarantees to commission its sites in time and with the declared quality. In this respect, the 2014/2015 construction



"Golden Domes" residential complex

season was no exception from the company's general rule: to commission sites before the declared deadline. In recent months, "Morning Star" and "House with Chimes" residential complexes were commissioned in St. Petersburg, while "Strawberry Meadow" low-rise housing complex will soon be ready in Vsevolozhsk. One of the largest St. Petersburg infrastructure objects will also be commissioned before the end of the year – the infectious diseases hospital in Polyustrovo,

100,000 sq.m in area, whose degree of readiness is evaluated at GC "RosStroyInvest" as "very high". At the same time, the holding company has started construction works on "Kremlin Stars" business class site, maintains the construction schedule at "Golden Domes" housing complex in Sertolovo and plans to launch the construction phase of "Peter the Great and Catherine the Great" complex. It is important to note that none of these projects had a typical design. "Every

business, even the construction business, uses one principle – a successful solution should be replicated. Versatility helps to cut both construction costs and time. But all our projects are unique. We consciously agree to increase construction costs and to allow subsequent margin reduction, as we believe that new development projects in St. Petersburg, which is an architectural treasury of global importance, must continue the traditions of great architects," says Igor Kreslavskiy.

100,000 sq.m – area of the infectious diseases hospital in Polyustrovo constructed by GC "RosStroyInvest"

Регионы примеряют комплексный подход

Роман Русаков / Петербург и Москва последние десятилетия активно ведут комплексное освоение территорий. В регионах ситуация сложнее – там точечная, а иногда и уплотнительная застройка распространена гораздо шире. ➡

Переход двух столиц к комплексному освоению территорий произошел вынужденно – строительство по схеме КОТ чаще всего происходит на окраинах города, а туда строителей вынуждены были отправлять городские власти, опасаясь социального взрыва: ресурсы территорий под строительство внутри больших городов были исчерпаны в 1990-е и первую пятилетку 2000-х, дальнейшее возведение жилья в сложившихся городских массивах ухудшало жизненную среду их жителей.

В рамках PROESTATE среди заявленных тем есть и региональные проекты КОТ, ведь территории под застройку заканчиваются и в регионах с меньшей инвестиционной активностью, а власти менее крупных городов могут взять на вооружение опыт Санкт-Петербурга и Москвы, с тем чтобы избежать ошибок мегаполисов.

На сегодняшний день доля проектов КОТ в объеме первичного рынка недвижимости Петербурга и области составляет около 50%, при этом в ближайшие годы ожидается рост этого показателя до 70%.

По данным «Главстрой-СПб», на данный момент в Санкт-Петербурге открыты продажи в 13 проектах КОТ. Общий объем заявленного жилья в их рамках составляет около 11,8 млн кв. м.

«Если говорить про регионы, то подобные проекты нужны, в первую очередь, в городах-миллионниках с высокой экономической активностью. К ним относятся



Проекты КОТ подразумевают multifunctionality и рассчитаны на длительные сроки реализации

Новосибирск, Екатеринбург, Казань и ряд других городов. Однако масштаб застройки в рамках проектов КОТ в данном случае должен быть значительно меньшим по сравнению с Москвой и Санкт-Петербургом», – говорит Петр Буслов, руководитель аналитического центра ООО «Главстрой-СПб». При этом, считает он, крайне важно, чтобы в проектах комплекс-

ного освоения территории жителям обеспечивалась трудовая занятость. В противном случае городские власти столкнутся с существенным ростом маятниковой миграции. «Подобная ситуация лишь увеличит нагрузку на транспортную инфраструктуру города. Чтобы этого избежать, проекты КОТ следует возводить рядом с источниками занятости для населения

либо формировать источники занятости в рамках проекта», – уверен эксперт.

Альбина Ямалетдинова, управляющий партнер ГК Rusland SP, указывает на то, что один из самых крупных региональных проектов КОТ – это проект «Академический» компании «Кортрос» в Екатеринбурге, который реализуется с государственной поддержкой. «Отмечу, что Екатеринбургская агломерация является одним из лидеров по числу заявленных КОТ. Можно сказать, что КОТ – это преимущественная форма девелоперских проектов в данном регионе», – говорит госпожа Ямалетдинова.

Также она добавляет, что проекты КОТ в Башкортостане и в Уфе в частности реализуются преимущественно под контролем различных государственных и муниципальных унитарных предприятий. «Огосударственный» девелопмент – одна из ярких особенностей данного региона.

МНЕНИЕ



Михаил Якубов,
руководитель
направления консалтинга девелоперских проектов
компании JLL:

➡ – Основное отличие реализации проектов КОТ в регионах в том, что в регионах рынок коммерческой недвижимости значительно слабее, его емкость меньше, а покупательная способность населения ниже. При этом проекты КОТ, как правило, подразумевают multifunctionality и длительные сроки реализации. Еще одна специфика регионального рынка заключается в том, что спрос на жилье высоко-го ценового сегмента значительно ниже, а это, в свою очередь, снижает перспективы девелопера по диверсификации концепции проекта КОТ.

Свобода от инфраструктурного бремени

Роман Русаков / Специфика региональных проектов КОТ состоит в том, что там девелоперам пока нередко удается избежать строительства инфраструктурных объектов.

Несмотря на то что проекты КОТ в России возводятся с середины 2000-х годов, четких критериев, какие проекты можно отнести к этой категории, до сих пор не существует. Обычно к КОТ относят проекты общей площадью от 500 тыс. кв. м (объем жилья – не менее 400 тыс. кв. м), которые реализуются одним девелопером и имеют единую концепцию застройки и развития территории. Обязательными составляющими таких проектов являются объекты социальной (детские сады, школы, спортивные объекты, культурно-досуговые центры, поликлиники), инженерной и дорожной инфраструктуры (сети, устройство внутриквартальных проездов, нередко строительство дорог городского значения). Альбина Ямалетдинова, управляющий партнер

ГК Rusland SP, отмечает, что в каждом регионе присутствует своя специфика проектов комплексного освоения территорий. Это связано с особенностями регионального рынка жилой и коммерческой недвижимости, оказывается или не оказывается поддержка подобных проектов органами исполнительной власти на местном уровне, с особенностями градостроительного регулирования подобной деятельности и многими другими факторами.

«Проекты КОТ требуют комплексного подхода к созданию инженерной и транспортной инфраструктуры, то есть значительных капиталовложений. И если в Москве подобные расходы приемлемы для девелоперов из-за высокой стоимости продажи квадратного метра жилья и высоких арендных ставок в офисных и торговых центрах, то для регионов подобная значительная нагрузка может уничтожить инвестиционную привлекательность проекта в целом», – отмечает госпожа Ямалетдинова.

Виталий Никифоровский, вице-президент группы компаний Springald, полагает, что в регионах вопрос строительства инфраструктуры пока особо остро не стоит: «Обычно инфраструктура строилась в советское время с определенным запасом, поэтому девелоперы администрации городов особо не нагружают бременем решения инфраструктурных вопросов – хорошо, хоть что-то строить, и на том спасибо».

«Совершенно другой расклад в мегаполисах: городам при всем их желании просто невозможно обеспечить всех желающих инфраструктурой – это неподъемно для бюджета. Поэтому приходится еще на стадии получения разрешения на строительство вести переговоры с девелоперами о строительстве необходимой инфраструктуры силами самих девелоперов. Вполне понятно, что небольшая компания с проектом строительства 1-2 жилых домов вряд ли построит школу и детский сад для них или вряд ли проложит необходимые дороги

и инженерные коммуникации. Поэтому в последнее время наметился определенный, несомненно положительный тренд, когда несколько компаний, строящих свои объекты рядом друг с другом, объединяют усилия и строят необходимую инфраструктуру, финансируя строительство инфраструктуры соразмерно объемам строительства в данном районе. Вот тогда можно сказать, что территория осваивается комплексно», – рассуждает господин Никифоровский.

Арсений Васильев, генераль-

ный директор ГК «УНИСТО Петрозаводск», полагает, что роль власти при реализации проектов КОТ должна сводиться к координации участников процесса. «Сейчас стоит задача координации усилий застройщиков в целях снижения финансовой нагрузки на одну компанию и более гибкого распределения денежных средств. Например, в Мурино-Девяткино несколько компаний совместно строят детские сады и школы, кроме того, на их средства проектируются два съезда у железной дороги. В Кудрово застройщики также

объединяются для создания дорожно-транспортной сети. Как видим, примеры успешной координации частных игроков возможны», – полагает господин Васильев. Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpri, также говорит, что создание объектов КОТ должно осуществляться посредством участия в нем и государства в лице администрации муниципального образования, и монополистов энергосетей, водоканала, газоснабжения, и муниципальных органов.

МНЕНИЕ



Виталий Никифоровский,
вице-президент группы компаний Springald:

➡ – Любое поселение развивается на основании генерального плана. В генеральном плане четко обозначено целевое назначение той или иной территории поселения. Далее в ход вступают региональные нормы градостроительного проектирования, в которых содержатся четкие критерии обеспечения территорий зелеными насаждениями, объектами социальной и инженерной инфраструктуры. Де-факто КОТ – это просто четкое исполнение девелопером генерального плана в крупном масштабе.

Regions Apply Integrated Approach

Roman Rusakov / In the last decades, St. Petersburg and Moscow have become familiar with integrated urban development. It is more difficult in regions, where high-rise and even infill development is much more common. ➔

The two capitals switched to integrated urban development involuntarily. IUD construction usually prevails in the urban fringe, where the cities' administrations forced developers to move wary of a social fallout: urban territories available for construction were used up in the 90s and the beginning of the 2000s, so further development in established urbanized areas would degrade the quality of life there.

Among the PROestate topics are some of the regional IUD projects – even regions with less intensive investments are running out of territories available for development. Administrations of smaller cities can adopt the experience of St. Petersburg and Moscow to avoid the mistakes made here.

Today IUD projects account for 50% of the real estate primary market in St. Petersburg and the Leningrad Region, and in the years to come this number is expected to reach 70%.

According to "Glavstroy-SPb", today 13 IUD projects are available for sale in St.

opinion



Mikhail Yakubov, Head of Development Consultancy, JLL:

– The main difference in implementation of IUD projects in regions is a much weaker commercial real estate market with less capacity and consumer purchasing power. At the same time, IUD projects usually implicate multifunctionality and long construction periods. Another characteristic of the regional market is lower demand for high priced residential property, which, in its turn, restricts diversification opportunities of a IUD project concept for a developer.

Petersburg. The total new build floor area announced is around 11.8 million sq m.

"If we talk about regions, such projects are first of all necessary in cities with a million-plus population and high level of economic activity. These are Novosibirsk, Yekaterinburg, Kazan and some other cities. However the scale of IUD there should be much lesser than in Moscow and St. Petersburg," says Pyotr Buslov, the Head of LLC "Glavstroy-SPb"

analytical center. Pyotr believes that ensuring employment of residents in IUD projects is very important. Otherwise city authorities will face significant growth of commutation. "Thus, the use of a city's transportation infrastructure will only be increased. To avoid that, IUD projects should be implemented near-by sources of employment, or such sources should be created as a part of the projects," assures the expert.

Albina Yamaletdinova, GC Ruslan SP Managing Partner, points out that one of the biggest regional IUD projects is "Akademicheskyy" which is constructed by KORTROS in Yekaterinburg with government support. "I should mention that the Yekaterinburg agglomeration is one of the leaders in the number of IUD announced. One can say IUD is the dominating type of development projects in this region," said Yamaletdinova. Albina adds that IUD projects in Bashkortostan and Ufa are mainly implemented under the control of different state and municipal unitary enterprises. "Governmentalized" development is one of the particularities of this region.

"IUD projects in Kazan, such as Smart City Kazan and Innopolis, are industry-specialized and offer a number of specific opportunities: Innopolis is a high-tech innovation center, and Smart City is an investment platform for business development. These projects are supported by the government," says Yamaletdinova.

Free from the Burden of Infrastructure

Roman Rusakov / The specificity of regional IUD projects is the opportunity for developers to avoid construction of infrastructure facilities in many cases.

It is important to note that despite IUD projects in Russia are implemented since mid 2000s, there are still no distinct criteria to define if a project can be designated as such. Usually IUD projects have at least 500,000 sq m floor area (with at least 400,000 sq m residential floor area) developed by one company according to an integrated building and development concept. These territories must include social (day-care facilities, schools, sports venues, cultural centers, medical centers), utility and road (networks, driveways, often roads of city significance) infrastructure facilities.

Albina Yamaletdinova, GC

Ruslan SP Managing Partner, points out that every region has its own specifics of integrated urban development projects. This depends on the peculiarities of the residential and commercial real estate market in a certain region, the support provided for such projects by local executive authorities, the specificity of urban planning regulation in this sphere and many other factors.

"IUD projects require a comprehensive approach to construction of the utility and transportation infrastructure, which implies significant capital investments. While such scale of expenses is acceptable for developers in Moscow due to high selling costs per square meter of residential property and high lease rates in business centers and malls, this pressure can dissolve investment potential of a whole project in a region," said Yamaletdinova.

Vitaly Nikiforovsky, VP at

Springald group of companies, believes there is still not much tension around the infrastructure construction issue in regions: "Generally, the infrastructure was built in the Soviet period with a certain margin, so city authorities do not shift the burden of infrastructure issues to developers – any kind of construction is welcomed."

"It is absolutely different in metropolises, where the authorities wouldn't be able to provide the necessary infrastructure for everyone, even if they wanted to, – the city budget wouldn't withstand it. This is why the stage of building licenses includes negotiations regarding construction of infrastructure by efforts of developers. It is understandable that a small company building one or two residential houses can hardly construct a school/day-care center or the necessary roads/utility systems. So today we see a definitely

positive trend when a number of companies, whose sites are located nearby, pool their efforts to build infrastructure and fund it according to their construction volumes in a certain area. In this cases we can say that the territory is developed in the integrated way," thinks Nikiforovsky.

Arseny Vasilyev, GC "UNISTO Petrostal" CEO, believes that the authorities' role should be limited to coordination of participants of IUD projects. "Today it is very important to coordinate efforts of developers in order to decrease cost loading for a single company and distribute funds more flexibly. For example, a number of companies build day-care centers and schools together in Murino-Devyatkino and plan to construct two exit ramps by the railway lines. In Kudrovo, developers do the same to build a traffic network. So successful coordination of private efforts is obviously possible. To solve

opinion



Vitaly Nikiforovsky, VP at Springald group of companies

– Every settlement develops according to a General planning scheme. This scheme strictly defines the way a territory must be used. Then there are regional design standards describing distinct criteria of landscaping and provision of social and utility facilities. De facto IUD is just large-scale accurate execution of the General planning scheme by a developer.

evolving problems authorities need to anticipate them and take the initiative," says Vasilyev. Evgeny Bogdanov, CEO of RUMPU, Finnish engineering company, also mentioned lack of coordination in IUD projects: "Integrated urban development is not just massive construction works, it is also cooperation of all parties involved in a huge

project. I believe that IUD objects should be developed with the participation of the government represented by municipality administration and dominant companies, providing electricity, water and gas supply, as well as municipal authorities and the developer. They should all be involved in construction of day-care facilities and schools."

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ
ВСЕРОССИЙСКИЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

30 сентября – 2 октября
ОТЕЛЬ «ПАРК ИНН ПРИБАЛТИЙСКАЯ»

РЕГИСТРАЦИЯ
НА САЙТЕ: ЖИЛКОНГРЕСС.РФ

Стратегические медиапартнеры
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЭСН-инфо

ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ

- Жилищное строительство
- Риэлторский бизнес
- Ипотечное кредитование

1500 участников
40 мероприятий
250 докладов

0+

«Зеленое» строительство по нормативу

Денис Кожин / Принято считать, что экодевелопмент плохо приживается на российской почве. Однако прогресс не стоит на месте, и по сравнению со стройками 20-летней давности нынешние проекты гораздо «зеленее». ➔

Энергоэффективные решения в строительстве способствуют существенной экономии энергоресурсов и значительно снижают расходы жильцов на коммунальные платежи. Однако бытует мнение, что пока энергоресурсы в России относительно недороги, серьезного роста экодевелопмента ждать не стоит.

В основном энергоэффективные решения, будучи довольно дорогостоящими, применяются в элитных домах и жилых комплексах бизнес-класса. В некоторых случаях технологии энергоэффективного строительства и энергоэффективные решения применяются в домах комфорт-класса.

В «классическом» понимании green development – это строительство, основанное на дружелюбном отношении к природе. В этом ключе продумываются все элементы проекта: его архитектурная концепция, использование ресурсосберегающих технологий, применение натуральных строительных материалов. На Западе, например, в понятие экодевелопмента входят также защита от шума, вибраций, светового загрязнения среды, использование современных технологий строительства. Все это делается для того, чтобы воздействие застройки на окружающую среду было минимальным. Примеры такого экостроительства часто можно встретить в Скандинавии, той же Финляндии.

В России же зачастую термин «экодевелопмент» подменяется понятиями, так или иначе просто связанными с экологией. «Девелоперы нередко присваивают своим объектам подобный «экостатус», когда ведут строительство вблизи зеленой зоны, будь то рядом парк, лес, водоем или другие элементы природного ландшафта», – смеется генеральный директор ООО «Н+Н» Надежда Солдаткина.



Экодевелопмент развивается параллельно с развитием строительных технологий

Денис Бабаков, коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», констатирует, что экодевелопмент развивается параллельно с развитием строительных технологий. «Когда застройщики рекламируют свои проекты и говорят об их безопасности для человека и окружающей среды, они в основном другими словами рассказывают об исполнении ими обязательных условий проектирования. По большей части – об энергосбережении и энергоэффективности, а также об уменьшении вредного влияния стройки или здания на окружающую среду. То есть экодевелопмент – это во многом рекламный и маркетинговый ход», – считает эксперт.

Он указывает на то, что многие идеи экодевелопмента уже отражены и в нормативах по охране окружающей среды, и в Государственной программе по энергосбережению и повышению энергоэффективности на период до 2020 года. Отдельные ее положения реализуются в нормативных актах, внедряющих более высокие показатели по теплоизоляции для стен и окон, чтобы уменьшить расходы энергии на отопление. Другие регламентируют минимизацию и очистку вредных стоков, выбросов и отходов и т. д. Требования всех этих документов должны исполнять все строители.

«Так, для того чтобы экономить энергию на отоплении, используется высоко-

качественное оборудование, соответствующее нормам утепления фасадов. Энергосбережение осуществляется также за счет экономии электричества и горячей воды. Для этого используются дополнительные теплообменники, рекуператоры, различная автоматика для более рационального управления всеми инженерными системами здания. Специальные датчики регулируют работу осветительных приборов. Например, в час пик освещение максимальное, а ночью – только для того, чтобы можно было ориентироваться в пространстве», – рассуждает господин Бабаков.

Он полагает, что если раньше экодевелопмент был модной «фишкой», то сейчас он начинает постепенно входить в жизнь. «Это обусловлено дорожающими ресурсами и естественным стремлением снизить эксплуатационные расходы. Покупатели жилья начинают интересоваться, насколько затратным будет содержание их квартиры и насколько комфортной будет жизнь в новом доме в целом. Стандарты качества недвижимости растут. И застройщики применяют более передовые решения. Покупатели одобряют экотехнологии и выбирают их, если такая возможность есть, но относятся к проблеме энергосбережения спокойно», – считает Денис Бабаков.

мнение



Евгений Богданов,
генеральный
директор финского
проектного бюро
Rumpru:

➔ Понятие «экодевелопмент» используется в качестве маркетингового хода либо отражает стремление собственника девелоперской компании возводить экологичное, энергоэффективное и современное жилье. При этом дополнительные затраты лягут на себестоимость проекта, и увеличить цену квадратного метра, скорее всего, не удастся. Пока спрос на такие объекты не будет сформирован и пока не произойдет существенного роста цен на энергоносители, платить за дорогостоящие «зеленые» технологии в России никто не станет.

Непонятная экономика

Денис Кожин / Для большинства российских девелоперов экономика «зеленого» девелопмента непонятна. В западных странах дело обстоит иначе: экологическое строительство получает дотации от государства и более длительные сроки окупаемости позволяют делать большие вложения в энергосберегающее оборудование.

Тем не менее эксперты довольно скептически относятся к перспективам развития в стране экодевелопмента – больше, чем прописано в нормативах, строители внедрять не стремятся. Нередко просто потому, что экономика «зеленого» проекта девелоперам непонятна. «Применение энергоэффективных технологий требует определенных вложений

на этапах проектирования и строительства, однако оценить показатель удорожания стоимости строительства с применением энергосберегающих решений в целом сложно, так как он зависит от применяемых на конкретном объекте систем и материалов», – говорят специалисты компании «Лемминкяйнен». Генеральный директор ООО «Н+Н» Надежда Солдаткина добавляет: «Интерес к идеям экологического строительства, «зеленым» технологиям, энергосбережению в России, конечно же, есть. Однако этот интерес лежит больше в плоскости разговоров о необходимости таких проектов и способах их реализации. К сожалению, культуры такого строительства в России пока нет и конкретных примеров крайне мало. Отечественным

рынком экостроительство, основанное на «зеленых» и других «умных» технологиях, пока не востребовано. В связи с этим сложно сказать, окупаются такие проекты или нет». Госпожа Солдаткина также затруднилась ответить на вопрос, во сколько обходится строительство 1 кв. м подобного объекта в сравнении с его обычным «аналогом». Андерс Лильенстолпе, заместитель регионального директора SRV, поясняет: «Когда SRV строит здания в Финляндии, то имеет возможность инвестировать больше средств, так как стоимость объектов, возводимых в Европе, выше, больше и срок окупаемости вложений. Благодаря этому мы можем использовать более дорогостоящие технологии. В России SRV приходится применять менее дорогие реше-

ния. Нужно быть более осторожным с инвестициями из-за повышенных рисков и высоких процентов по кредитам. В результате инвестировать в строительство в тех же объемах, что и в скандинавских странах, мы не можем». Но несмотря на это, говорит господин Лильенстолпе, компания не отказывается от применения «зеленых» технологий в своих российских проектах. «Зеленые» технологии экономят деньги. Подобные решения могут стоить несколько дороже при их внедрении, но сокращение расходов в процессе эксплуатации объекта и влияние на цену его продажи впечатляют. Условно говоря, каждый дополнительный доллар, потраченный на энергоэффективность, дает подоллара экономии в год и добавляет пять долларов

мнение



Екатерина Гуртова,
директор по маркетингу
и продажам компании
«ЮИТ Санкт-Петербург»:

➔ В России применяются далеко не все технологические новинки в области энергоэффективности. Сложные и затратные технологии, такие как система рекуперации, солнечные батареи, встречаются лишь на отдельных объектах. Создание энергоэффективного здания требует дополнительных затрат, что негативно отражается на рентабельности проекта, поэтому в Финляндии энергоэффективные технологии дотируются государством.

к стоимости актива при продаже (так как при продаже стоимость проекта рассчитывается с учетом 10-летней прибыли), – подсчитал Андерс Лильенстолпе. А вот Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpru, считает, что вложения в экоде-

велопмент сегодня практически не окупаются. «Разница стоимости строительства с применением «зеленых» технологий по сравнению с возведением обычных зданий может составлять от 1000 до 10 000 рублей за 1 кв. м», – констатирует он. При конкуренции на рынке эта разница слишком велика.



Eco-development makes progress as construction technologies evolve

Green Building by Standards

Denis Kozhin / It is commonly recognized that eco-development hardly strikes roots in the Russian soil. But the progress goes ahead, and present-day projects are much greener than 20 years ago. ➔

Energy-efficient construction solutions help to significantly save energy resources and considerably decrease residents' utility expenses. However it is a common perception that as long as energy is relatively cheap in Russia, eco-development will never gain momentum.

Being quite expensive, energy-efficient solutions are mostly used in elite and business-class housing. In some cases energy-efficient construction technologies and sustainable solutions are implemented in comfort-class housing.

In the traditional sense, green development implies friendly treatment of nature. All aspects of a project are elaborated in this way: the design concept, usage of resource-saving technologies and natural building materials. In the western practice, however, eco-development also includes protection from noise, vibration and light pollution, as well as implementation of state-of-the-art construction techniques. The goal is to mitigate the influence of development on the environment. Examples of this kind of sustainable construction can often be found in Scandinavia, particularly in Finland.

In Russia, the meaning of eco-development is commonly substituted with concepts somehow associated with ecology. "Developers often claim their construction sites as sustainable just because they are located near green zones: parks, urban forests, waterside or other

features of a natural landscape," Nadezhda Soldatkina, CEO of LLC "N+N" speaks ironically.

Denis Babakov, Head of Sales at "LSR. Real Estate - North-West" states that eco-development makes progress as construction technologies evolve. "When developers promote their projects as safe for people and the environment, they generally mean compliance with statutory design requirements. They mostly refer to energy saving and efficiency, as well as minimizing environmental hazards of a construction project or a building. Thus, eco-development is to a great extent an advertising and marketing trick," he says.

Denis points out that many ideas of eco-development are already present in both

environmental protection regulations and the "State program of energy saving and improvement of energy efficiency for the period until 2020." Some of its provisions are implemented in statutory acts that establish higher standards of heat insulation for walls and windows, in order to reduce energy consumption for heating. Others regulate minimization and cleaning of hazardous discharges, emissions and waste products, etc. These provisions are compulsory for all construction companies.

"This way, high-performance equipment compliant with facade winterization requirements is used to save heating energy. Energy is also saved due to curtailment on demand of electricity and water. This can be achieved with additional heat exchangers, recuperators

By 10-30% – project cost increase with the use of resource efficient technologies

and diverse automatic controls for rational utility systems management. For example, illuminating equipment is regulated by special sensors. The illumination turns on the maximum during rush hours, but at night it only allows to orientate in space," says Babakov.

Denis believes that eco-development used to be a trend feature some time ago, but today it is being slowly implemented in real life. "This is caused by increasing costs of resources and the natural motivation to reduce operating expenses. Buyers start asking how expensive the maintenance of their apartment will be and how comfortable the new building is for living. The standards of real estate quality are growing. This forces developers to implement more advanced solutions. Buyers encourage eco-technologies and choose them among other options, but their attitude towards energy saving is dispassionate," thinks Babakov.

opinion



Evgeny Bogdanov, CEO of RUMPU, Finnish engineering company:

➔ The "eco-development" concept is used as a marketing trick or reflects the ambition of a development company's owner to build eco-friendly, energy-efficient and modern housing. The additional expenses will be allocated to the project's working cost and won't increase the price of a square meter. Until such sites find a ready market (which won't happen until energy costs grow significantly), there won't be any customers willing to pay for expensive green technologies in Russia.

Я выбираю САМОЕ ЛУЧШЕЕ
Коттеджный поселок **на Берегу**

+7(812) 383-7777
www.oaorugk.ru

Застройщик – «ЗАО «Вэйнетт Трэдинг»
Продана осуществляется по договору купли-продажи

г. Сестрорецк, ул. Коробицына, д. 2

ProfIT

«ПРОФИТ» – ВЕДУЩИЙ ИНТЕГРАТОР ПРОЕКТОВ
НА БАЗЕ ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМ ERP-КЛАССА
ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

АВТОМАТИЗАЦИЯ ПРОИЗВОДСТВА

Мы понимаем проблемы промышленных предприятий и при создании информационных систем используем проверенные на практике методы и инструменты для решения актуальных задач:

- Отражения производственных операций с применением штрихкодирования
- Планирования, нормирования и списания материалов
- Управления закупками и движением товарно-материальных ценностей
- Управления отгрузкой и складами
- Управленческого и регламентированного учета
- Менеджмента качества с применением штрихкодирования

АВТОМАТИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Автоматизация с помощью современных ERP-систем позволяет эффективно управлять бизнесом, получать прозрачную информацию для оперативного принятия управленческих решений, осуществлять всесторонний контроль над ходом строительного процесса.

Решаемые задачи:

- Планирование строительного объекта в объемах и затратах
- Автоматизация процесса фактического учета затрат, нормирования, ЛЗК
- Связь с BIM-системами
- Автоматизация управленческого и бухгалтерского учета подрядчика и заказчика-застройщика
- Автоматизация расчета заработной платы по объектам строительства

НАШИ РЕШЕНИЯ УЖЕ УСПЕШНО
ВНЕДРЕННЫ В КРУПНЕЙШИХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ
И СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЯХ

197342, Санкт-Петербург,
Белоостровская ул., 17, корп. 2, лит. А
Телефоны: +7 (812) 703-00-33, 8-800-770-37-09
Сайт: www.p-it.org



Проектирование общественных, жилых зданий и сооружений / Design of Public Buildings, Residential Units and Structures

Входит в ГК «РосСтройИнвест» / is part of RosStroyInvest group



Михаил Копков, генеральный директор ЗАО «ЯРРА Проект» / M.P. Kopkov, Director-General of CJSC «YARRA Project»



ЖК «Земляничная поляна» / "Strawberry Field" residential complex

Авторы: Копков М.П., Шувалова А.И.
Адрес объекта: Ленинградская обл., г. Всеволожск, Пуговевский проезд, участок 1
Проект реализуется: ГК «РосСтройИнвест»
Заказчик: ООО «АРГОинвест» в лице ООО «БалтИнвестСтрой»
Проектировщик: ЗАО «ЯРРА Проект»

Project designers: Kopkov M.P., Shuvalova A.I.
Project address: 1, Pugorevsky proezd, Vsevolozhsk, Leningrad Region
Project is being implemented by: "RosStroyInvest" group of companies
Project owner: "ARGOinvest" LLC in the name of "BaltInvestStroy" LLC
Project office: CJSC "YARRA Project"



ЖК «Кремлевские звезды» / "Kremlin Stars" residential complex

Авторы: Копков М.П., Шувалова А.И., Горянин С.А.
Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Типанова, 25, лит. А
Проект реализуется: ГК «РосСтройИнвест»
Заказчик: ООО «БалтИнвестСтрой»
Проектировщик: ЗАО «ЯРРА Проект»

Project designers: Kopkov M.P., Shuvalova A.I., Goryanin S.A.
Project address: 25, Tipanova str., lit A, St. Petersburg
Project is being implemented by: "RosStroyInvest" group of companies
Project owner: "BaltInvestStroy" LLC
Project office: CJSC "YARRA Project"

197198, Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, 17, лит. С,
 тел. (812) 325-03-90, yarra-proekt@mail.ru,
 СРО: СРО-П-012-156-06 от 07.02.2014

17 lit. C, Dobrolyubova street, 197198, St. Petersburg,
 tel. (812) 325-03-90, yarra-proekt@mail.ru



ЖК «Дом с курантами» / "House with Chimes" residential complex

Авторы: Копков М.П., Мещеряков Е.В.
Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Оптиков, участок 6
Проект реализуется: ГК «РосСтройИнвест»
Заказчик: ООО «БалтИнвестСтрой»
Проектировщик: ЗАО «ЯРРА Проект»

Project designers: Kopkov M.P., Meshcheryakov E.V.
Project address: 6, Optikov str., St. Petersburg
Project is being implemented by: "RosStroyInvest" group of companies
Project owner: "RosStroyInvest" LLC
Project office: CJSC "YARRA Project"



ЖК «Золотые купола» / "Golden Domes" residential complex

Авторы: Копков М.П., Мигунов В.В., Васильев А.А.
Адрес объекта: Муниципальное образование Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области
Проект реализуется: ГК «РосСтройИнвест»
Заказчик: ООО «РосСтройИнвест»
Проектировщик: ЗАО «ЯРРА Проект»

Project designers: Kopkov M.P., Migunov V.V., Vasiliev A.A.
Project address: Seretolovskoye settlement municipal formation, Vsevolozhsky Municipal District, Leningrad Region
Project is being implemented by: "RosStroyInvest" group of companies
Project owner: "RosStroyInvest" LLC
Project office: CJSC "YARRA Project"

Ольга Морозова: «Новый Генплан должен обеспечить стабильное развитие»

Ольга Трофимова / Генеральный директор компании «Градостроительные решения» Ольга Морозова в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказывает о проектах, в рамках которых специалисты организации занимались изменениями зон Генплана. 



– **Приняты поправки в закон «О Генеральном плане города Санкт-Петербурга». Были ли у вас такие проекты, и успешной ли была работа?**

– В нашей компании было несколько проектов, в рамках которых специалисты нашей компании занимались изменениями зон Генерального плана, в которых находились земельные участки наших заказчиков. Все проекты завершены удачно, работы по подготовке обоснований велись на протяжении нескольких месяцев, опыт нашей организации позволил избежать ошибок при подготовке документации и взаимодействии с исполнительными органами государственной власти.

В рамках проделанной работы разрабатывались эскизы проектов планировки и межевания территорий, получены согласования профильных комитетов, рассчитывались технико-экономические показатели, которые были подкреплены техническими условиями и обоснованием по транспортной доступности. Одним из таких проектов, которые мы реализовали, был перевод промышленной территории площадью 11 га в Красногвардейском районе, ранее принадлежавшие НПО «Знамя труда им. Лепсе», в жилую зону.

Комиссия по подготовке изменений в Генеральный план рассмотрела около

2,5 тыс. инициатив от застройщиков по внесению изменений в данный градостроительный документ, но одобрила лишь 10% предложений, что подтверждает наличие высоких требований к инициаторам таких изменений, а также указывает на необходимость тщательной подготовки документов, учитывающей мельчайшие нюансы.

– **Но сейчас в городе началась работа по подготовке к новому Генеральному плану 2018 года – не часто ли меняются нормативы?**

– Те поправки, которые принимались сейчас, – это точечные изменения, а Генеральный план – это документ на перспективу, и он очень важен для города.

Он должен быть увязан со всеми градостроительными нормами, сейчас начнется работа по внесению изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Правилах землепользования и застройки» и приведение зон в соответствие откорректированному Генеральному плану и ПЗЗ.

Но, думаю, и новых заявок будет немало, к нам уже обращаются заказчики, которых устраивала зона Генерального плана, а зону правил землепользования хотелось бы изменить.

Надо отметить, что меня очень радует, что в настоящий момент в городе созда-

на рабочая группа по подготовке социально-экономического обоснования нового Генерального плана города Санкт-Петербурга. И думаю, что Генеральный план 2018 года будет колоссально отличаться от действующего, похожего на «доскуточное одеяло», бездумно нарезанного на зоны.

Принята Стратегия экономического и социального развития Санкт-Петербурга на период до 2030 года, которая будет приниматься во внимание при разработке и принятии новых нормативных документов, проведена работа над ошибками, думаю, на сегодняшний день все понимают, что совершенно напрасно ранее упускались из внимания вопросы социальной инфраструктуры, экологии, транспорта.

Таким образом, в настоящее время существует надежда, что новый Генеральный план будет тем документом, который сможет обеспечить стабильное развитие, иметь правильную структуру и наполнение, соответствие всем существующим градостроительным нормам.

справка

Генплан Петербурга должен быть принят к 2018 году. Он будет действовать до 2038 года.



ЦЕНТР СОГЛАСОВАНИЙ

- ✓ **Разработка проектной документации**
(стадии «Проект» и «Рабочая документация»)
- ✓ **Технический и авторский надзор**
- ✓ **Сбор ИРД, получение согласований**
- ✓ **Получение разрешений на строительство**
- ✓ **Ввод в эксплуатацию объектов любой сложности**
- ✓ **Служба технического заказчика**

Более
250
успешно
реализованных
проектов

Телефон: **+7 (812) 655-00-27**

Сайт: **<http://csspb.ru/>**

Ленобласть: акцент на инвестиции среднего уровня

Татьяна Крамарева / Высокий уровень инвестиций в экономику Ленинградской области – отчасти следствие ее удачного географического расположения, а отчасти результат верной расстановки акцентов в этом виде деятельности, полагает Дмитрий Ялов, профильный вице-губернатор Ленинградской области. ➔

– Дмитрий Анатольевич, каковы сегодня приоритеты Ленинградской области в инвестиционной политике? Изменилось ли взаимодействие со стратегическими партнерами региона с учетом экономической нестабильности последнего года?

– Безусловно, внешнеполитическая ситуация и ситуация в экономике подтолкнули многие регионы к тому, чтобы пересмотреть свои стратегии развития и экономические прогнозы. Ленинградская область не исключение. Сегодня возлагать надежды на крупные инвестиционные проекты, реализуемые за счет федерального бюджета или компаниями-монополистами, не стоит. Должен отметить, что еще несколько лет назад мы приняли принципиальное решение акцентировать свое внимание на инвестициях среднего уровня. Отрадно, что сегодня в регионе уже есть такие примеры высокотехнологичных предприятий: только в последний год открылись предприятия «Сименс технологии газовых турбин», «5Микрон Инжиниринг», Muller Candle Russia, «NanoTexMed Плюс».

Высокий уровень инвестиций в области в последние годы – это отчасти результат ее удачного географического положения. Большая часть инвестиций – это инфраструктурные проекты, которые ведет Российская Федерация с крупнейшими зарубежными и российскими партнерами. Это и «Северный поток», и «Балтнефтепровод», и порт в Усть-Луге, и реконструкция железной дороги. Завершение этих проектов отразилось и на объемах инвестиционных вложений.

– В области 11 кластерных инициатив, в том числе пять приоритетных. Пожалуйста, расскажите о последних достижениях в наиболее активно развиваемых сегодня кластерах.

– Нефтехимическая отрасль определена нами как одна из приоритетных для экономики. Это обусловлено как географическим расположением региона, так и наличием крупнейших экспортных нефте- и газопроводов России. Кроме того, у нас уже работают такие гиганты отрасли, как «Киришинефтеоргсинтез» и «ПП «Фосфорит». В совокупности эти факторы дают гарантии инвесторам в успешности реализации их проектов на нашей территории.

Сегодня в регионе дан старт таким проектам, как завод «Балтийский СПГ» по производству сжиженного газа ОАО «Газпром», строительство терминала по производству и перегрузке сжиженного природного газа ЗАО «Криогаз» и Балтийского карбамидного завода группы компаний «ИСТ». Инвестиционный эффект от их реализации будет ощутим в 2016–2017 годах. Концентрация этих проектов вблизи порта «Усть-Луга» позволит диверсифицировать каналы сырья для переработки.

Что касается автопромышленного комплекса, ситуация на рынке требует от предприятий разработки новых стратегий ведения бизнеса. С другой стороны, в нынешних экономических условиях автопромышленным предприятиям как никогда важна государственная поддержка, и мы разработали ряд таких мер. Это такие меры, как частичное субсидирова-



ние некоторых затрат для предприятий, производящих автомобили на территории Ленинградской области, кроме того, разработан законопроект, предусматривающий налоговые льготы в размере 50% от ставки налога на имущество организаций.

Инновационный кластер медицинской, фармацевтической промышленности, радиационных технологий, постоянно пополняющийся новыми участниками, сегодня объединяет около 120 производств и 40 научно-исследовательских организаций Ленинградской области и Санкт-Петербурга.

Кластерный подход к развитию экономики Ленинградской области позволяет планомерно выстраивать работу по каждой отрасли

Активно идет работа по созданию одного из звеньев кластера – «Нанопарка Гатчина». Этот проект реализует областное правительство при поддержке ОАО «РОСНАНО».

Еще один проект кластера – Life Science парк «Капитолово» во Всеволожском районе, где на 50 га предполагается размещение предприятий фармацевтической и биотехнологической промышленности. В Капитолово уже работает ряд фармацевтических предприятий, что сыграет положительную роль для создания там новых производств этой сферы.

– Меняется ли отношение инвесторов к районам, которые традиционно воспринимались как депрессивные?

– Не секрет, что наибольшим спросом у инвесторов при принятии решений о размещении производств пользуются районы, примыкающие к Санкт-Петербургу и находящиеся в пределах 50-километровой зоны от него. Но это не означает, что инвесторам не интересны районы дальше этого радиуса. К примеру, когда было принято решение о приостановке деятельности Волховского алюминиевого завода, на его площадку пришли израильские инвесторы – компания Omen High Pressure Die Casting, в планах которой создание производства автокомпонентов из алюминия.

– Какой эффект ожидается от создания областного центра субконтрактинга?

– Создание этого центра было очень своевременной идеей главы региона Александра Дрозденко. В условиях удорожания импортных комплектующих и развития отечественного производства для замены зарубежной продукции центр субконтрактинга в первую очередь должен способствовать созданию кооперации между региональными предпринимателями.

Проект реализуется на площадке Ленинградской областной торгово-промышленной палаты. Они разрабатывают интернет-портал, который станет онлайн-помощником для предприятий. В дальнейшем планируется интеграция площадки с другими региональными и международными системами субконтракта.

Подчеркну: это касается не только крупного, но и среднего, и малого бизнеса. В центре будет аккумулироваться информация об имеющихся заказах крупных производств, тогда как малые предприятия смогут выступить поставщиками.

– Что представлял регион на последних экономических (инвестиционных) форумах и выставках? Какие новые перспективные контакты появились в результате?

– В инвестиционных презентациях как за рубежом, так и в России мы рассказываем о возможностях развития радиофармацевтического кластера, кластера судостроения, автопромышленного сектора, а также о наших мерах поддержки этих отраслей.

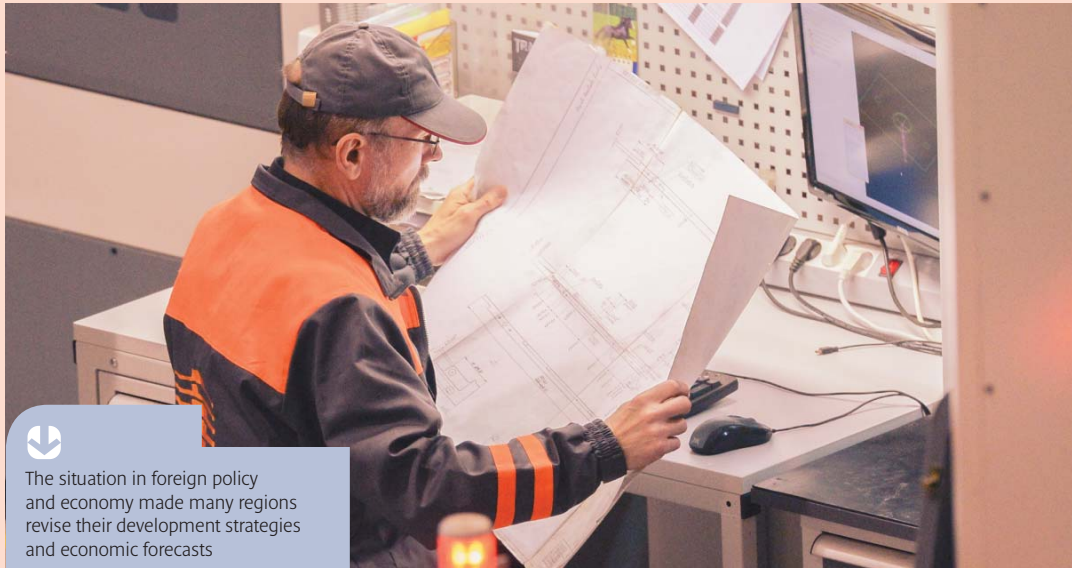
Большую заинтересованность в партнерстве со стороны зарубежных компаний мы увидели в ходе визита в Турцию в июне этого года. Агентство экономического развития Ленинградской области активно работает на биржах контактов форумов, постоянно взаимодействует с торговыми представительствами России в других государствах, международными финансовыми институтами и институтами развития. И это приносит результат. Сегодня на сопровождении агентства более 100 инвестиционных проектов с объемом инвестиций от 300 млн до 5,5 млрд рублей. Треть этих проектов – с участием иностранного капитала.

Сейчас мы готовимся к участию в международном инвестиционном форуме в Сочи, где выступим с рядом инициатив по развитию промышленного комплекса в целом, государственно-частного партнерства, стратегического планирования. Кроме того, в октябре делегация региона посетит Южную Корею, где также рассчитываем найти надежных партнеров для Ленинградской области.

цифра

до 5,5 млрд

рублей – объем инвестиций в проекты на сопровождении Агентства экономического развития Ленобласти



The situation in foreign policy and economy made many regions revise their development strategies and economic forecasts

Leningrad Region: Focus on Middle-Level Investments

Tatyana Kramareva / The intensive flow of investment activity in the Leningrad Region results, to a certain degree, from its geographic location, as well as from the right focus chosen in this field. That's what Leningrad Region Vice-Governor Dmitry Yalov thinks. ➔

– Dmitry, what priorities can be defined in the investment strategy of Leningrad Region today? Did strategic partner relations of the region change in any way, considering the economic turbulence which we've been seeing for the last year?

– Of course, the situation in foreign policy and economy made many regions revise their development strategies and economic forecasts. Leningrad Region was one of them. In the current circumstances, we can't hope to implement major investment projects with the support of the federal budget or monopoly companies. I have to emphasize, that a few years ago we made a fundamental decision to focus on middle-level investments. It is great pleasure to list some of the high-tech companies, working in the region, such as Siemens Gas Turbine Technologies, 5Micron Engineering, Muller Candle Russia, NanoTechMed Plus, which were opened during the last year.

The intensive flow of investment activity in the Leningrad Region, which we have seen in recent years, results, to a certain degree, from its geographic location. Most of these investments were made in joint infrastructure projects of the Russian Federation with its major foreign and Russian partners. These are Nord Stream, Balnefteprovod, the port in Ust-Luga and railways modernization. After these projects were completed, the volume of investments naturally decreased.

– There are now 11 cluster initiatives in the region, including 5 with high priority. Could you please share the latest news about the most actively developed clusters?

– We see the petrochemical industry as one of top-priorities for the economy. This results from both the geographical location of the region and availability of major oil and gas pipelines of Russia. Gigantic companies of the industry also work here – Kirishinefteorgsintez and IG Phosphorit. These factors in total guarantee successful implementation of investment projects in our region.

Recently some new projects were launched in the region: Baltic NLG for OAO Gazprom, construction of a terminal for production and transshipment of liquefied natural gas for JSC Cryogas and the Baltic Carbamide Plant for ICT Group. The investment effect from implementing these projects will be observed in 2016-2017. As they will be concentrated around the Ust-Luga port, it will help to diversify the channels for raw materials shipping.

As for the automotive industry, the market situation requires new business strategies from manufacturers. On the other hand, government support is essential for them in the current economic conditions, so we elaborated a number of measures to provide it. These are partial subsidies of some costs for car manufacturers, working in the Leningrad Region, and the legislative proposal for tax remissions of 50% of the tax rate on the assets of organization.

New participants regularly join the innovative cluster of medical and pharmaceutical industry and radiation technologies, which today numbers around 120 manufacturers and 40 research organizations of Leningrad Region and St. Petersburg.

We are actively working on creation of one of the sectors of the Gatchina Nanopark cluster. This project is implemented by the regional government and supported by OJSC RUSNANO.

Another cluster project is Kapitoloovo Life Science Park in Vsevolozhsk district, where pharmaceutical and biotechnological companies will take up an area of 50 ha. A few pharmaceutical companies already work in Kapitoloovo, which should play a positive role in launching new industrial factories in that cluster.

– Does investors' attitude towards the areas, which were traditionally considered to be depressed, change in any way?

– It is an open secret that the most popular among investors to locate manufacturing facilities are the areas within the 50-km zone around St. Petersburg. But this does not mean that locations outside this zone are not attractive. For example, when the deci-

sion was made to suspend manufacturing at the Volkhov Aluminum Smelter, investors from Israel, Omen High Pressure Die Casting, offered to launch aluminum automotive details production at this site.

At the same time, we try to increase attractiveness of remote areas for business. According to amendments in regional legislation regarding government support of investments in three eastern districts (Boksitogorsk, Lodeynoe Pole and Podporozhye), the investment threshold for provision of regional tax remissions was reduced to 50 mln rubles. A state-run industrial park construction project is now being launched in Pikalevo: ready manufacturing buildings will be provided in this area, which is over 9 ha. We expect consumer goods, food processing and construction materials manufacturers to start working there. The industrial park will be able to host its first residents in the middle of 2016.

– What effect do you expect from the opening of the regional subcontracting center?

– The idea of this center was offered by Alexander Drozdenko, the head of the region, in good time. While prices for imported components are growing and these products are substituted by those manufactured by developing Russian companies, the subcontracting center must facilitate cooperation between regional businesses.

This project is implemented by the Leningrad Regional Chamber of Commerce and Industry. They are now developing a website to provide online help for businesses. It will be further integrated with other regional and international subcontracting systems.

I should emphasize: this center will work not only for big companies, but for small and medium enterprises as well. It will accumulate information about orders of major manufacturers, so that small companies can become their suppliers.

– What did the region present at the economic and investment forums and exhibitions? Were there any perspective contacts established?

– In our presentations both in Russia and abroad, we demonstrate the growth opportunities of the radiopharmaceutical and shipbuilding clusters, the automotive sector and our activities aimed to support these industries.

This June, while visiting Turkey, we saw great interest in partnership opportunities from foreign companies. The Economic Development Agency of Leningrad Region is active on different forums' contacts exchanges, we constantly collaborate with commercial consulates of Russia abroad, international financial and development institutions. And it all pays off. Today the Agency supports more than 100 investment projects with investment amounts from 300 mln to 5.5 bln rubles. A third of these projects is implemented with foreign capital.

We are now preparing for participation in the international investment forum in Sochi, where we are going to present our initiatives in the areas of industrial system development, public-private partnership and strategic planning. In October, our delegation will visit South Korea where we also plan to find reliable partners for Leningrad Region.

Up to 5.5 bln. rubles – amount of investments into projects supported by the Economic Development Agency of Leningrad Region



New participants regularly join the innovative cluster of medical and pharmaceutical industry and radiation technologies

Особый путь проектирования

Денис Кожин / Несмотря на то что развитие строительного рынка в России идет быстрыми темпами, технологии проектирования не меняются с советских времен. Все попытки внедрить зарубежные инновации в отечественный рынок не приводят к успешному результату. ➤

Получившие развитие в западных странах BIM-технологии (информационное моделирование в строительстве) при проектировании жилых домов в России – пока явление нечастое.

На данный момент в Западной Европе около 80% проектов строятся по технологии BIM, в России же 3D- и 4D-моделирование пока еще недостаточно развито. Всего около 10% проектных организаций предлагают такой подход.

Как считает Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петропавловск», доля девелоперов, которые используют данные технологии, в среднем около 5-7% от общего количества.

Но в России схема проектирования строго регламентирована, и для экспертизы проекта и получения положительного заключения не требуется создание цифровых моделей. Следовательно, компании-проектировщики, которые строят 3D- и 4D-модели, и девелоперы, которые заказывают подобные работы, делают это исключительно по собственному желанию.

В то же время, указывает Армен Манукян-Буровцов, генеральный директор

мнение



Армен Манукян-Буровцов, генеральный директор ООО «Проектное бюро-ГС»:

➤ – В ближайшие десятилетия доля проектов, реализуемых при помощи BIM-моделирования, в России будет значительно меньше, чем на Западе. Мы еще очень долго не приблизимся к показателям европейских стран и стран Северной Америки по уровню внедрения данной технологии. Развитию BIM-технологий в России препятствуют три фактора: низкий уровень культуры строительного производства, непонимание заказчиком выгод от внедрения данной технологии и низкая заинтересованность проектировщиков в эффективности своих решений. Эти три фактора перекрывают любые преимущества BIM.

ООО «Проектное бюро-ГС», в Великобритании применение данной технологии обязательно на законодательном уровне.

«Внедрение инновационных технологий сегодня становится необходимостью для успешной реализации проектов и ведения конкурентной борьбы. Однако традиционный формат работы устраивает и проектировщиков, и девелоперов, ведь создание

цифровых моделей увеличивает стоимость проектирования, хотя на последующих этапах эксплуатации это, наоборот, позволяет повысить качество и безопасность строительства. Для многих в приоритете получение краткосрочной выгоды, не все готовы вкладываться в разработки на перспективу. Кроме того, переход к BIM требует огромных перемен, при таком подходе меняется

схема бизнес-процессов внутри компании и функционал сотрудников. Для развития данных технологий необходима поддержка на законодательном уровне, инициатива от самих участников строительного рынка и осознание важности социальной ответственности бизнеса», – уверен Арсений Васильев.

Впрочем, крупные девелоперы уже осваивают современные технологии. Арсений Сидоров, генеральный директор ООО «НТЦ «Эталон» (входит в ГК «Эталон»), уверяет: «Мы используем эту технологию уже более трех лет. В ГК «Эталон» BIM применяется начиная с концепции – эскизной проработки нового проекта, в процессе проектирования и выпуска рабочей документации, при планировании ресурсов, при календарном планировании и при контроле строительного-монтажных работ (сроки, качество, охрана труда и промышленная безопасность). Сегодня строительство всех объектов ГК «Эталон» ведется с применением BIM-технологий. В настоящий момент мы подошли к использованию BIM-модели на этапе эксплуатации недвижимости».

мнение



Константин Биктимиров, технический директор компании «ПСС»:

➤ – Известно, что от ошибки, допущенной на самых первых этапах проекта, может зависеть до 30% возможной прибыли. Поэтому главные преимущества BIM – сокращение непроизводительных затрат (переделка проекта, повторные согласования и т. д.) и, как

следствие, снижение себестоимости строительного проекта от 20 до 40%; сокращение сроков реализации проекта на 7-15%; ускорение процесса обмена информацией между участниками инвестиционно-строительного проекта. Например, если взять проект жилого объекта площадью 50 тыс. кв. м, то в стандартном режиме полу-

чить информацию о физических объемах можно за две недели. При использовании технологии BIM срок уменьшается до одного дня.

Кроме того, уже на стартовых этапах проекта BIM позволяет учесть и логистику, инфраструктурное окружение здания или сооружения – это критически важно для проектов федераль-

ного масштаба, финансируемых государством, число которых в последнее время выросло.

Не все компании готовы инвестировать в BIM и в изменение бизнес-процессов. Только когда возникают серьезные ошибки и проблемы со сдачей проектов, вопрос о внедрении BIM становится приоритетным.

Увязать процессы воедино

Денис Кожин / В строительном бизнесе развитых стран BIM-технологии получили распространение благодаря тому, что позволяют увязать воедино все процессы и более четко контролировать ход реализации проекта.

3D- и 4D-моделирование позволяет избежать ошибок, связанных с человеческим фактором. Именно погрешности в бумажных чертежах приводят к срывам в сроках строительства, превышению сметы и проблемам при эксплуатации здания.

Проектирование таким способом позволяет рассчитать точную сметную стоимость, ежедневно контролировать ход реализации проекта, при необходимости вносить корректировки и сразу же пересчитывать ресурсы. Основным же преимуществом BIM-моделирования является

возможность увязать между собой различные части проекта и получить актуальные данные для оценки себестоимости строительства практически в режиме реального времени. Эта технология может применяться на любом этапе инвестиционно-строительного проекта. BIM – это инструмент прозрачного контроля со стороны инвестора. Благодаря технологии BIM стало возможно осуществлять комплексный контроль над всем процессом реализации проекта, правильностью и своевременностью передачи информации на всех уровнях. Кроме того, у проектировщиков повышается качество проектных решений, они могут их оценить взвешенно и комплексно. У инженеров – сметчиков значительно увеличивается скорость обработки проектной документации при подсчете объемов работ и материалов. BIM – отличный инструмент

мониторинга стройплощадки и принятия оперативных решений даже на уровне ежедневного мониторинга объекта. Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu, отмечает: «Понятие BIM широко описывает не только технологию строительства и проектирования, но и организационную структуру самого строительного бизнеса. Сегодня в России широко применяется 3D-проектирование, которое является частью системы BIM. Данная технология значительно ускоряет процесс проектирования, а также позволяет строителям избежать ошибок и получить моментальную информацию по объемам строительных работ и материалов». Армен Манукян-Буровцов, генеральный директор ООО «Проектное бюро-ГС», говорит: «Использование BIM-технологий при про-

ектировании жилых домов в России – пока явление нечастое, и говорить о повсеместном использовании данного инструмента не приходится. Только сложные и комплексные проекты или же проекты крупных заказчиков, которые понимают возможную выгоду от использования данных технологий, реализуются с применением BIM». Он добавляет, что на данный момент в его компании BIM-технологии используются только при эскизном проектировании и при разработке проектной документации для некоторых проектов. «Позднее внедрение BIM-моделирования в нашей компании началось с июля 2014 года. Можно сказать, что мы пока находимся в начале пути», – считает господин Манукян-Буровцов. Арсений Сидоров, генеральный директор ООО «НТЦ «Эталон», считает, что разви-

мнение



Арсений Сидоров, генеральный директор ООО «НТЦ «Эталон»:

➤ – Для российских компаний часто проблемой является то, что изначально BIM – иностранная технология, а значит, им требуется адаптация стандартов под российские нормы. Отечественный программный продукт, к сожалению, пока не может конкурировать с западными технологиями.

тие BIM в РФ тормозят высокие затраты, требующиеся для внедрения новой технологии. «Они выражаются не только в финансовых расходах на покупку нового программного обеспечения, обновления персональных компьютеров, но и в необходимости обучить сотрудников, адаптировать все рабочие процессы и весь коллектив компании под новые требования и новые бизнес-процессы», – резюмирует он. Господин Богданов с ним согласен: «Дорогостоящей

является не сама технология, а подготовка и обучение кадров, работающих в системе 3D-проектирования. Сегодня таких специалистов в России недостаточно. Впоследствии затраты на обучение кадров, безусловно, будут нивелированы в нем ошибок. На Западе доля проектов, реализуемых при помощи BIM, преобладающая. В нашей стране использование данной технологии только начинается».

Special Way of Design

Denis Kozhin / Despite the fast paced development of the construction market in Russia, design techniques have not changed since the Soviet period. No attempt to adopt foreign innovations on the national market has been successful yet. ➔

The technology of Building Information Modeling (BIM), which is very popular in the developed countries, is not common in residential building design in Russia either.

Nowadays, around 80% of buildings in Western Europe are constructed using BIM, but in Russia 3D and 4D modeling is still underdeveloped. This approach is offered only by about 10% of design organizations.

According to Arseny Vasilyev, GC "UNISTO Petrostal" CEO, only 5-7% of developers use these technologies.

But design schemes in Russia are strictly regulated, and project appraisal and approval do not require digital models development. Therefore, designer companies creating 3D and 4D models and developers buying them do this voluntarily.

At the same time, as Armen Manukian-Burovtsev, CEO of LLC "Proektnoe buro-GS", notes, this technology is legally binding in Great Britain.

"Today implementation of innovations is required for successful projects fulfillment and competitive struggle. But the tradition-

al way of working satisfies both designers and developers, as creation of digital models increases design costs, although it helps to enhance quality and safety of construction on the later stages of commissioning. Many companies chase after short-term income, they are not ready to invest into future per-

Meanwhile, major developers are already mastering state-of-the-art technologies. Arseniy Sidorov, CEO of LLC "NTC 'Etalon'" (part of Etalon Group), assures, "We have been using this technology for more than 3 years now. At Etalon Group, we use BIM starting from the conceptual

Today implementation of innovations is required for successful projects fulfillment and competitive struggle

spectives. Besides, transition to BIM means significant changes that influence company's business processes and staff responsibilities. Development of these technologies requires legislative support, initiative from the construction market participants and awareness of corporate social responsibility," says Arseny Vasilyev, GC "UNISTO Petrostal" CEO.

phase – creation of first drawings, then in the process of engineering documents design and preparation, resource planning, scheduling and control of construction and erection works (encompassing deadlines, quality, occupational health and industrial safety). Today all our sites are constructed using BIM technologies. Now we have also started

opinion



Armen Manukian-Burovtsev, CEO of LLC "Proektnoe buro-GS"

➔ In the coming decades, the number of projects implemented using BIM modeling in Russia will be far less than in the West. A lot of time will have passed before we can come close to Europe and North America regarding the level of this technology implementation. There are three main factors that discourage development of BIM technologies in Russia: low level of construction culture; unclear benefits of these techniques for customers; insufficient interest of designers in improving the efficiency of their solutions. These factors outweigh all the advantages of BIM.

to use the BIM model at the stage of facility usage. Therefore, in our group of companies BIM is implemented at most of site's life cycle stages."

Sidorov believes that eventually BIM can be helpful for banks and investors as a remote control instrument of intended use of investments in construction projects.

Binding Processes Together

Denis Kozhin / In the developed countries' construction industry, BIM technologies became widespread due to their ability to correlate all processes and enable more streamlined control of the project implementation progress.

3D and 4D modeling helps to avoid human errors. Often these are errors in paper drawings that cause disruption of construction deadlines, budget overrun and problems during usage.

This design technique helps to precisely calculate the construction budget, enable day-to-day control of project implementation, introduce changes and immediately adjust resource allocation if necessary.

But the main benefit that BIM

modeling gives is the ability to bind different parts of a project together and get present-day data to evaluate construction costs on a real time basis. This technology can be used at any stage of a construction and investment project. BIM provides investors with a tool enabling transparency. It helps to achieve all-around control of the project implementation process, accuracy and timeliness of communication at all levels.

Furthermore, it enhances quality of project solutions for designers, who can make prudent and comprehensive judgments. As for engineering, estimators can significantly speed up design documentation processing when evaluating scope of work and materials. BIM is a great tool to monitor con-

struction sites and operating decision-making on day-to-day site control level.

Evgeny Bogdanov, CEO of RUMPU, Finnish engineering company, notes, "The concept of BIM extensively describes both construction and design technologies and organizational structure of construction business itself. Today Russian companies widely use 3D modeling which is a part of the BIM system. This technology speeds up the design process significantly and helps constructors to avoid mistakes and receive information regarding the scope of construction works and materials in no time."

Armen Manukian-Burovtsev, CEO of LLC "Proektnoe buro-GS", says, "Usage of BIM technologies in residential building

design in Russia is a rarity, and they have not become a common tool yet. They are only used for complicated and complex projects or projects of major customers, who are aware of probable benefits from this kind of technologies."

Mr. Manukian-Burovtsev notes, that his company uses BIM technologies only in detailed design and development of design documentation for

certain projects. "We started to gradually implement BIM modeling in July 2014. I would say that we are now in the very beginning," thinks Manukian-Burovtsev. Arseniy Sidorov, CEO of LLC "NTC 'Etalon'", believes that the development of BIM in Russia is discouraged by high costs of the new technology implementation. "These costs account not only for purchasing of new software and upgrading PCs, but also for staff training, work procedures adaptation and habituation of employees to the

new requirements and business processes," he says. Mr. Bogdanov has a different opinion: "The technology itself is not too expensive. But education and training of personnel working with 3D modeling is high-priced. Today we see the lack of such professionals in Russia. But these costs will be compensated by quicker and precise design in a while. Projects implemented using BIM are prevailing in the West. But in our country this technology is only starting to progress."

opinion



Arseniy Sidorov, CEO of LLC "NTC 'Etalon'"

➔ It is a common problem for Russian companies that BIM, being a foreign technology, needs to be adapted to Russian standards. Unfortunately, Russian software can not compete with western technologies yet.



Дорогие вы наши квартиры

Лидия Горбукова / Аналитики прогнозируют снижение цен на жилье как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости. Главный фактор, который тянет цены вниз, – это уменьшение платежеспособного спроса населения, вызванное ухудшением экономической ситуации. Если улучшений не будет, то снижение цен может составить около 10% в год. ➔

Специалисты федерального портала «Мир квартир» провели анализ цен на жилье в 46 городах России по итогам первого полугодия 2015 года. «Самыми дорогими городами России на рынке новостроек предсказуемо стали Москва (226 220 рублей за 1 кв. м), Санкт-Петербург (107 338 рублей), Хабаровск (74 780 рублей), Екатеринбург (70 876 рублей) и Сочи (69 122 тыс. рублей за 1 кв. м). На «вторичке» лидеры немного поменялись местами: Москва (226 335 рублей за 1 кв. м), Санкт-Петербург (121 357 рублей), Сочи (75 437 рублей), Екатеринбург (74 502 рублей) и Хабаровск (73 916 рублей за 1 кв. м)», – говорится в исследовании «Мира квартир».

Аналитики говорят, что список наиболее дешевых городов России тоже не сильно варьируется год от года. По итогам истекшего полугодия в пятерку аутсайдеров на «первичке» вошли Брянск (34 292 рубля), Ставрополь (35 313 рублей), Саратов (36 129 рублей), Курск (40 371 рублей) и Рязань (40 538 рублей за 1 кв. м). На «вторичке» замыкающими список стали Ставрополь (40 530 рублей за 1 кв. м), Брянск (40 748 рублей), Ижевск (42 615 рублей), Кострома (45 096 рублей) и Ульяновск (45 568 рублей за 1 кв. м).

Столичные антирекорды

Олег Репченко, руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU», рассказал, что на первичном рынке Москвы номинальные цены стоят на месте. «С конца 2014 года средняя цена остается примерно на уровне 220 тыс. рублей за 1 кв. м. Однако цена покупки зачастую оказывается ниже. Девелоперы в целях стимулирования спроса охотно идут на скидки, которые обычно составляют около 10%, однако в некоторых случаях достигают 20% и даже 25%», – пояснил Олег Репченко.

Господин Репченко отметил, что на вторичном рынке Москвы ситуация еще сложнее. «Из-за отсутствия доступной ипоте-



Девелоперы в целях стимулирования спроса охотно предоставляют скидки на жилье

ки спрос упал очень существенно – по оценкам разных риэлторов, до 30-50%. На этом фоне номинальные рублевые цены сохраняют видимость стабильности – они «топчутся» вокруг отметки 190 тыс. рублей за 1 кв. м. Однако в реальности по заявленной в объявлении цене практически ничего не продается. Покупателей явно не хватает на все предложение, поэтому они диктуют условия. По факту продаются почти исключительно квартиры, в которых собственники готовы пойти на существенный дисконт: 10-15% уже стало практически нормой, а порой торг достигает 35-30%», – добавил эксперт.

Одним из главных факторов такого стечения обстоятельств Олег Репченко называет падение платежеспособного спроса. «Переломить ситуацию могло бы только общее улучшение экономической ситуации: отмена санкций, рост цен на нефть, возвращение интереса мировых инвесторов к российской экономике. Однако

в ближайшее время это вряд ли произойдет, поэтому новому спросу на жилье взяться неоткуда. Скорее всего, цены на жилье будут снижаться темпами примерно 10% в год», – заключил он.

Себестоимость растет

В свою очередь, Елена Лашаева, генеральный директор Агентства развития и исследований в недвижимости «АРИН», обрисовала ситуацию с ценами в Санкт-Петербурге: «Средняя цена 1 кв. м в новостройках Петербурга в конце июля 2015 года составила 101 тыс. рублей. Цена «квадрата» в сегменте эконом – 74 тыс. рублей, комфорт – 105 тыс. рублей, и в элит-классе – 252 тыс. рублей». По мнению эксперта, такой же уровень цен будет наблюдаться и в сентябре – выраженного роста и радикального падения не будет.

«У девелоперского сообщества нет возможности снижать цены, потому что

себестоимость стройки с начала года очевидно выросла. На фоне кризисных явлений в первом полугодии 2015 года рынок жилья вступил в стадию рецессии, объем спроса сократился в среднем на 30% по сравнению с аналогичным периодом 2014 года, рост рублевых цен на жилую недвижимость Санкт-Петербурга постепенно остановился», – прокомментировала Елена Лашаева. Тем не менее она далека от пессимистичных прогнозов. По ее словам, проблема с жильем не решена сегодня для большей части населения, поэтому она остается для человека в приоритете. Это первый рынок, который оживает после любого кризиса.

Региональные тенденции

Рассуждая о ценовых перипетиях на жилье в российских регионах, Дмитрий Щегельский, генеральный директор агентства недвижимости «Бенуа», президент СРО «Санкт-Петербургская палата недвижимости», сказал, что подъем цен в декабре 2014 года в первом полугодии 2015 года скорректировался вниз на несколько процентов и стабилизировался.

«Я считаю, что в 2015 году цены на рынке продаж жилой недвижимости останутся стабильными в крупных регионах, имеющих большой поток приезжих. В тех же регионах, где рынки очень локальные, где покупка осуществляется только местными жителями и где имеется отток населения, цены могут снизиться до 20%», – констатировал эксперт.

Например, в ГК «ИНТЕКО» рассказали, что в Ростове-на-Дону в сегменте эконом наблюдается жесткая конкурентная среда. «С начала 2015 года цены снизились в пределах 3-4%, но во многом за счет акций и скидок от застройщиков. Тем не менее квартиры сегодня стоят дороже, чем летом 2014 года. Цены находятся на уровне IV квартала прошлого года. До конца года мы не ожидаем резких колебаний цен ни в какую сторону», – прокомментировали в компании.

Мнение



Денис Бабаков, коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»:

➔ – Цены, вероятно, будут меняться. Но не у всех застройщиков одинаково. У кого-то они останутся на сегодняшнем уровне, у кого-то упадут, а у кого-то пойдут вверх. Все зависит от того, каким спросом пользуется продукт конкретного застройщика. Например, благодаря хорошему спросу цены на квартиры в жилых комплексах масс-маркет от «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» остались на том же уровне, на котором они были в конце ажиотажного 2014 года. Совсем иная ситуация с ценами на квартиры в комплексах высоких классов. Так, несмотря на кризис, спрос на квартиры в жилых комплексах «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» премиум-класса увеличился. Причина в том, что наши жилые комплексы премиум-класса соответствуют абсолютно всем критериям данного сегмента. Прежде всего, они строятся в уникальных местах исторического центра города – в границах старого, еще императорского Петербурга. В среднем рост цен на наши объекты составляет 33%. Спрос на наши проекты бизнес-класса тоже достаточно высокий, что сказывается на ценах. Так, с момента старта продаж в жилом комплексе бизнес-класса «Три ветра» стоимость «квадрата» выросла на 10,5%. Если в апреле она начиналась с 95 тыс. рублей, то сегодня минимальная стоимость метра – 105 тыс. рублей.



Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость»:

➔ – В Санкт-Петербурге средние цены предложения за прошедшие полгода выросли на 2,7%. Средняя цена сейчас – 105,4 тыс. рублей за 1 кв. м. На корректировку средней цены квадратного метра традиционно оказывает влияние увеличение степени готовности строящихся объектов. Соответственно, с приближением срока ввода в эксплуатацию растет стоимость квартир в жилом комплексе. Кроме того, с начала года по ряду новостроек компании проводили плановое повышение цен. При этом новые объекты девелоперы выводили на рынок по ценам ниже среднерыночных, что типично для ценообразования на начальной стадии строительства. Но объем вывода новых объектов на рынок в первом полугодии 2015 года сократился на 23% по сравнению с первым полугодием 2014 года.



Дмитрий Щегельский, генеральный директор агентства недвижимости «Бенуа», президент СРО «Санкт-Петербургская палата недвижимости»:

➔ – Статистика, которую я веду с 1995 года, показывает, что вне зависимости от экономической и политической ситуации в России за последние 20 лет рублевые цены на недвижимость только растут, иногда корректируясь вниз (максимум такой коррекции в 15-20% был в период 2009-2010 годов, после чего цены пошли в рост, подойдя сегодня на вторичном рынке практически к докризисным ценам 2008 года, а цены первичного рынка выше цен 2008 года на 8-15%). Сегодняшняя ситуация по-прежнему уникальна в сравнении с ситуациями в 1998-2000 и 2008-2010 годах. Уникальность заключается в том, что не только продавцы считают, что цена на недвижимость не должна упасть, но и покупатели тоже понимают. Что в условиях, когда цены на все товары и услуги в стране выросли, цены на недвижимость не могут быть исключением.

Photo: Maria Krut'chev



Developers willingly provide housing discounts to drive demand

Our Expensive Housing

Lidiya Gorborukova / Many analysts forecast decline in prices on both primary and secondary real estate markets. The main factor weighting the prices down is the decrease in population effective demand, attributable to the economic downturn. If the situation does not improve, the fall in prices can reach 10% per year. ➔

Experts of the "WORLD OF FLATS" federal portal have analyzed prices for residential property in 46 Russian cities based on the results of the first half of 2015. "Moscow (226,220 Rub/sq. m), St. Petersburg (107,338 Rub/sq. m), Khabarovsk (74,780 Rub/sq. m), Yekaterinburg (70,876 Rub/sq. m) and Sochi (69,122 Rub/sq. m) predictably became the most expensive cities on the new housing market in Russia. The leaders swapped places on the secondary market: Moscow (226,335 Rub/sq. m), St. Petersburg (121,357 Rub/sq. m), Sochi (75,437 Rub/sq. m), Yekaterinburg (74,502 Rub/sq. m) and Khabarovsk (73,916 Rub/sq. m)," the research report by "WORLD OF FLATS" says.

Analysts say that the list of the cheapest Russian cities is also mainly the same year after year. According to the results of the past six months, the five outsiders of the primary market were Bryansk (34,292 Rub/sq. m), Stavropol (35,313 Rub/sq. m), Saratov (36,129 Rub/sq. m), Kursk (40,371 Rub/sq. m) and Ryazan (40,538 Rub/sq. m). As for the secondary market, the last cities on the list are Stavropol (40,530 Rub/sq. m), Bryansk

(40,748 Rub/sq. m), Izhevsk (42,615 Rub/sq. m), Kostroma (45,096 Rub/sq. m) and Ulianovsk (45,568 Rub/sq. m).

Abysmal Records of the Capital

Oleg Repchenko, head of the "Real Estate Market Indicators IRN.RU" analytical center, told us that nominal prices on Moscow's primary market are at a stop now. "Since the end of 2014, the average price per square meter has been around 220,000 rubles. But the purchase price is often lower. To drive demand, developers willingly provide discounts, which are usually 10%, but sometimes even reach 20 or 25%," explained Repchenko.

Oleg Repchenko also noted that the situation on the secondary real estate market in Moscow is even more complicated. "Lack of affordable mortgage loans has led to significant decline in demand. According to some realtors, it is up to 30-50%. In this context nominal prices in rubles might look stable – around 190,000 Rub/sq. m. But de facto almost nothing is sold at declared prices. Supply exceeds demand, that is why buyers dictate their terms. In fact almost only those

apartments are sold whose owners agree to offer a significant discount: 10-15% has almost become standard, but price negotiation is sometimes about 35-30% reduction," added the expert.

Oleg Repchenko believes that one of the main reasons for this is the decrease in effective demand. "Only general economic upturn could reverse the momentum: revocation of sanctions, oil prices growth and recovery of international investors' interest to the Russian economy. All of these are very unlikely to happen in the nearest future, so there is no chance for new demand for residential property to appear. Chances are that prices will be decreasing by 10% each year," he concluded.

Elena Lashaeva, CEO of ARIN, Agency for Development and Research of real estate, further depicted the market situation in St. Petersburg: "At the end of July 2015, the average price of a square meter in new housing development in St. Petersburg was 101,000 rubles. In the economy segment it amounted to 74,000 Rub/sq. m, in comfort class – 105,000 Rub/sq. m, in elite housing – 252,000 Rub/sq. m." In the expert's opinion, the same level of prices will be observed in

opinion



Denis Babakov,
Head of Sales at
"LSR. Real Estate -
North-West":

➔ - The prices are likely to change. But these changes will not be the same for all developers. In some companies prices will remain at the current level, in others – go up or down. It depends on demand for products from certain developers. For example, due to high demand, prices in mass market residential clusters, constructed by "LSR. Real Estate - North-West", remained at the level of the stormy end of 2014. The situation is different with prices in the high-class segment. Despite the crisis, the demand for "LSR. Real Estate - North-West" premium residential property has increased. The reason is that our premium residential quarters correspond to all the criteria of this housing type. They are built in unique locations in the historic center, within the boundaries of imperial St. Petersburg. The average price growth rate for our objects is 33%. Business class sites are in high demand, too, which has an impact on our prices. For example, since we opened sales in the "Three Winds" business class complex, the price per square meter increased by 10.5%. While in April the minimum price was 95,000 rubles, today it has reached 105,000 rubles.

September: there won't be any expressive growth or dramatic decline.

"The development community can not bring the prices down because construction costs have obviously grown in the beginning of the year. In the crisis conditions of the first half of 2015, the residential property market entered the recession stage. The demand dropped on average by 30% year-on-year, and ruble prices for residential real estate in St. Petersburg gradually stopped growing," commented Elena Lashaeva. However her forecasts are nowhere near pessimistic. She says that as the housing problem still exists for most people, it will remain a priority. This market is the first to revive after any crisis.

Regional Trends

Talking about pricing ups and downs on the regional residential real estate market, Dmitry Schegelskiy, CEO of BENUA real estate agency and President of SRO "St. Petersburg Chamber of Real Estate", said that the price boost of December 2014 was adjusted a few percent down in the first half of 2015, and now the market has stabilized.

"I think that in 2015 prices for residential property will remain stable in larger regions with intensive migration streams. In those regions where the markets are very local, in other words real estate is bought only by local residents and out-migration is observed, prices might go down by around 20%," stated the expert.

Experts from GC INTECO told us about the intense competition on the economy class housing market in Rostov-on-Don. "Since the beginning of 2015, prices have decreased by 3-4%, mostly owing to special offerings and discounts from developers. Nevertheless, today's prices are higher in comparison to summer 2014. They remain on the Q4 2014 level, when they started to grow in the context of currency fluctuations and feverish demand for housing. Anyway, even then peak prices didn't increase by more than 5-10%. We do not expect any violent fluctuations until the end of the year," said the company's representative.

opinion



Dmitry Schegelskiy, CEO of BENUA real estate agency and President of SRO "St. Petersburg Chamber of Real Estate":

➔ - According to my statistics records since 1995, ruble prices for real estate in Russia have only been on the increase for the last 20 years, regardless of economic climate and political environment. Sometimes they go down with the maximum correction of 15-20% in 2009-2010, upon which the growth resumed. Today the prices on the secondary market are almost at the level of 2008, and on the primary market they are even higher by 8-15%. The current market situation is in its own way unique in comparison to the crises of 1998-2000 and 2008-2010. This is because not only sellers do not want to reduce the price, but also buyers do understand that when all products and services in the country become more and more expensive, real estate prices can't be an exception.



Olga Trosheva, Head of Peterburgskaya Nedvizhimost consulting center

➔ - Average asking price in St. Petersburg has grown by 2,7% in the last six months. Today it is 105,400 Rub/sq. m. As usual, the average price per square meter is influenced by the degree of completion of construction projects. As the commissioning date approaches, prices for housing property grow. Besides, some companies carried out scheduled price increase for a number of new housing projects. At the same time, new objects were brought to market at prices below the average level, which is typical for price determination at early stages of construction. However the number of new projects in the first half of 2015 declined by 23% year-on-year.

Кластеры защитят от кризиса

Максим Еланский / В Петербурге продолжается формирование промышленных кластеров. В условиях сложной экономической ситуации для многих предприятий города вхождение в них стало способом защиты от влияния внешних негативных факторов. ➔

Промышленные кластеры – относительно новый вид развития производства. В их рамках на определенной территории концентрируются предприятия и организации, работающие в одном сегменте. В настоящее время в Петербурге действуют девять отраслевых кластеров, формируется ряд новых.

Комплексный подход

О создании промышленных кластеров в Смольном задумались еще в начале 2000-х годов, после прихода в город и соседнюю Ленобласть ряда крупных зарубежных автопроизводителей. В 2008 году правительство Петербурга сформировало концепцию кластерной политики, предполагающую до 2020 года создание 8-15 промышленных кластеров.

В Комитете по промышленной политике и инновациям отмечают, что на текущий момент наиболее значимыми и динамично развивающимися промышленными кластерами города являются автомобильный, энергомашиностроительный, судостроительный, радиоэлектронный и фармацевтический. Два последних считаются инновационными и имеют особый статус Минэкономразвития РФ. Также в городе развиваются кластер ИТ-технологий, полимеров, станкостроения, высоких технологий и инжиниринга, станкостроения.

Кроме того, в прошлом году на базе технопарка «Санкт-Петербург» был запущен Центр кластерного развития (ЦКР). Основная его цель – эффективное взаимодействие предприятий, учреждений образования и науки, некоммерческих и общественных организаций, органов власти для реализации совместных кластерных проектов. В марте этого года ЦКР на организационном уровне создал композитный кластер. В него вошли около 25 организаций города. Кластер будет призван обеспечивать современными высокотехнологичными композитными изделиями отрасли строительства и ЖКХ.

Международная практика свидетельствует, что малые и крупные промышленные предприятия, входящие в кластер, на 25% реже уходят с рынка

Осенью на базе бизнес-инкубатора «Ингрия» откроется Центр прототипирования для инновационных компаний. В его рамках предприятия малого бизнеса, занимающиеся ИТ-разработками, смогут зафрахтовать на площадке оборудование для работы над своими стартапами. Объем выделяемых федеральным центром средств на данный проект составляет 39,3 млн рублей. Предполагается, что воспользоваться возможностями центра пока смогут только резиденты «Ингрии», которые создадут до 50 стартапов из различных сфер деятельности.

Как добавляют в пресс-службе Комитета по промышленной политике и инновациям, на текущий момент в городе можно выделить еще около 30 кластерных инициатив, включающих более 500 участников. Уровень их организационного развития различен: от идеи создания до сформировавшейся кластерной бизнес-модели, получающей финансовую и организационную поддержку от государства.



Особенности создания

По словам исполняющего обязанности директора Центра кластерного развития Петербурга Станислава Федченко, создание и развитие кластера требует больших организационных усилий. «Необходимо созвать общее собрание участников кластера, создать управляющую компанию, подготовить документы. Затем проводить регулярные встречи и внедрять кластерные проекты, организовывать участие в выставках и т. д. Только крупные компании могут позволить себе административную нагрузку такого уровня. Но продвижение своего бизнеса все равно будет важнее для них, чем интересы отрасли.

Создание кластера «сверху», по постановлению органов власти – не выход, ведь кластер «живой», только если участники регулярно встречаются, договариваются о совместных проектах, создают производственные цепочки, внедряют новые стандарты», – отмечает господин Федченко.

С его словами согласен и партнер консалтинговой группы «Центр экономических разработок» Андрей Костиков. По словам эксперта, промышленные кластеры должны развиваться не только рамочно, но и на деле показывать свою эффективность. «Понятно, что, запуская кластер, власти надеются на привлечение инвестиций в регион. Поэтому организации, входящие в кластер, должны уметь работать в рыночных условиях. У многих современных компаний проблем с производственным маркетингом нет, а вот некоторые «старые» предприятия, научные институты пока еще так и не перестроились», – считает эксперт.

Директор по капитальному строительству компании «Юлмарт Девелопмент» Евгений Иванченко добавляет, что в настоящее время рынок промышленных кластеров России находится на этапе формирования. «Поэтому для максимального развития данной сферы необходима государственная поддержка в виде различных субсидий и преференций, которые будут основаны на государственно-частном партнерстве. Эту простую истину понимают обе стороны. В 2015 году государство направило порядка 2,5 млрд рублей на поддержку деятельности кластеров. При этом для Петербурга кластерный подход имеет отличные перспективы в развитии экономики города ввиду разнонаправленности экономики, наличия развитой транспортной системы, крупных промышленных предприятий», – уверен он.

Вместе – сила

Опрошенные эксперты считают, что компании, которые уже входят или собираются войти в какой-либо кластер, более защищены от влияния экономического кризиса. Как отмечает Станислав Федченко, участники кластеров испытывают ровно те же трудности, что и весь российский бизнес: рост цен на закупаемое за рубежом сырье и оборудование, снижение доступности кредитов, уменьшение объемов инвестиций. С другой стороны, искать решения в сложной экономической ситу-

ации легче сообща, и кластеры помогают участникам сгладить негативные эффекты и добиваться конкурентных преимуществ, прежде всего, за счет кластерных и межкластерных проектов.

«В условиях экономического кризиса важно сохранить устойчивость компаний. Международная практика свидетельствует, что предприятия, входящие в кластер, на 25% реже уходят с рынка. Однако это у них. Отмечу, что кластеры Петербурга и СЗФО достаточно тесно связаны с иностранными партнерами. Ввиду сложной геополитической ситуации некоторым компаниям будет теперь сложнее работать. В частности, компаниям производителей автокомпонентов, так как некоторые иностранные производители авто сворачивают свою деятельность. Отечественные фармкомпании, входящие в свой кластер, скорее всего, наоборот, увеличат объемы продаж, так как их продукция может заменить импортную», – предполагает Андрей Костиков.

По словам Евгения Иванченко, напряженные политические отношения со странами Запада действительно окажут влияние на экономическое сотрудничество. Вероятнее всего, считает специалист, некоторые зарубежные компании откажутся от выхода на российский рынок. Но на сегодняшний день правительство страны принимает все возможные меры по импортозамещению, способствуя развитию собственных производств, в том числе и развитию промышленных кластеров.

Основные кластеры Санкт-Петербурга

Автомобильный кластер (ключевые компании)	«Тойота Мотор Корпорэйшн», ООО «Дженерал Моторз Авто», ООО «Ниссан Мануфакчуринг РУС», ООО «Хендэ Мотор Мануфактуринг Рус», ООО «Кания-Питер»
Энергомашиностроительный кластер	ОАО «Силловые машины», ЗАО «Невский завод», ОАО «Ижорские заводы»
Станкопромышленный кластер	ОАО «Кировский завод», ЗАО «АВА Гидросистемы», ООО «Балт-Систем», Санкт-Петербургский государственный политехнический университет
Судостроительный кластер	ОАО «Объединенная судостроительная корпорация», ОАО «ЦКБ МТ «Рубин», ОАО «СПМБМ «Малахит», ОАО «ЦМКБ «Алмаз»
Фармацевтический кластер	«Герофарм», «Фарм-Холдинг», «Самсон-Мед», «Биокад»
Кластер радиоэлектроники	АО «БНТ «Прибой», ЗАО «Авангард-Текст», ЗАО «Завод им. Козицкого», ОАО «НИИ Гириконд», ОАО «ЦНИИ «Электрон»

Источник: правительство Санкт-Петербурга

Clusters to be Protected from Crisis

Maxim Yelansky / Formation of clusters continues in St. Petersburg. In the difficult economic circumstances many companies prefer to join clusters in order to stay protected from external negative factors. 📌

Industrial clusters are a relatively new form of industrialization. They consolidate companies and organizations of one segment within a specific territory. Today there are 9 industrial clusters in St. Petersburg, and a number of new ones are forming. The city authorities provide substantial support to their operation.

Complex Approach

The idea of industrial clusters was first discussed in the Smolny Palace (seat of Administration of St. Petersburg) at the beginning of 2000s, after a number of major foreign car manufacturers started working in the city and the neighboring Leningrad Region. In 2008, the government of St. Petersburg elaborated the Cluster Policy Concept, according to which from 8 to 15 industrial clusters were supposed to be built until 2020.

A representative of the Committee for Industrial Policy and Innovations noted that today the most important and fastest growing clusters in the city are automotive, power plant, shipbuilding, radioelectronic and pharmaceutical ones. The two latter are considered to be innovative and were assigned a special status by the Ministry of Economic Development of the Russian Federation. The following clusters are also developing in the city: IT, polymeric materials, machine tool building, high-tech and engineering.

Furthermore, the Cluster Development Center (CDC) was established on the basis of the "St. Petersburg" technopark last year. Its main goal is to enable effective collaboration of businesses, educational and research institutions, non-profit organizations and government agencies in order to implement joint cluster projects. This March, the CDC presented the organizational structure of the composite cluster, which included about 25 organizations. Its goal will be to provide high-tech composite products for the construction and housing and utility sectors.

Main Clusters in St. Petersburg

Automotive cluster (major companies)	Toyota Motor Corporation, General Motors Auto LLC, Nissan Manufacturing RUS LLC, Hyundai Motor Manufacturing Rus LLC, Scania Peter LLC
Power plant cluster	OJSC Power Machines, CJSC Nevsky Zavod, JSC Izhorskiye Zavody
Machine building cluster	JSC Kirovsky Zavod, AVA Hydrosystems JSC, Balt-System LLC, Saint Petersburg State Polytechnic University
Shipbuilding cluster	OJSC United Shipbuilding Corporation: JSC CDB ME "Rubin", JSC SPMD B "Malachite", Almaz CMB JSC
Pharmaceutical cluster	Geropharm, Pharm-Holding, Samson-Med, Biocad
Radioelectronic cluster	JSC BNT "Priboy", CJSC Avangard-TechSt, Zavod im. Kozytsky JSC, JSC Giricond Research Institute, JSC Central Research Institute "Electron"

Source: Government of St. Petersburg

This autumn, the new Prototyping Center for innovative companies will be opened on the premises of Ingria Business Incubator. It will let small businesses involved in IT development charter the necessary equipment at venue to work on their startups. The federal government allocates 39.3 mln rubles to this project.

According to the press office of the Committee for Industrial Policy and Innovations, today around 30 cluster initiatives with more than 500 participants are represented in the city. Their level of organizational development is diverse – from a pure idea to an elaborated cluster business model, obtaining financial and organizational support from the government.

Concerns of Establishment

Stanislav Fedchenko, acting head of the St. Petersburg Cluster Development Center, believes that cluster foundation and development requires great organizational efforts. "You would have to call a joint meeting for the cluster participants, create a management company, prepare the necessary documents. Then you hold regular meetings and implement cluster projects, coordinate participation in exhibitions, etc. This volume of administrative load is only affordable for big companies. But anyway, promotion of their own business

will be more important to them than industry interests. Creation of clusters "from above", under governmental instructions, is not an option. Only those clusters are effective, where participants regularly meet, negotiate on joint projects, create production chains and implement new standards," said Fedchenko.

Andrey Kostikov, partner of consulting group "Center of Economic Developments", agrees. The expert believes that industrial clusters should be developing not just structurally, they must demonstrate effectiveness. "It is understandable that, launching a cluster, the government hopes to attract investment to a certain region. This is why organizations that are part of a cluster must be able to work in a competitive environment. Many modern businesses don't have problems with industrial marketing, but some "older" companies and research institutes still cannot adopt the new practices," thinks the expert.

Evgeny Ivanchenko, head of capital construction at Ulmart Development, also notes that the industrial clusters' market is on the formation stage in Russia. "To give a maximum rise to this sphere, government support is needed in the form of different subsidies and preferences, which will be based on private-public partnerships. This simple truth is clear for both parties. In 2015, the government allocated 2.5 bln rub. to support

cluster development. The cluster approach has a great future developing the city's economy in St. Petersburg, as the city's economy is diverse, its transport infrastructure is well-developed and there are a lot of major industrial plants," he assures.

Power of Cooperation

The experts surveyed believe that companies, which have joined a cluster of just plan to do it, feel more stable during the economic crisis. According to Stanislav Fedchenko, cluster members have the same problems as the Russian business in general: growing prices for foreign materials and equipment, decreasing credit availability and investment volumes. But on the other side, in a complicated economic climate it is easier to look for solutions together, and cluster teamwork helps to lessen the negative effects and achieve competitive advantages – first of all, thanks to cluster and intercluster projects.

"During an economic crisis it is important for companies to stay stable. International best practices show that cluster members leave their markets 25% less often. But this is the foreign experience. I have to note that the clusters of St. Petersburg and NWFD have close connections with many foreign partners. Taking into consideration the complicated geopolitical situation, it will be harder for some companies to do business now. For example, it will be difficult for manufacturers of automotive parts, as some of the foreign car manufacturers leave the Russian market. On the contrary, Russian pharmaceutical companies, working in their own cluster, are likely to increase sales because their products can replace foreign ones," suggests Andrey Kostikov.

According to Evgeny Ivanchenko, the strained political relations with the West will actually impact economic cooperation. It is most likely that some foreign businesses will abandon the idea of entering the Russian market, he believes. But today the government takes whatever action is possible for imports phase-out, thus supporting national manufacturers, including the development of industrial clusters.

2.5 billion rubles will be allocated by the Russian government in 2015 to support all industrial clusters

Photo: Nura Kuchanova



Main companies of pharmaceutical cluster operate in "Novoorlovskaya" SEZ

- DEVELOPMENT
- CAPITAL CONSTRUCTION
- RESIDENTIAL DEVELOPMENT
- COMMERCIAL REAL-ESTATE



**BUILDING
THE FUTURE**

www.cds.spb.ru
(812) 320-12-00