



ОФИЦИАЛЬНЫЙ
ПУБЛИКАТОР В ОБЛАСТИ
ПРОЕКТИРОВАНИЯ,
СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ,
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

7 февраля 2018 года
№ 2 (795)

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ВЫПУСК. ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

Квартиры для города

Михаил Светлов / Первый в этом году аукцион по выкупу у застройщиков жилья для госнужд пройдет в апреле. Общий бюджет закупки составит 6,2 млрд рублей. А цена выкупа увеличена по сравнению с прошлым годом на 5% до 69,5 тыс. рублей за «квадрат».

Закупка квартир для госнужд традиционно пройдет в Петербурге под контролем Комитета имущественных отношений. В этом году город планирует купить более 14 тыс. кв. м жилья для детей-сирот и почти 75 тыс. кв. м – для очередников и льготников. Порядок выкупа также традиционный – 50% от суммы закупки город перечислит строителю в течение двух недель после регистрации контракта, еще 30% после того, как застройщик предоставит документы, что дом готов на 70%, а последние 20% – после получения разрешения на ввод здания в эксплуатацию. Но большинство участников рынка к массовым закупкам жилья, скорее всего, останется равнодушно. Все дело в цене. «Сейчас средняя цена на жилье в городской черте составляет 95-110 тыс. рублей за «квадрат». В «околокадь» она меньше 75-90 тыс. рублей за 1 кв. м», – говорит директор АН «Метры» Андрей Вересов. «Такие торги традиционно интересны узкому кругу девелоперов, которые продают городу недорогое жилье в проектах комплексного освоения районов около КАД. Это предложение точно не интересно нам – даже несмотря на повышенную цену», – говорит исполнительный директор СК «Ойкумена» Роман Мирошников. «Цена выкупа слишком низкая. Во многих текущих проектах себестоимость приближается к этому уровню. Так что продавать квартиры в ноль или себе в убыток никто не захочет», – говорит гендиректор «Петрополя» Марк Лернер. «Власти продолжают утверждать, что себестоимость строительства составляет 30 тыс. кв. м, а все остальное – маржа застройщика. Но, по моим данным, строительная себестоимость находится в пределах 65-87 тыс. рублей за «квадрат». Прибавьте к этому еще нагрузку на каждый метр, которую дает покупка земли (исходя из последних публичных сделок, она составляет 16-22 тыс. рублей). И станет ясно, что средние затраты

строителя на 1 кв. м нового жилья находятся в диапазоне 80-110 тыс. рублей на 1 кв. м», – говорит гендиректор ГК «Легенда» Василий Селиванов. «Заинтересоваться этим курсом могут только компании, у которых есть нераспроданные площади в больших или удаленных от центра города проектах. Но их на рынке немного», – добавляет Сергей Терентьев из ГК «ЦДС». Среди компаний, которые традиционно участвуют в конкурсе – компания «Дальпитерстрой» Аркадия Скорова. «У нас есть квартиры по этой цене в Шушарах. Рад, что цена поднялась. Конечно, на рыночном фоне она невелика. Но поскольку закупка оптовая, мы на нее соглашаемся», – говорит Аркадий Скоров. Также, скорее всего, поучаствует в закупке СК «Стоун», которая строит дома в Ленсоветовском. А планы «Группы ЛСР», которая традиционно участвует в таких закупках с 2014 года, выяснить не удалось. В компании ситуацию не комментируют.

Инфраструктурные проблемы в Кудрово были всегда, однако особенно они обострились во времена строительного бума, когда жилье строили все, а соцобъекты и дороги – только власти. «Теперь нам приходится нагонять, и мы нагоним. Надеюсь, что к 2025 году мы решим все инфраструктурные проблемы, да так, чтобы лет десять об этом можно было не думать», – сказал Александр Дрозденко на праздничной церемонии открытия двух детских садов в Кудрово.

Жить в Кудрово будет хорошо. К 2025 году



Мария Мельникова / Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко во время праздничной церемонии открытия двух детских садов в Кудрово пообещал, что основные проблемы с транспортной и социальной инфраструктурой деревни будут решены к 2025 году.

Инфраструктурные проблемы в Кудрово были всегда, однако особенно они обострились во времена строительного бума, когда жилье строили все, а соцобъекты и дороги – только власти. «Теперь нам приходится нагонять, и мы нагоним. Надеюсь, что к 2025 году мы решим все инфраструктурные проблемы, да так, чтобы лет десять об этом можно было не думать», – сказал Александр Дрозденко на праздничной церемонии открытия двух детских садов в Кудрово.

Сотня соцобъектов

Открывал губернатор дошкольное отделение Центра образования «Кудрово», а также детсадовское отделение №4 общеобразовательной школы №1. Оба объекта построила компания «Полис Групп» в рамках программы «Налоги в обмен на соцобъекты». Губернатор подчеркнул, что это далеко не первые, и, что важно, не последние соцобъекты, введенные «Полис Групп» в Кудрово. «За три года мы вместе построили уже 6 детских садов и 2 школы. И еще построим», – заявил Александр Дрозденко. Новые детсады губернатору понравились. Он нашел фасады зданий красивыми



железнодорожного переезда в створе улицы Дыбенко, что позволит запустить движение автобусов большого класса. По планам областного правительства, к 2023 году будет построен въезд на Восточный скоростной диаметр и путепровод в районе магазина IKEA, а в 2025-м – заработает новая станция метрополитена. «А если учесть, что мы уже договорились о расширении железнодорожного переезда на дороге от Кудрово до Петербурга, а также о том, что будет построена Фаянсово-Зольная магистраль, то о транспортных проблемах деревни можно будет забыть лет на 20-30», – уверен губернатор. «Ленобласть вкладывает значительные средства в разгрузку Кудрово от транспортных потоков. При этом для нас важно, чтобы в развитии инфраструктуры участвовал и частный капитал», – подчеркнул Александр Дрозденко. И слова губернатора не расходятся с реальностью: IKEA готова вложить 800 млн рублей в строительство дорожной развязки. К развитию транспортной сети в районе будущего медкомплекса уже приложили руку компании «Строительный Трест» и «Отделстрой», вскоре к ним присоединится и «Инвестор». В итоге за счет бюджета будут построены только подъезды к будущему зданию. Очевидно, что правительство намерено свершить инфраструктурное чудо в Кудрово руками работающих в области бизнесменов. И не только в Кудрово. Бугры, Мурино и Новое Девяткино также на особом счету у областного правительства.

Кстати

В прошлом году город провел лишь одну закупку квартир для госнужд, на сумму 2,1 млрд рублей. А всего с 2008 года город купил для госнужд почти 10 тыс. квартир на сумму более 22 млрд рублей. Согласно плану города, до 2020 года очередь из нуждающихся в улучшении жилищных условий петербуржцев планируют сократить на 60%.

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» Администрация Московского района Санкт-Петербурга информирует о проведении публичных слушаний по документации: «Изменения в проект планировки с проектом межевания территории квартала 15 Восточнее проспекта Юрия Гагарина в Московском районе, утвержденным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.01.2011 года № 47» (далее – документация).

Организатор подготовки документации: ООО «НОВЫЙ ВЕК»

Юридический адрес: 191144, г. Санкт-Петербург, проспект Бакунина, дом 33, литер А. Тел. 600-90-09.

Проектная организация: ООО «ПАМ БЭСТ КЭР».

Юридический адрес: 199178, ул. Решетникова, д. 15, лит. А. Тел. +7-911-907-02-02.

С экспозицией документации можно ознакомиться по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., дом 152, КДЦ «Московский» (вход с ул. Рощинской). Экспозиция открыта с 19.02.2018 года по 11.03.2018 года, с 10:00 до 19:00. Вход свободный.

Обсуждение документации состоится 12.03.2018 года в 17:00 в Малом зале КДЦ «Московский» по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., дом 152, КДЦ «Московский» (вход с ул. Рощинской). Вход свободный.

Предложения и замечания по документации принимаются в письменном виде в течение 4 дней после проведения обсуждения документации с 9:00 до 18:00 (пятница – с 9:00 до 17:00) в Администрации Московского района (Санкт-Петербург, Московский пр., дом 129), 2 этаж, кабинет 227 – юридические лица, кабинет 235 – физические лица. Справки по телефону: 576-88-76.

Студия как символ эпохи

Мария Мельникова / Квартыры-студии, появившиеся в России меньше 30 лет назад, успели пройти путь от «недоквартир» для бедных до комфортных пространств с оригинальной планировкой. «Строительный Еженедельник» выяснял, в каких студиях жить хорошо. ➔

В 1927 году немецкий архитектор-модернист Мис ван дер Роэ представил в Штутгарте революционный проект трехэтажного дома «свободной планировки». Новшество состояло в замене привычных межкомнатных стен на легкие подвижные перегородки. Благодаря этому квартира превращалась в единое просторное пространство, куда легко проникал дневной свет.

А в США впервые дом со свободной планировкой был построен в 1951 году, однако из-за еще более революционной особенности – полностью стеклянных наружных стен – его редко связывают с современными студиями. Здание прозвали «Стеклянным домом Миса».

Тем не менее, идея о просторном жилье пришлась по вкусу творческой интеллигенции и богеме, поэтому студии начали активно распространяться в Европе и США.



Двухуровневая студия Navis Development Group

однако они выглядят более просторными, светлыми и уютными», – рассказала директор по продажам и маркетингу Docklands development Илона Лапинская.

Площадь современных студий может даже превосходить размеры квартир с одной комнатой, а иногда и с двумя. В частности, в жилом комплексе «Царская столица» компании «Эталон ЛенСпецСМУ» есть студии в 46,5 кв. м. «Квартира-студия, равная по площади «однушке», дает своему владельцу ощущение большего пространства», – рассказал коммерческий директор Группы «Эталон» Андрей Останин. Стоит отметить, застройщик не прогадал: из 273 студий в продаже осталось всего 19.

За последнее десятилетие ответственные застройщики значительно изменили подход и к квартирографии. Пока студии были на пике спроса, появлялись проекты, на 50-80% состоящие исключительно из таких квартир. «Это приводит к формированию определенной социальной среды, многие игроки рынка говорят о геттоизации таких кварталов», – сообщила руководитель аналитического центра ФСК «Лидер» Юлия Голубева. Сегодня доля студий в жилом комплексе чаще всего составляет 35-40%.

В тесноте, да не в обиде

Ряд экспертов указывают, что спрос на студии медленно, но уверенно снижается. Этому способствуют и затоваривание рынка, и дешевеющая ипотека,



Круговая студия Bonava

зал заместитель генерального директора компании Александр Свинолобов.

Встречаются и совсем оригинальные проекты. В частности, Navis Development Group предлагает своим клиентам двухуровневые студии. «Мы хотим дать нашим покупателям возможность понять, каково это – жить не в квартире, а в доме. Двухуровневые планировки дают такую возможность», – говорят в пресс-службе компании.

Группа компаний Docklands development вывела на рынок апартаменты-студии в своем лофт-квартале «Докландс». «Они выполнены в соответствии с главными

Свой путь

В России первые студии появились в 90-е годы XX века исключительно как жилье эконом-класса. Тогда строители делали ставку на жителей коммунальных квартир, у которых средств на покупку отдельного жилья не хватало, а жизнь в одной комнате была привычной. Девелоперы сократили площадь студий, что позволило продавать их на 15-30% дешевле однокомнатных квартир, а идея «просторности» Миса была забыта.

В результате в мегаполисах стали появляться студии, площадь которых чаще всего не превышала 25 кв. м. О планировке тогда не думали. Особенно предприимчивые застройщики размещали студии по остаточному принципу, т. е. там, где полноценная квартира не вместились.

Однако в нулевые, благодаря активации жилого строительства, ситуация начала меняться. Из-за растущей конкуренции девелоперы задумались об эргономике студий.

Комфорт в миниатюре

Главное, чем современные студии отличаются от тех, что строились в пору становления капитализма в России, – продуманные планировки. «Основной тренд сегодня – больше функций на той же площади, поэтому все популярнее становятся европланировки, сочетающие доступную цену и комфортный метраж для жизни», – говорит директор по продажам компании «Главстрой-СПб» Юлия Ружицкая.

Наиболее распространенными и востребованными в Петербурге и Ленинградской области сегодня являются студии прямоугольной формы. «Главное их

преимущество – хорошее зонирование. Здесь есть небольшая прихожая, кухня, гостиная-спальня, в которой одно-два окна, а также выход на балкон», – рассказала Юлия Ружицкая.

Руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева подчеркнула, что прямоугольник не должен быть похожим на длинный коридор: «Идеальные пропорции небольших студий – 3 на 7 м. При входе в студию обязательно должно быть место под большой шкаф, также необходимо установить вместительные антресоли. Наличие лоджии является огромным плюсом».

Компания «Бонава Санкт-Петербург» сделала ставку на студии с круговой планировкой. «Такая конфигурация позволяет наделить каждый квадратный сантиметр площади функционалом, а также визуально расширить пространство», – расска-

характерными чертами стиля лофт: пространства без лишних перегородок, потолки высотой до 3,6 м, панорамные окна от пола до потолка, стены, декорированные кирпичом. Площадь студий варьируется от 29,5 до 32,7 «квадратов»,

стимулирующая спрос на полноценные квартиры, и снижение инвестиционной привлекательности студий.

«Есть ощущение, что в какой-то момент рынок будет перенасыщен форматом студий и строителям придется придумывать какие-то иные решения в рамках предложения бюджетного жилья», – считает управляющий директор департамента инвестиций в недвижимость Bescar Asset Management Group Катерина Соболева.

Исполнительный директор агентства недвижимости «ДОМПЛЮСОФИС» Юлия Рожнецова полагает, что таким решением могут стать популярные на Западе коливинги. Их часто называют «коммуналками на новый лад», однако это концептуальное решение квартирного вопроса. Коливинг предполагает, что под одной крышей могут жить люди, близкие по духу или профессии.



Лофт-студия Docklands development



Студия в 46,5 кв. м «Эталон-ЛенСпецСМУ»

35-40% –

примерная доля студий в новостройках Петербурга

Цифры и факты

Многостраничные доклады и бесконечные обзоры остались в прошлом. Итоги года в наше стремительное время принято подводить кратко и без пространных комментариев. Мы не остаемся в стороне от общемировых трендов. Рынок недвижимости и строительства Петербурга и Ленобласти в 2017 году – только цифры и факты. ➔

81
млрд рублей

объем инвестиций в Петербург в рамках открытых в 2017 году инвестиционных проектов. Часть проектов стала результатом соглашений, подписанных на Петербургском международном экономическом форуме.



3,5
млн кв. м

жилая была введена в Петербурге в 2017 году. В сравнении с 2016 годом объем ввода увеличился на 14%. Рост весьма существенный, так как данный показатель в 2016-м превысил предыдущий год всего лишь на 2,8%.

119
дорог

отремонтировали дорожники в прошлом году в Петербурге. На эти цели было израсходовано 5,2 млрд рублей. В том числе были отремонтированы крупные участки Московского и Приморского шоссе, Дальневосточного, Лесного, Большого Сампсониевского проспектов и др.





9,5%

сформировавшаяся в 2017 году средняя процентная ставка по ипотечным продуктам в России. По отдельным программам ставка начала составлять 6%. По данным Центробанка, за 11 месяцев прошлого года в Петербурге было выдано кредитов на 110,375 млрд рублей, что на 35,1% больше, чем за тот же период 2016 года.



39 проблемных объектов

достроили в 2017 году в Ленобласти. Квартиры получили 10,9 тыс. человек. В большинстве случаев долгострои были введены в эксплуатацию при поддержке правительства региона. В настоящее время в списке проблемных остаются еще 20 объектов.

33
долгостроя

ввели в эксплуатацию в Петербурге в 2017 году, общей жилой площадью 540,8 тыс. кв. м (10 602 квартир). Это почти в 7,5 раз больше, чем годом ранее. В частности, ключи получили дольщики нескольких объектов ГК «Город», ГК «Титан» и др.





452 метра

составила высота строящейся башни «Лахта центр» в декабре 2017 года. В октябре прошлого года она была признана самым высоким зданием в Европе. В конце января 2018-го «Лахта центр» достиг своей максимальной проектной высоты в 462 м.



2,6
млн кв. м

жилой недвижимости в 2017 году было построено в Ленинградской области. Это новый рекордный показатель в строительстве для 47-го региона. В 2016-м ввод жилья в Ленинградской области составил 2,2 млн «квадратов».

0 крупных торговых центров

было введено в 2017 году в Петербурге. Такого в Северной столице не было за всю новейшую историю рынка. Эксперты связывают этот показатель с насыщенностью города подобными объектами, замедлением девелоперской активности в торговом сегменте.



25 социальных объектов

в 2017 году было построено в Петербурге за счет внебюджетных инвестиций. В том числе 2 школы и 18 детских садов. В социнфраструктуру города девелоперы вложили 8,5 млрд рублей.





ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПУБЛИКАТОР

правовых актов в сфере проектирования,
реконструкции, строительства, капитального ремонта

Перечень документов, подлежащих публикации:

- ✓ Постановление Правительства Санкт-Петербурга
- ✓ Акт о выборе земельного участка
- ✓ Информационное сообщение о проведении публичных слушаний
- ✓ Заключение о результатах публичных слушаний
- ✓ Проектная декларация о строительстве
- ✓ Изменения в проектную декларацию
- ✓ Распоряжение Комитета по строительству
- ✓ Любое другое информационное сообщение

Оперативность размещения гарантируем!



Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 09.03.2016 № 161 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 29.06.2011 № 865 («О Порядке официального опубликования правовых актов Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иных исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга») официальным опубликованием правового акта Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иного исполнительного органа в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта считается первая публикация его полного текста в газете «Строительный Еженедельник».

8 (812) 605-00-50

dok@asninfo.ru

Издатель и учредитель: Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Строительных Новостей»

Адрес редакции, издателя и учредителя:
Россия, 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
E-mail: info@asninfo.ru
Интернет-портал: www.asninfo.ru



Генеральный директор:
Инга Борисовна Удалова
E-mail: udalova@asninfo.ru

Главный редактор:
Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор:
Ольга Зарецкая
E-mail: zareckaya@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Над номером работали:
Ирина Журова,
Никита Крючков,
Максим Еланский,
Мария Мельникова

Директор по PR: Татьяна Погалога
E-mail: pr@asninfo.ru

Технический отдел: Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы:
Наталья Белецкая (руководитель),
Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова,
Елена Савоськина, Майя Сержантова,
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50. E-mail: doc@asninfo.ru



Отдел распространения:
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
E-mail: podpiska@asninfo.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221. Подписной индекс в СЗФО – 83723. Распространяется бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна. Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации. **Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.** Издаётся с февраля 2002 года. Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски – по отдельному графику).

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 1000 экземпляров
Заказ № 8
Подписано в печать по графику 06.02.2018 в 12.00
Подписано в печать фактически 06.02.2018 в 12.00

16+

РЕКЛАМА