

ОБЛАСТЬ

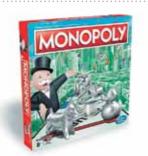
ТЕМАТИЧЕСКИЙ ВЫПУСК



Ленобласть Драйв, стр. 4

Жилищный рынок

Доля топ-10 застройщиков на рынке Петербурга выросла до 60%. По прогнозам, в ближайшие годы она может достигнуть 80%.



Игра в монопольку, стр. 11



РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ИНФОРМАЦИИ И ИНДЕКСАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

 Сметы на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт зданий и сооружений
 Сметы на проектно-изыскательские

 Проверка сметной документации объектов капитального строительства

работы



Валерий Хабаров: «В спорах рождаются лучшие проекты»

В 2019 году федеральный проект «Формирование комфортной городской среды» стал частью нацпроекта «Жилье и городская среда». О том, как реализуется проект в Ленобласти и как при этом учитывается мнение жителей, «Строительному Еженедельнику» рассказал заместитель председателя регионального Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству Валерий Хабаров. (Подробнее на стр. 7)



ПРОИЗВОДСТВО - КОМПЛЕКТАЦИЯ МОНТАЖ - СЕРВИС

25 ЛЕТ НА РЫНКЕ

СИНТО.РФ



выходные данные



и содействии Аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе.

Издатель и учредитель:

ООО «Издательство «Регион»

Комитет по печати Ленинградской области

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













Юридический адрес:

188643, Ленинградская область, г. Всеволожск улица Комсомола, дом 2, офис 63

Директор издательства: Инга Удалова E-mail: udalova@asninfo.ru

Главный редактор: Михаил Николаевич Кулыбин E-mail: kulybin@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

Над номером работали: Никита Крючков, Ирина Журова, Елена Зубова, Лидия Туманцева

Руководитель РК-службы: Оксана Корнюкова E-mail: pr@asninfo.ru. Тел. +7 (921) 649-81-44

Технический отдел: Дмитрий Неклюдов E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Майя Сержантова (руководитель) Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Серафима Редуто

Отдел дизайна и верстки:



Отдел распространения: Тел./факс +7 (812) 605-00-50

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области - 78774. Распространяется по подписке (редакционной, а также по каталогам ООО «ПРЕССИНФОРМ», ООО «Урал-Пресс СПб», объединенному каталогу «Пресса России», каталогу электронных изданий МАП, электронному каталогу АО «Агентство «Роспечать») и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в райо администрациях и деловых центрах

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель

47 Материал, отмеченный этим знаком, подготовлен по заказу Комитета по печати Ленинградской области

Газета «Строительный Еженедельник

(16+ Ленинградская область» зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.

Типография:

000 «Техно-Бизнес» 194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово ул. Ломоносова, 113 Тираж - 9000 экземпляров № 10 (109) от 14.10.2019 Заказ № 125 Подписано в печать по графику 11.10.2019 в 17:00





ное СМИ

(лауреат

2003

и 2006 гг.



Подписано в печать фактически 11.10.2019 в 17:00

јее электронное СМИ, освещающее освещающее вопросы загородного недвижимости по версии конкурса рынка «КАИССА»



золотой гвоздь Лучшее специализиро ванное СМИ (номинант 2004, 2005

2006, 2007 гг.)







Михаил Москвин, заместитель председателя Правительства Ленобласти:

«Найти равновесную точку - вот основная задача для градостроительного блока. Я могу сказать, что в Ленобласти сейчас ввод в целом удовлетворяет спрос».

Подробности на стр. 10



Цифра номера

составляет процент выполнения программы капремонта жилых зданий в Санкт-Петербурге на 2019 год

Подробности на стр. 4

коротко

Минстранс

Процедуру согласования документации на строительство дорог упростят



Поправки в Градостроительный кодекс, разработанные в Минтрансе РФ, призваны определить правовой статус рабочей документации при строительстве и ремонте автомобильных дорог, снять излишние согласования и существенно ускорить строительство, заявил замглавы ведомства Дмитрий Зверев. По его словам, до сих пор при реализации нацпроекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» не урегулированы некоторые вопросы, что приводит «к существенному увеличению сроков строительства и реконструкции автотрасс, дополнительным затратам бюджетов всех уровней». Минтранс РФ предлагает выделить в самостоятельную стадию проектирования «рабочую документацию» и проводить проверки соответствия построенного объекта именно ее требованиям.

жкх

Петербург не готов к переходу на закрытую систему теплоснабжения

Губернатор Александр Беглов направил на имя председателя Совета Федерации Валентины Матвиенко предложения по корректировкам ФЗ «О теплоснабжении», который предписывает с 1 января 2022 года отказаться от открытых систем теплоснабжения на всей территории России. Для Петербурга такая тотальная модернизация теплосетей фактически нереальна как в силу стоимости (затраты на перевод только МКД города на закрытую схему составят порядка 76 млрд рублей), так и в силу объема необходимых работ.

Согласно предложениям Александра Беглова, Петербург будет отказываться от открытых систем теплоснабжения для нужд горячего водоснабжения только в случае неудовлетворительного качества горячей воды или при наличии экономической эффективности таких мероприятий. При этом представители

городских властей отдельно подчеркивают, что все объекты нового строительства начиная с 2013 года подключаются к сетям теплоснабжения с учетом требования нового законодательства.

Экология

Против раздельного сбора мусора высказалось 72% россиян



Лишь 23,6% респондентов поддержали инициативу раздельного сбора мусора, а 71,7% высказались против – сообщают аналитики портала Domofond. В опросе приняли участие около 90 тыс. человек. Респондентам было предложено ответить на

вопрос «Готовы ли вы разделять домашний мусор и выбрасывать по отдельности пластик, бумагу, стекло, органический мусор

Выяснилось, что в целом по стране разделять мусор готовы лишь 23,6% респондентов, не согласны разделять мусор 71,7% опрошенных. Из них 65,5% заявили, что не будут разделять мусор ни при каких обстоятельствах, еще 6,2% не готовы это делать самостоятельно, но могут доплачивать, чтобы этим занимались специальные службы.

Транспорт



Стартовал новый трамвайный проект

Между Правительством Петербурга и ООО «БалтНедвижСервис» заключено концессионное соглашение о создании и эксплуатации трамвайной сети по маршруту «Станция метро «Купчино» · пос. Шушары - Славянка». Концессионным соглашением предусмотрены строительство и последующая эксплуатация трамвайной сети от Балканской площади через пос. Шушары до микрорайона Славянка, в том числе возведение трамвайного депо и создание минимум 15 остановок. Протяженность трамвайных путей – не менее 21 км. Объем частных инвестиций составит не менее 25,9 млрд рублей. Проект предполагает строительство пяти надземных сооружений. Напомним, в мае 2018 года победителем открытого конкурса на реализацию проекта признано

ООО «БалтНедвижСервис», созданное ГК «АБЗ-1» и «Газпромбанком».

Долгострои

Проблему обманутых дольщиков решат за пять-шесть лет

Достроить все проблемные объекты и решить все вопросы пострадавших граждан в течение трех лет не получится, потому что это зависит не только от объема предусмотренных средств, но и от готовности самих домов. Об этом заявил замглавы Минстроя РФ Никита Стасишин. «Мы планируем, что в течение,

наверное, пяти-шести лет мы решим вопрос с обманутыми гражданами», - заявил он. По словам чиновника, инвентари-

зация проблемных объектов уже сегодня налажена неплохо: в ЕИС видны все дома, по которым приостановлено строительство более чем на 6 месяцев, по которым проведена любая стадия процедуры банкротства и в которых не переданы квартиры больше шести месяцев.

Аварийное жилье

До конца 2020 года в Ленобласти расселят 20 тыс. кв. м аварийного фонда

Ленобласть заключила первые

100 контрактов на приобретение квартир по региональной программе «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в 2019-2025 годах». Как сообщили в правительстве региона, за месяц первый этап программы выполнен на 20%: новые квартиры получили 23 человека. До 31 декабря 2020 года планируется переселить из 20 тыс. кв. м «аварийки» еще 1300 человек в 43 муниципальных

образованиях. Самые значительные объемы расселения (более 1 тыс. кв. м в каждом) предстоит выполнить в Янегском сельском поселении (Лодейнопольский район), Сясьстройском городском поселении (Волховский район), Пудостьском (Гатчинский район) и Усть-Лужском (Кингисеппский район) сельских поселениях.

Цифровизация



Утверждены ГОСТы для «Умного города»

Росстандарт утвердил в качестве национальных стандартов первые межгосударственные стандарты в области требований к электромагнитной совместимости технических средств «Умного города». Всего утверждено три документа: ГОСТ 34594.1-2019 «Электромагнитная совместимость. Умный город. Общие положения», ГОСТ 34594.2.1-2019 «Электромагнитная совместимость. Умный город. Требования электромагнитной эмиссии» и ГОСТ 34594.2.2-2019 «Электромагнитная совместимость. Умный город. Требования устойчивости к электромагнитным помехам». Они вводятся в действие с 1 июня 2020 года.

«Утвержденные стандарты являются фундаментом формирования нового подхода к обеспечению электромагнитной совместимости, необходимость которого давно назрела как в России, так и в мире в целом», - заявил председатель ТК 030, член президиума Международной академии связи Николай Файзрахманов.

Персона

Скончался бывший главный архитектор Петербурга Юрий Митюрёв



Скончался Юрий Митюрёв главный архитектор Петербурга в 2008-2013 годах, первый заместитель председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга до июля 2014 года, профессор Международной академии архитектуры, член правления Союза архитекторов РФ. Юрий Константинович Митюрёв в 1972 году окончил Ленинградский институт живописи. скульптуры и архитектуры им. И. Е. Репина, работал в инстигутах Ленпромстроипроект, ЛГПИ, ЛенНИИпроект. В 1991 году создал и возглавил свою архитектурную мастерскую, которая сегодня носит название «Студио-АММ». В 2002 году был удостоен звания «Заслуженный архитектор России». Коллектив газеты «Строительный Еженедельник» и Агентства Строительных Новостей выражает соболезнования родным и близким Юрия Константи-



Строительный Еженедельник 14 10 2019

Сбербанк прокредитовал логистику

Ирина Карпова / На прошлой неделе ООО «Ультрамар» и ПАО «Сбербанк» закрыли сделку по привлечению финансирования на строительство высокотехнологичного логистического хаба для перевалки минеральных удобрений в порту Усть-Луга рядом с деревней Вистино Кингисеппского района Ленинградской области. **₂**

Объем кредитной линии – 220 млн долларов. Соответствующее соглашение было подписано в рамках Петербургского международного экономического форума в 2019 году. Общая стоимость проекта – 300 млн долларов. Срок окупаемости, по оценке инвестора, составит шесть-семь лет. Будущий хаб «перехватит» по крайней мере часть грузов, которые сейчас переваливают порты Латвии и Украины.

Соглашение о сотрудничестве Ленобласти и компании «Ультрамар» было подписано в феврале 2019 года на Российском инвестиционном форуме в Сочи. В июле власти региона признали инвестиционный проект крупномасштабным. Этот статус позволил компании получить земельный участок, минуя процедуру торгов. Выбраны семь участков в Вистино совокупной площадью 155 га.

Общая площадь комплекса, включая объекты железнодорожной инфраструктуры, складские территории и магистральные продуктопроводы, а также создаваемые на морской акватории объекты инфраструктуры морского порта, составит более 200 га.

Первый этап строительства планируется завершить в середине 2020 года, второй – к 2022 году. Проектная мощность первого этапа – 5 млн т в год, второго – 7 млн т. Позже «Ультрамар» планирует довести мощность хаба до 20 т в год.

Сейчас идет строительство причала и промышленно-логистического парка, в который входят складской комплекс,

собственная железнодорожная станция, купола-хранилища, контейнерный склад для собственных нужд. Железнодорожные пути готовы на 60%. Компания вложила в их сооружение 300 млн рублей собственных средств.

Также самостоятельно «Ультрамар» ведет дноуглубительные работы – предполагается, что затраты в рамках о инвестиционного соглашению возместит «Росморпорт».

Складская зона будет соединена с акваторией и железной дорогой продуктопроводом. В декабре планируется присоединить 11 км своих железнодорожных путей к линиям РЖД – станции «Лужская-Восточная». Перевалка грузов, по плану, начнется в середине 2020 года. Уже есть договоренности с компаниями «ФосАгро», «Уралхим», «Акрон», «Металлоинвест» и «Уралкалий», которые будут отправлять свои грузы через новый хаб.

Как ранее пояснял **генеральный** директор **ООО** «Ультрамар» Андрей Бонч-Бруевич, мощности позволят одно-

временно разгружать восемь вагонов одновременно – примерно 500 т минеральных улобрений.

«Проект находится в активной фазе реализации. Сейчас идет строительство глубоководного терминала для приема судов типа Рапатах для отгрузки минеральных удобрений. Он будет состоять из причала типа больверк и пирса», – говорит Андрей Бонч-Бруевич.

Заместитель председателя Правительства Ленобласти Дмитрий Ялов, посетивший строительную площадку объекта, отметил, что для «Ультрамара» установлены определенные преференции. «Инвестор сможет получить льготу по налогу на прибыль и по налогу на имущество. При таких объемах инвестиций это будет важно в первые годы реализации проекта. Затем, когда он выйдет на окупаемость, регион получит одного из крупнейших налогоплательщиков», – подчерктил от

Впрочем, уже сейчас инвестор помогает Вистино. В частности, «Ультрамар» инве-

мнение

Дмитрий Ялов, заместитель председателя Правительства Ленобласти:



- В сфере перевалки удобрений конкуренция у нашего региона прежде всего с зарубежными компаниями, которые занимаются этим бизнесом. Нам очень важно, что эти услуги вскоре будут предоставляться именно в России, именно в Ленобласти.

стировал 27 млн рублей в рамках социальных программ населенного пункта. Проведено благоустройство территорий и набережной, установлены беседки, отремонтированы подъезды в многоквартирных домах.

В дальнейшем компания планирует вложить еще примерно 160 млн рублей в сооружение жилого микрорайона Новое Вистино, обеспеченного объектами социальной инфраструктуры.

Дмитрий Ялов отметил также, что инвестор уделяет серьезное внимание вопросам экологии. «Используется полностью закрытая технология. Это значит, что нет контакта с воздухом, нет пыли, нет тех рисков, о которых беспокоятся жители Ленобласти», – говорит он 47

справка

ООО «Ультрамар» основано в 2007 году как логистический оператор с офисами в двух городах-портах на Балтийском море - Риге и Санкт-Петербурге. В 2009 году в Шушуарах был построен первый терминал компании по перегрузке минеральных удобрений из вагонов в контейнеры без промежуточного склади-

рования. В 2010 году там же был введен второй терминал по перевалке удобрений – уже универсальный. В 2016 году запущен третий терминал, который оснащен оборудованием, позволяющим смешивать различные сорта удобрений для производства смесей различных формул.





Санкт-Петербург, Кирочная ул., д. 19, пом. 13H, тел.: (812) 272-44-15, 272-54-42, e-mail: beskit@mail.ru www.beskit-spb.ru



МОНИТОРИНГ состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)



ОБСЛЕДОВАНИЕ

строительных конструкций и фундаментов



Государственная историко-культурная **ЭКСПЕРТИЗА** проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия



Геотехническое ОБОСНОВАНИЕ строительства



26 лет экспертной деятельности

. видетельство №СРО-П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков «Союзпетрострой-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskii-spb.ru

DEKEA

Ленобласть Драйв

Петр Опольский / Спортивная инфраструктура Ленобласти пополнилась уникальным объектом. Завершается строительство комплекса гоночных трасс «Игора Драйв», расположившегося в Приозерском районе, неподалеку от известного горнолыжного курорта. Уже подписано соглашение о том, что один из этапов престижного немецкого кузовного чемпионата по автогонкам **DTM** пройдет в конце мая 2020 года на трассе нового комплекса.

Проект реализован в 54 км от Санкт-Петербурга. Общая территория комплекса «Игора Драйв» достигает 100 га. На ней расположено 10 трасс суммарной протяженностью более 10 км. В их число входят площадки для контраварийной подготовки водителей или обучения езде по бездорожью; трасса для кольцевых гонок длиной 4 км с возможностью развития скорости до 300 км/ч (сейчас она готовится к получению статуса С1, так называемой первой категории - статуса, который позволит проводить соревнования любого уровня, вплоть до «Формулы-1»); трасса для ралли-кросса (с перепадом высот в 30 м); картодром, который можно использовать

для проведения синхронных гонок; еще две трассы (взрослая и детская) предназначены для мотокросса, и одна - для эндуро. Одновременно за соревнованиями с крытых трибун смогут наблюдать более 50 тыс. зрителей. Центр комплекса – здание автоклуба площадью около 8 тыс. кв. м, способное вместить порядка тысячи человек гостей Строительство продолжалось примерно два года. За это время, по словам представителей компании «Игора Драйв», было перемещено более 1 млн куб. м грунта, уложено порядка 100 тыс. т асфальта, протянуто 800 км кабельных сетей. По официальной

мира по ралли-рейдам). Контракт на проведение российского этапа DTM в 2020-2022 годах подписали исполнительный директор ООО «Игора Драйв» Вадим Войтенков и Ахим Кострон, исполнительный директор ITR GmbH (оператор DTM). Принявший участие в церемонии губернатор Ленобласти

Александр Дрозденко отметил, что проведение этапа немецкого турингового чемпионата станет новой точкой отсчета в спортивной жизни региона. По его словам, строительство и запуск в эксплуатацию такого объекта положительно скажется на социально-экономическом



Общая территория комплекса «Игора Драйв» достигает 100 га. На ней расположено 10 трасс суммарной протяженностью более 10 км

информации, проект реализован «группой инвесторов». По данным СМИ, совладельцами компании «Игора Драйв» являются бизнесмены Юрий Ковальчук и Владимир Васильев (известный также как победитель Кубка

развитии области: привлечет большой поток туристов, будет способствовать созданию новых рабочих мест, сделает авто- и мотоспорт привлекательными для жителей. Александр Дрозденко также подчеркнул, что автогонки



относятся к той спортивной сфере, где применяются высокие технологии. «Технологические цепочки, которые будут возникать здесь, окажут положительное влияние на всю экономику Ленинградской области», - заключил Александр Дрозденко.

Исполнительный директор ITR GmbH Ахим Кострон

отметил, что «Игора Драйв» - «первоклассный объект международного формата», а профиль гоночной трассы обещает впечатляющую гонку. Президент Российской автомобильной федерации Виктор Кирьянов добавил, что комплекс является одним из самых современных по техническому оснащению. «Это действительно уникальный комплекс. Я поездил по миру очень много, но такого никогда не

видел», - говорит он. Интересно, что такого же мнения придерживаются и профессиональные гонщики Рене Раст, Филипп Энг и Даниэль Хункаделья, посетившие трассу «Игора Драйв» Добавим, что экс-пилот,

эксперт по автогонкам «Формула-1» Оксана Косаченко сообщила СМИ, что российский этап «королевы автоспорта» потенциально может переехать из Сочи на трассу «Игора Драйв» в 2026 году 47

мнение

Александр Дрозденко, губернатор Ленобласти:

- Комплекс «Игора Драйв» позволяет не только принимать соревнования самого высокого уровня, но и делает автоспорт доступным для жителей. Дети здесь могут заниматься картингом, взрослые - попробовать свои силы на трассах для автомобилей и мотоциклов разных классов. Кроме того, на базе комплекса работает очень хорошая школа контраварийного вождения. Здесь каждый сможет ощутить драйв профессиональной трассы и почувствовать себя автогонщиком.

На финишной прямой

Виктор Краснов / Годовая программа капитального ремонта жилых объектов в Петербурге уже почти выполнена. Несколько тормозят ее успешное завершение работы по устранению аварийности строительных конструкций.

Власти Петербурга подвели промежуточные итоги программы капремонта жилых зданий за 2019 год. По состоянию на 10 октября она выполнена на 89%. Завершены работы на 2065 объектах из 2655. В целом, считают чиновники, программа капремонта реализуется активно и до конца года должна быть завершена.

Всего, в соответствии со всеми бюджетными корректировками, на краткосрочный план капитального ремонта в этом году было выделено 9 млрд рублей. Наибольшая сумма в 2,6 млрд была направлена на замену 885 лифтов в 283 домах. На данный момент подпрограмма выполнена на 95%. На

ремонт 229 фасадов было предусмотрено 2,4млрдрублей. на реализацию В настоящее программы капремонта время работы проведены на в Петербурге 82% от заявленв 2019 году ного плана. На капремонт кровли выделено 1,3 млрд рублей. Выполнение составляет 97%. По словам **генерального**

директора НО «Фонд региональный оператор капитального ремонта» Дениса Шабурова, наи-

меньший объем выполненных работ в наблюдается в подпрограмме «Устранение аварийности строительных конструкций». Он составляет только 52% от плана. Причина такого низкого исполнения связана с отсутствием

> помещения некоторых граждан. люди не желают переезжать в маневренный фонд на время проведения работ. Всего в подпрограмму

доступа в жилые

включены 154 объекта. Из них только 93 переданы в работу. «В частности, на улице Седова, в доме 93, предполагался комплексный ремонт кровли, фасадов и строительных перекрытий. Три

семьи отказались переезжать в маневренный фонд. Полноценные работы по капремонту провести мы так и не смогли. Соответственно, перекрытия в доме остались старыми. При этом они аварийны и угрожают жизни и здоровью граждан», - сообщил Денис Шабуров.

В настоящее время Фонд капремонта также ведет подготовку к работе по краткосрочному плану 2020 года. Однако его смета пока не определена. Предполагается, что сумма выделяемых средств будет не меньше, чем в этом году. Точный объем средств станет известен после окончательного формирования бюджета города. Аукционы по выбору подрядных организаций пройдут после утверждения плана работ.

Председатель Жилищного комитета Петербурга Виктор Борщев отметил, что к конкурсам допускаются только компа-

нии, состоящие в реестре квалифицированных подрядных организаций, имеющих право на выполнение капитального ремонта. Таковых сейчас 343. Более трети из них местные, остальные зарегистрированы в других регионах страны. Чтобы попасть в реестр, необходимо пройти специальный предварительный отбор. До конца года их состоится семь.

членства в СРО и т. д. «Также сейчас мы все большее внимание уделяем качеству проводимых подрядными организациями работ. В частности, ориентируемся и на мнения граждан, представителей УК и ЖСК. Мы поставили

выявления недостоверных

сведений об организациях,

из-за их банкротств и ликви-

дации, из-за прекращения



Власти все большее внимание уделяют качеству проводимых подрядчиками работ

По словам Виктора Борщева, растет количество подрядных организаций, исключаемых из данного реестра. В 2017 году таковых было 48, в прошлом -49, в этом году – уже 85. Такие решения принимались из-за

себе задачу в будущем году сотрудничать только с организациями, которые квалифицированно и добросовестно выполняют взятые обязательства», - подчеркнул Виктор Борщев.

Выполнение плана капитального ремонта в Петербурге в 2019 году



Ремонт кровли выполнен

Замена систем горячего

на 97%

водоснабжения

на 88 %

Ремонт фасадов

на 82%



Замена систем холодного водоснабжения на 91%



Замена систем водоотведения на 91%



Капитальный ремонт систем электроснабжения на 79%



Ремонт и замена лифтов на 95%



Устранение аварийности строительных конструкций на 52%



события Строительный Еженедельник 14 10 2019

«Чистая вода» приходит в Ленобласть

Екатерина Иванова / Определены 10 проектов, которые будут реализованы в Ленинградской области в рамках регионального проекта «Чистая вода» до 2024 года. 🤰

Проект «Чистая вода» - часть нацпроекта «Экология». Он, в частности, предусматривает выдачу субсидий на строительство и реконструкцию (модернизацию) объектов питьевого водоснабжения и водоподготовки.

Общий объем финансового обеспечения проекта в Ленобласти до 2024 года составляет 3,46 млрд рублей. Из них 2,32 млрд - средства федерального бюджета; 1,14 млрд - деньги консолидированного бюджета (областной, местные, а также инвестиции в рамках концессионных соглашений).

По результатам инвентаризации систем водоснабжения региона Комитетом по ЖКХ Ленобласти совместно с ГУП «Леноблводоканал» определены объекты для включения в проект «Чистая вода», их перечень согласован с Роспотребнадзором. Строительство первых пяти объ-

ектов запланировано на 2020 год. Так, в будущем году начнется реализация трех проектов в Тосненском районе: возведение резервуаров чистой воды в г. Никольское, узлов водозаборных сооружений в Красном Бору, резервуаров чистой воды в Ульяновском городском поселении. Также в следующем году начнут строить водозаборные очистные сооружения со станциями обезжелезивания в Луге и водоочистные сооружения в Выборге.

В 2021 году стартует строительство водовода в Ульяновском городском поселении. В 2022 году запланировано начало возведения двух объектов в Волховском районе: очистных сооружений в Колчаново и в Волхове, а также очистных сооружений в Лодейном Поле.

Старт строительства водоочистных сооружений в Пашском сельском поселении намечен на 2023 год 47

мнение

Александр Тимков, председатель Комитета по ЖКХ Ленобласти:

Вопрос обеспечения качества питьевой воды требует системного подхода, реализация таких объектов - финансово емкий и технически сложный процесс. Для решения этой проблемы в Ленобласти задействованы ресурсы целого ряда программ. Помимо проекта «Чистая вода», в регионе действует программа «Устойчивое функционирование объектов коммунальной инфраструктуры» с объемом финансирования порядка 1 млрд рублей на реконструкцию, капитальный ремонт, модернизацию систем водоснабжения и водоотведения. Помимо этого, существует и успешно действует программа развития села, в рамках которой производится финансирование работ по реконструкции и строительству объектов водоснабжения в сельской местности на территории Ленобласти. В совокупности все программы должны дать достаточно хороший результат.

ГАУ «Леноблгосэкспертиза» приглашает на семинар

«Актуальные вопросы организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»

> Дата проведения: 16 октября 2019 года.

Место проведения: Малоохтинский проспект, д. 68, бизнес-центр «Гипроприбор», 3-й этаж, конференц-зал.

> Регистрация: 09:30. Начало: 10:00.



Для участия в семинаре обязательна предварительная регистрация. Заявки принимаются на адрес электронной почты info@loexp.ru до 15 октября 2019 года.

В Ленобласти требуют ремонта:

① 130 из 242

объектов водоснабжения

① 125 из 198

объектов водоотведения

40% из 5 тыс. км

водопроводных сетей

38% из 4 тыс. км

канализационных сетей

После реализации всех мероприятий доля жителей сельских поселений Ленобласти, обеспеченных качественной питьевой водой, увеличится к 2024 году с 77% до 83,5%, а жителей городов с 92,8% до 96,1%.



Строительный

16+

Участие бесплатное. Союз строительных объединений и организаций принимает инициативы по проведению круглых столов.

> Подробная информация: (812) 714-23-81, 570-30-63 🔘 ssoo_pr@mail.ru

> > www.stroysoyuz.ru

#строителипитера



















ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР



СТРОИТ∕ЛЬНЫЙ

РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС

http://www.energoeffekt21.ru

СОБЬТИЯ | Строительный Еженедельник | 14 | 10 | 2019 |



Петр Опольский / На минувшей неделе в Северной столице проходило одно из крупнейших российских мероприятий в сфере недвижимости − Санкт-Петербургский Международный жилищный конгресс. Собравшиеся эксперты обсудили наиболее актуальные вопросы законодательства в строительной сфере, риэлторского бизнеса, развития ипотечного кредитования и пр.

2

Состоявшийся Жилищный конгресс стал пятнадцатым, юбилейным. Кроме того, он впервые официально получил международный статус. В этом году форум собрал более 5 тыс. профессионалов рынка недвижимости со всех регионов России и из 30 зарубежных стран. Конгресс имеет уникальный формат: в нем приняли участие представители всех сфер рынка недвижимости: девелоперы, риэлторы, банки, юридические, страховые и управляющие компании. Таким образом, состоялось профессиональное обсуждение всей актуальной проблематики, связанной с развитием рынка, – от строительства до эксплуатации.

В рамках форума состоялось более 400 мероприятий. На конференциях, круглых столах, семинарах и панельных дискуссиях конгресса выступили около 500 экспертов из разных частей России и из-за рубежа. Прошли более 70 мастерклассов ведущих бизнес-тренеров и практиков рынка. Мероприятия форума рассмотрели вопросы законодательного регулирования, жилищного строительства, риэлторской деятельности, ипотечного кредитования, малоэтажного домостроения, коммерческой недвижимости, информационных технологий, рекламы и PR, подготовки кадров на рынке недвижимости и др.

Социальный аспект

Об актуальных задачах, стоящих перед властями Северной столицы в сфере обеспечения комфортного проживания граждан, на пленарном заседании «Реализация Национального проекта "Жилье и городская среда"» рассказал вице-губернатор Петербурга Николай Линченко. «Администрация города предпринимает активные действия для ликвидации дисбаланса между быстрым строительством нового жилья и отставанием в сфере развития социальной инфраструктуры. В Правила землепользования и застройки внесено положение о возможности реализации жилых проектов только при условии обеспечения их нормативным числом мест в соцобъектах», - подчеркнул он.

Чиновник отметил, что, согласно произведенным подсчетам, дефицит составлял около 36 тыс. мест в детсадах и 37 тыс. мест – в школах. «С октября прошлого

мнение

Александр Вахмистров, председатель Наблюдательного совета Петербургского Международного жилищного конгресса:

- С каждым годом Жилищный конгресс становится все масштабнее, а число проводимых в его рамках мероприятий и их участников неуклонно растет. Это говорит о востребованности нашего форума. Он уже давно стал эффективной площадкой для плодотворного профессионального общения участников рынка недвижимости, а также для контактов с властями различного уровня и обсуждения актуальных проблем отрасли. Теперь форуму стало «тесно» в России, и он вышел на новый, международный уровень.

года совместно с девелоперами идет работа по нивелированию дисбаланса. За это время ведено 11 школ на 7,8 тыс. мест и 26 детсадов на 3,5 тыс. мест. До конца этого года будут сданы еще две школы на 2,2 тыс. мест и 11 детсадов почти на 2 тыс. мест», – сообщил Николай Линченко.

Он добавил также, что властями предпринимаются усилия для сокращения сроков строительства социальных объектов в рамках АИП (Адресной инвестиционной программы). Кроме того, город планирует начать участие в «Стимуле» и других федеральных программах в этой сфере.

По словам заместителя председателя Правительства Ленобласти Михаила Москвина, программа в регионе доказала свою эффективность. «В этом году ее финансирование из федерального бюджета составило около 1 млрд рублей, еще 500 млн добавила область. Эти средства пошли на финансирование строительства соцобъектов в местах массового строительства: Кудрово, Мурино и др. На следующий год мы уже заявили на участие в программе 20 объектов на общую сумму более 2 млрд рублей. Надеемся, что Минстрой поддержит нашу заявку», - сообщил он.

Чиновник добавил, что помимо этого областным бюджетом в этом году направляется около 2,5 млрд рублей на выкуп детсадов и школ, построенных девелоперами. «Тем самым мы, с одной стороны, стремимся обеспечить граждан необходимыми объектами социнфраструктуры, а с другой – стараемся не перегрузить застройщиков дополнительными обязательствами», – говорит Михаил Москвин.

Год великого перелома

Как отметил Михаил Москвин, задача стимулирования отрасли приобретает особое значение в связи с реформированием системы привлечения средств в жилищное строительство. «Любые перемены — это процесс болезненный, тем более в таком инертном секторе экономики, как строительство. Тем не менее, благодаря тому, что законодатели обеспечили переходный период, создав условия для достройки большинства проектов, уже находящихся в стадии практической реализации, по старой схеме, — вопреки прогнозам пессимистов, новых обманутых дольщиков в регионе не появилось», — подчеркнул он.

вице-президента словам НОСТРОЙ Антона Мороза, нацобъединение строителей по поручению вице-премьера РФ Виталия Мутко осуществляет мониторинг проведения реформы. «Деиствительно, в городах-миллионниках, а также регионах со сложившимся, развитым строительным рынком существенных проблем пока не наблюдается. Но они есть в подавляющем большинстве менее «продвинутых» регионов и, как следствие, в целом по отрасли. Сегодня уже очевидно, что прогнозные показатели по нацпроекту в сфере жилья в этом году достигнуты не будут. Необходимы дополнительные меры государственного стимулирования строительной сферы. И они уже прорабатываются властями: Правительство готово прислушиваться к позиции строительного сообщества», – заявил эксперт.

Председатель Совета Межрегионального объединения организаций специального строительства Михаил Викторов отметил, что перед отраслью стоит новый вызов «Задача защиты прав дольщиков решена. Теперь надо подумать об интересах застройщиков. Необходимо также осмыслить роль банков в новой схеме строительства жилья», – считает он.

О новых вызовах, которые ставятся нацпроектами, говорила и президент Фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева. «И речь идет не только о повышении объемов ввода. Это и формирование рынка арендного жилья, и вопросы реновации и редевелопмента уже застроенных городских территорий, и обеспечение комфорта проживания граждан, и многое иное», – говорит она.

Голос рынка

Участники заседания отметили, что, с одной стороны, пессимистические прогнозы о проблемах на рынке в 2019 году в связи с реформой не оправдались, а с другой – что выводы делать пока рано: реальные последствия преобразований станут понятны ближе к концу 2020 года, когда задел проектов, реализуемых по старой схеме, начнет истощаться.

«Рост продаж есть и в Петербурге, и в Москве – не менее чем на 10%, даже если очистить данные от статистики продаж застройщиками квартир самим себе в целях подпадания под требования Минстроя РФ о критериях готовности, позволяющих реализовывать проекты по старой схеме», – полагает генеральный директор «ЦИАН Групп» Максим Мельников. По его словам, рынок не просел. «Скорее, ожидания по росту на 2019 год были завышенными. Это очевидно, если проанализировать ситуацию на более продолжительном по времени периоде», – добавил эксперт.

При этом, как подчеркнул генеральный директор ЦРП «Петербургская Недвижимость» Олег Пашин, рынок серьезно меняется. «Прежде всего, он стремительно молодеет. Помимо естественной смены поколений, существующие тренды (в частности, улучшения условий ипотечного кредитования) позволяют приобретать квартиры все более молодым гражданам. А новый клиент - требует новых подходов. С ним надо разговаривать на том языке, который ему понятен, и в тех местах, где он хочет общаться. Следовательно, необходимы выход в соцсети, использование мобильных приложений, интернет-магазины и другие формы работы с молодежной аудиторией», - считает он.

С этим согласился и руководитель группы развития региональных направлений Группы ЦДС Андрей Михайлов. «Конечно, мы обязаны меняться. Впрочем, не надо отказываться и от традиционных форм работы, они ближе более возрастным покупателям, о которых тоже нельзя забывать. Работа – как в позиционировании жилищных проектов, так и в общении с разными группами клиентов – должна быть разноплановой», – уверен эксперт.

кстати

Организатором Петербургского Международного жилищного конгресса является компания ЕхроТіте. Генеральный партнер - корпорация «Адвекс. Недвижимость», стратегический партнер - Группа ЦДС, титульный партнер - «Петербургская Недвижимость». Газета «Строительный Еженедельник» и Агентство Строительных Новостей выступили стратегическими медиапартнерами. Добавим, что Сочинский Всероссийский жилищный конгресс состоится 6-10 апреля 2020 года. Регистрация уже открыта на сайте сочиконгресс.рф.







Валерий Хабаров: «В спорах рождаются лучшие проекты»

Ольга Фельдман / В 2019 году федеральный проект «Формирование комфортной городской среды» стал частью нацпроекта «Жилье и городская среда». О том, как реализуется проект в Ленобласти и как при этом учитывается мнение жителей, «Строительному Еженедельнику» рассказал заместитель председателя регионального Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству Валерий Хабаров. 🤰

Валерий Сергеевич, проект «Формирование комфортной городской среды» действует в Ленобласти с 2017 года. Какие изменения произошли за это время?

- Во-первых, с каждым годом увеличивается число реализуемых проектов, ширится круг муниципальных образований, территории которых благоустраиваются. Во-вторых, качество проектов неуклонно растет. Причем это касается всех этапов их реализации - от разработки до воплощения.

Примечателен тот факт, что в последнее время поменялось соотношение между общественными и дворовыми территориями. Если в 2017 году дворовые территории превосходили количеством общественные, то сегодня тенденция складывается обратная. Хорошо это или плохо - покажет время. Очевидно, что и те, и другие территории одинаково необходимы и значимы для жителей, и в этом соотношении важно выдерживать баланс.

Сколько территорий благоустраивается в этом году? Какие затраты заложены в проект? Каковы планы на будущий год?

- В этом году в проекте «Формирование комфортной городской среды» принимают участие 83 муниципалитета. Всего благоустраиваются 122 территории - 73 общественные и 49 дворовых. В среднем текущая строительная готовность составляет 80%, до конца октября все работы будут завершены.

На реализацию проектов благоустройства в 2019 году направлено 1,3 млрд рублей, из них около 400 млн - это средства федерального бюджета, примерно 700 млн – деньги Ленобласти, еще порядка 180 млн – от муниципалитетов.

В следующем году мы планируем увеличить количество благоустраиваемых территорий на треть. И рассчитываем, что на треть будет увеличено и финансирование со стороны региона. Большое внимание в 2020 году будет уделено городам приоритетного финансирования - это Шлиссельбург, Новая Ладога, Светогорск и Ивангород. Благоустройство этих городов находится на особом контроле у Администрации Ленобласти.

Также напомню, что в 2020 году Всеволожск наделен статусом «столицы» региона, а в 2021 году - Тосно. Эта практика на один год позволяет концентрировать финансовые и организационные ресурсы региона для ремонта, реконструкции и благоустройства одного из городов области. Так, в этом году жители Бокситогорска получили по итогам реализации такого подхода, по сути, новый город. Теперь наша задача – чтобы такие же перемены увидели и почувствовали жители Всеволожска, а затем и Тосно.

– Ленобласть – участник Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды среди малых городов и исторических поселений. Какие проекты признаны победителями в прошлом и текущем году? Какие проекты уже получили «путевку в жизнь»?

В конкурсе принимают участие малые города с численностью до 100 тыс. человек включительно, а также исторические поселения федерального, регионального значения, за исключением административных

Начну с того, что подготовка к конкурсу - весьма ответственное мероприятие, это сложная система подачи заявок и отбора. Необходимо провести общественные слушания, подготовить документацию, создать организационный штаб по участию в конкурсе (как на уровне региона, так и в муниципалитете).

В 2017 году победителем был признан Выборг с проектом благоустройства масштабной территории Смоляного мыса. Этот проект получил господдержку в размере 50 млн рублей. Правительство региона выделило еще 50 млн на реализацию идеи в рамках программы Ничего не должно делаться вразрез с пожеланиями жителей. В 2017 году Минстрой РФ, разрабатывая методические рекомендации, указал на необходимость повышения информированности граждан и внедрение института общественного участия.

Одновременно с выборами Президента РФ в 2018 году во всех муниципальных образованиях Ленобласти состоялось открытое голосование по территориям благоустройства. В голосовании тогда приняли участие более 400 тыс. человек. Это был очень интересный опыт, он был позитивно воспринят жителями.

Сейчас доля вовлеченности населения составляет около 10%, но, согласно показателям, заложенным в проекте, к 2024 году этот показатель должен вырасти до 30%. Комитет по жилищно-коммунальному хозяйству ведет активную работу в этом направлении. Издан приказ, в котором обозначены типовые требования к процессу голосования. Все предлагаемые к реализации проекты благоустройства в обязательном порядке должны пройти голосование – онлайн или офлайн.

ской среды», раз в год направляет в Минстрой не менее двух лучших реализованных практик по благоустройству. Заявки в Реестр отправляет и Ленобласть так, в прошлом году шесть проектов благоустройства, реализованных в регионе, вошли в Реестр лучших практик, утвержденный Минстроем РФ.

Три из вошедших в Реестр - в Луге. В Реестр также включены проекты благоустройства парковой зоны в поселке Рощино Выборгского района, дворовой территории многоквартирных домов на Советской улице в селе Паша Волховского района и набережной Невы в городе Отрадное Кировского района. В числе прочих эти проекты размещены на официальном сайте Минстроя. В этом году мы уже подали 15 заявок на включение в Реестр.

– Как Вы оцениваете качество уже реализованных проектов благоустройства на местах? Какие из них относите к наиболее удачным? Учитываются ли недоработки при реализации проектов в дальнейшем?

– Как я уже отмечал, качество проектов год от года неуклонно растет. Добросовестные подрядные организации используют инновационные, экологичные и безопасные материалы. Например, все большее внимание уделяется безопасности покрытий детских площадок. Со следующего года травмобезопасное покрытие обязательное требование. Особые требования предъявляются и к местам отдыха для пожилых: наличие скамеек с навесами, безопасного спортивного оборудования.

К неизменным «лидерам» благоустройства я отнес бы Гатчину, Лугу, Сертолово, Дубровку, Виллози. Заметно похорошел ко Дню рождения Ленобласти в этом году Бокситогорск. Солидные средства были направлены на ремонт и благоустройство улиц, реконструкцию парков и стадионов, создание новых общественных пространств.

Все работы по благоустройству находятся в поле зрения контролирующих органов. Наш комитет также ведет активную работу по жалобам граждан, мы выезжаем на места, обязуем подрядные организации исправлять все недоделки. При приемке работ обязательным условием является согласование жителей. На все работы действуют гарантийные обязательства сроком 3–5 лет 47



Большое внимание в 2020 году будет уделено городам приоритетного финансирования -Шлиссельбургу, Новой Ладоге, Светогорску и Ивангороду

В 2018 году шесть проектов благоустройства, реализованных в Ленобласти, вошли в Реестр лучших практик, утвержденный Минстроем РФ

«Формирование комфортной городской среды». Из муниципальных средств на благоустройство направлено 7 млн рублей.

Проектное решение предполагает сохранение естественной береговой линии, обустройство пешеходной зоны, организацию мест отдыха для детей и взрослых. Также планируется организовать видовые и смотровые площадки на набережной, транспортное движение, обустроить уличное освещение. Работы будут завершены в ноябре 2019 года.

В прошлом году федеральный грант на реализацию масштабного проекта по благоустройству выиграла Луга. Призовые 75 млн рублей будут направлены на создание рекреационного каркаса города путем модернизации главного парка и включения набережной реки Луга. Проект позволит органично связать в единое пространство существующие общественные пространства правого берега и главный городской парк на левом берегу. Работы начнутся в 2021 году.

Подчеркну, что все эти территории были выбраны жителями города через открытое

Хорошо ли налажена эта «обратная связь» с жителями Ленобласти? Что планируется сделать в этом направлении?

– Участие граждан в принятии решений о том, где и как проводить благоустройство, какие выбрать проекты, - важнейшая составляющая национального проекта.

Совсем скоро должен начать работу региональный Центр компетенций по развитию городской среды. Он позволит расширить возможности общественного участия. Перед специалистами центра будут стоять конкретные задачи: серьезное изучение территории, ее населения, его потребностей и жизненных ценностей, выявление активистов и привлечение широких масс к участию в обсуждении развития поселений, в совместной разработке и реализации проектов благо-

Таким образом, мы развиваем институт общественного проектирования, увеличиваем вовлеченность широкого круга граждан, достигаем консенсуса в спорных вопросах, ведь именно в спорах рождаются лучшие проекты. Результатом работы регионального Центра компетенций должно стать создание таких Центров на местах. Подобная практика уже доказала свою эффективность, например, в Татарстане.

– Как часто вы используете в работе практики других регионов?

- Постоянно. Так, мы часто обращаемся к Реестру лучших практик по благоустройству Минстроя РФ. Немало интересных проектов реализуется в уже упомянутом Татарстане, в Санкт-Петербурге, Ростовена-Дону, Москве и Московской области.

Каждый регион, участвующий в проекте «Формирование комфортной город-

Ипотека ждет эффекта

Михаил Добрецов / Вслед за троекратным снижением Центробанком ключевой ставки ведущие игроки ипотечного рынка дружно в несколько этапов снизили процентные ставки по кредитам на приобретение жилья. По оценке экспертов, это, конечно, простимулирует продажи, но в какой степени − можно будет судить только ближе к концу года. Э

По данным Центробанка, ставки по фактически выданным кредитам в августе 2019 года впервые в году снизились ниже 10% и составили 9,91%, причем ставки выдачи по кредитам на новостройки составили 9,35%. Более свежей статистики пока нет, но очевидно, что сентябрьское снижение «ключа» и последовавшее за ним снижение процентных ставок по ипотеке усилили тренд снижения показателя. Предпринимают банки и другие меры для оптимизации условий жилищного кредитования.

Доля немалая

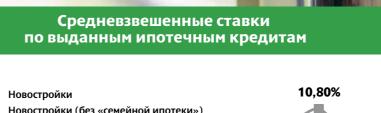
Важность условий ипотечных кредитов для самочувствия первичного рынка жилья совершенно очевидна. «Среднюю температуру по больнице» назвать сложно, но, по данным застройщиков и оценкам экспертов, можно говорить, что как минимум половина жилья в новостройках приобретается с использованием ипотеки.

Не все компании подвели итоги трех кварталов этого года, поэтому многие оперируют данными только за первое полугодие. Но обнародованные цифры говорят сами за себя. Так, по информации «Группы ЛСР», по итогам полугодия ипотечные сделки составили 51% от всего объема продаж в комфорт- и бизнесклассе. «В первом полугодии 2019 года доля ипотечных сделок составила около 43%», - рассказывает Елена Зунделевич, начальник отдела ипотеки «Эталон ЛенСпецСМУ» (входит в Группу «Эталон»). «Ипотека - один из основных драйверов первичного рынка жилья. В общем объеме сделок

«ПИК» доля продаж по ипотеке составляет 65%», – говорит начальник управления клиентских программ и ипотеки ГК «ПИК» Юрий Никитчук.

на новостройки По данным Компании Л1, в августе ипотечные сделки составляют 2019 года 30-35% от их общего объема. В «Запстрое» говорят о 35%, в Seven Suns Development - o 50%, B OOO «Tepминал-Ресурс» (возводит малоэтажные ЖК «Образцовые кварталы» в Пушкинском районе) – о 70%. «С начала года доля продаж с использованием ипотечных кредитов в нашей компании показывает неуклонный рост. В І квартале она составила 51%, во ІІ – 59%, в ІІІ – 65%. По итогам 2018 года, доля сделок с ипотекой находилась на уровне 68%. Учитывая возрастающую динамику, в IV квартале доля ипотечных сделок в нашей компании, вполне возможно, достигнет рекордных цифр в 65-70%», - рассказывает **руководитель** группы ипотеки отдела недвижимости компании «Строительный трест» Максим Разуменко.

По оценке директора по развитию, партнера маркетплейса недвижимости «М2Маркет» Романа Строилова, в целом, чем ниже класс объекта, тем





Источник: Банк России, расчеты ДОМ.РФ

больше доля продаж с использованием ипотеки. «Доля традиционно зависит от сегмента жилья: в эконом-классе это 80% и более, в комфорт-классе – до 80%, в бизнес-классе – 50–60%, в «элитке» – 20–40%, в зависимости от сезонности», – считает он.

Новые реалии

Оптимизация условий ипотечного кредитования, по оценке большинства экспертов, простимулирует покупку жилья на первичном рынке. Собственно, процесс уже начался. «В целом рост выдачи

ок

9,35%
годовых составила средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам на новостройки в августе 2019 года ма.

В Seven

ипотеки после снижения процентных ставок отмечается и в количестве ипотечных кредитов, и в объеме выданных денежных средств», говорит директор направления по работе с партнерами и ипотечного кредитования Северо-Западного банка ПАО Сбербанк Вячеслав Лебедев.

«После повышения в конце 2018-го – начале 2019 года процентные ставки по ипотечным кредитам сегодня вернулись к психологически комфортным для покупателей значениям – ниже 10% годовых», – говорит руководитель департамента ипотечного и автобизнеса ВТБ Евгений Дячкин. По его словам, банк, по итогам девяти месяцев, увеличил объемы выдачи ипотеки до 462 млрд рублей (рост к аналогичному периоду прошлого года на 11% на фоне снижения этого показателя в среднем по России на 5% за тот же период).

Говорят об этом и застройщики. «Безусловно, снижение ставок стимулирует рост спроса, что, собственно, и демонстрирует статистика продаж», – заявляет Максим Разуменко

В то же время, по данным директора по развитию Компании Л1 Надежды

Калашниковой, увеличение продаж квартир при помощи заемных средств после снижения ставок по ипотеке наблюдается незначительное. «Тем не менее, чем доступнее для покупателей становятся заемные деньги, тем более востребована становится ипотека. Если снижение ставок будет продолжаться, положительная динамика будет налицо», - говорит она. «Покупатели активно интересуются ипотекой и позитивно реагируют на снижение банками процентной ставки, но существенно количество ипотечных сделок это не изменило. Дальнейшие перспективы ипотечных продаж во многом зависят от общей ситуации в экономике», - отмечает специалист по ипотеке ООО «Терминал-Ресурс» Светлана Васильева.

Есть и те, кто не заметил особого роста ипотечных продаж. «Продажи остались на том же уровне. Разница в 1-1,5 п. п. не является определяющим фактором при покупке квартиры», - считает директор по продажам Seven Suns Development Алексей Бушуев. «Дело в том, что летом ставки по ипотеке снизились в среднем только на 0,25 п. п., а это не особо существенно для конечного потребителя в нашем сегменте. Только с начала октября мы наблюдаем повышение покупательского спроса. Но несмотря на это, нам все равно далековато до ставок, которые могли бы помочь населению безболезненно решать свой жилищный вопрос», добавляет руководитель отдела продаж ГК «Запстрой» Игорь Гулид.

Вячеслав Лебедев отмечает, что говорить об итогах снижения ипотечных ставок пока рано. «С момента одобрения ипотеки до ее выдачи может пройти три месяца, поэтому реальные результаты мы увидим по итогам октября—ноября этого года», — уверен он. Юрий Никитчук считает, что сложившаяся конъюнктура рынка делает ипотеку более доступной, поэтому можно предположить увеличение доли ипотечных сделок на 3–5 п. п.

Драйверы

Эксперты выделяют несколько драйверов развития рынка. К ключевым из них можно отнести «семейную ипотеку», совместные программы банков и девелоперов, предполагающие пониженную ставку, продукты для зарплатных клиентов. Также снова начинают «набирать очки» программы рефинансирования (по данным госкомпании «ДОМ.РФ», снижение показателей по выдаче ипотеки в 2019 году вызвано именно низким объемом кредитов, выдаваемых на цели рефинансирования, — в этом году их доля составила 4–5% по сравнению с 12–14% годом ранее).

«Традиционная, или классическая ипотека - самый востребованный продукт. Набирает обороты «семейная ипотека», но ее доля пока что ничтожна мала», - говорит Роман Строилов. «Наибольший интерес у покупателей недвижимости вызывают ипотечные программы с низкой процентной ставкой. Интересные и выгодные условия кредитования сегодня предлагаются в рамках совместных программ банка и застройщика, а также в рамках акций, которые проводят кредитные организации. Для зарплатных клиентов некоторые банки предусматривают дополнительное снижение процентной ставки», - отмечает Елена Зунделевич.

По словам Надежды Калашниковой, популярностью пользуются специальные программы, рассчитанные на льготные категории граждан. «Например, «Семейная ипотека», ставки по которой варьируются в пределах 4,5–6% годовых. Для семей, где в этом году родился третий или последующий ребенок, программа является отличной возможностью улучшить жилищные условия», – говорит она.

«Практика показывает, что наиболее востребованной покупателями остается все-таки стандартная ипотека. На такие ипотечные продукты, как «военная» ипотека, ипотека с субсидией, «семейная» ипотека, приходится не более 5% по каждой категории от общего количества сделок с привлечением заемных средств», - говорит Максим Разуменко. «У ряда банков есть продукт - «Ипотека без первого взноса». Вот по данному продукту очень часто обращаются. Но в реальности сделок по данной схеме совсем мало. Все, кто обращаются по данному предложению, - как правило, не получают одобрения даже на первом этапе согласований», – добавляет Игорь Гулид.

По словам Вячеслава Лебедева, после снижения процентных ставок по программе рефинансирования наблюдается увеличение количества обращений клиентов – и, соответственно, ожидается рост объема выдачи кредитов. С этим согласен Евгений Дячкин. «Программы рефинансирования снова обретают популярность. Это реальный инструмент снижения процентных ставок по уже взятым кредитам», – подчеркивает он.

мнение

Роман Строилов, директор по развитию, партнер маркетплейса недвижимости «М2Маркет»:



- Роста ипотечных продаж не наблюдается. Причин тому две. Во-первых, снижение ставок действительно случилось, но не воспринимается населением как значительное для принятия решения. Во-вторых, влияет общее снижение благосостояния населения, падение реальных доходов и рост повседневных расходов, который пока не удается переломить. В связи с этим, поскольку покупка недвижимости не является первой необходимостью, люди откладывают решение квартирного вопроса до лучших времен.



активности на коттеджном рынке Санкт-Петербурга и Ленобласти в этом году, не оправдались. Прошлогоднее оживление сменилось продолжением спячки, начавшейся еще в 2015 году. 🤰

По мнению экспертов, заметных изменений на рынке можно ожидать лишь после серьезных сдвигов в экономике. Кроме того, для роста интереса к коттеджным поселкам необходимо развитие инфраструктуры, в том числе социальной.

Лето прошло

По данным экспертного бюро «Сперанский», всего за лето 2019 года на коттеджном рынке состоялось 376 сделок на общую сумму 874 млн рублей. Этот результат на 4% хуже, чем прошлым летом. «Порядка 94% сделок касались не самих коттеджей, а участков без обязательного подряда. Средняя цена земли составила 199 тыс. рублей за сотку. Много продано дорогих участков. Цена в 7 млн рублей вовсе не редкость. При этом число сделок с дешевыми неделами сокращается, что говорит о поляризации доходов», - говорит Дмитрий Сперанский, руководитель ЭБ «Сперанский».

Схожие тренды отмечают аналитики Knight Frank St Petersburg (оценивают ситуацию только по коттеджам). По их данным, по итогам первого полугодия 2019 года на загородном рынке высокого класса суммарно было реализовано лишь 45 коттеджей. Это на 38% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. При этом, если сравнивать с первым полугодием 2017 года, то продажи находились на сопоставимом уровне.

Они отмечают также, что по сравнению с итогами 2018 года количество поселков, представленных на рынке, не изменилось. Активная динамика вывода новых поселков в течение 2018 года пополнила рынок новыми предложениями. Однако невысокий спрос затормозил этот тренд, и в течение первого полугодия 2019 года девелоперская активность была нулевой. «Так, по итогам полугодия в продажу не вышло ни одного нового проекта высокого класса, в результате свободное предложение уменьшилось на 2% в классе А и на 6% в классе В», - отмечает **руко**водитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Светлана

По ее данным, по итогам первого полугодия средняя стоимость предложения загородного лота в классе А составила 62,4 млн рублей. По сравнению с концом 2018 года показатель уменьшился на 8%. Кроме того, средний бюджет сделки в классе А в 1,5 ниже средней стоимости предложения. В классе В средняя стоимость предложения составила 26,2 млн рублей, увеличившись по сравнению с концом года на 5%. Показатель средней стоимости сделки ниже аналогичного показателя предложения на 29%. Это говорит о том, что в обоих классах покупатели выбирали более дешевые лоты.

Война Севера и Юга

По данным ЭБ «Сперанский», за последний год доля проектов на южных направлениях значительно сократилась. Это в корне отличается от тенденций, которые наблюдались ранее: тогда число коттеджных поселков на южном направлении росло опережающими темпами. «За последние 12 месяцев количество проектов в Ломоносовским районе снизилось на 9%, в Гатчинском на 18%, в Лужском на 15%. Тогда как в Приозерском и Курортном районе хоть и незначительно, но подросло», – отмечает Дмитрий Сперанский.

По мнению архитектора компании «ОД-Фамилия» Александры Давыдовой, это временный откат интереса от южных территорий. «Петербург развивается в южном направлении, здесь появляются крупные девелоперские проекты, строятся дороги. Южные территории еще ждет рост спроса», - считает она

Директор инвестиционных проектов Jensen Group Ольга Райчук, напротив, утверждает, что никогда не сталкивалась со снижением интереса к северным районам: «Здесь есть то, что нужно всем для загородного жилья: природа, комфорт, развитая инфраструктура».

где почти нет продаж) выросла за последние полгода с 48% до 56%. «Мы не чувствуем конкурентного давления: новых заметных проектов в нашем сегменте не появляется уже несколько лет», - говорит Ирина Кудрявцева. «Формально конкуренция на рынке остается высокой. Количество проектов вроде бы велико, но качественного предложения при этом очень немного», - соглашается Ольга Райчук.

Количество поселков, предлагающих участки, также снижается, но гораздо медленнее. «На сегодня осталось в предложении 350 проектов, где выставлены в продажу участки без подряда. 49 из них относятся к верхней ценовой категории (от 250 тыс. рублей за сотку), 160 проектов средней ценовой категории (100-250 тыс.) и 141 поселок с участками до 100 тыс. рублей за сотку. По сравнению с ситуацией годовой давности число поселков средней и нижней ценовой категории сократилось на 7%, верхний сегмент почти не изменился», - отмечает Дмитрий Сперанский.



Крупных изменений на коттеджном рынке можно ожидать лишь после серьезных сдвигов в экономике в ту или другую сторону

«Мы ожидаем снижения числа коттеджных поселков по всем направлениям. Последние пару лет мы фиксируем снижение интереса покупателей к загородному рынку в целом. Граждане покупают землю, но большинство откладывает начало строительства, иногда лет на пять», - со своей стороны, отметила руководитель отдела продаж компании «Теорема» Ирина Кудрявцева.

Предложение падает

Естественным следствием спроса стало падение предложения, особенно по самим коттеджам. По данным ЭБ «Сперанский», на загородном рынке сокращается количество коттеджных поселков, где предлагаются дома. «Год назад их было 125, а сегодня их осталось лишь 110. Причем надо учесть, что еще 25 проектов из этого количества на самом деле ориентированы на продажу участков и предлагают по два-три дома для ассортимента», - отмечает Дмитрий Сперанский.

«В сегменте домов реальных альтернатив становится с каждым годом все меньше. Сегодня клиенты просматривают три-четыре варианта коттеджных поселков – и все. Лет пять назад они выбирали между десятком заинтересовавших их предложений», – отмечает **генеральный** директор компании «Русь: Новые территории» Дмитрий Майоров.

Спрос все больше концентрируется вокруг ограниченного числа проектов. Доля «холодных» проектов (то есть тех,

Ждем перемен

Эксперты пока не ожидают серьезных изменений на рынке. «Цены на коттеджном рынке стоят уже четыре года. Колебания средневзвешенных цен за квартал не превышают 1%. То есть ниже погрешности измерений. И нет никаких факторов, которые бы толкнули цены в ближайшее время вверх или вниз», - говорит Дмитрий Сперанский.

«Оживлению интереса к загородным объектам могут поспособствовать серьезные изменения, которые должны произойти в рамках развития инфраструктуры, в том числе социальной», - отмечает генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков.

С ним согласен управляющий партнег ИСХ GOOD WOOD Александр Дубо**венко**. «Также необходимо обратить внимание на качество проектирования поселков. Необходимо создание общественных пространств, предназначенных для общего пользования жителей, - прогулочных зон, мест отдыха, детских площадок», - счи-

«Новые проекты будут выходить всегда. Но значительная часть заявленных сегодня проектов - это ранее «замороженные» поселки. Застройщики будут искать специалистов, способных реанимировать брошенные «пятна», меняя концепцию и название. Крупных изменений на рынке можно ожидать лишь после серьезных сдвигов в экономике в ту или другую сторону», - резюмирует Дмитрий Сперанский.

ИЖС

Малоэтажные перспективы

В этом году российскими властями приняты прорывные решения, призванные простимулировать развитие малоэтажного и индивидуального жилишного строительства. Такое мнение высказал председатель секции Экспертного совета Комитета по жилищной политике и ЖКХ Госдумы РФ, первый вице-президент Международной ассоциации фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования Валерий Казейкин.

Он подчеркнул, что, по данным Росстата, доля ИЖС в общей площади введенного в 2018 году жилья составила в России 43,1%. Тем не менее, изначально нацпроект не предусматривал никаких мер по стимулированию ИЖС. В связи с этим профессионалы отрасли обратились в различные органы власти с призывом исправить эту недоработку. И они были услышаны: в послании Федеральному собранию Президента РФ Владимира Путина прозвучало поручение подготовить национальную программу поддержки ИЖС, а также разработать специализированный ипотечный продукт для этой сферы.

Валерий Казейкин отметил, что поручение было выполнено в сжатые сроки. «ДОМ.РФ» подготовил ипотечный продукт для работы с ИЖС. «Он еще требует доводки и отработки, но главное уже сделано», - подчеркнул он. Минстрой же разработал программу поддержки ИЖС. Спрос на индивидуальное жилье в пятилетней перспективе оценивается в 3 млн домов, или 450 млн кв. м, и может покрыть провал многоквартирного

Эксперт считает, что реформирование схемы привлечения средств в жилищное строительство открывает перед «малоэтажкой» новые перспективы. «Ни для кого не секрет, что довольно много средних и небольших строительных компаний не смогут привлечь проектное кредитование в банках. Куда им идти? Один из вариантов - малоэтажное строительство. Оно не требует привлечения больших объемов финансирования, срок реализации проектов - гораздо меньше, оборачиваемость средств - выше», - говорит Валерий Казейкин. По его убеждению, задача нацпроекта в сфере жилья по строительству 120 млн кв. м в год не достижима без всемерного поощрения развитияИЖС.

При этом сохраняются и серьезные проблемы. Главная из них - обеспечение проектов инженерной инфраструктурой. «Именно в этом вопросе оолее всего нужна поддержка государ ства, поскольку коммуникации - дело затратное и небольшим компаниям. работающим в этой сфере, самостоятельно этот вопрос не решить», - уверен эксперт.

При этом Валерий Казейкин убежден, что все условия для развития ИЖС налицо: есть интерес граждан, существуют отработанные технологии малоэтажного строительства, ниша привлекательна для компаний, уходящих с рынка многоэтажки, появилась госпрограмма, разработан ипотечный продукт, который позволит людям привлечь средства для строительства своих домов. Так что при наличии мер госстимулирования ИЖС в России ждет стремительное развитие.

Областные новостройки в поисках равновесия

Михаил Добрецов / Объемы строительства жилья в Ленобласти в последние годы плавно снижаются. По мнению экспертов, этому способствует целый набор факторов, и тренд этот, по всей видимости, получит продолжение. 🤰

При этом ни власти региона, ни аналитики не видят в этой тенденции ничего критического: рынок стремится к точке здорового равновесия.

Коррекция

По данным Единого реестра застройщиков, совокупный объем текущего строительства в Ленобласти имеет тенденцию к постепенному снижению. Так, на пике значений, в апреле 2017 года, в регионе «в работе» было 7,17 млн кв. м жилья. К июню 2018-го показатель снизился до 6,29 млн, а на август 2019-го – до 4,65 млн кв. м.

Тот же тренд наблюдается и по показателю ввода жилья в эксплуатацию. За три квартала 2019 года он составил 1,62 млн кв. м, что заметно меньше, чем за аналогичной период последних лет: в 2018 году - 2,09 млн, в 2017-м - 2 млн. Итоговый ввод за год, по прогнозу заместителя председателя Правительства Ленобласти Михаила Москвина, составит примерно 2 млн кв. м. «Это наш план и вполне равновесная цифра», - считает он. Для сравнения: в 2018 году было введено 2,64 млн кв. м, в 2017-м – 2,62 млн.

«Есть небольшой спад по вводу новых проектов, но это вполне объяснимо тем, что застройщики (как и во всей стране) предпочли сконцентрироваться на плавном прохождении реформы: большая часть занималась доведением своих домов до 30%-й готовности, остальная - переговорами с банками о получении проектного финансирования. Кроме того, нельзя не признать, что пару лет назад активизировался процесс строительства в «сером поясе» Санкт-Петербурга», – анализирует причины сокращения объемов ввода Михаил Москвин.

Реалии рынка

данным Консалтингового цен-«Петербургская Недвижимость», за последний год на рынке Ленобласти серьезно снизились и предложение, и спрос. «В связи со снижением предложения на 30% (сейчас в пригородной зоне области его объем составляет 930 тыс. кв. м, а на конец сентября прошлого года - 1,34 млн), снижается и реализованный спрос. По итогам трех месяцев 2019 года он составил 661 тыс. кв. м,

Динамика изменения количества объектов (ед.) и совокупного объема (тыс. кв. м) текущего строительства в Ленинградской области



а за тот же период 2018 года - 858 тыс. Снизился выход новых проектов, причем стало мало именно новых брендов. За III квартал этого года появился только один новый жилой комплекс. В 2018 году за три квартала на рынок вышло 722 тыс. кв. м, а в этом году только 457 тыс. - на 37% меньше», - отмечает руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева.

С ней согласен Михаил Гущин, директор по маркетингу Группы RBI (входят компании RBI и «Северный город»). «Объемы нового предложения хорошо отражают ситуацию, которая сложилась на рынке в связи с переходом на новую схему финансирования жилищного строительства. В первом полугодии застройщики очень активно выводили новые проекты: в I квартале - 302 тыс. кв. м; и во II -177 тыс. А после 1 июля, наоборот, многие заняли выжидательную позицию: объем новых стартов в III квартале составил всего 66 тыс. кв. м», - отмечает он.

При этом, как отмечает Ольга Трошева, сужение рынка дополнительно стимулирует рост цен (отметим, что это только один из факторов; по оценке экспертов, цены «разгоняет» прежде всего реформа финансирования отрасти). «Средняя цена в пригородной зоне сейчас составляет 74,1 тыс. рублей за 1 кв. м. Год показатель был на уровне 67 тыс. Таким образом, рост составил 11%», – говорит она.

Факторы

Эксперты перечисляют целый набор факторов, которые привели к снижению объемов строительства в Ленобласти. «Тенденция «оттока» спроса в черту города наблюдается уже на протяжении примерно трех лет. Кудрово, Мурино, Бугры, Девяткино - во всех этих районах пока еще ощущается недостаток инфраструктуры. Кроме того, участки, близкие к станциям метро, уже застроены, и новое строительство ведется теперь в отдалении. Сокращение высотности, уменьшение налоговых преференций со стороны региона - это тоже важные факторы. Еще одна причина, которая способствует падению спроса, - большое количество доступного предложения в черте города. Каменка, Красносельский, Невский районы - в Петербурге достаточно локаций, где «квадрат» стоит не очень дорого, да еще и с городской пропиской», - говорит Михаил Гущин.

«Еще один фактор, щий интерес застройщиков к Ленобласти – растущая себестоимость строительства при стагнирующей цене «метра». Покупательная способность населения сегодня не позволяет повышать цены на областные проекты. В связи с этим их маржа сокращается до минимальной, что делает их неинтересными для застройщиков. Как следствие, многие компании сейчас пересматривают свои планы по выводу на рынок новых проектов и очередей проектов, уже реализуемых, корректируют свой земельный банк. Можно прогнозировать, что в ближайшие годы рынок Ленобласти уменьшится в объеме. При этом продуманные, качественные проекты в развитых локациях продолжат пользоваться спросом», - отмечает руководитель группы маркетинга компании ЦДС Пётр Буслов.

Также эксперты называют среди факторов, влияющих на ситуацию, ужесточение политики в отношении метража нового жилья и его высотности, а также требования властей по формированию социальной инфраструктуры. В СМИ даже появлялась информация, что власти региона целенаправленно предпринимают меры по снижению объемов строительства жилья.

В Правительстве Ленобласти отрицают наличие такой задачи, подчеркивая, что их цель - обеспечение комфортной жизни граждан, для чего необходима, в частносинхронизация ввода и соцобъектов, а также формирование сбалансированного по спросу и предложению рынка. «Любой быстрорастущий регион регулирует процессы строительства жилья и «социалки», стараясь их синхронизировать. Конечно, Ленобласть имеет законные рычаги по сдерживанию объемов строительства и ввода жилья. Но вместе с тем любой регион заинтересован в обновлении жилищного фонда и росте числа жителей - это естественные, правильные показатели развития. Поэтому найти равновесную точку - вот основная задача для градостроительного блока. Я могу сказать, что в Ленобласти сейчас ввод в целом удовлетворяет спрос», - подчеркивает Михаил Москвин 47

мнение

Ольга Трошева, руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость»:



- В прилегающих к Петербургу районах Ленобласти продолжается снижение объема предложения. Наиболее популярные территории исчерпали строительный потенциал. Это прежде всего Кудрово, а затем - Мурино, где постепенно достраиваются крупные объекты от застройщиков из топ-10, а в разработке и продаже остаются проекты на участках, более удаленных от метро. Им уже есть альтернатива в городе примерно по той же цене, например, в Шушарах, Усть-Славянке и на Охте.

23 октября с 18:00 до 20:00 в СКЦ «Буревестник» (ул. Подвойского, д. 38) пройдет информационно-культурное мероприятие для иностранных граждан «Под крылом Петербурга».

Помогать иностранным гражданам адаптироваться в Северной столице стало доброй традицией. Организатором данного проекта выступает Комитет по межнациональным отношениям и реализации миграционной политики в Санкт-Петербурге.

Как получить временную регистрацию? Где оформить патент на работу? Куда обратиться за медицинской помощью? На эти и другие вопросы мигрантов ответят специалисты органов государственной власти и социально ориентированных некоммерческих организаций. Консультирование по вопросам миграционного законодательства, трудоустройства. образования. здравоохранения и налогообложения будет оказано бесплатно.

Как отмечают организаторы, за время существования проекта потребности мигрантов изменились. Они стали больше думать об уплате налогов, участии в культурной жизни города и получении российского образования.

Гостей мероприятия ждет знакомство с традициями русского чаепития, для маленьких гостей будет организована развлекательная программа с мастер-классами и интерактивом.

В рамках концертной программы состоится подведение итогов конкурса детского рисунка и награждение победи-

Каждый гость станет участником интеллектуальной викторины и сможет выиграть ценные призы.

Особым подарком станет концерт, на котором выступят национальные творческие коллективы Санкт-Петербурга.

Справки по телефону: +7 999 210 43 88, Елизавета

вход свободный



Игра в монопольку

Елена Зубова / Крупные девелоперские компании отвоевывают все большую долю рынка жилищного строительства в Санкт-Петербурге. Сегодня их доля выросла до 60%. По прогнозам, в ближайшие годы она может достигнуть 80%. 🤰

Petersburg, за первое полугодие 2019 года доля крупных компаний в объеме предложения увеличилась на 10 п. п., и превысила 60%, тогда как с начала нулевых на топ-10 компаний приходилось порядка 40% рынка. За последние 10 лет объем предложения продаваемых крупными девелоперами площадей вырос с 2,5 млн до 4,5 млн кв. м. Эксперты полагают, что это позволяет говорить о постепенной монополизации жилищного рынка.

Специалисты ГК «Кортрос» объясняют: в выгодную сторону для банков и крупных девелоперов сложились обстоятельства. Основными игроками рынка становятся компании, располагающие наибольшим объемом денежных средств и широким спектром возможностей.

Вместе с тем для бизнес-процессов укрупнение игроков отрасли имеет свои преимущества. Сегодня, чтобы войти в стройку, необходимо обладать большими ресурсами. Поэтому чем крупнее компания, тем легче ей нести затраты на подготовку участков к застройке.

Директор департамента инвестиционного развития холдинга AAG Евгений Кулагин также отмечает логичность процесса. У крупных застройщиков полностью налажены внутренние процессы взаимодействия, появляются новые источники финансирования. Генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков добавляет также, что укрупнение рынка снижает риски долевого строительства для покупателей. С рынка уйдут не слишком профессиональные компании, появившиеся на пике спроса на жилье. Однако важно не перейти ту грань, когда это приведет к снижению конкуренции и мотивации девелоперов бороться за покупателя качеством и маркетингом, подчеркивает он.

Фактор эскроу

Нельзя точно сказать, оказал ли уже влияние на укрупнение рынка переход на новую схему финансирования через проектное кредитование и эскроу-счета. Новое законодательство предъявляет требования к размеру собственного капитала застройщиков. Сооружение инженерных сетей еще до выхода на стройплощадку, разработка проекта, а также строительство социальных объектов требуют значительных собственных средств, которыми, как правило, располагают

По подсчетам Knight Frank St только крупные игроки рынка. Поэтому в ближайшие годы основная доля жилищного строительство придется на застройщиков «первой десятки».

> «Пока что заметных признаков влияния проектного финансирования не ощущается. Вот когда проекты будут реализованы по новым правилам, тогда застройщики ощутят изменения и можно будет сделать соответствующие выводы», – полагает Евгений Кулагин.

> Роман Хохлов, директор по правовым вопросам Группы RBI (входят компании «Северный город» и RBI), полагает, что введение схемы эскроу скажется на рынке через полтора-два года, когда все новые проекты будут запускаться только с использованием новой схемы - сегодня большинство проектов реализуется по старым нормам. «Пока влияние реформы не проявилось, слишком недавно правила вступили в силу», поясняет он.

> По его мнению, полный переход на эскроу-схему в будущем может повлиять на количество игроков на строительном рынке. «Мелкие застройщики (а также компании с недостаточно прозрачной историей), не получив проектное финансирование, будут вынуждены сворачивать свой бизнес, передавая его более крупным. Думаю, в Москве и Петербурге эта

ства. Вопрос перехода на эскроу-счета и изменения модели финансирования обсуждался настолько давно и настолько в разных кругах, что у крупных компаний точно было время, чтобы подготовиться. Мелким сложнее», - говорит он.

Из городских в областные

Укрупнение рынка, и с этим согласны все эксперты, приведет к сокращению количества игроков. «С рынка уйдут небольшие строительные компании, которым будет нелегко конкурировать с крупными застройщиками. Девелоперам, имеющим в своем портфеле один или два проекта, будет довольно сложно перейти на работу по эскроу-счетам. В основном это коснется регионов. Хотя уже сейчас в Петербурге мы можем наблюдать уход части строительных компаний», - отмечает директор по продажам Seven Suns Development Алексей Бушуев.

С ним соглашается Евгений Кулагин. По его мнению, у мелких компаний появится острая нехватка оборотных средств, а также они не будут соответствовать требованиям 214-Ф3. «Скорее всего, эти компании переведут свой бизнес на подрядные работы или в другие отрасли», -

В ближайшие несколько лет крупные компании Петербурга могут консолидировать до 80% первичного рынка жилья

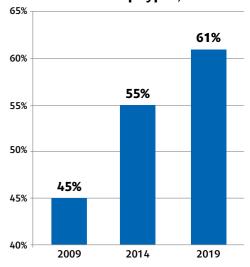
тенденция будет менее заметной, а более явной - в регионах, в том числе в Ленобласти», – уточнил он.

При этом проблемы в этой ситуации президент ГК «Кортрос» Вениамин Голубицкий не видит. «Ничего критичного на рынке не происходит. Последствиями реформы станут укрупнение рынка, удаление мелких игроков, неинституциональных инвесторов, со всеми вытекающими последствиями. Рынок становится прозрачней, понятней, количество игроков сужено. Шторма нам ждать точно не стоит. Высококонкурентный рынок не может не подвергаться изменениям с какой-то периодичностью, в результате изменений законодатель-

Николай Пашков, однако, считает, что тренд приведет к вытеснению мелких игроков в Ленобласть, что приведет к сокращению объемов строительства в пригородах. Кроме того, он предполагает, что с уходом мелких компаний уменьшится риск банкротства застройщиков, что, в свою очередь, усилит доверие к оставшимся компаниям.

Вместе с тем сложившаяся ситуация, как указывает эксперт, негативно сказывается на подрядчиках и поставщиках: если раньше маржа переходила от подрядчиков и поставщиков к девелоперам, то теперь - от девелоперов к банкам. «Соответственно запаса в финансовой прочности остается меньше, и многие

Доля топ-10 девелоперов в объеме предложения жилья в Санкт-Петербурге, кв. м



Источник: Knight Frank St Petersburg

подрядчики сейчас работают с минимальной прибылью. Девелоперы в рамках оптимизации затрат ищут возможности для удешевления строительных затрат, что негативно для строительной отрасли, потому что происходит серьезное давление на подрядчиков. В частности, потому, что количество альтернатив среди заказчиков уменьшается», - пояснил Николай Пашков.

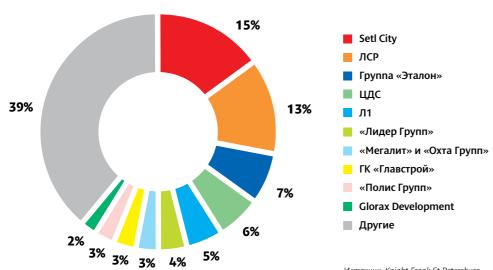
Подконтрольные цены

По прогнозам аналитиков Knight Frank St Petersburg, в ближайшие несколько лет крупные компании Петербурга могут консолидировать до 80% рынка.

Однако полная монополизация рынку не грозит, убежден Евгений Кулагин. «Да, конечно, застройщиков станет меньше, но гиганты рынка останутся, чтобы конкурировать между собой и со средними компаниями. С изменением в законодательстве застройщики под один проект появляться не будут. Если раньше собственник участка для максимального дохода мог сам реализовать девелоперский проект, то сейчас этот процесс практически невозможен», - поясняет он, добавляя, что укрупнение рынка продолжится, но оно не будет стремительным - процесс пойдет медленно и планомерно.

Укрупнение рынка, по словам экспертов, ведет не то что бы к ценовым сговорам, но дает возможность остающимся игрокам контролировать цены продаж. «Монополизация выгодна как крупным игрокам, которые будут продолжать наращивать свою долю, так и будущим покупателям недвижимости, которые могут быть уверены, что получат свои квадратные метры точно в срок. Однако, чем меньше остается конкурентоспособных компаний, тем проще оставшимся контролировать цены», - подчеркивает Алексей Бушуев.

Доля девелоперов в объеме предложения жилья в Санкт-Петербурге, кв. м



Источник: Knight Frank St Petersburg

Топ застройщиков Санкт-Петербурга по объемам текущего строительства на 1 октября 2019 года



Застройщик	Строится, кв. м
«Группа ЛСР»	4 056 113
Setl Group	3 110 602
Группа ЦДС	1 409 849
ГК «Главстрой»	1 143 374
Группа «Эталон»	817 086
«Лидер Групп»	774 915
СК «Дальпитерстрой»	576 394
ГК КВС	396 420
«Полис Групп»	379 381
«Строительный трест»	364 898

Источник: Единый реестр застройщиков

Подпорки для эскроу

Лариса Петрова / Схема проектного финансирования с использованием эскроу-счетов официально действует на рынке строительства жилья всего несколько месяцев. Однако уже сегодня очевидно, что для многих застройщиков она непосильна. Власти не собираются отменять схему, зато обещают господдержку компаниям, не вписавшимся в схему. 🤰

«Считаю, что эскроу-счета – это вынужденная мера для того, чтобы перейти от долевого строительства к проектному кредитованию. Счета эскроу, по своей сути, то же долевое участие, только деньги дольщиков будут собирать не строители, а банки. По мере того, как банковское сообщество будет способно кредитовать все жилищное строительство, эскроу-счета должны исчезнуть. Поэтому что-то менять сейчас в эскроу-системе бессмысленно», - убежден вице-президент, директор «Союзпетростроя» Лев Каплан.

Проблемы отложены на потом

По данным Минстроя РФ, средняя стоимость проектного финансирования составляет 6,9% годовых. Центробанк подсчитал: с девелоперами заключено более 340 кредитных договоров на сумму свыше 300 млрд рублей, через проектное финансирование привлечено около 35 млрд рублей.

Суммы весьма невелики. Член Центрального штаба Общероссийского Народного фронта, координатор законодательных инициатив ОНФ в Госдуме Наталья Костенко заявила: «Цифра в 15 тыс. открытых счетов эскроу, если честно, не впечатляет. В переводе на дома - это два 90-квартирных дома на регион». По ее мнению, банки слабо участвуют в финансировании строительства.

Но кроме финансовых проблем уже проглядываются юридические. пока только ведем подготовку к работе с использованием счетов эскроу, поэтому в настоящее время не можем предугадать, какие у нас в будущем возникнут трудности», - говорит Оксана Галицына, начальник юридического отдела ООО «Дудергофский проект» (ГК «БФА-Девелопмент»).

Она поясняет: два корпуса ЖК «Огни залива» компания завершает по старой схеме финансирования, третью очередь предстоит вывести на рынок по новой. «Проект будет жить сразу в нескольких редакциях закона. Сложности, конечно, есть: получается, что очереди в одном проекте будут продаваться по разным правилам. Но часть этих проблем предстоит решать не нам, а банкам», - подчеркнула эксперт. При этом Оксана Галицына надеется, что на момент вывода на рынок третьей очереди основные игроки уже будут иметь опыт проектного финансирования, которым застройщик сможет воспользонеобходимостью разработки регулятивных мер и наработки судебной практики. Пока можно смело говорить, что нынешняя редакция 214-ФЗ далеко не последняя и новые поправки в закон должны сделать эскроу-счета более совершенным механизмом».

Безотлагательные меры

Для усовершенствования эскроу-схемы и в помощь застройщикам власти разрабатывают ряд механизмов, заявил

3,17 тыс. застройщиков достраивают объекты по старым правилам

70,1 млн кв. м достраивается по старой схеме

816 застройщиков

не могут использовать старую схему, но также не получили и проектного финансирования

29,8 млн кв. м

жилья строится без привлечения проектного финансирования или средств дольщиков

жилья возводится с открытием эскроу-счетов

3,83 тыс. застройщиков

получили проектное финансирование

работают на строительном рынке

790 застройщиков

хотя бы на один объект

19,6 млн кв. м

Источник: Минстрой РФ

118 млн кв. м

жилья строится

ческого департамента АН «Бон Тон» Дмитрий Логинов, целый ряд моментов во взаимоотношениях застройщиков и банков в схеме эскроу-счетов не регламентирован. Например, на рынке заключено довольно много ДДУ, предусматривающих оплату от нескольких лиц. Одни банки придерживаются формулы «1 ДДУ = 1 эскроу-счет», другие готовы открывать эскроу-счета в зависимости от количества дольщиков.

Вместе с тем он полагает, что возможные проблемы пока не выявляются: «Для реформы плохо, что пока все идет хорошо. Шлифовка законодательства зачастую связана с конфликтными ситуациями, вице-премьер Правительства России Виталий Мутко. В частности, господдержку получат проекты комплексного освоения территорий (КОТ). «Будущее высоких темпов строительства - это комплексное освоение, здесь вопросов достаточно много, и нам предстоит их в ближайшие время решать», - заявил он.

проектов проблем числе КОТ – обеспечение сетевой инфраструктурой. Поскольку самостоятельная инженерная подготовка территорий делает проекты нерентабельными, Правительство задумалось о финансировании ее за счет бюджета. Правда, проекты КОТ, которые крупные девелоперы реализуют уже не первый год собственными силами, видимо, такой поддержки не получат – речь шла прежде всего о «региональных застройщиках».

«Поскольку Закон № 214-ФЗ в исправленном виде предполагает схему «один объект - один застройщик», он совершенно не подходит для КОТ. При комплексном освоении необходимо, чтобы деньги были обобществлены и строились задельные объекты, которые будут вводиться в первом полугодии следующего года. Вообще, такие объекты должны составлять примерно 40% годовой программы жилищного строительства. Поэтому я поддерживаю Виталия Мутко - в противном случае поточное строительство будет невозможно», - уточнил Лев Каплан.

Кроме того, по словам Виталия Мутко, нужна государственная поддержка строительства социальных объектов. По его словам, в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» заложена программа «Стимул» с объемом финансирования в 22,5 млрд рублей - с ее помощью уже начато строительство жилья и социальной инфраструктуры в 42 субъектах РФ. Всего планируется построить 8 млн кв. м жилья, примерно полсотни школ, 22 детсада, поликлиники и дороги.

Также власти решили поддержать застройщиков, которым банки отказали в проектном финансировании. «Если банк классическим методом не может предоставить кредит, мы должны включать другие механизмы», - заявил Виталий Мутко.

Речь идет о средних и малых компаниях. В частности, предполагается использовать механизм поручительства, который пока задействован слабо. Поручителями смогут выступить «ДОМ.РФ» и АО «Банк ДОМ. РФ» после государственной докапитализации. «Банк мы докапитализируем, и, как мы рассчитываем, в ближайшее время он выйдет где-то на 1 трлн кредитных ресурсов для застройщиков. Мы исходим из того, что этот институт имеет сегодня возможность решать ряд вопросов с малыми застройщиками», - пояснил вице-премьер.

Есть также связанная с банками проблема - длительное рассмотрение заявок на проектное финансирование. В начале октября замглавы Минстрой РФ Никита Стасишин называл срок в 45 дней. Ведомство готовит проект поправок для ускорения процедуры.

Других мер пока не предусмотрено. Также неизвестно, когда стартует придуманная властями поддержка застрой-



Инженерная подготовка территорий застройщиками делает проекты КОТ нерентабельными

Как отмечает руководитель юриди-

ПРИГЛАШАЕМ ВАС К УЧАСТИЮ В ТЕМАТИЧЕСКИХ РАЗДЕЛАХ ГАЗЕТЫ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК» 4 ноября

21 октября

- Тематический выпуск приложения «Технологии и материалы» ко Дню
- дорожника. Дорожное строительство.
- Энергоэффективность в строительстве и промышленности

28 октября

Спецвыпуск к Ярмарке недвижимости

- Специальное приложение «Где комфортно жить»
- Точки поста: Мурино
- Тренды: Медицинские центры в жилых комплексах
- Госстройнадзор: 15 лет

- Объект: «Экспофорум»
- Инновации в технологиях и материалах
- Энергоэффективность

11 ноября

- Специальное приложение •Где комфортно жить»
- Точки роста: Новое Горелово
- Тренды в жилых комплексах: «Евротрешки»
- Качество в строительстве
- Снос, демонаж и рециклинг материалов

Узнайте больше в рубрике «Технологии и материалы» на ASNinfo.ru.





Дорожное строительство в остатке

Ирина Карпова / Дорожное строительство – одно из важнейших направлений развития Петербургской агломерации, но ему мешают недостаток финансирования, порой неадекватная позиция владельцев земли, длительные согласования проектов ППТ и т. д. И, как водится, жилищное строительство намного опередило развитие дорожной сети. 🤰

Проблемы дорожной отрасли обсудили участники круглого стола «Дороги Санкт-Петербурга и Ленобласти», который в рамках подготовки XX практической конференции «Развитие строительного комплекса Петербурга и Ленобласти» организовали Союз строительных объединений и организаций и ЛенОблСоюз-Строй.

Мало денег

Чиновники жаловались на недофинансирование дорожной отрасли. В Ленобласти только на содержание дорог требуется 8,5 млрд рублей в год, но в бюджет закладывается не больше третий нужной

Городу, как заявил заместитель генерального директора СПб ГБУ «Центр транспортного планирования Петербурга» Андрей Шаньгин, необходимо 90 млрд рублей в год на дорожное строительство. Но на 2020 год на эти цели в бюджете заложено около 10 млрд рублей. Из-за недостатка средств город может финансировать строительство дорог только к крупным жилым массивам.

При этом Адресная инвестиционная программа по целому ряду причин исполняется не полностью, признал чиновник. Это, в частности, низкое качество проектов, неспособность победителей торгов построить объекты по заявленной цене и ряд других факторов. «Даже построенные объекты муниципалитеты на баланс не берут годами», - посетовал Андрей Шаньгин.

Советник ГКУ «Ленавтодор» Алексей Курчаков добавил, что порой подрядчики за короткий дорожно-строительный сезон не успевают освоить выделенные средства.

В этой ситуации власти рассчитывают на застройщиков. Сначала девелоперов нагрузили инженерными сетями, потом социальными объектами, в последние годы настала очередь дорожной сети.

Безусловно, застройщики заинтересованы в транспортной доступности своих объектов, поэтому берутся за дорожное строительство - как ІКЕА, которая вкладывается в сооружение подъездов к своим объектам, или целая группа компаний, вынужденных строить дороги в Мурино и Кудрово.

Но теперь, после введения проектного финансирования, застройщиков сложнее нагружать дополнительными объектами: кредитные средства позволено тратить только на возведение самого объекта, но не сопутствующей инфраструктуры. Для строительства иных объектов, в том числе дорог, необходим отдельныи кредит. Если власти решили развивать какуюлибо территорию, дороги они должны построить за счет бюджета, убеждены застройщики.

Много споров

Для властей самая серьезная проблема, как выяснилось в процессе обсуждения, непомерные аппетиты собственников и арендаторов земель, на которых будут строиться дороги. Как только становится известно о планах властей расширить трассу, происходит скупка или аренда участков вдоль нее. До утверждения проекта планировки территории на ней появляется множество новых собственников, у которых власти затем вынужденно выкупят землю.



Например, как сообщил начальник отдела строительства и реконструкции Дирекции развития транспортной системы Петербурга и Ленобласти Дмитрий Голумбевский, после обнародования планов о расширении Колтушского шоссе его обочины стали «зарастать» магазинчиками, ларьками, сервисами и др. Начальник отдела имущественных отношений «Ленавтодор» Александр Африканов добавил, что стихийное появление объектов сервиса мешает не только планам

дорожников. С аналогичными проблемами сталкиваются и застройщики, задумавшие крупные проекты.

Алексей Курчаков пояснил, что, когда выбирается участок для трассы, проблема с собственниками учитывается. Но пока идут согласования - а это долгий процесс, - участки на выбранной территории по закону предоставлять в аренду можно. А вот выдворить арендаторов потом - очень сложно. Поэтому бороться с проблемой удастся только с помощью правоохранительных органов.

Диалоги

Многие жители близких к городу районов области работают в Петербурге, иногда петербуржцы тоже ездят на работу в Ленобласть. Им не хватает дорог вообще и качественных - в частности.

Проблемы Ленобласти становятся проблемами Петербурга – и наоборот. С этим утверждением согласились все участники круглого стола. Но пока проблемы не решаются. Застройщики отмечают несогласованность действий при освоении намыва на Васильевском острове, где им приходится перекладывать сети. Чиновники указывают на рекламные фантазии застройщиков, продающих дома с видом на «продолжение Светлановского проспекта», который никогда не будет про-

Из этого следует: диалоги между бизнесом и властью, даже между региональными и местными властями не налажены. Нет полного согласия и между властями Ленобласти и Петербурга. Например, по поводу строительства метро до Кудрово. Два проекта - и скоростной трамвай, и метро - бюджет не осилит. Идут споры, а вместе с ними идет время. Между тем жители и города, и области ждут, когда регионы более активно начнут взаимодействовать, чтобы поскорее решить транспортные проблемы агло-

Если власти решили развивать какую-либо территорию, дороги они должны построить за счет бюджета, убеждены застройщики

реконструкции дороги, но также ее содержанию и эксплуатации.

Обычно вдоль трасс расположены земли сельскохозяйственного назначения, и для застройки их необходимо перевести в земли населенных пунктов. И выделение участков, и смена их функционального использования – это прерогатива местных органов власти. При этом, по мнению Александра Африканова, муниципалитеты совершенно не учитывают интересы

Андрей Шаньгин отметил, что аналогичные проблемы есть и в Петербурге, но городские власти резервируют территории – они относятся к зоне У. Земли вовлекаются в оборот, но с обязательствами строить только временные соору-

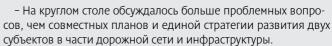
В Ленобласти эту схему эффективно использовать не удается. «Я не знаю примеров, когда резервирование работает», говорит Александр Африканов.

Михаил Москвин. первый заместитель председателя Правительства Ленинградской области:



- Существует процедура выкупа земельных участков для государственных нужд при реализации строительных проектов. В случае с дорожными объектами она почти всегда проходит непросто и долго: стоит вспомнить строительство путепровода на Киевском шоссе и путепроводы на линии «Выборг - Каменногорск». Почти всегда администрация оказывается в судах с гражданами, которые хотел бы получить большую сумму за свои участки. В случае с Колтушским шоссе мы хотим сломать эту практику, поэтому приступаем к выкупу сейчас, еще задолго до подписания контракта, и приложим максимум усилий, чтобы выкуп не затормозил строителей-дорожников.

владимир мозговои, исполнительныи ди ЛенОблСоюзСтроя:



Мне кажется, проблемы развития дорожной сети в той или иной степени понятны сегодня всем, но пути их решения порой либо вызывают вопросы, либо сталкиваются с невозможностью реализации, поэтому акцентировать внимание и говорить необходимо больше о положительных моментах, сдвигах, которые есть сегодня. Нужно показывать и приводить примеры удачного и успешного опыта и стремиться к применению его на будущих объектах.

Некоторые из спикеров приводили в пример Данию, где сейчас утверждается бюджет на 2030-е годы, в то время как у нас представители «Ленавтодора» говорят о невозможности своевременно осваивать выделяемые средства, а «плавающего бюджета» (когда неосвоенный бюджет переносится на следующий год) нет. Поэтому нам нужно научиться придерживаться намеченных планов на ближайшие два, три, четыре года, а также чаще встречаться с застройщиками, чтобы слышать их точку зрения и проблематику «по другую сторону баррикад».



НОВОСТИ

В Петербурге опробовали новую технологию укладки асфальта

На Выборгском шоссе впервые в Санкт-Петербурге начались работы по новой технологии подбора асфальтобетонной смеси методом объемного проектирования Superpave.

Как сообщили эксперты Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Смольного, Superpave позволяет проектировать составы асфальтобетонных смесей с учетом конкретных климатических условий и транспортной нагрузки в месте производства ремонта или строительства. «Эта технология позволит обеспечить нормативные сроки службы дорожной одежды в условиях высокой интенсивности и грузонапряженности городских дорог при высоких летних температурах воздуха и большого числа переходов через 0 °С в зимний период», - отмечают в КРТИ.

«Технониколь» откроет учебный центр в Петербурге

17 октября в Санкт-Петербурге состоится церемония открытия учебного центра компании «Технониколь». В специально оборудованных классах все желающие смогут повысить квалификацию и изучить последние тренды индустрии.

Для обучающихся предусмотрены современные стенды для практических занятий, а также необходимое оборудование и инструменты, создан полноразмерный макет энергоэффективного каркасного дома с различными вариантами внешней и внутренней отделки, разрезами систем кровли, фасада и фундамента. Ожидается, что ежегодно в учебном центре будут обучаться и повышать квалификацию более 1000 человек.

В международное профобъединение по демонтажу вошла первая компания из РФ

ГК «КрашМаш» стала первой российской компанией, получившей полноправное членство в National **Demolition Association (NDA).**

Сегодня в это международное про-

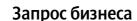
фессиональное объединение входит оолее 500 компании со всего мира, специализирующихся на демонтаже зданий и сооружений. Как заявили представители «Краш-Маш», членство в NDA дает широкие возможности обучения на специализированных международных курсах, получения технических информационных материалов и методических пособий, а также участия в профессиональных деловых мероприятиях. «Для нас вступление в такую серьезную международную организацию, как NDA, - очередной шаг на пути развития нашей группы компаний как в технологическом, так и в образовательном плане», - отметил генеральный директор «КрашМаш» Виктор Казаков.

Выход на фасад

Виктор Краснов / По мнению экспертов, отмена технических свидетельств оценки качества фасадных штукатурных теплоизоляционных систем поможет снизить входные барьеры для новых игроков рынка и ускорит его дальнейшее развитие. 🤰

Минстрой России отменяет необходимость получения технических свидетельств оценки пригодности систем фасадных теплоизоляционных композиционных с наружными штукатурными слоями (СФТК). В ведомстве считают эту процедуру избыточной и устаревшей. Чиновники считают: действующих нормативных требований к СФТК достаточно для производства качественной продукции.

Напомним, СФТК также называют системой «мокрый фасад». Теплоизоляционный материал скрывается за штукатуркой и монтируется клеем, т. е. «мокрым» путем. В настоящее время данная технология активно применяется как в массовом, так и индивидуальном строительстве.



По словам председателя комитета по строительству организации «Деловая Россия» Владимира Кошелева, институт выдачи технических свидетельств был введен еще в 1998 году. «Индустрия промышленности строительных материалов в течение последних 20 лет не стояла на месте, появились качественно новые высокотехнологичные материалы и конструкции. Рынок диктует необходимость серьезной конкурентной борьбы за потребителя, и работа Минстроя по изменению нормативной документации отвечает запросам бизнеса. Вместе с тем нельзя забывать, что любые действия, касающиеся надежности и безопасности, должны быть четко выверены, и не должны оставлять ни малейшего шанса для маневра недобросовестным игрокам рынка», - считает он.

Как отмечает Кирилл Иванов, председатель координационного совета РАПЭКС (Российская ассоциация производителей теплоизоляционных материалов из экструдированного пенополистирола), это решение Минстроя РФ вполне оправданно в рамках государственной программы снижения входных барьеров для новых игроков строительного рынка. Более того, Ассоциация производителей и поставщиков фасадных систем АНФАС проделала большую работу по созданию стандартов, регламентирующих устройство фасадов. Теперь и подрядчики, и регулирующие органы имеют полную техническую базу для оценки качества той или иной системы.

Продолжать тренд

По мнению экспертов, получение технических свидетельств скорее необходимо для конструкций из новых материалов, ранее не применявшихся в строительстве. Присутствующие на рынке строительные материалы нуждаются в дальнейшем снижении избыточных регулятивных мер. Кроме того, считают специалисты, необходимо менять и некоторые действующие СНиПы и СП.

По словам Кирилла Иванова, в каждой области строительства есть требования, которые в той или иной степени избыточны. «В нашей стране строгость законов часто компенсируется их неисполнением. Поэтому в Ассоциации РАПЭКС считают, что нужно идти двумя путями: добиваться исполнения принятых стандартов и технических решений и параллельно менять требования, которые улучшат качество

и надежность строительных работ. Так, например, мы хотим пересмотреть нормативные значения термического сопротивления конструкций в СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий». Исследование Сергея Крышова, начальника отдела экспертиз зданий и сооружений на соответствие теплотехническим и акустическим требованиям «Центра экспертиз, исследований и испытаний в строительстве» (ГБУ «ЦЭИИС»), показывает, что часть зданий и сооружений, построенных в Москве, не соответствуют существующим нормативным требованиям. Поэтому нужно требовать от строителей исполнения действующих стандартов и разрабатывать новые требования по энергоэффективности, с прицелом на будущее»,- резюмирует Кирилл Иванов.

Руководитель направления «Стандартизация и сертификация» корпорации «Технониколь» Сергей Колдашев отмечает, что строительная отрасль в России довольно консервативна. В некоторых сегментах специалистам до сих пор приходится руководствоваться нормами, принятыми еще в советское время. Нужно признать, что к настоящему моменту большой фонд Сводов правил уже обновился, некоторые из них даже дважды. Однако в Постановлении Правительства РФ от 26 декабря 2014 года № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил)», в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», до сих пор находятся документы, выпущенные до 2011 года. «Для отрасли, на наш взгляд, большое значение имеет обновление прежде всего этого постановления, с указанием актуальных на сегодня Сводов правил. Иначе сегодня проектировщики вынуждены применять устаревшие нормы проектирования. В целом же работа по модернизации СНиПов идет полным ходом, это процесс не прекращается, в этом смысле ситуация скорее позитивная», – подчеркнул эксперт.



Кирилл Иванов, председатель координационного совета РАПЭКС:

- Важно обращать внимание не только на качество исходных материалов, но и на качество проводимых работ. Так было всегда. СФТК - сложная система, в которой каждый компонент играет важную роль в обеспечении надежности всего фасада. Качественная теплоизоляция заявленной плотности, качественные штукатурные составы с заявленной адгезией, квалифицированное выполнение монтажа - вот основные факторы долговечности штукатурного фасада. Особое внимание Ассоциация РАПЭКС уделяет СФТК в зоне цоколя и первых этажей. Очевидно, что к теплоизоляционному материалу, предназначенному для утепления данных ограждающих конструкций, должны предъявляться особо жесткие требования. Это продиктовано рисками переувлажнения первых и цокольных этажей. В процессе эксплуатации зданий влажностное состояние материалов непосредственно влияет на теплозащитные свойства ограждающих конструкций и на энергоэффективность применяемых систем теплоизоляции. Поэтому члены Ассоциации РАПЭКС, производители ХРЅ-теплоизоляции на территории РФ, рекомендуют использовать в данной зоне экструдированный пенополистирол.



Виктор Краснов / Противоморозные добавки в бетон помогают ему затвердеть при отрицательных температурах воздуха. Эффективность их действия во многом зависит от соблюдения технологии их применения. 🤰

Строительство в зимний период имеет ряд особенностей. В значительной степени это касается работ по возведению конструкций зданий из монолитного бетона. Чем ниже температура воздуха, тем медленнее будет происходить отвердевание. При этом присутствующая в материале вода при замерзании превращается в лед и после оттаивания разрушает структуру бетона. Существует несколько способов ускорения затвердения и сохранения прочности материала, которые в своей работе задействуют застройщики.

Без оглядки на сезон

Директор проекта «Северная долина» компании «Главстрой-СПб» Дмитрий Калинин рассказывает, что основные особенности строительства в холодный период связаны с производством «мокрых» процессов, проведением отделочных, монолитных работ. В этом случае помогают проверенные решения, например, прогрев бетона и применение морозостойких сертифицированных добавок. Также современные технологии позволяют без снижения качества работать зимой на кровле. «Кроме того, чтобы выдерживать высокие темпы строительства в зимний период, мы используем мобильные котельные, которые обеспечивают полноценное теплоснабжение строящихся зданий. Они подключаются к внутренним инженерным сетям и отапливают весь корпус, позволяя активно вести отделочные, электротехнические и другие виды работ без оглядки на сезон», - отмечает он.

По словам руководителя НТЦ «Полипласт Северо-Запад» Игоря Коваля, строительные работы в зимний период, как правило, обходятся заметно дороже. Например, в советское время был нормативно установлен повышающий коэффициент 1,2, так что удешевиться в холодный период вряд ли получится. В ряде стран мира зимой бетонные работы не ведут, в том числе и по причине их удорожания. В наших современных условиях главное определиться, какой метод выдерживания бетона до получения необходимой прочности принимается. От этого будут зависеть виды используемых противоморозных добавок (ПМД) и их необходимое количество.

Соблюдая правила

Специалисты отмечают, что подготовка бетонной смеси в зимний период должна идти со строгим соблюдением всех технологических правил. В частности, и при использовании противоморозных добавок.

Руководитель направления «Добавки в бетон» корпорации ТЕХНОНИ-КОЛЬ Василий Шрамко подчеркивает, что, производя заливку бетона, необходимо не допускать замерзания свежеуложенной смеси в опалубке. По окончании заливки необходимо обеспечить уход за конструкцией до достижения ею минимальной прочности, при которой допускается замораживание (консервация) до наступления положительной температуры окружающей среды и возобновления кинетики набора прочности.

По словам эксперта, замораживание свежеуложенной бетонной смеси без противоморозных добавок крайне негативно сказывается на конечной прочности конструктива, вплоть до полного разрушения бетонного камня. Согласно СП 70.13330.2012 (п. 5.11), бетонирование в зимний период осуществляется способом термоса или ускоренного термоса в комбинации с электротермообработкой. Цель бетонирования данным способом заключается в обеспечении бетонной конструкции не менее 30% от марочной прочности и не менее 20% прочности при условии применения противоморозных добавок с последующим замораживанием конструктива. Согласно ТР 80-98 (п.1.4), бетон, подвергшийся консервации путем замораживания, при наступлении положительной среднесуточной температуры в период 28 суток добирает недостающую прочность.

Сегодня, как поясняет Игорь Коваль, противоморозных добавок, по ГОСТ 26633-2015 ограниченных величиной 5% от массы цемента и позволяющих уверенно твердеть бетону при температуре внутри него ниже -5-7 °C, не существует. «Поэтому большинство таких добавок предназначено исключительно для предотвращения процессов подмораживания смеси до начала ее активного прогрева различными методами: греющие провода, электроды, управляемые «тепляки», «термосы». Подобного рода добавок достаточно много у всех, и дозировки их, как правило, небольшие или умеренные, в пределах 0,5-1,5% от массы цемента по товарным продуктам. В связи с этим применение противоморозных добавок должно быть связано с ожидаемыми значениями: температурой окружающей среды и методом прогрева конструкции. В отдельных случаях возможно производство бетонных работ без их применения вообще», – отмечает эксперт.

кадры

Спрос на строителей растет

Количество вакансий в сфере строительства и недвижимости как в Санкт-Петербурге и Ленобласти, так и в Северо-Западном федеральном округе в целом, судя по данным «HeadHunter Северо-Запад», растет. Но в отдельно взятых регионах ситуация выглядит не столь позитивно.

Прирост предложений о работе в сентябре к аналогичному месяцу 2018 года в Петербурге и области составил 18%, в других регионах в целом - 15%. Причем позитивная динамика наблюдалась на протяжении всего 2019 года.

В то же время в отдельных регионах ситуация несколько иная. Например, в Архангельской области в сентябре произошло снижение числа предложений о работе на 7%, в Новгородской - на 60%, Псковской - на 30%, в Карелии - на 2%.

В Калининградской области на протяжении первого полугодия рынок вакансий сжимался, и только с июля есть позитивные сдвиги (+53% в сентябре 2019 года к сентябрю 2018 года), впрочем, как и в Мурманской области (+6%), и в Коми (+69%). То есть ситуация на рынке труда неоднородна. Разница между Петербургской агломерацией и другими регионами СЗФО заметна также в структуре спроса. Самыми востребованными специализациями в Северной столице с начала 2019 года в сфере строительства и недвижимости были и остаются специалисты по строительству (46% от общего числа вакансий, открытых в этой профобласти), инженеры (29%), специалисты в сфере проектирования (21%), рабочие строительных специальностей (20%), в области эксплуатации (19%) и управления проектами (14%). В других регионах СЗФО большей популярностью пользуются рабочие строительных специальностей (43%), специалисты в области эксплуатации (25%) и инженеры (22%). Нормальный уровень конкуренции в исследуемой сфере (5-6 резюме на одну вакансию) сохраняется только в Петербурге. В Ленинградской, Архангельской, Мурманской, Новгородской, Псковской, Калининградской областях, в Карелии и Коми - менее трех соискателей на место. По данным сервиса для работода-

телей «Карта вакансий», средний доход специалиста с опытом работы от года до трех лет в сфере строительства и недвижимости в Петербурге в текущем году равен 73 287 рублей, в 2018 году этот показатель был меньше - 71 381 рубль. Если обратиться к аналитике сервиса по поиску работы, размер средней предлагаемой зарплаты соискателям в Петербурге и Ленобласти с января по октябрь 2019 года в вакансиях составил 55 тыс. рублей, что на 3 тыс. больше, чем в 2018 году. В других регионах Северо-Запада уровень предлагаемого дохода не превысил 50 тыс. рублей. При этом нужно понимать, что это некая средняя «температура» по рынку труда, многое зависит от отрасли компании, специализации и уровня позиции работника. Скажем, очевидно, что зарплаты прораба, инженера и сварщика будут серьезно отличаться.

Игорь Коваль, руководитель НТЦ «Полипласт Северо-Запад»:

- Среди добавок от «Полипласт Северо-Запад» рекомендуем комплексные «Криопласт ПК» в премиум-сегменте, «Криопласт Альфа» в сегменте бюджетных добавок и неплохую линейку чистых антифризов «Криопласт 30», «Полипласт Норд», совместимых со всеми видами пластификаторов. Следует также отметить, что наша компания принципиально заботится о клиентах и не использует в ПМД приводящие к коррозии арматуры в бетоне, хотя и весьма дешевые, противоморозные добавки на основе хлоридов кальция и натрия.

Антон Ружило, федеральный технический специалист направления «Добавки в бетон» корпорации ТЕХНОНИКОЛЬ:

- Бетонирование в зимний период - достаточно сложный и ответственный этап строительства, требующий комплексного подхода и соблюдения всех требований к производству, транспортировке, укладке бетонной смеси и последующему уходу за конструктивом, а противоморозная «химия» является неотъемлемой частью данного процесса. Принцип работы противоморозных добавок Технониколь линейки ІСЕ заключается в предотвращении замерзания воды, входящей в состав бетонной смеси при ее укладке, что особенно актуально в случае бетонирования плиты перекрытия большой площади. Поскольку заливка таких конструкций занимает довольно длительный период времени (зачастую более 15 часов), а обеспечение укрытия и прогрева, как правило, возможно только по окончании бетонирования, температура бетонной смеси местами может опускаться ниже 0 °С. Противоморозные добавки Технониколь ICE позволяют в данном случае благополучно закончить процесс бетонирования и обеспечить уход за конструкцией без потери прочностных свойств.





Группа компаний «КрашМаш» – обладатель престижной премии

