



Дамба дотянулась до праздника

День строителя в Санкт-Петербурге отметили с размахом. В пятницу в присутствии премьер-министра РФ Владимира Путина открыли одно из самых дорогих гидротехнических сооружений в мире – строившуюся более 30 лет дамбу. А кульминацией праздника стала вечеринка в Ледовом дворце. (Подробнее на стр. 3) ➔

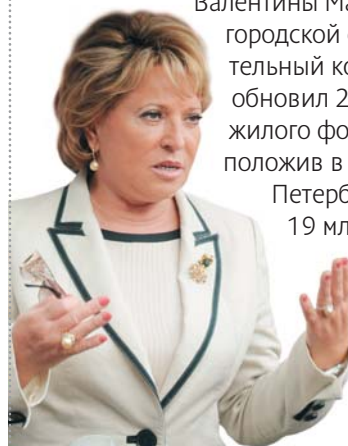


События

Строительный комплекс эпохи Матвиенко, стр. 4

За восьмилетний период правления губернатора Санкт-Петербурга

Валентины Матвиенко городской строительный комплекс обновил 20% жилого фонда, положив в копилку Петербурга 19 млн кв. м жилья.



Жилье

Московский жилой коллапс, стр. 9

Московский проспект становится магнитом для девелоперов жилой недвижимости. В ближайшие годы здесь будет построено более 1 млн кв. м жилья. Всего, по оценкам экспертов, в течение ближайших 5-7 лет сюда может переехать почти 40 тыс. новых жителей. Все это может вызвать транспортный коллапс на правительственной трассе.



Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

ПРОИЗВОДИМ диаметр от 3 до 25 мм продаем

сварные
кладочные **АСА** арматурные
СЕТКИ
любых линейных размеров

Санкт-Петербург, ул. Седова, 6 тел./ф.: 412-95-07, 412-95-87

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
МИКРОРАЙОН

т. 777-0-500 www.7770500.ru

ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ



19 августа День рождения отмечает Виктор Викторович Лаптев,
генеральный директор холдинга «Арсенал-Недвижимость»

Уважаемый Виктор Викторович!

Примите наши самые искренние и теплые поздравления
по случаю Вашего Дня рождения!

Мы знаем Вас как справедливого и честного руководителя, отзывчивого
и добросердечного наставника и учителя.

Ваш профессионализм, управленческий талант и незаурядный характер
вызывают уважение и доброе отношение коллег и партнеров.

Пусть Вам и впредь сопутствует удача и успех во всех делах и начинаниях!

Желаем Вам здоровья, личного счастья, семейной гармонии
и новых достижений на профессиональном поприще!

С уважением и пожеланиями добра, коллектив холдинга «Арсенал-Недвижимость»

БЭСКИТ®

18 лет
экспертной деятельности

- Обследование технического состояния зданий и сооружений:
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты основания
- Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора
 - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
 - проектной документации
- Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ
- Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ
- Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС
- Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):
 - геодезические измерения вертикальных осадок
 - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
 - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- Испытания строительных материалов неразрушающими методами
- Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений
- Вибродинамические исследования
- Определение длины свай прибором «ИДС-1»

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н
тел.: 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@mail.ru
www.beskit-spb.ru

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

14 августа отметил свой день рождения председатель совета
СРО НП «Союзпестрой-Проект» Роман Рафаилович Рыбаков

УВАЖАЕМЫЙ РОМАН РАФАИЛОВИЧ!

Мужчины встречают свой 70-й день рождения
с присущим сильному полу достоинством.

Каждый человек, придя к этой знаменательной дате,
имеет багаж свершений и достижений.

В этот праздничный день мы с уверенностью можем
сказать, что все, что Вы успели совершить, являясь
разработчиком проектов инженерии районов
Петербурга, генеральных схем по водоснабжению,
водоотведению и газоснабжению, – результат
Вашей неумной энергии, высокого
профессионализма и большого опыта.

Желаем Вам сохранять молодость, оптимизм
и жажду деятельности еще долгие-долгие годы.

Дирекция СРО НП «Союзпестрой-Проект»



Дамба дотянулась до праздника

Александр Пирожков /
День строителя в Санкт-Петербурге отметили с размахом. В пятницу в присутствии премьер-министра РФ Владимира Путина открыли одно из самых дорогих гидротехнических сооружений в мире – строящуюся более 30 лет дамбу. А кульминацией праздника стала вечеринка в Ледовом дворце (см. фото). ➔



День строителя в этом году обрел статус федерального праздника и отмечался в Санкт-Петербурге. В следующем году эстафету примет Екатеринбург



Владимир Путин вместе с губернатором Санкт-Петербурга Валентиной Матвиенко 12 августа участвовали в церемонии сдачи в эксплуатацию 2-километрового тоннеля, проложенного под Финским заливом. Этот тоннель замкнул наконец сквозное движение по 25-километровой автомобильной дороге через Финский залив и позволил считать строительство комплекса защитных сооружений, именуемого в народе просто дамбой, окончанным. На церемонии как бы невзначай присутствовал и вице-премьер Правительства России Дмитрий Козак, которого многие СМИ называют преемником Валентины Матвиенко на должности губернатора Северной столицы.

«Комплекс защитных сооружений (КЗС) – уникальное гидротехническое сооружение, не имеющее аналогов в мире, – гласит релиз пресс-службы губернатора Санкт-Петербурга. – В его состав входят 2 судопропускных сооружения с подходными каналами и затворами, подъемным мостом и тоннелем, 6 водопропускных сооружений с мостами и 64 гидротехниче-

скими затворами, 11 защитных дамб, 25-километровая автомобильная дорога. Строительство комплекса велось с 1979 года. В 1990-х годах прошлого века оно было приостановлено и снова возобновилось в 2005 году. В проектировании и строительстве участвовали более 100 организаций. Общий объем финансирования завершения строительства КЗС... составил 109 млрд рублей». Соединив два берега залива, дамба замкнула и движение по кольцевой автодороге вокруг Санкт-Петербурга. Общая длина КАД составляет 116 км, а с учетом КЗС – 142 км.

В тот же день, 12 августа, Владимир Путин с Валентиной Матвиенко посетили и пуск первой очереди Юго-Западной ТЭЦ, в строительство которой было вложено 18,4 млрд бюджетных рублей. ТЭЦ обеспечит теплом и светом весь юго-запад города, в том числе новые жилые массивы Красносельского и Кировского районов. Вторую очередь ТЭЦ, которая также будет строиться за счет городского бюджета, планируется завершить в 2014 году.

вопрос номера

На мировых биржах на прошлой неделе произошел обвал цен на большинство активов. Насколько вы и ваша компания готовы к повторению кризиса 2008 года?

Илья Андреев, управляющий директор NAI Besar в Санкт-Петербурге:

– Мы готовы к повторению кризиса. NAI Besar – международная консалтинговая компания, которая сможет оказать поддержку и содействие клиентам по реализации проектов даже в кризисный период. Безусловно, время кризиса – это малоприятное состояние, но оно всегда дает возможности для развития.

Вячеслав Засухин, коммерческий директор компании «Цемсис»:

– ООО «ПП «Цемсис» – это дитя кризиса, первые квадратные метры тротуарной плитки которого были выпущены в сентябре 2009 года, в самый разгар кризиса, когда объемы рынка упали вдвое. Кризис научил нас экономить, поэтому, наверное, у нас

один из самых низких уровней накладных расходов. За 2010 год мы завершили инвестиционную программу, нарастили клиентскую базу и завоевали существенную долю рынка. Понимая, что рост объемов потребления стройматериалов в 2011 году обусловлен в основном бюджетными расходами, мы провели совещание по разработке мероприятий на случай сокращения объемов рынка на 50%, как это было в 2008-2009 годах. И приняли решение: так как сокращать расходы дальше некуда, в случае второй волны кризиса будем выживать за счет сокращения долей конкурентов.

Дмитрий Щегельский, генеральный директор агентства недвижимости «Бенуа»:

– За 16 лет работы наша компания пережила не один кризис. Кризис 2008 года мы успешно прошли благодаря консервативной политике агентства. Уже тогда у нас были минимизированы все расходы, оптимизирован штат. Мы никогда не раздували штат агентства, хотя для этого

были возможности. За время кризиса и в посткризисный период мы проводили тренинги с сотрудниками, помогая им адаптироваться к работе на новом рынке. Учитывая полученный в кризис опыт и максимально оптимизированные затраты компании, я считаю, что мы готовы ко второй волне и сейчас запас прочности нашей компании достаточно велик.

Алена Цыганкова, генеральный директор УК «Город чистоты»:

– Кризис – это своего рода естественный отбор, как в природе. Выжил сильнейший. Тот, кто смог правильно отреагировать на ситуацию, проявить гибкий подход к ценообразованию и в дополнительных льготных отношениях к заказчику, который, замечу, тоже находился в состоянии кризиса. То есть «на плаву» остались наиболее гибкие, они и смогли продолжить свою деятельность. А сейчас, действительно, вырабатывается иммунитет к проблемам. Так что, думаю, мы можем вторую волну и не заметить!

Хочется рассчитывать на господдержку. Однако сегодня вместо того чтобы помочь развивающимся отраслям, таким как клининг, обслуживание коммерческой недвижимости, государство, наоборот, затащило на горле бремя налогов (с 14,5 до 34,5% фонда оплаты труда). Наша сфера не попала даже в список льготников деятельности, несмотря на то что основная затратная часть у индустрии клининга (80%) – это как раз затраты на персонал (зарплата и налоги). Если исключить такие казусы, то мы вполне достойно могли бы встретить новую волну кризиса.

Андрей Иванов, заместитель руководителя по развитию коттеджного проекта «Новые Дубки»:

– Повторение кризиса 2008 года, скорее всего, будет, сейчас все идет по нарастающей, однако глобального падения рынка недвижимости не произойдет, просто объекты будут медленнее продаваться. Мы еще не до конца выжили из прошлого кризиса, чтобы сейчас сильно упасть.

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



Газета выходит при поддержке и содействии аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе.

Адрес редакции:

Россия, 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12, 3-й этаж
Тел./факс +7 (812) 380-15-81
E-mail: se@stroypress.ru
Интернет-портал: www.asninfo.ru

Генеральный директор:

Дмитрий Боголюбов

e-mail: bogolubov@stroypress.ru

Заместитель генерального директора:

Инга Удалова

e-mail: udalova@stroypress.ru

Главный редактор:

Валерий Грибанов

e-mail: gribanov@stroypress.ru

Тел. +7 (812) 380-15-83

Заместитель главного редактора:

Александр Пирожков

e-mail: pirozhkov@stroypress.ru

Тел. +7 (812) 380-15-83

Выпускающий редактор:

Ольга Зарецкая

Тел. +7 (812) 380-15-83

e-mail: zareckaya@stroypress.ru

Над номером работали:

Аня Батаева, Алеся Гриб, Дарья Литвинова,

Владимир Тилес, Анна Сень, Алена Филипова.

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

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения» и «Личное дело», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.

Свидетельство ПИ № 2-7340.

Издается с февраля 2002 года.

Выходит еженедельно по понедельникам

(спецвыпуски – по отдельному графику).

Директор по PR:

Татьяна Погалога

PR-менеджер: Алена Жигунова

e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел:

Борис Гонт

e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы:

Майя Сержантова (руководитель),

Валентина Бортникова, Серафима Редута,

Елена Савоськина, Екатерина Шведова.

Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 441-30-63

e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки:

Елена Хохлачева (руководитель), Екатерина Червякова

Тел./факс +7 (812) 380-09-74

e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге

и Ленинградской области – 14221.

Распространяется по подписке, на фирменных стойках,

в комитетах и госучреждениях, в районных

администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

Типография:

ООО «Профпринт»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,

ул. Ломоносова, 113.

Тираж 9000 экземпляров

Заказ № 983

Подписано в печать 12.08.2011 в 17.00



CREDO

Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009 г.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004-2007 гг.)



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)



КАИССА

Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009)

колонка редактора

То ли гроза, то ли ЭХО

Александр Пирожков / Начало августа ознаменовалось во всем мире масштабным падением стоимости многих активов. Фондовые индексы потеряли за несколько дней по 20-25%, чуть медленнее дешевели нефть и промышленные металлы. Многие экономисты заговорили о повторении кризиса 2008 года.

Тот кризис, по воспоминаниям многих бизнесменов, закалил их и сделал компании более конкурентоспособными. Но так рассуждают те, кто сумел пережить падение доходов и отнять долю рынка у менее удачливых конкурентов. Руководители же разорившихся компаний, например «Строймонтажа», на землях которого теперь вовсю строят другие (см. стр. 8), интервью теперь не дают.

Впрочем, даже успешно преодолевшие кризис предприниматели не особенно-то желают его повторения. Полного повторения, разумеется, и не будет. Хотя бы потому, что и компании, и правительства во всем мире готовы противодействовать ему более решительно, чем три года назад. Однако именно это и может сыграть с мировой экономикой злую шутку.

Корпорации при первых признаках снижения доходов будут сокращать издержки: увольнять персонал и продавать избыточные активы. Этот процесс может запустить цепную реакцию, ведь, сокращая расходы, компании лишают кого-то доходов, чем только усугубляют кризис.

Правительства же будут гораздо смелее, чем в 2008 году, печатать деньги. Поначалу это поддержит потребительский спрос. Но в то же время увеличит инфляционные ожидания и заставит инвесторов во всем мире вкладывать деньги не в производство, а в защитные активы, например в золото. Желтый металл и так бьет один ценовой рекорд за другим, а если идея сберечь в нем капиталы от инфляции овладеет широкими массами, цена золота улетит в небеса. Взлетят также цены на продукты и прочие товары, а обнищавшее разном население в разных уголках мира выйдет на улицы, что, безусловно, не добавит стабильности мировой экономике.

Впрочем, пока для столь мрачных прогнозов нет достаточных оснований. Нефть все еще дороже 100 USD за баррель. Правда, эта полезная жидкость имеет неприятное свойство: иногда она резко падает в цене, на десятки процентов за месяц. Между тем бюджету России, как подсчитал Минфин, снижение нефтяных котировок на 10 USD за баррель грозит потерями в 0,5 трлн рублей.

У финансистов остается надежда, что происходящая сейчас паника на биржах – всего лишь хорошо спланированная спекулятивная атака, имеющая целью напугать инвесторов, чтобы они побежали скупать так называемые безрисковые активы. А именно американские государственные облигации. Не случайно обвал на биржах начался именно 2 августа, когда законодатели США одобрили увеличение потолка госдолга. В результате американский Минфин получил право продать на долговом рынке большой объем облигаций. А на эти ценные бумаги самый большой спрос наблюдается именно тогда, когда инвесторам страшно.

Строительный комплекс эпохи Матвиенко

Алена Филипова / За восьмилетний период правления губернатора Санкт-Петербурга Валентины Матвиенко городской строительный комплекс обновил 20% жилого фонда, положив в копилку Петербурга 19 млн кв. м жилья.

Итоги работы строительной отрасли города за прошедшие 6 месяцев, а заодно и за 8 лет огласил Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга, на пресс-конференции «Итоги строительного полугодия».

По его словам, в текущем году в городе будет сдано 2,7 млн кв. м жилья. Он уточнил, что на 1 августа строительный комплекс города сдал 1,25 млн кв. м жилья. В большинстве своем это дома эконом-класса, полностью готовые к проживанию, со всеми инженерными коммуникациями и отделкой.

Роман Филимонов отметил, что растет доля бюджетного строительства, бум сдачи которого пришелся на 2009 год. На сегодняшний день эти показатели находятся на уровне 350 тыс. кв. м в год. Также, по словам господина Филимонова, цены на жилье в Петербурге растут несколько медленнее, чем инфляция. «Первое полугодие мы завершили с весьма оптимистичными показателями и ждем нарастания этой тенденции», – резюмировал он. Однако Юрий Митюрёв, первый заместитель председателя КГА, пояснил, что основные объемы сегодняшнего строительства были заложены еще до кризиса.

Вячеслав Семененко, председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга, заявил, что Пе-

тербург в 2011 году ждут рекордные цифры по количеству сданных объектов образования. Так, до конца года будут сданы 53 объекта, что, по его словам, на порядок больше, чем строилось в Советском Союзе. Из них 10 новых школ и 20 детских садов.

«Строительство этих объектов идет достаточно быстрыми темпами, – отмечает глава комитета, – но иногда возникают проблемы с недобросовестными подрядчиками, что связано в первую очередь с несовершенством принципа выбора подрядных организаций».

Все вновь возводимые объекты образования обладают усовершенствованными планировками и бассейнами. Кроме того, город реализует и программу



Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга: «Первое полугодие мы завершили с весьма оптимистичными показателями и ждем нарастания этой тенденции»

цифра

38,3 млрд

рублей – размер адресной инвестиционной программы города на работы по проектированию, строительству и реконструкции объектов капитального строительства

модернизации существующих учреждений образования, в которой порядка 50 объектов обретут новые характеристики. К примеру, при реконструкции, где есть такая возможность, к зданиям пристраивается бассейн.

Несмотря на более чем оптимистичные итоги полугодия, строительная отрасль города не лишена проблем. Порядка 50% строительных компаний, по словам Романа Филимонова, не соблюдают сроки строительства, задерживая их в среднем на 6-9 месяцев. «Мы боремся с застройщиками, которые задерживают сроки сдачи домов, вместе со Службой государственного строительного надзора штрафует их, и, на мой взгляд, ситуация начала меняться к лучшему», – заявил господин Филимонов.

«Ситуация с долевым строительством постепенно нормализуется. Сегодня организации, работающие по 214-ФЗ, являются самыми надежными и безопасными для дольщиков. Мы постоянно проводим мониторинг этого рынка и работаем с обманутыми дольщиками, 30 из которых в ближайшее время получат квартиры», – рассказал вице-губернатор. Согласно данным Комитета по строительству, сегодня 75 организаций осуществляют строительство 129 объектов в соответствии с 214-ФЗ.

Минобороны построят гостиницу для военных

Мария Яцко / Определилась судьба знаменитого недостроя на ул. Лебедева, который протаскивает с 1990-х годов. Вместо хирургического центра Минобороны построят здесь гостиницу для военных.

Сейчас на участке по адресу: ул. Лебедева, 37, лит. А, работают бульдозеры и экскаваторы. Сносом известного долгостроя, замороженного с 1998 года, занимается ООО «Терминатор». По данным компании, предстоит снести около 140 тыс. кв. м. Именно такова площадь недостроенного клинического корпуса для Военно-медицинской академии им. Кирова, которая находится в непосредственной близости от участка, а также площадь старой котельной и подсобных помещений, расположенных на участке. Фундамент нового корпуса для ВМА заложили в начале 1990-х го-

дов. На объекте сменялось несколько подрядчиков, но здание так и не было построено, а в 1998 году из-за финансового кризиса проект заморозили. Как рассказали участники строительного рынка Санкт-Петербурга, несмотря на то что официально участок с недостроенным зданием, принадлежащий Минобороны РФ, на торги не выставлялся, по рынку ходили предложения о покупке. Однако на рынке участки с недостроями пользуются плохой славой. Видимо, не найдя потенциального инвестора, Минобороны решило самостоятельно освоить территорию. В самом министерстве комментариев по этому проекту не дают. Как рассказали в администрации Калининского района, общая площадь участка на ул. Лебедева составляет 60 тыс. кв. м. Генеральный план застройки разрабатывало ООО «Фирма «Арби», а за-

стройщиком является ООО «Стройимпульс СМУ-2». Как рассказал главный менеджер проекта Ильдар Мамлев, гостиница будет состоять из двух корпусов. Площадь первого корпуса составит почти 38,3 тыс. кв. м, а площадь второго корпуса – 34,9 тыс. кв. м. В них будет располагаться 416 и 360 номеров соответственно. Также планируется построить парковку на 90 машино-мест. «Мы планировали завершить строительство к 2012 году, но, скорее всего, опоздаем», – поделился Ильдар Мамлев. По его словам, в первую очередь в гостиницу будут селить слушателей ВМА. Однако в самой академии пока о планах министерства ничего не знают. Как рассказал официальный представитель ВМА Юрий Данилов, о новом строительстве в академии ничего не известно. «Конечно, мы нуждаемся в новом

корпусе, но старое здание нам так и не было передано, и мы к этому участку сейчас никакого отношения не имеем», – добавил он. По оценкам управляющего партнера генподрядной компании СТЕР Рустама Доминова, проект гостиницы подобного уровня может обойтись инвестору в 8-12 млрд рублей. «Впрочем, если не учитывать, что это проект гостиницы для военных, в данном месте логичнее было бы возводить многофункциональный комплекс, дополненный гостиничной функцией», – отмечает он. Владимир Сергунин, директор департамента инвестиций Colliers International, считает, что затраты на строительство будут значительно ниже – около 2-3 млрд рублей (без учета затрат на снос здания). «Эффективнее всего было бы использовать участок под строительство жилья. При условии разрешенного использования здесь можно построить 50-70 тыс. кв. м жилья», – считает эксперт. Владимир Сергунин полагает, что отсутствие инвесторов могло быть связано с дороговизной участка или с тем, что участок находится в санитарно-защитной зоне.

Ипотека от ЛЭКа

Бурное посткризисное развитие ипотечного рынка почувствовали на себе все застройщики. Активно растут продажи с помощью ипотечных кредитов и на объектах Компании ЛЭК. ↘

Как говорят участники рынка, главным итогом первого полугодия текущего года стало интенсивное развитие ипотеки и активные шаги кредитных организаций навстречу населению. Обострение конкуренции между банками, дополнительно подстегнутое требованиями руководителей страны приложить усилия к снижению процентных ставок по ипотечным кредитам,

обеспечило в первом полугодии 2011 года однозначную тенденцию к увеличению доступности данного способа решения жилищных проблем для граждан. Так, по словам Александра Коваленко, заместителя генерального директора «НДВ СПб» (эксклюзивный продавец квартир Компании ЛЭК), после старта программ ипотечного кредитования, разрабо-

танных совместно с банком ОАО АКБ «Балтика», продажи объектов Компании ЛЭК увеличились на 25%. «Таких результатов удалось добиться всего за две недели, которые прошли с начала запуска ипотечных программ. Благодаря выгодным условиям кредитования купить квартиру в ипотеку можно, имея всего 10% собственных средств, кроме того,

банк не требует с заемщиков официального подтверждения доходов. Слаженная работа ипотечных специалистов нашей компании и банка позволяет выдавать кредиты в кратчайшие сроки. Низкие ставки на этапе строительства и после оформления собственности, лояльные требования к заемщику и небольшой первоначальный взнос – все это вызывает особый интерес у покупателей жилья в домах, возводимых Компанией ЛЭК. Поэтому до конца месяца мы планируем довести долю ипотечных сделок до 35%», – рассказал он. Срок кредитования – от 6 месяцев до 30 лет. Минимальный первоначальный взнос составляет 10% от стоимости приобретаемой квартиры. Минимальная сумма кредита составляет 300 тыс. рублей. Максимальная сумма кредита составляет 20 млн рублей. Обеспечением по кредиту является залог прав требования на квартиры, приобретаемые клиентом по договору (в строящихся домах). Процентная ставка от 12% годовых в рублях зависит от раз-



Жилой комплекс «У метро «Звездная» – эталон доступного жилья эконом-класса

мера первоначального взноса, наличия дополнительных видов обеспечения, страхования, формы подтверждения дохода и кредитной истории. Доход подтверждается любым способом, включая устный. Сейчас купить квартиру с помощью этой ипотечной программы можно в жилых комплексах «Классика», «Гражданский», «Премьер Палас» и «У метро «Звездная». Как рассказали в Компании ЛЭК, особый интерес у покупателей вызывает последний жилой комплекс. «Это и не странно, – комментирует Надежда Калашникова, директор по развитию Компании ЛЭК, – жилой комплекс «У метро «Звездная» – это эталон доступного жилья эконом-класса: стоимость квадратного метра в нем начинается от 54 тыс. рублей. Комплекс находится в 15 минутах ходьбы

от метро, в районе с развитой инфраструктурой: рядом расположены детские сады, школы, поликлиники, торговые центры. Поскольку в последние полтора года мы наблюдаем постоянный рост цен, ипотека становится способом приобрести квартиру в новостройке на ранних этапах строительства и не переживать из-за перемены на рынке недвижимости». Как говорят эксперты, уже сейчас можно уверенно утверждать, что восстановление ипотечного рынка после кризиса продолжается. Что касается ближайшего будущего, то новые ипотечные программы, формируемые застройщиками совместно с банками, станут реальными стимулами повышения платежеспособного спроса на квартиры, а значит, факторами, потенциально способствующими росту цен на жилье.



Квартиру на Гражданском проспекте можно купить в ипотеку

Александр Оленковский: «Процедуры перевода земель нуждаются в упрощении»

Городские и федеральные власти постоянно ставят задачи по увеличению объемов строительства жилья. Застройщики констатируют: в нынешней ситуации с постоянным дефицитом земли это невозможно. О том, есть ли дефицит и как с ним бороться, «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор ООО «Гарант-Кадастр» Александр Оленковский.

– Дефицит есть?

– Есть. Особенно если речь идет о небольших участках, имеющих всю разрешительную документацию для начала проектирования и строительства. Сейчас, когда запас инженерно подготовленных, свободных от застройки участков в Санкт-Петербурге исчерпан, застройщики вынуждены обращать свое внимание на территории бывших заводов, ближайший пригород. И тот и другой вариант являются значительно более затратными как в финансовом плане, так и по времени реализации.

Таким образом, формирование дефицита территорий для строительства жилья – это естественный процесс, противопоставить которому можно только глобальное упрощение процедур согласования строительства на бывших землях сельхозназначения, процедур внесения изменений в существующую градостроительную документацию с целью упрощения реперофиллирования бывших промышленных территорий.

– Сколько сейчас стоит земля, от чего зависит эта цена?

– Стоимость земли определяется массой факторов. В первую очередь зависит от того, какие объемы жилья можно построить на данном участке, затратами на инженерную подготовку. Укрупненное формирование цены происходит сравнительным методом: собственник сравнивает свой участок с участками, уже реализованными ранее, оценивает преимущества и недостатки и устанавливает начальную стоимость. Далее проводит торги с различными застрой-

щиками и продает за максимальную из предложенных цен. Стоимость земли имеет смысл оценивать по доле в стоимости одного метра возводимых улучшений. На сегодняшний день для жилья эконом-класса эта цена может достигать 15 тыс. рублей за 1 кв. м будущего жилья.

– Как сейчас правильно выбирать участок? С какими подводными камнями чаще всего сталкиваются потенциальные покупатели?

– Если отбросить экономическую оценку реализации проекта строительства на данном участке, то в остальном остается убедиться в состоятельности декларируемых технико-экономических показателей возможных к размещению на данном участке объектов недвижимости. Для этого застройщик должен понимать предельные параметры застройки с точки зрения Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, наличие других ограничивающих факторов, таких как санитарно-защитные зоны, зоны

с особыми режимами использования, накладывающие ограничения на максимальные параметры застройки. Лучшим вариантом приобретения с точки зрения минимизации рисков встретить эти самые подводные камни является земельный участок, находящийся в границах квартала с утвержденным проектом планировки территории и на который имеется полученный в установленном порядке градостроительный план земельного участка. В случае если планируется приобрести участок для строительства многоквартирного жилого дома, на который не получен градостроительный план, требуется специальная компетенция для оценки возможных рисков, оценки параметров застройки и сроков получения исходно-разрешительной документации для начала проектирования и строительства.

– Перспективы развития рынка земли – редевелопмент промышленных территорий, реновация зон

существующей застройки? С какими сложностями при реализации этих программ можно столкнуться?

– Редевелопмент промышленных территорий – это то, на что нужно иметь много денег, времени и решимости. Как правило, так называемый серый пояс имеет смысл развивать в плане строительства жилых и общественно-деловых массивов только в случае их удачной локации. Сам процесс может быть сопряжен с необходимостью внесения изменений в градостроительные регламенты, разработкой градостроительной документации и решением вопросов, связанных с сохранением объектов культурного наследия. Все эти необходимые действия порождают многочисленные риски застройщика в реализации проекта во времени

и средствах. Про реновацию зон существующей застройки можно отметить, что реализованных проектов на сегодняшний день нет, хотя о необходимости таких программ город активно заявляет. Представляется, что основные сложности при реновации с точки зрения девелопмента должны лежать в области решения вопросов с многочисленными правообладателями квартир в старых домах, с учетом семейного кодекса и зачастую физического отсутствия кого-нибудь из собственников. Также существующие градостроительные регламенты отражают фактическое использование территорий для размещения малоэтажной и среднеэтажной застройки, и для реновации также требуются изменения в Генеральный план Санкт-Петербурга и Правила землепользования и застройки.



Новые нормативы – путь к модернизации отрасли

Василий Когаловский / В 2012 году у строителей России начнется новая жизнь – с обновленной нормативной базой и опорой на независимую экспертизу. Об этом заявил министр регионального развития РФ Виктор Басаргин в ходе прошедшего в Санкт-Петербурге Всероссийского научно-практического совещания «Техническое регулирование и ценообразование в строительстве – инструмент модернизации отрасли». ➔

От кризиса – к инновациям

В последние два года законодательная и нормативная база в строительстве претерпевает существенные изменения. Нужно обсудить, как повлияют эти перемены на процессы модернизации отрасли. Так Виктор Басаргин сформулировал цель совещания, которое стояло особняком в череде празднований, посвященных Дню строителя.

Строительная отрасль пережила кризис и вышла из стадии стагнации в стадию оживления. Общий объем работ по виду деятельности «строительство» составил 1,7 трлн рублей, или 101,7% к уровню того же периода прошлого года. При этом производство стройматериалов выросло на 12%, в том числе цемента на – 13%, сборного железобетона на – 11%, стеновых материалов – на 23%. «Это радует, но закономерен вопрос: не воспроизводим ли мы, двигаясь экстенсивно, старый технологический уклад? – заметил министр. – Акцент сделан на максимальном содействии частной инициативе, на становлении конкурентоспособного отечественного строительного бизнеса. Нужны преимущества высшего порядка – новые материалы, новые технологии, новая организация дела и новые мозги». Министр подчеркнул, что возврата к прошлому – лицензированию и государственному управлению строительством – не произойдет, несмотря на «болезни роста» и «мутную пену».

Сломать барьеры

Предстоящими шагами в ближайшие месяцы станут снятие административных барьеров в строительстве, минимизация разрешительных процедур. Министерство разработало изменения в законодательстве в части совершенствования порядка выдачи разрешений на строительство, уточнение критериев отнесения объектов строительства к категории особо опасных, сложных и уникальных, установления возможности выполнять подготовительные работы до выдачи разрешения на строительство. Это позволит сократить сроки от проведения аукциона до выхода на стройплощадку. «На уровне федерального законодательства многие барьеры удалось снять, – считает Виктор Басаргин. – Сейчас необходима отмена местных усложнений, создающих «административный зуд» вокруг стройки».

Предстоит и реформирование экономического механизма работы отрасли. Государство выступит в роли регулятора рынка



Министр регионального развития РФ Виктор Басаргин: «Сейчас необходима отмена местных усложнений, создающих «административный зуд» вокруг стройки»

строительной продукции. Министерство уже утвердило 16 сборников ценовых нормативов по основным видам строительства. Они должны оптимизировать бюджетные расходы и дать бизнесу четкие представления о структуре затрат. Это современная многоуровневая система учета стоимости ресурсов. Завершена разработка всех базовых документов в этой сфере. Разработан целый комплекс новых документов, приведена к единой номенклатуре база региональных сметных нормативов. Министерство подготовило более 40 нормативных актов, определяющих основные черты новой системы ценообразования. Создан федеральный портал мониторинга цен основных строительных ресурсов. С января он станет важнейшим инструментом принятия решений при распределении бюджетных средств и инвестиций со стороны бизнеса.

Нормировать по-новому

Начато формирование базы данных результатов проектирования, которое станет основой федерального банка данных проектов повторного применения.

Вместе с правительственными органами Белоруссии и Казахстана министерство утвердило программу гармонизации норма-

тивных документов в области строительства с принципами, применяемыми в Евросоюзе. Применять еврокоды можно будет уже в этом году. Обновлена треть государственных стандартов и сводов правил (бывших СНИПов). Большую часть оставшихся обновят до конца 2011 года. А к середине 2012 года эта работа будет завершена.

Сложность внедрения инноваций в предыдущие годы, отсутствие мобильности во внесении изменений в нормативные акты были порождены тем, что единственным инициатором изменений было государство. Почти 10 лет существовал запрет на разработку новых строительных норм и правил, напомнил министр. Но два года назад ситуация изменилась.

Сложнее положение с национальными стандартами в строительстве. Хотя общей строительной политикой занимается министерство, стандарты принимает Росстандарт. «Двойное подчинение создает дополнительные сложности в формировании согласованной политики в этом направлении», – подчеркнул министр. Поэтому в Минрегионе считают разумным возвращение к системе комплексного нормирования в строительной области: «стандарты и своды правил должны находиться в одних руках».

Свобода в обмен на ответственность

Созданы возможности для проявления частной инициативы по нормированию, инновационно ориентированные предприятия ими уже воспользовались.

«Государство должно не управлять нормированием в строительной сфере, а создавать условия для того, чтобы новации и эффективные решения попадали в сферу нормативного поля, государство должно не принимать решения, а процессуально обеспечивать их прохождение, – уточнил позицию Министерства директор департамента архитектуры, строительства и градостроительной

политики Минрегиона Илья Пономарев. – Источником же, формирующим технические нормы, должно стать само строительное сообщество». Именно бизнес вкладывает сотни миллионов долларов в формирование таких норм в странах Запада.

С прошлого года началось обновление системы нормирования и приведение ее в соответствие с принятой в Европе. Одним из ключевых субъектов этой работы стали национальные объединения строителей, проектировщиков и изыскателей. «Концепция свободы в обмен на ответственность – это наиболее правильная схема отношений государства и бизнеса», – резюмировал директор департамента. «Сегодня препятствие в развитии инноваций, в изменении технологий заключается в отсутствии не нормативной базы, а инициативы», – продолжил эту мысль министр.

Модернизация с оглядкой на Европу

«Именно ставка министерства на профессиональное сообщество позволила в течение двух лет достичь реальных результатов и избежать скоропалительных решений, подобно принятым в Белоруссии, где переход на еврокоды произошел только на бумаге. У нас эта программа была разработана с участием саморегулируемых организаций, ассоциаций производителей стройматериалов и профильных вузов. Мы реально предусмотрели этапы гармонизации нашей нормативной базы с лучшими международными документами и создание условий для применения на альтернативной основе европейских нормативных документов», – сказала председатель технического комитета № 465 «Строительство» при Ростехрегулировании, заместитель руководителя аппарата Национального объединения строителей Лариса Баринаова.

К концу 2011 года пройдет гармонизация большинства еврокодов и создание национальных приложений. Национальные приложения к еврокодам предусматривают использование по ряду показателей национальных нормативных документов, как того и требует Европейская комиссия по стандартизации.

«Сегодня основные элементы системы ценообразования позволяют предприятиям строительного комплекса участвовать в процессах нормирования, – заметил заместитель руководителя ФГУ «Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов» Виктор Седов. – Набор нормативно-правовых актов, лежащий в основе этой системы, способствует оптимизации расходов бюджетных средств, но, с другой стороны, стимулирует модернизацию строительного комплекса путем снятия барьеров и ввода в нормативную систему информации о новых материалах, строительных машинах и технологиях».

В ходе совещания Виктор Басаргин поддержал также инициативу строительного сообщества о скорейшем принятии законопроекта, который уравнивал бы права государственной и негосударственной экспертизы: такое решение (в этом согласны и строители, и представители Минрегиона) позволит избежать необоснованных требований со стороны госэкспертизы.

«Мы считаем, что перемены произойдут в январе 2012 года, – подчеркнул Виктор Басаргин. – Тогда начнут действовать и новые нормативы, и независимая экспертиза. Строй не хочу!»

мнение



Лариса Баринаова, председатель технического комитета № 465 «Строительство» при Ростехрегулировании, заместитель руководителя аппарата Национального объединения строителей (НОСТРОЙ):

➔ – Впервые за всю историю существования строительного нормирования и стандартизации появились стандарты на правила ведения работы, которые полностью иницируются и разрабатываются профессиональным строительным сообществом в лице национальных объединений.

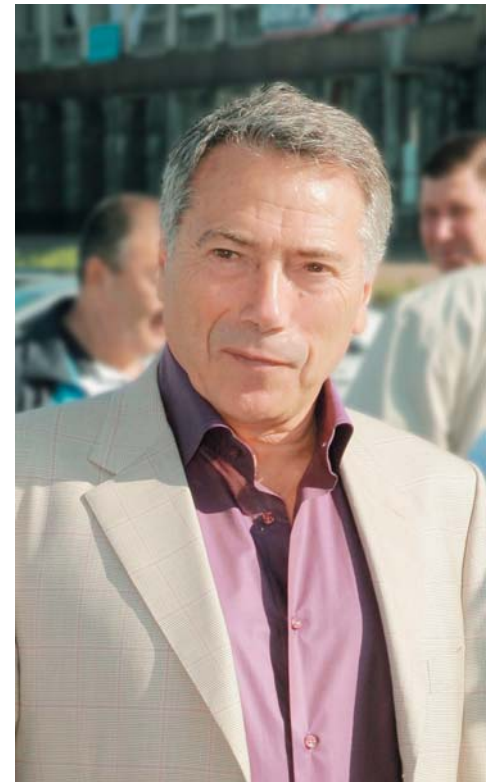
цифра

1,7 трлн

рублей составил объем работ по виду деятельности «строительство» в первом полугодии 2011 года

Ефим Басин: «При демпинге 50% построить объект невозможно»

Ольга Фельдман / 8 августа состоялась пресс-конференция президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Ефима Басина на тему «Госзакупки, административные барьеры, недобросовестные СРО – актуальные проблемы строительной отрасли России».



В мероприятии приняли участие более 60 журналистов из отраслевых и федеральных СМИ.

В ходе пресс-конференции Ефим Басин рассказал о работе НОСТРОЙ в целом. В частности, о том, что началась огромная работа по техническому регулированию и актуализации СНиПов, а в настоящий момент завершается формирование единой системы аттестации руководителей и специалистов в отрасли. Далее до журналистов была доведена информация о работе НОСТРОЙ по направлениям мониторинга административных барьеров и деятельности СРО, нарушающих законодательство, а также формированию поправок в законодательство о государственных закупках.

«Содействие устранению необоснованных административных барьеров в строительстве – одно из приоритетных направлений деятельности НОСТРОЙ, – сказал Ефим Басин. – Сегодня Национальное объединение строителей завершает масштабную работу по мониторингу административных процедур в жилищном строительстве. В сотрудничестве с фондом «Институт экономики города» проводится исследование в 60 крупнейших городах Российской Федерации. Исследование включает в себя выявление и оценку административных процедур строительства многоквартирного

жилого дома на 5 этапах инвестиционного цикла: землеустроительная и градостроительная подготовка; проектирование; строительство; ввод объекта в эксплуатацию; кадастровый учет и государственная регистрация прав на построенное здание».

По словам господина Басина, оценка административных процедур включает в себя определение их количества, продолжительности и стоимости каждой из процедур для застройщика. На данный момент готовы промежуточные результаты мониторинга в первых 17 городах, окончательные результаты мониторинга административных процедур будут представлены в сентябре. Следует отметить существенное отличие между городами Российской Федерации не только в количестве процедур, но также в их стоимости и сроках прохождения.

«В большинстве регионов страны действуют 140 процедур, которые должны пройти инвесторы или девелоперы, чтобы начать строительство, для сдачи в эксплуатацию и для оформления в собственность, – сообщил Ефим Басин. – Только 30 из них соответствуют федеральному законодательству». Большинство из выявленных процедур (более 60%) не предусмотрены федеральным законодательством и относятся к региональному или муниципальному нормотворчеству.

Господин Басин рассказал также о признаках коммерциализации деятельности саморегулируемых организаций. Такие признаки определены по результатам доклада НОСТРОЙ на заседании Координационного совета по взаимодействию с национальными объединениями саморегулируемых организаций в сфере строительства при Министерстве регионального развития Российской Федерации.

СРО можно отнести к «коммерческим», если среднемесячные темпы прироста количества членов саморегулируемой организации составляют более 50 юридических лиц и предпринимателей в строительных СРО и более 20 – в проектных и изыскательских СРО; присутствует активная реклама, призывающая к вступлению в саморегулируемую организацию; присутствует разветвленная сеть (более 20) мест приема документов для вступления в СРО; предоставляется возможность вступления в саморегулируемую организацию без уплаты взноса в компенсационный фонд в полном размере; отсутствуют документы саморегулируемой организации о соответствии профиля высшего и среднего профессионального образования определенным видам работ; отсутствует контроль подлинности документов, поданных для получения свидетельства о допуске; отсутствует коллеги-

альность и открытость в управлении СРО; организация участвует в бизнесе по продаже готовых юридических лиц со свидетельствами о допуске, выданными СРО.

Что касается законодательства о госзакупках в части особенностей размещения заказа на выполнение работ по строительству, Ефим Басин сообщил о том, что в НОСТРОЙ организована работа по мониторингу электронных торговых площадок на предмет демпинга. По результатам мониторинга выявлены случаи снижения цены контракта до 67,5%. «Я почти 50 лет работаю в строительстве и не понимаю, как можно построить объект при демпинге 50%. На чем экономия, когда стоимость строительных материалов составляет 50-60% в проекте?» – заявил Ефим Басин.

320-20-55 PRORAB.RU
ИС:БУХУЧЕТ И ТОРГОВЛЯ (БИТ)

СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПОС ПРИОБЪЕКТНЫЕ СКЛАДЫ
ПТО БЮДЖЕТИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ СМР
БУХУЧЕТ ПОДРЯДЧИКА КС-3 РЕКОНСТРУКЦИЯ, РЕСТАВРАЦИЯ, РЕМОНТ
ОМТС СНБ ДОКУМЕНТООБОРОТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ АВТОМАТИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА КС-6А М-29

ПБУ 2/2008

КС-6 РЕСУРСНАЯ ВЕДОМОСТЬ БУХУЧЕТ ЗАКАЗЧИКА
УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ МАТЕРИАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ ПРОРАБА УМИАТ
КС-11 УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ УЧЕТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ОБЪЕКТНАЯ СМЕТА СММ КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН РАБОТ
214 Ф3 КС-2 ВЕДОМОСТЬ ПОТРЕБНОСТИ В МАТЕРИАЛАХ ППР
СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ КС-14 ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА

PRORAB.RU 320-20-55

конкурс «ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА-2011»

К участию в I-м этапе конкурса приглашаются производители и поставщики строительных материалов Северо-Западного Федерального округа.

К участию во II-м этапе конкурса приглашаются строительные организации независимо от форм собственности, имеющие допуски на строительство и право производства работ.

НОМИНАЦИИ:

- Строительные материалы
- Строительные изделия и конструкции
- Инженерные системы и оборудование

НОМИНАЦИИ:

- Лучший объект жилищного строительства
- Лучший объект коммерческого строительства
- Лучший объект промышленного строительства
- Лучший объект социально-гражданского строительства
- Лучший объект малоэтажного строительства

Церемония награждения победителей состоится 8 сентября 2011 года

Оператор конкурса: Петербургский строительный центр (тел.: 324-99-97, adm@infstroy.ru)

Информационные партнеры: eskarо

Строительный ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ВНИМАНИЮ РУКОВОДИТЕЛЕЙ КОМПАНИЙ!

Предлагаем вам рассмотреть различные варианты подписки на газету «Строительный Еженедельник»

ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ:

Заполнить подписной купон и выслать в адрес редакции по тел./факсу (812) 380-09-74, 380-15-81 или по e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной купон вы можете найти на сайте www.asninfo.ru

ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС 14221

ЧЕРЕЗ ПОДПИСНЫЕ КАТАЛОГИ:

- ООО«СЗА «Прессинформ», тел. 335-97-51, e-mail: zajavka@crp.spb.ru
- Каталог Российской Прессы «Почта России» – свое почтовое отделение

«Гранд Фамилия» во французском стиле

Николай Волков / ЗАО «Первая проектная компания» (ППК) приступила к строительству своего второго дома на Пулковской улице в Московском районе. В проект комфорт-класса компания вложит 2,8 млрд рублей. ➔



Объем инвестиций в проект «Гранд Фамилия» составит около 2,8 млрд рублей. В нем уже продано 5% квартир

«Жилой комплекс «Гранд Фамилия» с общей площадью квартир 32,3 тыс. кв. м будет построен во французском стиле – в пастельных тонах, с применением натурального камня в отделке фасадов, с элементами классической архитектуры», – рассказал генеральный директор ЗАО «ППК» Анатолий Павлов.

В проекте жилого дома предусматриваются различные типы квартир: одно-, двух- и трехкомнатные. Все 475 квартир будут иметь балконы, лоджии или терра-

сы. По словам Анатолия Павлова, соотношение квартир составит по трети на каждый сегмент. «Для жилого комплекса комфорт-класса, по нашему мнению, это наиболее оптимальный вариант», – говорит он. Концепция благоустройства придомовой территории комплекса также будет выдержана во французском стиле. Объем инвестиций в проект составит около 2,8 млрд рублей.

По словам генерального директора ППК, это первый опыт, когда его компа-



ЗАО «Первая проектная компания» уже построила один жилой комплекс «Новая Династия» на бывшей земле «Строймонтажа». Теперь принялась за второй

ния выступает фи-девелопером. «На предыдущем объекте, расположенном по соседству с новым домом, мы выступали полноценным девелопером – с помощью кредита Сбербанка выкупили объект у банкротящегося «Строймонтажа» и с помощью проектного финансирования от того же банка его достроили и ввели в эксплуатацию. Здесь ситуация другая: владельцем пятна, которое тоже когда-то принадлежало «Строймонтажу», выступает ООО «Гранд Фамилия».

Мы же осуществляем функцию генпроектировщика и генподрядчика. То есть, по сути, управляем строительством. В дальнейшем планируем заниматься именно таким видом бизнеса, который у нас пока не очень распространен», – говорит Анатолий Павлов.

«Fee-development – это важная часть современного цивилизованного рынка, где каждый занимает собственным делом и не стремится освоить смежные области, – поясняет Игорь Кокорев, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg. – За счет этого достигается высокий уровень экспертизы на выбранном направлении работы. В перспективе доля проектов, развиваемых с привлечением фи-девелоперов, будет увеличиваться. Однако в Санкт-Петербурге данный вид бизнеса имеет пока меньший потенциал по сравнению, например, с Москвой – это связано и объемами рынка и со сложившейся практикой, когда собственник/инвестор стремится сам во всем разобраться, максимально погрузиться в проект, а также сэкономить на привлечении дополнительной организационной структуры в проект.

По словам Анатолия Павлова, продажи осуществляются по договорам долевого участия в соответствии с 214-ФЗ. «Сейчас мы уже продали около 5% всех квартир. На данном этапе стоимость квадратного метра составляет около 76 тыс. рублей. Но в дальнейшем она будет повышаться. Тем не менее быстро распродать дом мы не планируем – хотелось бы оставить примерно треть всех квартир на период после сдачи дома», – рассказал он. Плановый срок ввода жилого комплекса в эксплуатацию – декабрь 2013 года.

«Участок имеет очень хорошую локацию – застроенный, со всей инфраструктурой район, рядом метро. Опыт реализации нашего жилого комплекса «Пулковский», который расположен несколько дальше по Московскому шоссе, говорит о хорошей востребованности данного места. На начальном этапе строительства стоимость жилья может начинаться от 75 тыс. рублей за 1 кв. м в зависимости от квартиры и формы оплаты», – говорит Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС».

справка



ЗАО «Первая проектная компания» зарегистрировано 10 января 2008 года. Основной владелец – генеральный директор компании Анатолий Павлов. ООО «Гранд Фамилия» зарегистрировано 30 сентября 2010 года межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу. Основной владелец – Жукова Надежда Георгиевна.

Наследство «Строймонтажа»

Николай Волков / Компания, созданная выходцем из «Строймонтажа», сейчас реализует проекты на трех участках, ранее принадлежавших обанкротившемуся игроку петербургского строительного рынка.

Первый проект ЗАО «Первая проектная компания» – жилой комплекс 25-этажных жилых зданий «Новая Династия» со

встроенными помещениями, паркингом и детским садом. Дом успешно достроен и сдан в начале лета в эксплуатацию. До кризиса 2008 года его спроектировала и начала строить корпорация «Строймонтаж». Однако не выдержав испытания кредитной нагрузкой, корпорация «Строймонтаж» продала объект Первой проектной компании. Кроме «Новой Династии»

и «Гранд Фамилии» (см. статью выше) в собственности компании остается проект жилого комплекса на набережной Робеспьера, 32, срок реализации которого в июне продлили на 42 месяца – до 2015 года. Общая площадь «Новой Династии» составила более 39 тыс. кв. м. В двух корпусах расположены 486 квартир, в паркинге – 173 машино-места. В цокольной части размес-

тился физкультурно-оздоровительный комплекс (1260 кв. м, выставлен на продажу), помещения под магазины и предприятия сферы обслуживания. В комплекс входит также детский сад (3 тыс. кв. м), он сдается вторым этапом в IV квартале 2011 года и будет выкуплен городом (сейчас ведутся переговоры). По словам генерального директора ЗАО «ППК», бывшего

vice-президента корпорации «Строймонтаж» Анатолия Павлова, в продаже в «Новой Династии» осталось около 30% квартир. «Сейчас мы оформляем на них собственность, и они будут продаваться уже, по сути, как вторичная недвижимость. Стоимость квадратного метра в «Новой Династии» составляет от 100 до 120 тыс. рублей», – рассказал господин Павлов. Пока также не проданы еще 3 из 4 пентхаусов с большими террасами по цене от 20 до 24 млн рублей. «Московский район пользуется хорошим спросом у покупа-

телей. Стоимость жилья комфорт-класса в уже сданных жилых комплексах или домах с высокой степенью готовности составляет 90-110 тыс. рублей за 1 кв. м. С другой стороны, дополнительную ликвидность комплексу добавляет наличие детского сада, который должен быть сдан в конце 2011 года. Сейчас ситуация с детскими садами в Московском районе особо напряженная, и возможность отдать ребенка в современный сад во дворе – большой плюс», – говорит Наталья Агрэ, директор по маркетингу и продажам компании KVS.

Среди крупных проектов, заявленных к реализации, – проект холдинга Etalon Group, который намерен построить 200 тыс. кв. м на территории завода «Вагонмаш» на Московском проспекте; проект редевелопмента старых цехов завода «Электросила», где будет построено около 150 тыс. кв. м. Еще 250 тыс. кв. м жилья и торговой недвижимости строительная компания «Бриз» планирует построить на месте молокозавода «Петмол». Кроме того, вблизи от проспекта имеют земельные участки «ЮИТ Лентек» и другие застройщики.

«Московский район – лидер по цене квадратного метра среди спальных районов Петербурга благодаря близости к центру города, хорошему транспортному сообщению и развитой инфраструктуре, а также качеству жилой застройки. Именно по этим параметрам можно судить о привлекательности данного района – считает Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу «ЮИТ Дом».

Благодаря престижности, хорошему озеленению и удобному расположению района интерес девелоперов к нему не иссякает, говорят эксперты. Сейчас активно прорабатываются различные проекты, связанные с выводом промышленных предприятий, в частности заводов «Петмол» и старых цехов «Электросилы». «В более отдаленной перспективе возможна активизация в сфере реновации кварталов жилой застройки», – считает заместитель генерального директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева.

Хорошая транспортная доступность до центра города, КАД, аэропорта, ближайших пригородов (Пушкин, Петродворец) – это несомненные преимущества района, уверены участники рынка. Кроме того, Московский район отличается большим количеством зеленых парков. В то же время здесь не так много новых домов, соответствующих критериям класса «бизнес» и «элит», в основном это «хрущевки» и «сталинки», которые морально устарели и в большинстве своем не

МОСКОВСКИЙ ЖИЛОЙ КОЛЛАПС

Николай Волков / Московский проспект становится магнитом для девелоперов жилой недвижимости. В ближайшее время здесь будут строиться более 1 млн кв. м жилья. Всего, по оценкам экспертов, в течение ближайших 5-7 лет сюда может переехать почти 40 тыс. новых жителей. Все это может вызвать транспортный коллапс на правительственной трассе. ➔



Фото: Владимир Тилес



На территории молокозавода «Петмол» планируется построить четверть миллиона квадратных метров жилья и коммерческой недвижимости

отвечают требованиям клиентов. «Для района наиболее интересны локации, где возможен выход фасадов на Московский проспект. Здесь возможно строительство жилья более высокого класса, как, впрочем, и в микрорайонах, которые близки к зеленым зонам Московского проспекта, прежде всего к Парку Победы», – отмечает Екатерина Гуртовая.

Новые проекты создадут дополнительную нагрузку на Московский проспект. «Безусловно, появление каждого такого проекта создаст определенную нагрузку на Московский проспект. Поэтому необходима качественная проработка системы подъездов-выездов; огромных транспортных проблем, возможно, и не возникнет», – счи-

МНЕНИЕ



Светлана Денисова,
начальник отдела продаж ЗАО «БФА-девелопмент»:

➔ – Московский район был, есть и будет престижным. Сегодня Московский район широко развит с точки зрения обеспечения необходимыми для жизни объектами: бизнес-центрами, комплексами развлечений, торговыми сетями, богат парковыми зонами. Это те детали, из которых складывается качество среды обитания. Интерес покупателей к Московскому району всегда был высоким, даже когда работал мясокомбинат, который нещадно портил воздух вокруг.

тает Ольга Трошева. «В то же время Московский проспект – правительственная трасса, которая выдержит любую нагрузку в силу своей значимости. Во-вторых, у нее есть дублеры – Митрофаньевское шоссе, с другой стороны – Витебский проспект», – перечисляет Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-девелопмент».

ПРОДАЮТСЯ ДОЛГИ

Балтийской Metallургической Компании (БМК)

НА СУММУ 114 МЛН РУБ.

и ее владельцев

Васильева С.А. и Козлова А.А.

тел.: +7-911-137-89-46

Sale

«Архитектура – понятие утилитарное»

Роман Бизюков / Сегодня можно констатировать: понятия «градостроительство» и «архитектура», воспринимаемые многими по привычке как синонимы, окончательно разошлись. Некоторые категоричны в суждениях – современной архитектуры не существует вообще. ➔



Фото: Владимир Тилес

Создатели района «Славянка» архитектуру как отдельное преимущество не рассматривали

Большинство предпочитают не вдаваться в поиски тонкой грани, за которой начинается искусство, а рассуждают больше о функциональности и качестве жизни в утилитарном понимании. В этом большинстве и сами строители.

Архитектор Михаил Филиппов называет современную архитектуру «стройдизайном», и если оставить за скобками его непримиримую доктрину, окажется, что сами строители вовсе не склонны опровергать этот тезис. Более того, особенно в том, что касается архитектуры современных массовых районов, где строительный процесс развивается активнее всего, строители оперируют какими угодно понятиями, только не архитектурными.

«Бюджетное жилье очень сложно сделать узнаваемым, придать архитектуре некий стиль, который будет отличаться от всего, что предлагается на рынке. Поэтому удачные примеры привести практически невозможно, – замечает первый вице-президент ГК «Балтрос» Олег Еремин. – Но если это получилось осуществить, то, безусловно, архитектура превратилась в маркетинговое преимущество». «Балтрос» строит новый район – причем новый даже «идеологически», формирует предместье Петербурга. Ленинград, как и все советские города, был лишен подобного рода агломераций, и теперь опыт этой группы компаний воспринимается как пионер-

ский. Но Олег Еремин исключает возможность рассуждать при этом об архитектурных материях. «Когда создавался район «Славянка», архитектуру как отдельное преимущество мы не рассматривали. Цель была шире: создать не просто жилье, а комфортное для жизни пространство, – рассказывает он. – Поэтому наряду с привлекательным внешним обликом важными характеристиками нового района должны были стать безопасность жителей, достаточное количество парковок, зеленые зоны».

Эстетика в создании новых районов или развитии старых, окраинных, давно переплелась с функционалом и растворилась

в нем. Руководитель отдела маркетинга УК «УнистоПетросталь» Елена Бухарова так и говорит: «Как правило, проекты массового спроса предполагают строительство дешевого, типового жилья классов «эконом» и «комфорт». И для покупателя важнейшим фактором при выборе жилья становится цена. Застройщику несложно реализовать и продать такой объект, поэтому именитая архитектура для таких проектов – роскошь, ведущая лишь к удорожанию».

Наталья Агрэ, директор по маркетингу и продажам компании KVS, замечает: «К сожалению, современная архитектура спальных районов не балует покупателей изысками. Однако наша компания считает, что каждый проект должен иметь свое лицо. И пусть для некоторых это лишь имиджевая составляющая, полагаю, что при цене метра выше 65 тыс. рублей покупатель имеет право не только получить квартиру с отделкой, но и жить в доме, который выделяется и архитектурой, и дизайном мест общего пользования, и ландшафтным дизайном». Компания KVS имеет опыт работы с городским заказом, поэтому имеет все возможности для сравнения жилья той или иной цены. И здесь, заводя речь об эстетических потребностях, акцент делают в первую очередь на выделении из общей массы.

Елена Бухарова обращает внимание на проекты комплексного освоения территорий, которые не могут не быть выдержаны в едином стиле. «Масштабность таких проектов позволяет застройщикам привести архитектурные и проектные решения к индивидуальному выражению, спроектировать комфортную среду обитания, а также реализовать на объекте благоустройство территории (озеленение, разбивку цветников, беседки, водоемы и ручьи, подсветку на участках и пр.), – говорит она, вновь возвращаясь к понятиям комфортной среды обитания. – Для столь масштабных проектов «отличное» архитектурное решение необходимо как способ привлечения внимания и конкурентного преимущества».

Если компания работает с панельными комбинатами еще советских времен, то и вся архитектура ее домов застряла в 1970-х. Хотя надо признать, что домостроительные комбинаты разрабатывают новые и модернизируют существующие серии, так что планировки квартир стали гораздо удобнее, площади – больше, потолки – выше. Сами дома стали красивее внешне. Цвета для окраски домов все чаще выбирают приятные, радующие глаз. Если используется монолитная технология, она позволяет делать более гибкие архитектурные и планировочные решения, использовать остекление фасадных поверхностей в большем объеме. У домов может появиться эркер, силуэт... Наверное, этот стиль можно было бы назвать минимализмом по принципу «в нашей коробочке ничего лишнего».

Часть технического задания

Роман Бизюков / Архитектурный проект дома так называемого массового спроса, или, точнее, «не элитного» – это ничто иное как составная часть техзадания и не более.

Техзадание в строительстве – это цели, условия, порядок исполнения, результаты, сроки. Цели на первом месте, эстетика места не имеет. За исключением редких случаев, когда может стать одним из инструментов маркетинга. «Если к квартальной застройке подойти как к торговой

марке, то сначала мы ищем ниши спроса, у нас рождается концепция продукта, которая учитывает целевую аудиторию. Затем придумываем название, историю, и у квартала формируется своя идея. Над обликом квартала думают «мастер-планировщики» на основании технического задания, они предлагают решения, позволяющие вписать жилую застройку в окружающую среду. Например, на рынке эконом-жилья концепции достаточно простые. В названии обычно привязка к месту, например, «Новые

Колтуши», «Новое Девятино», архитектурный образ домов задается используемыми технологиями строительства, благоустройство территории соответствует нормам СНиПа, превалирует функционал, а не эстетика, – откровенничает Елена Бухарова. – Если говорить о конкретном доме, то здесь важно не нарушить окружающую застройку, заданный ей стиль, высотность, пр. Это уже задача архитектора». Примерно в том же направлении рассуждает Надежда Калашникова, директор по раз-

витию ЛЭК. По ее мнению, ТЗ – это основной документ инвестора, его know-how, результат его стратегии и маркетинга. А задача архитектора – воплотить это ТЗ в жизнь максимально эффективно с применением современных технологий. Кстати, такую схему подтверждает сама жизнь. Директор по маркетингу УК «СТАРТ-девелопмент» Ольга Пономарева вспоминает, как архитекторы категорически возражали против нового формата загородного жилья, который маркетингологи компании разработа-

ли в виде альтернативы городской квартире – таунхаусы площадью 56 кв. м. А рынок архитекторов опроверг: такие таунхаусы пользуются повышенным спросом. В июле Комитет по девелопменту ГУД провел телемост с Казанью, с местным представителем гильдии. Разговаривали архитекторы и строители. И сформулировали очень точно и одновременно честно: архитектура – понятие утилитарное, и проблема заключается в том, чтобы возвысить принцип прагматизма до уровня эстетической абстракции. Строго говоря, сейчас не решается эта проблема никак. Ищут, как снизить себестои-

мость за счет архитектурных решений и расходов на содержание готового дома. Как выстроить маркетинг с учетом российского менталитета? Директор дирекции девелопмента компании «Главстрой СПб» Анастасия Козлова, например, уверена, что копирование зарубежных стандартов жилья невозможно на российском рынке: «Надо исходить из реально существующего спроса, а также тщательного маркетингового изучения его структуры и прогнозов изменения на горизонте в 5-6 лет. Никакой девелопер сегодня не согласится, рискуя своими средствами, приучать покупателей к иным стандартам жилья».

В петербургские долгострои вдохнули новую жизнь

Мария Яцко / В этом году в Санкт-Петербурге должны завершить строительство одного из самых старых городских недостроев – дамбы – и реанимировать еще несколько подобных объектов. Однако количество строек, рискующих стать долгостроем, с каждым годом растет. ➔

В этом году завершается строительство инженерных зданий и прокладка сетей на одной из самых масштабных строек города – комплексе защитных сооружений Санкт-Петербурга. Строительство объекта (включает в себя 11 защитных дамб, часть кольцевой автодороги, подводный тоннель, мосты и автомобильные развязки) началось еще в 1979 году. Итоговая стоимость комплекса, который начали строить еще при Леониде Брежнев, составила 109 млрд рублей.

В этом году также должны достроить и главный городской коллектор. Создание коллектора, который позволит очищать до 95% сточных вод, также началось в советские времена (1989 год), было приостановлено на период с 1993 до 2000 годы из-за отсутствия финансирования, а завершается только сейчас.

Еще один советский недострой, который реанимируют в этом году, – отель «Северная корона», фундамент которого заложили еще в 1988 году. Однако в 1990-х годах из-за отсутствия финансирования проект приостановили, а в 1992 году его выкупил банк «Санкт-Петербург». Но и этот инвестор потерпел неудачу, и в 1997 году, когда здание было построено на 90%, проект заморозили. На долгие годы «Северная корона» получила славу «проклятого места» и не пользовалась популярностью у инвесторов. Сейчас объект выкупила структура, близкая к «Еврофинанс Моснарбанку». Практически достроенное здание снесут, поскольку оно морально устарело для современного гостиничного бизнеса, и построят на его месте 65 тыс. кв. м жилья и коммерческих площадей.

В городе есть немало объектов, которые остаются заброшенными. Такова судьба кинотеатра «Русь» у станции метро «Пионерская», который был практически полностью построен в 1980-х годах. Однако кинотеатр там так и не открылся. За прошедшие годы он сменил несколько арендаторов, а в 2006 году участок и здание выкупила финансовая группа «Новый мир». Предполагалось, что на месте кинотеатра будет построен торгово-развлекательный центр. Но финансовый кризис отложил планы инвестора на неопределенный срок.

Наполеоновские планы

Девелоперы уверены, что чем грандиознее объект, тем больше вероятность, что он станет очередной «стройкой века». По аналогичным причинам рискует стать долгостроем и футбольный стадион на Крестовском острове. Строительством объекта занимается уже второй генподрядчик, проект стадиона уже несколько раз пересматривался, а его стоимость с 2006 года увеличилась с 6,5 млрд рублей до 31 млрд рублей. Сейчас строительство идет, но до сих пор не одобрен проект крыши стадиона, из-за которой возникают основные дискуссии. Сам генподрядчик – ЗАО «Инжиниринговая корпорация «Трансстрой» – не считает, что этот объект могут отложить в долгий ящик.

При этом у холдинга уже есть опыт работы с долгостройками. «Трансстрой» достраивал судопропускные сооружения С2 в рамках строительства дамбы в Санкт-Петербурге. В 2005 году «Трансстрой» получил объект, строительство которого было завершено на треть. Но завершить его удалось лишь в 2009 году.

«Полтора десятилетия простоя для этого незавершенного сооружения стали серьезным испытанием. Предшественники успели вырыть «сухой котлован» и начали бетонные работы на опорах моста и в доковых камерах. Позже время от времени возникали на объекте какие-то случайные исполнители. Но само сооружение, несмотря на свою стратегическую важность, так и не было законсервировано, отчего его состояние к моменту подписания последнего контракта оказалось весьма плачевным», – рассказала Елена Гурьянова, официальный представитель ЗАО «Инжиниринговая корпорация «Трансстрой».

Фото: Владимир Тимес



На долгие годы «Северная корона» получила славу «проклятого места» и не пользовалась популярностью у инвесторов. Сейчас практически достроенное здание снесут

После обследования полученного объекта специалисты «Трансстрой» пришли к выводу, что большую часть старых сооружений нужно сносить – они были построены с заметным отклонением от норм, были использованы морально устаревшие материалы, к тому же объект строился по устаревшим СНиПам.

Елена Гурьянова уверена, что чем грандиознее планы и масштабнее проект, тем больше вероятность, что у заказчика в какой-то момент не хватит сил (средств) этот проект довести до конца. «Основная причина недостроя – это политические и вытекающие из них финансовые риски», – считает она.

Уроки предшественников

В конце 2010 года завершилось строительство на месте одного из самых скандальных долгостроев Санкт-Петербурга – торгово-развлекательного центра Galeria. Котлован у Московского вокзала вырыли еще в 1990-е годы. Изначально на этом месте РАО «Высокоскоростные магистрали» планировало

В городе есть немало объектов, которые остаются заброшенными. Но финансовый кризис отложил планы инвесторов на неопределенный срок

построить транспортно-коммерческий центр в рамках проекта скоростной железнодорожной трассы между Москвой и Петербургом. Однако в 1998 году проект заморозили. Затем на объекте сменилось несколько подрядчиков, пока в 2006 году инвестором проекта не стал лондонский Meridian Capital CIS Fund, аффилированный с Казкоммерцбанком. Инвестор привлек турецких подрядчиков и после согласования проекта за два года построил торговый центр общей площадью более 190 тыс. кв. м.

«При завершении строительства таких объектов сталкиваешься с целым комплексом проблем, поэтому очень сложно выделить что-то одно. Могу сказать только, что достраивать трудно», – говорит генеральный директор ООО «СК «Бриз» (девелопер проекта) Роман Зарецкий. По его словам, большая часть проблем возникла на стадии проектирования: у предыдущих застройщиков были свои проекты, и скорректировать новый проект с учетом того, что уже построено, было не так просто. К значительному удорожанию проекта привела и необходимость укреплять близлежащие здания и железнодорожные пути. Однако оценить, насколько увеличилась по этим причинам стоимость ТРК Galeria, предприниматель не смог. «Какие-то работы уже были сделаны, и на них удалось сэкономить, какие-то пришлось делать в двойном объеме. Но в лю-

бом случае, строить в чистом поле проще и дешевле, чем достраивать такой объект в центре города», – отметил он.

Эксперты уверены, что долгострой невыгоден компаниям, но оценивать сумму потерь никто не берет. «В большинстве долгостроев возникает ситуация, когда объем вложенных денег превышает его реальную стоимость, кроме того, за прошедшее время объект уже морально и физически устаревает», – уверена Наталья Агрэ, директор по маркетингу и продажам компании KVS.

«Точные суммы потерь надо рассчитывать в каждом конкретном случае. Это и оплата энергоснабжения проекта, арендные платежи, стоимость арендованного оборудования, зарплаты сотрудников и многие другие факторы», – рассказывает председатель Северо-Западной палаты недвижимости Павел Соколов. При этом причиной возникновения долгостроя может быть как недальновидность инвестора, у которого после нулевого цикла строительства начинаются проблемы с финансированием, так и пересмотр объемов инвестиций и изменения политической ситуации, как в случае с госзаказом. Так, например, случилось с проектом городского зоопарка, который был заморожен. «В связи с особенностями поступления средств по госзаказу компаниям иногда приходится начинать работы за свой счет. Такие компании должны иметь большой запас финансовой прочности для подобных работ, в противном случае как раз и могут появиться сбои сроков сдачи объектов», – пояснил Павел Соколов.

Как сообщили «Строительному Еженедельнику» в Службе Госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга, ни в одном законодательном акте не существует такого понятия, как долгострой, поэтому учета таких объектов служба не ведет. Но в законодательных актах регулируются отношения застройщика и инвестора, в частности и сроки строительства. Госстройнадзор при этом лишь утверждает проект консервации объекта, который застройщик должен разработать, если строительство на объекте не ведется более полугодом. А законсервировать проект можно на любой срок. При этом все застройщики сходятся в одном мнении, что причина любого масштабного долгостроя – изменчивость политической воли заказчика, то есть власти.

Ленобласть примеряет второе кольцо

Елена Велигжанина / К проектированию второй кольцевой автомагистрали в Ленинградской области приступят в начале 2012 года. Об этом на днях официально заявил губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков. По его словам, строительство КАД-2 в регионе – вопрос решенный. Руководство области совместно с Министерством транспорта РФ уже обратилось в федеральное правительство с вопросом о выборе конкретного маршрута для автомагистрали. ➔

На сегодняшний день существуют два основных варианта, по которым планируют прокладывать второе кольцо. Первый, к которому склоняется губернатор, предполагает масштабную реконструкцию трассы А-120, или так называемой бетонки. В этом случае КАД-2 пойдет от Финского залива в Зеленогорске через Выборгский, Всеволожский районы в Ломоносов через Тосненский и Гатчинский районы на другую точку Финского залива. «Это менее затратный и более прозрачный с точки зрения строительства способ», – считает Валерий Сердюков.

Другого мнения придерживается вице-председатель межрегионального движения «Комитет по защите прав автомобилистов» Александр Холодов. По его словам, «бетонка» сейчас находится в плачевном состоянии и даже качественный ремонт не сделает ее пригодной для грузового транспорта.

«Трасса А-120 изначально строилась как военная дорога, и на те КАМАЗы, которые идут по дорогам сейчас, она не рассчитана, – рассказывает Александр Холодов. – Кроме того, «бетонка» во многих местах петляет. Ее специально так прокладывали, для того чтобы во время войны с воздуха было тяжелее преследовать и обстреливать машины. Но война давно закончилась, и сейчас при строительстве дорог преследуются совершенно другие цели – сделать их как можно более прямыми и ровными».

Эти причины, по мнению эксперта, не позволяют назвать «бетонку» оптимальным вариантом для строительства КАД-2.

«Тем не менее второе кольцо области все равно нужно: через регион идет большое количество транзитного транспорта, который перекрывает въезды и выезды в регион и мешает свободно передвигаться по дорогам жителям области и Санкт-Петербурга, – рассуждает господин Холодов. – Возможно, имеет смысл строить КАД-2 как еще одно кольцо». Отметим, что это этот вариант предполагает создание новой кольцевой автодороги между уже действующей КАД и той же «бетонкой».

«Тем не менее второе кольцо области все равно нужно: через регион идет большое количество транзитного транспорта, который перекрывает въезды и выезды в регион и мешает свободно передвигаться по дорогам жителям области и Санкт-Петербурга, – рассуждает господин Холодов. – Возможно, имеет смысл строить КАД-2 как еще одно кольцо». Отметим, что это этот вариант предполагает создание новой кольцевой автодороги между уже действующей КАД и той же «бетонкой».

Шесть лет разговоров

Напомним, что впервые о необходимости строительства второго кольца в регионе заговорили еще в 2005 году. Тогда с соответствующим предложением выступил экс-председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти Валерий Ким. По его мнению, строительство новых трасс должно было увеличить инвестиционную привлекательность региона. О важности введения новой трассы неоднократно говорил и глава ФГУ «Дирекция по строительству транспортного обхода города Санкт-Петербург» Вячеслав Петушенко. Он отмечал, что интенсивность движения по действующей КАД уже сегодня превышает нормативы. А к 2015 году, при условии что темпы автомобилизации останутся теми же, КАД может просто «встать».

Между тем проектирование КАД-2 откладывалось несколько раз – то из-за кризиса, то из-за споров о маршруте. Весной этого года о проекте снова заговорили все-речь. В частности, о необходимости федерального финансирования строительства дороги заявил министр транспорта РФ Игорь Левитин.

справка

➔ В 2011 году во всех районах Ленинградской области будет проведен ремонт дорог. Больше всего в латании нуждаются трассы районов, ближайших к Петербургу: Всеволожского (в нем будет отремонтировано 49,8 км) и Гатчинского (50,9 км). При этом, судя по планам ремонта, в самом хорошем состоянии находятся дороги Тихвинского района (11,5 км). Общая протяженность автодорог Ленинградской области составляет 22 тыс. км, из которых 1,4 тыс. км – федеральные трассы, 9,7 тыс. км – региональные, около 11 тыс. км – магистрали муниципального и местного значения.

«Скандинавия» ждет модернизации



Лишь малая часть трассы «Скандинавия» имеет современный вид

Елена Велигжанина / В ближайшее время за счет федеральных средств может начаться модернизация стратегически важной для региона магистрали М-10, или «Скандинавии». Состояние трассы сейчас таково, что в народе ее называют «дорогой-убийцей».

Вице-председатель межрегионального движения «Комитет по защите прав автомобилистов» Александр Холодов говорит: «Трассу лучше всего расширить при реконструкции. Физические возможности для этого есть: на «Скандинавии» очень широкие обочины», – го-

ворит он. Однако даже грамотный ремонт дороги, по мнению экспертов, не снимет вопрос о ее перегруженности и, как следствие, вопрос о строительстве дублирующей магистрали. «Временным дублером «Скандинавии» могло бы стать Средневыборгское шоссе при соответствующей его реконструкции», – считает директор филиала НИУ Высшей школы экономики – Санкт-Петербург, заслуженный экономист России Александр Ходачек. Между тем господин Холодов отмечает, что прежде чем выбирать маршрут, нужно определиться с источником финансирования.

М-10 станет платной

«В принципе, чем больше дорог в области, тем, конечно, лучше. Другой вопрос – на какие деньги и какого качества строить дороги. Когда-то поднимался вопрос о том, чтобы, построив дублер «Скандинавии», саму трассу М-10 сделать платной. В принципе, по российскому законодательству любую дорогу можно и сейчас сделать платной, если существует объезд, не превышающий по длине основную магистраль в три раза. В Выборг сейчас можно проехать через Приморское шоссе. И вряд ли

этот маршрут будет в три раза длиннее, чем через «Скандинавию». То есть теоретически за проезд по М-10 уже сейчас можно брать деньги», – рассуждает глава Комитета по защите прав автомобилистов. Однако сегодня вводить тариф за подобную услугу – абсурд, утверждает эксперт.

«Я полагаю, что прежде чем делать дороги платными, бизнес должен вложиться в них, – говорит господин Холодов. – Мне в этом смысле очень нравится подход, который широко распространен в Норвегии. Там при строительстве платных трасс изначально закладывается порог рентабельности для бизнеса, инвестированного средства. То есть если магистраль обошлась, например, в 1 млрд USD, порог рентабельности закладывался на уровне 20%, то инвесторы могут эксплуатировать эту дорогу до тех пор, пока не получат 1,2 млрд USD. В этом смысле им выгодно поддерживать ее в должном состоянии, следить за тем, чтобы проезд по ней был безопасным».

При этом, отмечает специалист, и государство не остается в накладе: после того как деньги вернутся бизнесу, трасса перейдет в государственную собственность. В России на уровне федерального законодательства механизмов для реализации подобных проектов пока не существует. «Однако ничто не мешает нам начать применять подобные схемы хотя бы

частично и хотя бы на уровне соглашений, – рассуждает господин Холодов. – Вопрос финансирования дорожного строительства для нас сейчас очень актуален. Бюджетных средств на строительство

ласти в последние несколько лет выросли в разы. «Большая часть наших трасс строилась при царе Горохе и рассчитаны в лучшем случае на то, что по ним пройдут полупустые «Жигули», – говорит

Временным дублером «Скандинавии» могло бы стать Средневыборгское шоссе при соответствующей его реконструкции

и ремонт всех дорожных покрытий все равно не хватит». Однако качество новых дорог, по мнению специалиста, должно на порядок отличаться от существующих трасс, так как нагрузки на дорожное полотно Ленинградской об-

господин Холодов. – А по ним идут КАМАЗы с грузом до 23 тонн. Конечно, такие фуры, по закону, не должны ходить, но они ведь все равно идут, значит, и дороги нужно строить из соответствующего расчета».

мнение



Александр Ходачек, директор филиала НИУ Высшей школы экономики – Санкт-Петербург, заслуженный экономист России:

➔ – Альтернативы «Скандинавии» пока нет. По техническим параметрам на момент ввода в строй эта дорога была лучшей в Ленинградской области, но сейчас она нуждается в серьезной реконструкции. Нужно сделать по дополнительной полосе с каждой стороны, а на участках с наиболее интенсивным движением – даже по три и с разделительным барьером, так как большинство аварий на «Скандинавии» происходит при обгоне.

Ленобласть отметила День строителя

Ольга Фельдман / В среду на территории Выборгского района на живописном курорте «Райвола» строители Ленинградской области отметили свой профессиональный праздник. ➔

Мероприятие организовано правительством Ленинградской области и Союзом строительных организаций Ленинградской области (ЛенОблСоюзСтрой) при содействии саморегулируемых некоммерческих партнерств «Строители Ленинградской области» и «Проектировщики Северо-Запада». Генеральным информационным партнером праздника выступила газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область».

Официальную часть праздника открыл с поздравительным обращением к строителям вице-губернатор Ленинградской области по строительству, дорожному хозяйству, энергетическому комплексу и жилищно-коммунальному хозяйству Николай Пасяда.

Он отметил, что сегодня Ленинградская область интенсивно развивается, и именно строители вносят огромный вклад в развитие экономики региона. «Благодаря вашим усилиям область наращивает темпы строительства жилья. В ближайшие годы нам предстоит значительно увеличить объемы возведения экономичных и комфортных домов, построенных с использованием самых современных технологий, обновить существующий жилищный фонд», – отметил Николай Пасяда. – По объему инвестиций на одного жителя и инвестиционной привлекательности Ленинградская область находится на втором месте в России. В Ленинградской области реализуются крупные стратегические ин-

вестиционные проекты в сфере промышленности, энергетики, транспортной инфраструктуры, важные не только для региона, но и всей страны.

Не снижаются и темпы жилищного строительства – на протяжении двух последних лет ежегодно вводится более 1 млн кв. м жилья. В отрасли сегодня самая высокая средняя заработная плата по сравнению с другими. Мы строим и реконструируем учреждения культуры, здравоохранения, спортивные объекты, детские сады и школы. Уверен, что высокий профессионализм наших строителей, их любовь к родному краю, уважение к его традициям, помноженные на достижения науки и новые технологии, позволят нам вместе построить все, что мы запланировали».

Николай Пасяда вручил лучшим представителям предприятий и организаций почетные награды. Знаком «Почетный строитель России» был отмечен 31 строитель, грамотами Министерства регионального развития РФ – 23 специалиста, почетными грамотами и благодарностями губернатора Ленинградской области – 25 работников отрасли.

Награды Законодательного собрания вручил заместитель председателя Законодательного собрания Сергей Бебенин, а депутат Государственной Думы Сергей Петров – благодарственные письма, памятные подарки и денежные премии ветеранам отрасли.

В связи с 70-летием ОАО «Мостостроительный поезд № 46» Октябрьской желез-

ной дороги удостоено знака Российского союза строителей «Строительная слава».

Также состоялась церемония награждения победителей ежегодного областного конкурса «Лучшая строительная организация, предприятие производства строительных материалов и строительной индустрии Ленинградской области» в десяти номинациях.

Лучшими по итогам 2010 года стали: ЗАО «Спецхиммонтаж» и ООО «Теплосервис» (номинация «Лучшая строительная организация в сфере инновационных технологий»);

ОАО «Управляющая компания по ЖКХ Выборгского района» (номинация «Организация, достигшая наилучших показателей в сфере выполнения функций заказчика капитального строительства»);

ООО «Кировская строительная компания» (номинация «Лучшее предприятие малого бизнеса в сфере строительства»);

ЗАО «Концерн Титан-2» (номинация «Компания, достигшая наилучших показателей в сфере строительства промышленных объектов»);

ООО «47 Регион» (номинация «Компания, достигшая наилучших показателей в сфере малоэтажного строительства»);

ЗАО «Гатчинский ССК» (номинация «Компания,

достигшая наилучших показателей в сфере массового жилищного строительства»);

«НИИП Градостроительства» (номинация «Организация, достигшая наилучших показателей в сфере проектирования и инженерных изысканий»);

ООО «Проксима Плюс» (номинация «Лучшая строительная организация в сфере выполнения государственного и муниципального заказа»);

ОАО «Толмачевский завод железобетонных изделий и металлоконструкций» (номинация «Компания по производству и поставкам строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования зданий, достигшая наилучших показателей»);

ООО «Ист-Строй» (номинация «Генеральный подрядчик – строительная компания, достигшая наилучших показателей»).



Вице-губернатор Ленинградской области по строительству, дорожному хозяйству, энергетическому комплексу и жилищно-коммунальному хозяйству Николай Пасяда

Гражданский Жилищный Форум

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ
ВСЕРОССИЙСКИЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

28–30 сентября 2011 года
отель «Парк Инн Прибалтийская»

ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ

- Развитие жилищного строительства в России
- Риэлторский бизнес: проблемы и пути развития
- Ипотечное кредитование
- Анализ и прогноз развития рынка недвижимости
- Перспективы рынка загородной недвижимости
- Информационные ресурсы и технологии
- Элитная недвижимость в России и за рубежом
- Реклама и PR на рынке недвижимости

Организатор: **БН БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ**

Генеральный партнер 2011: **ИТАКА Недвижимость**

Официальный спонсор форума: **Город Группы Компаний**

Спонсоры форума: **ЛЕНСТРОЙТРЕСТ**, **БАИПРОС**, **НГВ**, **ГОРОД**

Официальный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Официальный интернет-партнер: **@СН**

Информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Регистрация участников на сайте www.gilforum.ru (раздел «Жилищный конгресс», рубрика «Регистрация») Предусмотрены два пакета участия: платный и бесплатный

+7 (812) 346-57-98
www.gilforum.ru

При поддержке Правительства Санкт-Петербурга

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

11-13 ноября 2011

Петербургский ССК
метро «Парк Победы»
с 11.00 до 18.00

Оргкомитет: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

050 **ЯрмаркаНедвижимости.РФ** **Y-expo.ru**

ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости: **ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС**

Официальный спонсор Ярмарки недвижимости: **ТОР**

Генеральный спонсор выставки «Альтернатива городу»: **МАГАЗИН ГОТОВЫХ ДОМОВ**

Спонсор выставки «Альтернатива городу»: **Kivennapa**

Стратегический партнер Ярмарки недвижимости: **ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ**

Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»: **ВАНИНО**

Сергей Ситдииков:

«Одна из главных задач для Невского района сегодня – реновация домов первых массовых серий»



Согласно статистике, в Невском районе Санкт-Петербурга сегодня проживает каждый десятый житель города. При этом район имеет имидж промышленного. С 2006 года районом руководит Сергей Ситдииков. О том, какие изменения произошли в районе в этот период, он рассказал в интервью корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник» Елене Велигжаниной. ➔

тов, проведен капитальный ремонт систем теплоснабжения в 194 домах, отремонтировано 330 тыс. кв. м кровли.

– **Невский район известен как зона, насыщенная промышленными предприятиями. Насколько быстро и успешно удастся решить экологические вопросы, которые, вероятно, стоят очень остро?**

– Эти вопросы мы, конечно, стараемся решать комплексно. Но в первую очередь преобразования касаются системы очистки воды. В течение пяти лет активно шло строительство комплекса водоразборных сооружений и нового блока водоподготовки на Южной водопроводной станции с вводом системы обеззараживания воды без хлора. Вместо опасного химиката мы начали применять гипохлорит натрия, что позволило значительно улучшить экологию района. С вводом новых технологий объект был выведен из списка девяти химически опасных объектов района.

– **В ближайшее время здесь начнется реализация закона Санкт-Петербурга «О развитии застроенных территорий». Какие зоны предстоит реконструировать в первую очередь?**

– В программу реновации территорий вошли два квартала: территория района Щемилковки, а также территория, ограни-

ченная береговой линией реки Невы, береговой линией реки Славянки и проектируемой магистралью. На участках расположено 103 дома, 84 из которых планируются к сносу. Расселены будут 3895 семей. Из них 609 семей уже состоят на учете в качестве нуждающихся в жилой площади.

Одна из главных задач для Невского района сегодня – реновация домов первых массовых серий. По новому проекту, на территории, ограниченной береговыми линиями Невы и Славянки, в общей сложности будет построено более 700 тыс. кв. м жилья. На планах указана высота возводимых зданий – от 5 до 25 этажей, площадь озеленения – почти 150 тыс. кв. м, территории под парковку, рассчитанные более чем на 5,5 тыс. мест, и площади под строительство школ и 4 детских садов. По срокам она рассчитана до 2019 года, но застройщик планирует завершить ее до 2018 года.

– **Есть ли какие то программы по ремонту улиц района?**

– Разумеется. Протяженность дорог и тротуаров в Невском районе сегодня составляет 165 км. За пять лет на ремонт улично-дорожной сети было выделено более 400 млн рублей. С 2006 года финансирование возросло в 15 раз. На выделенные деньги были отремонтированы основные магистрали района: Дальневосточный проспект, улицы Коллонтай, Дыбенко, Седова, Шлис-

сельбургский проспект и другие. В рамках адресной программы в Невском районе установлено более 173 павильонов ожидания городского пассажирского транспорта.

В Невском районе площадь зеленых насаждений сегодня составляет около 800 га – это сады, парки, скверы и уличные газоны. В 2007 году в Невском районе на бульваре Красных Зорь был разбит «Сад цветов», признанный лучшим объектом общего пользования. В 2008 году на сумму 5,6 млн рублей созданы новые цветочные композиции на основных магистралях района. Цветочное оформление, установка вазонов и оформление клумб коснулось также и внутридомовых территорий. В 2009 году впервые было высажено 6 тыс. роз. В 2010 году был благоустроен «Сад ткачей» (назван в память о революционном прошлом Максвельской фабрики – ныне фабрика «Рабочий»).

За пять лет в Невском районе было благоустроено 85% внутридворовых территорий.

цифра

3 млрд рублей

вложено с 2006 года в капитальный ремонт жилищного фонда Невского района

Невская десятина

Роман Русаков / Сегодня в Невском районе сосредоточено около 10% всего жилья в Петербурге, тем не менее, здесь идет активная подготовка территорий для новых девелоперских проектов, что связано в том числе с недавним сокращением санитарно-защитных зон вокруг промышленных предприятий.

В Невском районе ведется активное жилищное строительство. Однако пока в большинстве своем доминируют дома старого фонда – «сталинки», «хрущевки» и панельные дома устаревших серий. Отмечается дефицит новостроек в левобережной части района, о чем говорит достаточно большой спрос на квартиры в строящихся домах. В районе строят преимущественно жилье эконом- и бизнес-классов. Объектов высокого уровня нет. Спрос в основном сосредоточен в кварталах у метро «Перспектив» и на берегах Невы.

Разброс в 20%

Невский район предлагает одни из самых низких цен на недвижимость в Санкт-Петербурге. Средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья в Невском районе составляет 67 900 рублей за кв. м. Марина Осадчая, руководитель отдела маркетинга «НДВ СПб», говорит, что в сданных домах средняя стоимость жилья составляет 79 189 рублей за 1 кв. м. Средняя стоимость жилья на вторичном рынке

различается в пределах 15-20%. «Наибольшим спросом в районе пользуются район проспекта Большевиков, улицы Латышских Стрелков, где современное вторичное жилье, в основном 137-я серия, кирпичные дома на Народной улице и на набережных. Спрос на квартиры района во многом обеспечивают сами его жители, привыкшие жить здесь», – рассказал директор филиала ЗАО «Желдорипотека» в Петербурге Эдуард Киямов. Генеральный директор ООО

довольно много крупных промышленных предприятий, таких как «Невская косметика»). Компании в основном ведут квартальную застройку. Например, проект «Князь Александр Невский» от компании «РосСтройИнвест» предполагает возведение 77 222 кв. м, а общая жилая площадь ЖК «Ладожский парк» от компании «Квартира.РУ» составит 99 132 кв. м. Екатерина Батырева, руководитель отдела маркетинга и коммуникаций ОАО «БТК девелопмент», также вспоминает про проект ЖК «Ладожский парк», жилой комплекс на Бадаева и недавно начатые продажи в ЖК «Восток» и «Аврора».

ного на 161 квартиру. В сентябре 2011 года планируется открытие продаж. Группа «Эталон-ЛенСпецСМУ» собирается осваивать бывшие «военные» земли на Октябрьской набережной, 118, где холдинг планирует возвести до 250 000 кв. м жилья эконом-класса. В районе ул. Новоселов предполагается построить около 1 млн кв. м жилья. Николай Гражданкин,

начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой», рассказал: «Проект комплексного освоения территории «Новый Оккервиль» хотя территориально и находится в 300 м от Невского района, тем не менее, оказывает серьезное влияние на его развитие. Проект предполагает возведение 850 кв. м жилой недвижимости. Порядка 80% квартир в «Новом Оккервиле» покупают именно жители Невского района».

Невский район предлагает одни из самых низких цен на недвижимость в Санкт-Петербурге

в Невском районе, по ее словам, составляет 78 626 рублей за 1 кв. м. Ольга Бойко, начальник аналитического отдела группы компаний «Аверс», утверждает, что цены на одинаковые квартиры в зависимости от локации могут

«Строительное управление» Николай Русаков связывает тот факт, что стоимость жилья в Невском районе существенно ниже, чем во многих других районах города, прежде всего с неблагоприятной экологической обстановкой (в Невском районе

Начальник отдела маркетинга и рекламы ООО «Петротрест-Недвижимость» Ирина Борисенко сообщила, что холдинг «Петротрест» начинает строительство на бульваре Красных Зорь 25-этажного жилого дома комфорт-класса, рассчитан-

мнение



Ольга Бойко, начальник аналитического отдела группы компаний «Аверс»:

– Большая часть жилого фонда имеет значительный срок эксплуатации и степень износа, что требует существенных финансовых вложений в капитальный ремонт. Инвестиционная привлекательность жилищной функции выражена средне, но с каждым годом растет, есть потенциал для уплотнительной и комплексной квартальной застройки. Перспективы развития жилищной функции района связаны с реализацией городской программы реновации территорий, застроенных домами первых массовых серий.

Берег, который портит статистику

Роман Русаков / Невский район очень неоднороден по своим экологическим, транспортным, инфраструктурным характеристикам. Это происходит из-за того, что район состоит из двух частей – левобережной и правобережной, которые, по мнению аналитиков, нужно рассматривать отдельно друг от друга. ➔

Фото: Владимир Тилес



Вантовый мост соединил две части Невского района, но не сблизил их по качественным характеристикам

Невский район сформировался как насыщенная промышленными предприятиями зона, здесь располагается более 70 заводов и фабрик. К крупным производствам относятся заводы «Пигмент» и «Реактив», пивоварня «Хейнекен» и пивоваренный завод «Вена», Ломоносовский фарфоровый завод, Пролетарский завод, «Звезда», «Невская косметика», Невский завод и др.

АБЗ «Магистраль», – говорит директор филиала ЗАО «Желдорипотека» в Петербурге Эдуард Киямов
Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой», считает, что на статистику района (в том числе экологическую) негативное воздействие оказывает состояние левого берега Невы с промышленными зонами, вредными производства-

следнее время активно застраивается. Особенно активен покупательский спрос на квартиры в новостройках рядом со станциями метро «Ул. Дыбенко» и «Пр. Большевиков». Именно этот микрорайон Невского района отличается развитой транспортной, социальной, торгово-развлекательной инфраструктурой. Из него можно легко добраться до центра города, выехать на КАД и за город. Хорошо развита торгово-развлекательная сфера (особенно по Дальневосточному проспекту), включающая в себя крупные ТРК, кинотеатры, магазины. На этой территории достаточное количество зеленых зон: парк Есенина, парк Оккервиль, парк Строителей, Правобережный парк, аллея на ул. Крыленко, зеленая зона у Ледового дворца, парк-усадьба генерала Чернова «Сосновка», парк «Куракина Дача», парк им. В.И. Бабушкина», – рассказывает господин Гражданкин.

Оптимистично смотрит на ситуацию в районе и Ольга Бойко, начальник аналитического отдела группы компаний «Аверс»: «Район хорошо сбалансирован

по жилым и промышленным зонам. Экологическая остановка в районе удовлетворительная, за исключением жилых кварталов, примыкающих к промышленным зонам».

Тем не менее, по словам господина Киямова, не все идеально и на правом берегу Невы. «Еще один основной источник загрязнения района – автотранспорт, и в первую очередь за счет автомагистралей областного и республиканского значения, к которым относятся набережные по обеим сторонам Невы (Октябрьская набережная и проспект Обуховской Обороны), а также улицы Ивановская и Народная, переходящие в Мурманское шоссе», – считает господин Киямов.

Генеральный директор ООО «Строительное управление» Николай Русаков к проблемам района относит и то, что некоторые спальные кварталы расположены прямо в промзонах. «Есть проблемы с несанкционированными свалками», – считает господин Русаков.

Зато, по мнению большинства специалистов, социальная инфраструктура в районе развита неплохо. Начальник отдела маркетинга и рекламы ООО «Петротрест-Недвижимость» Ирина Борисенко говорит: «Невский район отличается хорошо развитой инфраструктурой. Там расположено достаточное количество дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных школ, вузов, несколько крупных медицинских учреждений, в том числе Александровская больница».

КСТАТИ

➔ Социальная инфраструктура Невского района достаточно развита, район является одним из самых крупных в городе по количеству образовательных учреждений – 162, из них 95 дошкольных и 54 школ.

МНЕНИЕ



Марина Осадчая, руководитель отдела маркетинга «НДВ СПб»:

➔ – К минусам района можно отнести большое количество бывших и действующих промышленных территорий – особенно высокая их концентрация в левобережной части района, от станции метро «Елизаровская» до станции «Рыбацкое», а также наличие основной железнодорожной ветки на Москву. И как следствие, высокая загрязненность воздуха, плохая экология. В целом же в районе есть как депрессивные зоны локаций (преимущественно старая застройка – «хрущевки», дореволюционные постройки), так и современные районы, с новой застройкой вблизи станции метро «Проспект Большевиков».

На статистику района негативное воздействие оказывает состояние левого берега Невы с промышленными зонами, вредными производствами

«Экологическая ситуация в этой части города оставляет желать лучшего. Источниками вредных выбросов являются Невский завод, Пролетарский завод, Ломоносовский фарфоровый завод, «Браво-Интернешнл», пивоваренный завод «Вена»,

ми, железнодорожными линиями, крупными автомагистралями (пр. Обуховской Обороны, Октябрьская наб.). «В отличие от депрессивной левобережной части района, правобережная обладает более привлекательными характеристиками и в по-

Перечень наиболее крупных инвестиционных объектов, строящихся на территории Невского района Санкт-Петербурга

Район	Адрес	Название	Инвестор (кратко)	Мощность жилая	Мощность нежилая
Невский	Кржижановского ул., уч. 1 (севернее пересечения с ул. Латышских Стрелков)	жилой комплекс	«Квартира.ру» – ЗАО «Северо-Запад»	294 300	39 800
Невский	Рыбацкий пр., уч. 1 (северо-восточнее пересечения с Прибрежной ул.)	церковь	приход храма во имя Рождества Пресвятой Богородицы	0	500
Невский	Искровский пр., уч. 1 (напротив д. 6, корп. 3, лит. А)	торгово-бытовой комплекс	ООО «Скэйлс»	0	28 000
Невский	Обуховской Обороны пр., уч. 1, 2 (восточнее пересечения с Мурзинской ул.)	жилой дом со встроенными помещениями	ЗАО «РосСтройИнвест»	86 764	17 852
Невский	Искровский пр., уч. 1 (юго-западнее пересечения с ул. Подвойского)	храм	приход храма Святого Первоверховного Апостола Петра	0	500
Невский	Крыленко ул., уч. 1 (северо-восточнее пересечения с Дальневосточным пр.)	многофункциональный комплекс	ООО «Донк»	0	35 901
Невский	Обуховской Обороны пр., уч. 1 (северо-западнее пересечения с Шлиссельбургским пр.)	плавательный бассейн	ООО «Бассейны»	0	8245
Невский	Бадаева ул., уч. 8 (юго-восточнее пересечения с ул. Ворошилова)	жилой дом со встроенными помещениями	ЗАО «СК «Темп»	46 495	0

транспорт

Автомобильная перегрузка

Роман Русаков / Основное преимущество Невского района – большое количество станций метрополитена. Однако переправ через реку Нева для такого конгломерата явно недостаточно.

На левом берегу сосредоточено пять станций метро: «Елизаровская», «Ломоносовская», «Пролетарская», «Обухово» и «Рыбацкое». Еще две – «Проспект Большевиков» и «Улица Дыбенко» – располагаются в правобережной части.

Директор филиала ЗАО «Желдорипотека» в Петербурге Эдуард Киямов, впрочем, считает, что, несмотря на обилие станций метрополитена, в Невском районе отмечается автотранспортная проблема. Переправу через Неву осуществляют всего два автомобильных моста: Володарский и Большой Обуховский мост (он же Вантовый). «В центральную часть Невского района переправу обеспечивает Володарский мост, который постоянно перегружен, и это является причиной пробок на Народной и Ивановской улицах. С введением в 2006 году в эксплуатацию восточного полукольца КАД ситуация улучшилась, но ненамного. Основной поток транспорта в Невский район идет из центра города. Постоянно загружены Дальневосточный проспект, Октябрьская набережная. Также транспортную доступность левого берега затрудняет ветка железной дороги. Через нее существует несколько переездов – Цимбалинские и Сортировочные мосты, однако их пропускная способность невелика», – рассуждает господин Киямов.

Генеральный директор ООО «Строительное управление» Николай Русаков к транспортным плюсам района относит близость Мурманского шоссе, наличие Речного вокзала. Впрочем, и он отмечает, что организации общественно-транспортного района нуждаются в реформировании: «В данный момент транспортная нехватка ощущается прежде всего на правом берегу». На правом берегу можно выделить три условные ценовые зоны.

Первая – самая дорогая – включает в себя улицы, примыкающие к станции метро «Проспект Большевиков» и новому Ледовому дворцу. Чем ближе к метро и дворцу, тем квартиры дороже. Дома здесь относительно новые, 1980-90-х годов. В этой зоне представлены все серии современного блочно-го строительства (кроме 504Д и 121) и многоэтажные кирпичные дома в 12-16 этажей.

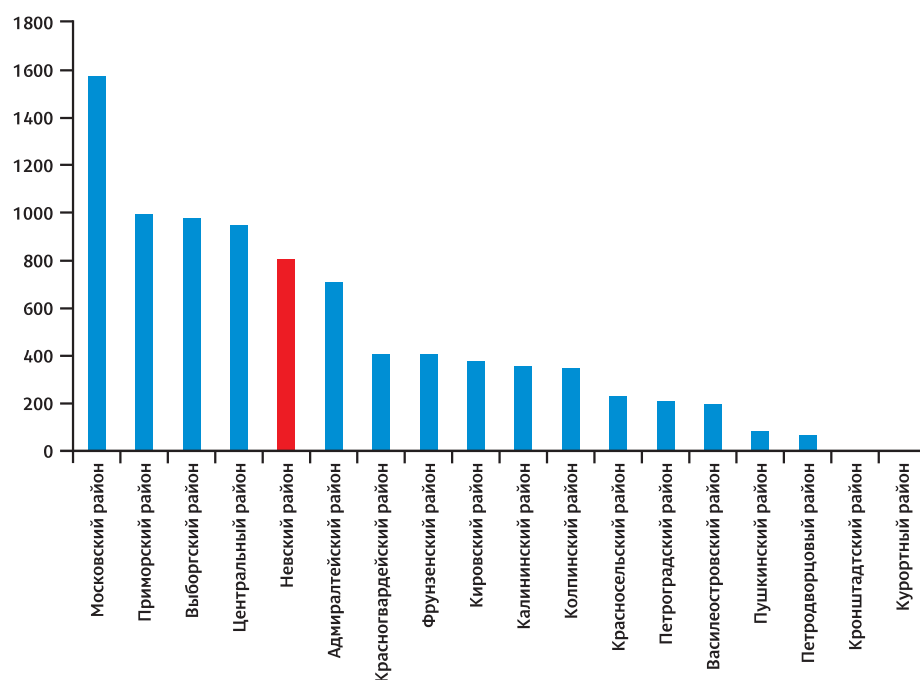
Вторая условная ценовая зона – улицы, примыкающие к станции метро «Улица Дыбенко». Эта часть в основном застроена блочными домами 504, 606 серий 1960-70-х годов. Есть вкрапления современных домов 600.11 серии. В районе улиц Шотмана, Огнева, Крыленко, во дворах улицы Дыбенко, Товарищеского проспекта много пятиэтажных панельных «хрущевок». Здесь обилие зелени во дворах, солидный парк, примыкающий к станции метро, и широкая зеленая полоса между улицами Крыленко и Евдокима Огнева.

Третья зона расположена между улицей Новоселов, проспектом Большевиков и Октябрьской набережной. Жилой фонд на треть представлен «хрущевками». Здесь плохое транспортное сообщение.

Торговая и офисная достаточность

Роман Русаков / Невский район занимает пятое место в городе по обеспеченности качественной торговой недвижимостью. С офисными площадями наблюдается некоторая перенасыщенность – доля свободных площадей в этом секторе составляет 26,9%.

Обеспеченность всеми видами качественных торговых площадей, первое полугодие 2011 года



По данным Knight Frank St. Petersburg, обеспеченность качественными торговыми площадями в Невском районе составляет 811 кв. м на 1000 жителей, что в целом неплохой показатель: Невский район занимает 5-е место в городе после Московского, Приморского, Выборгского и Центрального районов. Среднегородской показатель обеспеченности составляет 604 кв. м на 1000 жителей. Таким образом, если сравнивать с остальными районами и средним показателем по городу, Невский район достаточно насыщен торговыми площадями, его показатель превышает среднегородской на 207 кв. м.

В районе расположено несколько крупных торговых центров. На проспекте Большевиков находится ТК «Невский» площадью 51 тыс. кв. м, на проспекте Седова – ТК «Эврика» (25 тыс. кв. м).

Особенно насыщен крупными торговыми точками Дальневосточный проспект. Здесь располагаются гипермаркеты Castorama, «Лента» и «Карусель». Еще одна «Карусель» открыта на улице Коллонтай. Список крупных гипермаркетов, расположенных в районе, завершают

«О'КЕЙ» на проспекте Большевиков и «Максидом» на улице Тельмана.

Левое изобилие

Екатерина Батырева, руководитель отдела маркетинга и коммуникаций ОАО «БТК девелопмент», говорит, что торговая недвижимость особо развита на правом берегу, вдоль пр. Большевиков. Здесь располагаются крупные торговые комплексы, гипермаркеты и магазины шаговой доступности. На Дальневосточном пр. расположены преимущественно гипермаркеты и несколько сетевых операторов строительных товаров. «Торговая недвижимость левого берега представлена в основном небольшими районными торговыми комплексами», – говорит госпожа Батырева.

По мнению участников рынка, особого упоминания заслуживает еще один торгово-развлекательный комплекс, не расположенный на территории Невского района, но оказывающий значительное влияние на его обеспеченность торговой инфраструктурой. В 2006 году на пересече-

нии КАД и Мурманского шоссе был открыт ТРК «МЕГА-Дыбенко». Его общая площадь составляет более 170 тыс. кв. м. Проект объединяет под своей крышей более 200 магазинов.

Председатель совета директоров компании «Константа» Константин Крюков подсчитал, что сегодня в районе на разных стадиях проектирования и строительства находятся порядка десяти новых бизнес-центров и других многофункциональных объектов. Например, он напоминает про проект компании «ДОНК» по строительству на базе вестибюля метро «Проспект Большевиков» пешеходного надземного перехода, который должен вырасти на пересечении улицы Коллонтай, проспекта Пятилеток, проспекта Большевиков и Российского проспекта. По замыслу проектировщиков переход должен быть совмещен с многофункциональным комплексом и реконструированным вестибюлем метро «Проспект Большевиков». Комплекс над метро – это транзитные пешеходные зоны, торговые площади, двухэтажная перехватывающая парковка, бизнес-центр.

На территории района у станции метро «Проспект Большевиков» находится одна из уникальных концертных и спортивных арен – Ледовый дворец спорта.

Офисный рынок

В Невском районе расположено более 30 бизнес-центров, предлагающих аренду офисных площадей. Большая часть таких центров появилась в Невском районе в результате реконструкции промышленных и административных зданий постройки советского периода.

Олег Громков, руководитель группы исследований рынка недвижимости Knight Frank St. Petersburg, говорит: «Качественные офисные объекты расположены в левобережной части Невского района и представлены в основном классом В. Единственный бизнес-центр класса А – «Премиум» на Мельничной ул., 8. Общий объем качественных офисных площадей в Невском районе составляет чуть менее 100 тыс. кв. м, доля свободных площадей на конец первого полугодия 2011 года – 26,9%. Это объясняется депрессивностью самого района: предлагающиеся в аренду офисы расположены в окружении промышленной зоны, удалены от центра города, а также характеризуются плохой транспортной доступностью. Среди наиболее крупных бизнес-центров – объекты компании «Теорема»: «Т4» (ул. Седова, 12), «Эврика» (ул. Седова, 11) и «Обухов-центр» (пр. Обуховской Обороны, 271, лит. А), а также первые две очереди строящегося бизнес-центра «Вант». Ввод в эксплуатацию третьей очереди планируется в начале 2012 года». Господин Громков отмечает, что с другой стороны Невы, рядом с метро «Улица Дыбенко», реализуется крупный проект технопарка «Ингрия», где предполагается строительство офисных помещений для размещения компаний сектора высоких технологий.

Исторической датой рождения района можно считать 1723 год, когда по приказу Петра I была прорублена «казенная дорога» на Архангельск через Шлиссельбург, названная Шлиссельбургским трактом. Сторожевая застава, открытая на этой дороге, была названа Невской. Современный Невский район образован в 1917 году. С 1920 по 1948 год район назывался Володарским, а с 1949 и по настоящее время – Невским. Границы района установились в 1968 году.

Территория: 6179 га (из них 4 тыс. га – зеленые насаждения, 0,5 тыс. га – водные поверхности). Протяженность: с севера на юг – около 20 км, с запада на восток – 8 км. Перспективы развития жилищной функции района связывают с реализацией городской программы реновации территорий, застроенных домами первых массовых серий. В Невском районе в список объектов, предназначенных для реновации, вошел квартал, огра-

ниченный береговыми линиями реки Невы и реки Славянки, и некоторые кварталы района Щемилонки. Также перспективы развития Невского района связывают с выведением за его пределы промышленных предприятий. Свою лепту в улучшение транспортной доступности района внесет и метрополитен. К 2016 году планируется продолжение Правобережной линии метрополитена от ст. метро «Улица Дыбенко» до ст. «Улица Народная» (на пересечении

улицы Народной и проспекта Большевиков). Улучшить транспортную доступность должно строительство новых мостов и реконструкция трасс. Например, реконструкция Обводного канала, где демонтированы три старых «американских моста» и построены два новых. Проектом Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству также предусматривается расширение набережной канала и реконструкция проспекта Обуховской Обороны.

Бульвар Крыленко: парково-торговая зона для всей семьи

«Строительный Еженедельник» встретился с Марией Голубевой, директором компании «Донк» – девелопера, развивающего два участка в Невском районе, граничащих с парковой зоной бульвара Крыленко. 📍

– Мария, сегодня, по истечении двух лет, можно сказать, что, действительно, «Донк» – одна из немногих компаний, которая, несмотря на кризис последних лет в строительной отрасли, выполнила свои социальные обязательства по реконструкции бульвара, а также вовремя завершила строительство объекта – торгового комплекса «Смайл» и административного здания по пр. Большевиков. Однако благоустроена лишь половина бульвара.

– Да, действительно мы выдержали все сроки, потому что считали очень важным для себя не нарушать обязательства по

возможности граничить с досугово-парковой зоной.

– Как обстоят дела со знаменитым проектом Icebridge – надземным пешеходным переходом около Ледового дворца?

– Самое время «запустить»... Впереди – чемпионат мира по хоккею, и Ледовый станет главной ареной. Наш проект – многофункциональный. Его коммерческая составляющая – торговые, административные площади и гостиница – абсолютно востребованы в рамках такого масштабного мероприятия. Мы также готовы разместить в комплексе тренировочные площадки. Это будет очень удобно для

– Сколько квадратных метров было введено компанией в прошлом году? Что это за объекты?

– В 2009 году было принято решение о диверсификации рисков в рамках существующего экономического кризиса, в результате чего на своих объектах «Донк» завершал работы по проектированию, согласованию пакетов документов, в то время как компания СТС выступала подрядчиком на крупных промышленных и торговых проектах Москвы, Новосибирска, Екатеринбурга.

Всего в настоящее время в работе СТС около 100 тыс. кв. м, в работе ООО «Донк» – более 400 тыс. кв. м.

– Какова общая торговая площадь ТК «Смайл»? Назовите якорных арендаторов. Когда он начал работать?

– Площадь торгового комплекса «Смайл» на пр. Большевиков, 27, – 10 969,8 кв. м, якорные арендаторы – «О'кей», «Телемакс», «Евразия», «Графика-М», «Бегемотик». Также в нем много детских товаров, товаров домашнего обихода, подарков. Торговый комплекс был сдан в срок – в декабре 2009 года.

Раньше бульвар был местом «задушевных» встреч различных компаний, часто криминальных

срокам строительства ни перед городом, ни перед жителями. Уже больше года наши коллеги эксплуатируют торговый комплекс, в котором размещены торговые предприятия, обеспечивающие полный цикл торговых и бытовых услуг для жителей микрорайона. Нам также приятно видеть, что на бульваре все больше мам гуляют с колясками, раньше бульвар был местом «задушевных» встреч различных компаний, часто криминальных.

Уже скоро оживет и административное здание – туда переезжает Государственный институт прикладной химии, но без вреда для окружающей среды – производственные корпуса теперь размещены в области.

Механизм запущен, работает эффективно, и, в принципе, мы готовы сегодня передать уже объект другому собственнику, чтобы заняться реализацией остальных проектов.

– Остальных – это в том числе и строительство комплекса на другой стороне бульвара – на участке по Дальневосточному?

– Совершенно верно. Сегодня у нас в работе несколько концепций, потому что нам бы хотелось разместить объект таким образом, чтобы максимально использовать такое преимущество, как чудесный бульвар, который нам предстоит благоустроить в рамках реализации уже этого проекта. Общая площадь составит около 30 тыс. кв. м.

– Это будет очередной торговый центр?

– И да, и нет – безусловно, там будут торговые площади, иначе проект не будет рентабельным, но мы рассчитываем соблюсти баланс между социально привлекательной для жителей инфраструктурой и торговлей. Нам кажется, приятно плавать в бассейне и смотреть на бульвар или, например, зайти выпить кофе после прогулки. Вот почему мы приняли решение разрабатывать несколько концепций одновременно, мы открыты для обсуждения интересных и ярких идей серьезных арендаторов, которые с самого начала готовы делать «под себя», используя максимально эффективно пространство как с точки зрения транспортной доступности, так и с точки зрения уникальной воз-

спортсменов, туристов. Это «развяжет» наконец и транспортные узлы... Очевидно, что к началу турнира вопрос доступности и эффективной транспортной инфраструктуры встанет особенно остро. Мы надеемся уже сейчас привлечь инвесторов, мыслящих в долгосрочной перспективе, и начать строить.

– Вы давно работаете в Невском районе. Готовы расширить географию проектов?

– Абсолютно, и не только как девелоперы. В кризис мы очень активно развивали услуги генерального подрядчика, и сегодня наши коллеги из ООО «Современные технологии строительства» в качестве генерального подрядчика строят объекты в Москве, Новосибирске, Екатеринбурге. Словом, готовы и строить для района, и развивать интересные и нужные проекты.

– Строительством каких объектов сегодня занимается «Донк»?

– Во-первых, следует отметить, что собственно компания «Донк» – не строительная, а девелоперская компания в рамках инвестиционно-строительного холдинга «Единые решения».

Строительством у нас занимается ООО «Современные технологии строительства», являющееся генеральным подрядчиком на таких объектах, как жилой дом «Венеция» на Крестовском острове, многофункциональный комплекс «Пулковский меридиан» (Дунайский проспект), торговый комплекс ЗАО «Доринда» (торговая сеть «О'кей») в Екатеринбурге и многие другие.

«Донк» же в качестве девелопера работает на объектах: торговый комплекс «Смайл», МФК «Даль», ТК «Карамель», МФК «Icebridge», Dune Luxury Village.

– Сколько средств должна была направить компания в реконструкцию бульвара? Что подразумевали эти работы?

– Реконструкция бульвара была прописана в инвестиционных условиях, проект реконструкции создавался с учетом пожеланий жителей микрорайона. Сегодня благоустроена половина бульвара. Объем инвестиций составил более 20 млн рублей.

Реконструкция бульвара производилась совместно с Невским УСПХ и предполагала очистку бульвара от больших деревьев (загнивание корневой системы из-за отсутствия дренажа), дренажные работы, освещение, благоустройство и озеленение (высадку дополнительных кустов и деревьев), размещение малых архитектурных форм (скамейки, клумбы и т. д.), оборудование спортивных площадок и рекреационных зон.

– «Донк» строил административное здание – там разместится административные службы ГИПХа. Кто был заказчиком строительства? На каких условиях был получен контракт на строительство? Когда помещения будут переданы ГИПХу?

– Перебазирование ИТР РНЦ «Прикладная химия» на пр. Большевиков, 27, уже произошло. Все здание отдано под институт. Общая площадь 11-этажного здания – 14 069,6 кв. м. Проект реализовывался в рамках двух больших проектов – реализация объекта «Набережная Европы», которым занимается «ВТБ девелопмент», и опытный перевод производственного стратегического предприятия РФ из центра города.

Контракт был получен в результате конкурса, который проводил заказчик. Финансовые показатели не подлежат разглашению по желанию заказчика.

– Какова сметная стоимость строительства проекта Icebridge? Когда планируется начать работать на объекте? С чем было связано замораживание этого проекта?

– Мы оцениваем объем инвестиций в 500 млн EUR. Проект очень сложный в связи реконструкцией транспортного узла. Намерено мы проект не замораживали, просто произошли за период его подготовки изменения в законодательстве – в частности, выход постановления № 1813, что стало объективной причиной задержки в выпуске документов.

В случае эффективных переговоров с группой инвесторов мы планируем начать реализацию данного проекта в конце этого года.

цифра

400

тыс. кв. м – общая площадь проектов, реализуемых ООО «Донк»



«Теплосеть» борется со старением

Александр Пирожков / ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» снизило до 16% долю выработавших нормативный ресурс трубопроводов. Чтобы довести этот показатель до нуля, компании надо заменять и ремонтировать примерно вдвое больше труб, чем запланировано на 2011 год. ➔

Как рассказал журналистам главный инженер «Теплосети Санкт-Петербурга» Игорь Стренадко, в адресную программу капитального ремонта и реконструкции теплосетей на 2011 год включены 57 адресов, на 47 из них ведется работа, еще на 10 планируется начать работу позже.



Сейчас в зоне ответственности «Теплосети Санкт-Петербурга» 16% трубопроводов выработали свой ресурс, тогда как в прошлом году этот показатель превышал 20%, сообщил инженер. Часть таких труб ежегодно заменяется на новые. Остальные проходят освидетельствование и допускаются к работе.

Чтобы довести долю выработавших ресурс магистральных трубопроводов до 0%, необходимо каждый год в течение 10 лет заменять и капитально ремонтировать не менее 40 км труб. Однако в текущем году будет заменено только 22 км магистральных трубопроводов. Вместе с внутриквартальными трубопроводами «Теплосеть Санкт-Петербурга» в текущем году реконструирует 58 км сетей. Еще 20 км подвергнутся капитальному ремонту.

Пресс-секретарь ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» Дарья Быстрова пояснила корреспонденту «Строительного Еженедельника», что кроме 40 км магист-

ральных компании нужно заменять и капитально ремонтировать еще 100 км внутриквартальных трубопроводов. Тогда процент выработавших нормативный ресурс сетей сократится до 0 в течение 10 лет.

Половину чинят в долг

Реконструировать необходимое количество трубопроводов не удастся из-за недостатка финансирования. В текущем году «Теплосеть» потратит на программу капитального ремонта и реконструкции около 4 млрд рублей, причем половину этой суммы, по словам директора по капитальному строительству ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» Татьяны Земцовой, придется привлечь в виде банковских кредитов.

Генеральным подрядчиком по адресной программе выступает московская компания «Межрегионтеплосетьэнергоремонт», входящая, как и «Теплосеть», в группу компаний, подконтрольных Газпрому. Как рассказала «Строительному Еженедельнику» Ирина Пермякова, директор филиала «Северо-Западный» ОАО «Межрегионтеплосетьэнергоремонт» (МТЭР), часть работ по программе «Теплосети» филиал выполняет самостоятельно. Стоимость этих работ составляет 2,1 млрд рублей, или более половины стоимости всей программы. Остальные работы переданы семи субподрядным организациям, выбранным по конкурсу.

Бюджет не резиновый

Светлана Мельникова, заместитель председателя Комитета по энергетике Санкт-Петербурга, сообщила, что финансирование программы реконструкции тепловых сетей в городе производится частично за счет тарифа, частично за счет бюджета Санкт-Петербурга, частично за счет инвесторов. Хотя конкретно на объектах «Теплосети Санкт-Петербурга» бюджетной составляющей нет. Ремонт происходит за счет собственных средств компании, получаемых от тарифа на тепловую энергию, и заемных средств.



В прошлом году объемы финансирования инженерных сетей Санкт-Петербурга составили 72,8 млрд рублей, в этом – примерно столько же – 73 млрд. Бюджет в прошлом году выделил на эти цели 17,6 млрд рублей. В 2011 году более 22 млрд рублей будет потрачено на тепловые сети, водяные сети, сети канализования, котельные. С 2003 года объем средств, выделяемых из бюджета на эти цели, увеличился в 26 раз, отметила Светлана Мельникова.

«Бюджетная составляющая, мы надеемся, будет увеличиваться, – сказала она. – Но размер средств, выделяемых из бюдже-



Реконструкция теплосетей обходится инвесторам и казне Санкт-Петербурга в миллиарды рублей ежегодно, но этих денег все равно недостаточно

та, ограничивается его доходной частью. Предприятия вкладывают тоже очень много: более 50 млрд в 2011 году. Эти вложения окупаются за счет тарифов, но только в малой части. В основном все-таки идут компенсации расходов из бюджета в течение нескольких лет».

Всего в Санкт-Петербурге 7700 километров теплосетей, напомнила зампреда Комитета по энергетике, 20-21% из них выработали нормативный срок эксплуатации. Три года назад этот показатель составлял 27%. Таким образом, за три года снижение изношенности теплосетей составило 6%.



МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

PRO ESTATE FORUM

7-9 СЕНТЯБРЯ
РОССИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

www.PROEstate.ru



13 сентября 2011

БК «Ленэкспо»
Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 103

14 сентября 2011

Гостиница «Парк Инн Пулковская»
Санкт-Петербург, пл. Победы, 1

II Всероссийская научно-практическая конференция
«Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство»



Регистрация на конференцию
www.sroconf.ru

BalticBuild

Теплое и тихое место на рынке

Алена Филипова / Рынок теплозвукоизоляционных материалов Петербурга в I квартале 2011 года вырос в 2 раза по отношению к аналогичному периоду прошлого года, а к концу года его оборот достигнет 2,5-3 млрд рублей. ➔

Алексей Журавлев, управляющий сетью СТД «Петрович», считает, что объем петербургского рынка тепло- и звукоизоляции может составить около 1 млн куб. м. «При этом по отношению к прошлому году он вырастет примерно на 40%. Если со строительным рынком не случится каких-либо серьезных катаклизмов, рост примерно такими же темпами может продолжиться и в ближайшие пару лет», – обещает эксперт.

Вера Сивкова, ведущий специалист отдела маркетинговых исследований компании «ПКР», говорит, что по итогам 2009 года объем рынка теплозвукоизоляционных материалов Петербурга и Ленобласти сократился на 27% в сравнении с показателями 2008 года. «Это в первую очередь связано

ка теплоизоляции составил 3,2 млн куб. м. Из них пенополистирол (вспененный и экструдированный) составил 28%, минеральная вата – 40%, стекловата – 32%. При этом цены на продукцию в 2009 году упали на 15-20%, а в период с 2010 по середину 2011 прирост составил порядка 10-15%.

Из Центрального округа

Доля импорта на этом рынке невелика и составляет 10-12%, а большую часть продукции привозят из других регионов, в частности Центрального округа.

«В Петербурге и Ленинградской области основными игроками рынка являются ООО «Строительные материалы», которое

нополистирола – на «ПЕНОПЛЭКС», рынок стекловаты в равных долях делят URSA и «Изовер», – поясняет Евгений Ботка.

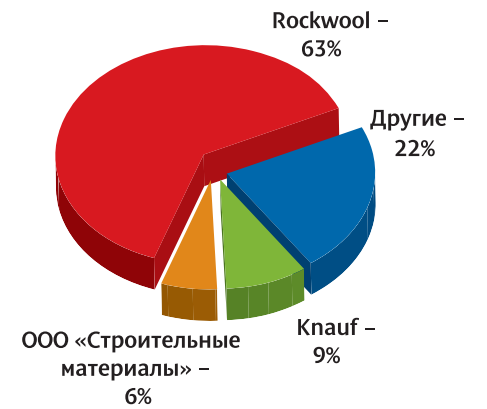
Алексей Журавлев считает, что рынок теплоизоляции достаточно консолидирован. «До 70% на нем занимают такие компании, как Knauf, Isover, Ursa и Rockwool. Остальные производители значительно меньше, действуют в более низкой ценовой категории и вряд ли в ближайшие годы смогут приблизиться к лидерам рынка», – утверждает эксперт.

Дмитрий Орлов, директор по снабжению генподрядной компании STEP, к основным игроками рынка тепло- и звукоизоляционных материалов добавляет PAROC и «Техно».

«За последние пять лет многие компании построили заводы на территории России, что сейчас отражается на стоимости материалов. За счет сокращения издержек на логистику и таможенные сборы разница в цене на материалы иностранного и российского производства составляет примерно 20-30%. В том числе местные производители дают гарантию сроком на 10-15 лет. Однако некоторые западные заказчики, имеющие собственные строительные стандарты, могут настаивать на использовании конкретного материала иностранного производства», – рассказывает господин Орлов.

Предпочтения генподрядчиков и застройщиков по приобретению продукции

Лидеры рынка по Санкт-Петербургу и Ленобласти



Источник: «Профессиональные комплексные решения» (ПКР)

поставщики и производители делят в равных частях. «Так, поставщики в среднем дают 5-7% скидки на материалы, у производителей она может достигать 10-15%», – поясняет Дмитрий Орлов.

«Доля теплоизоляционных материалов из Китая и Кореи серьезно сократилась. Покупатели рациональнее подходят к расходованию средств – они предпочитают потратиться на приобретение качественного товара. Особое влияние на разработку новых материалов оказывает B2C-сектор. Новые требования к экологической безопасности заставили производителей пересмотреть технологии производства и выпустить на рынок продукцию, например, без фенолформальдегида», – делится наблюдениями Павел Череватенко, руководитель отдела по связям с общественностью ООО «Петропрофиль Плюс».

Разница в цене на материалы иностранного и российского производства составляет примерно 20-30%

с замораживанием многих строящихся объектов. В 2010 году уровень производства стабилизировался. При оптимистичном прогнозе в 2011 году рост может составить до 100%», – прогнозирует госпожа Сивкова.

Евгений Ботка, генеральный директор ЗАО «Агентство строительной информации», подсчитал, что в 2010 году объем рын-

производит теплоизоляционные материалы под маркой «ИЗОТЕК», ООО «ПЕНОПЛЭКС СПб», занимающее лидирующие позиции по производству экструдированного пенополистирола, и завод ООО «Роквул-Север». 50% рынка изделий из минеральной ваты приходится на Rockwool, 54% производства экструдированного пе-

Долгосрочные прогнозы роста

Алена Филипова / Эксперты прогнозируют, что рынок теплозвукоизоляционных материалов будет расти быстрыми темпами еще долгое время, а структура спроса останется неизменной.

«Появление новых мощностей было бы востребовано рынком, так как большая часть материалов завозится, а уже примерно через 2 года заводы, производящие минеральную вату, будут перегружены», – считает господин Ботка. Нижний порог инвестиций в такое производство он оценивает в 50 млн EUR.

Большие надежды эксперты связывают и с ростом рынка загородной недвижимости. «На рост рынка теплоизоляции влияет и повышение качества строительства загородных домов. Если еще пять лет назад строители соблюдали не все технологии, то теперь они стали более ответственно относиться к соблюдению всех стандартов», – считает уверен Журавлев.

С ним согласен и Денис Вястрик, руководитель компании «Тареал», инвестор жилого района «Ванино». «Собственники начинают все чаще использовать энергосберегаю-

щие материалы, так как продать дом, отапливаемый электричеством, площадью 350 кв. м и без изоляции трудно, а дом, оплата коммунальных услуг в котором такая же, как в городской трехкомнатной квартире, будет продан очень быстро», – рассуждает господин Вястрик. Эксперты прогнозируют, что в ближайшей перспективе цены на теплозвукоизоляционные материалы, особенно стекловату и минеральную вату, пойдут вверх, в том числе и из-за энерготарифов, так как эти производства обладают большой энергоемкостью.

Рынок теплозвукоизоляционных материалов Санкт-Петербурга и Ленобласти

Оборот рынка, тыс. рублей					
2007	2008	2009	2010	2011*	
2 470 577	3 111 826	2 259 562	1 626 885	3 383 920	
Процент к предыдущему году		126%	73%	72%	208%
Объем рынка, тыс. куб. м					
2007	2008	2009	2010	2011*	
4478	4825	3483	2473	4995	
Процент к предыдущему году		108%	72%	71%	202%
Емкость рынка, тыс. куб. м					
2007	2008	2009	2010	2011*	
5931	6287	5146	5820	6693	
Процент к предыдущему году		106%	82%	113%	115%

Емкость – потенциальный объем. Рассчитан с учетом нормы потребления ТИМ на строительство 80 млн кв. м нового здания и 20 млн кв. м реконструкции, равной 18 млн куб. м. Источник: «Профессиональные комплексные решения» (ПКР).

мнение



Дмитрий Михайлов, заместитель генерального директора по строительству жилого комплекса «Академ-Парк» ЗАО «БФА-девелопмент»:

➔ – Применение энергоэффективных технологий – удовольствие не из дешевых. Все затраты за счет экономии теплоэнергии девелопер может окупить в течение 2-3 лет. Что касается жилья, то здесь до сих пор большинство зданий строятся по нормам и правилам старого образца. То, что декларируется строительными компаниями, энергоэффективными технологиями как таковыми не назовешь. Это является лишь незначительным улучшением существующих вариантов. Между тем минимизация теплопотерь за счет воздухопроницаемости, качественной теплоизоляции и эффективной системы вентиляции в итоге может сократить издержки в несколько раз. Например, в Европе потери тепла в помещении в два раза меньше, чем в России.

мнение



Алексей Журавлев, управляющий сетью СТД «Петрович»:

➔ – Новинкой на рынке теплоизоляции стало широкое применение экструдированного пенополистирола, который за последние несколько лет превратился в одну из самых востребованных технологий. Что касается остальных новинок, таких как жидкая теплоизоляция или плиты с минеральными наполнителями, то пока они не стали очень популярными. Во многом это объясняется консерватизмом профессиональных строителей, которые предпочитают использовать технологии, с которыми уже знакомы. В традиционных сегментах рынка теплоизоляции тоже происходит перераспределение. Например, покупатели постепенно отказываются от стекловаты в пользу каменной ваты.

Общество с ограниченной ответственностью

TPK

Свидетельство СРО №0046.03-2009-7814377908-с-131 от 25.01.2011 г

**металлопрокат****шпунт**

- шпунт Ларсена Л4
- шпунт Ларсена Л5
- шпунт Л5-УМ
- шпунт Arcelor
- шпунт HSP
- пластиковый шпунт



- балка
- швеллер
- угол
- труба
- листовой прокат

строительные работы

- погружение шпунта Ларсена
- извлечение шпунта Ларсена
- земляные работы

**грунтовые анкеры**

- анкер MR-SR
- анкер MR-1
- анкер MR-2
- анкер MR-3
- анкер MR-4
- анкер МК-В

**профнастил**

- производство профнастила
- изготовление металлоконструкций

Санкт-Петербург, Богатырский пр., д.18, корп. 2, оф.205
 (812) 329-8867, 324-9755, <http://www.tpk-stroy.ru>