

Новости регионов

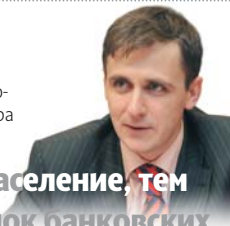
Заместитель председателя правительства Калининградской области Евгений Морозов:



«Строительная отрасль области адаптировалась к работе в изменившихся условиях», стр. 8

Финансы и страхование

Интервью руководителя Северо-Западного регионального центра ВТБ Дениса Бортникова.



«Чем грамотнее население, тем лучше развит рынок банковских услуг в стране», стр. 10

Технологии и материалы, стр. 15-17 • Инфраструктура, стр. 18



Бункер для городского бизнеса

Бункер для городского бизнеса

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко предложил крупному бизнесу вкладываться в строительство и обслуживание городских бомбоубежищ. Отраслевая схема их размещения в городе должна появиться в течение 10 месяцев. Бизнес без восторга встретил предложение градоначальника. (Подробнее на стр. 2, 6) ➔

3D-МЕТАЛЛ
Производим, продаем:
Каркасы диаметром от 6 до 25 мм
Гибочные изделия из арматуры

3D Metall

Санкт-Петербург, промзона «Париас»,
2-й Верхний проезд, д. 4,
тел./факс: 449-23-50, 449-23-51

Спецгидроизоляция Монолит
научно-производственное предприятие

www.hydrois.ru

ГИДРОИЗОЛЯЦИЯ
подземных сооружений
(подвалов, паркингов, тоннелей)

ОБСЛЕДОВАНИЕ
технического состояния
строительных конструкций

ПРОЕКТИРОВАНИЕ
гидроизоляции
зданий и сооружений

(812) 496-20-25, 496-51-51
Санкт-Петербург

Свидетельство СРО № 0117-2011-781060347-03 от 17.03.11, № 055.2-2010-781060347-03 от 07.07.11, № 032.2-2009-781060347-0-04 от 14.10.11

ПромБурСтрой

- Устройство буронабивных свай
- Инженерные изыскания
- Укрепление котлованов
- Усиление оснований и фундаментов

Свидетельство № 0988.02-2010-4703078720-С-010 от 9 декабря 2010 г.

тел. (812) 540-84-75
www.promburstroy.ru

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

Издатель и учредитель:
ООО «Издательство «Строй-Пресс»

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

Директор: 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: Алена Шереметьева
e-mail: red@stroypress.ru
Тел. +7 (812) 380-15-83

Выпускающий редактор: Ольга Зарцкая
Тел. +7 (812) 380-15-83
e-mail: zareckaya@stroypress.ru

Над номером работали:
Александр Аликин, Антонина Асанова, Алеся Гриб,
Людмила Горбунова, Никита Крючков,
Михаил Немировский, Владимир Тилес

Директор по PR: Татьяна Погалова
PR-менеджер: Алена Жигунова
e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел: Алексей Алешко
e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел подписки:
Майя Сержантова (руководитель),
Ольга Бич, Валентина Борникова, Антон Лотоцкий,
Серафима Редуго, Елена Савоскина,
Екатерина Шведова
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81
e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Екатерина Щербакова
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», «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело» и «Подариваем», публикуются на правах рекламы.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

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», «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело» и «Подариваем», 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 (специалки – по отдельному графику).

Типография: ООО «Парголовова типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 133
Подписано в печать 20.07.2012 в 17.00



CREDO
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009 и 2011 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ
Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004-2007 гг.)



СТРОИТЕЛЬ ГОДА
Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)

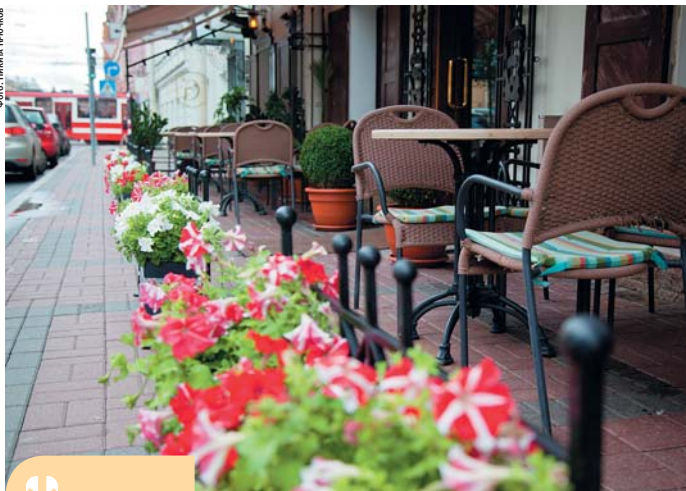


КАМССА
Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009)

Террасы идут под снос

Николай Волков / СПб ГБУ «Центр повышения эффективности использования государственного имущества» намерен демонтировать незаконно расположенные выносные летние террасы кафе по пяти адресам в Московском районе. Как говорят участники рынка, согласовать летнюю террасу практически нереально, но она дает 30-40%-ную прибавку к выручке общепита. ➔

Фото: Никита Юрков



Тратить полгода на согласование летнего кафе, которое будет работать три-четыре месяца, а именно столько длится сезон в Петербурге, многие компании не видят смысла

По данным «Центра повышения эффективности использования государственного имущества» «черную метку» на прошлой неделе получили Coffeshop Company и Pizzerini на Московском проспекте, 165, кафе «Чай и кофе» (сеть «Чайникофф») на Московском, 195, «Япoша» на Московском, 197, и «Танго» на Ленсовета, 88. «В случае если предприниматели не уберут кафе с улицы самостоятельно, террасы будут демонтированы силами сотрудников

центра, а убытки, которые в этом случае понесет учреждение, впоследствии будут взысканы с предпринимателей в судебном порядке», заявляют представители центра. Проверки законности размещения террас продолжают в Центральном, Московском, Кировском, Красносельском и Калининском районах города.

Как говорят участники рынка, нарушители не всегда виноваты. «Согласование размещения летнего кафе при стационарном

объекте общепита достаточно сложно – предпринимателю необходимо добиться, чтобы его планируемый объект был внесен в адресную программу размещения подобных точек, и получить согласования в комитетах администрации Петербурга. Это небыстрая процедура, которая может длиться до полугодия», – говорит Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН.

Тратить полгода ради кафе, которое будет работать три-четыре месяца, а именно столько длится сезон в Петербурге, многие компании не видят смысла. Тем более что штрафы не столь высоки – согласно кодексу РФ об административных правонарушениях, самовольное занятие земельного участка или его использование без документов влечет наложение штрафа на граждан в размере от 500 до 1000 руб., на должностных лиц – от 1000 до 2000 руб., на юридических лиц – от 10 тыс. до 20 тыс. руб. При этом штрафы всегда можно оспорить, причем достаточно удачно.

С другой стороны, летняя терраса при минимальных затратах – по оценке экспертов, строительство террасы обойдется от \$100 до \$500 за кв. м. – позволяет увеличить выручку на 30-40%.

цифра

20 ТЫС.

рублей составляет максимальный штраф для юридических лиц за самовольное занятие земельного участка

вопрос номера

Губернатор Петербурга предложил инвесторам заняться строительством бомбоубежищ. Будет ли инициатива поддержана бизнесом?

Владимир Алев, первый заместитель генерального директора компании «Эдванс»:

– Бомбоубежища – это дело не дешовое, так как подземное строительство весьма затратно. Если не будет стимулирующих мероприятий, к примеру, привязки к льготным условиям кредитования, то инвесторы не будут учитывать эту рекомендацию. Такие обременения уменьшат маржу инвесторов и приведут к удорожанию конечного продукта.

Игорь Лучков, советник NAI Besar:

– Мы отказались от социального пути развития, и сейчас единственный путь развития экономики – это бизнес, который нацелен на получение прибыли. Политика кнута и пряника в отношении бизнеса должна быть сбалансированной. Если власть будет использовать только кнут, то бизнес либо умрет, либо най-

дет другие площадки для развития. Конечно же, строительство бомбоубежища – это дополнительная нагрузка для застройщика. Чтобы инвестор соглашался строить некоммерческие объекты, необходимо как-то заинтересовать его, возможно, выделять новые пятна под застройку. Или же включение бомбоубежища в коммерческий объект должно быть осуществлено таким образом, чтобы инвестор мог получить прибыль. Например, это возможно, если в проекте торгового центра или жилого дома совместить бомбоубежище с парковкой.

Дмитрий Золин, председатель комитета по торговой недвижимости ГУД, управляющий партнер LСМС:

– Очевидно, что создание при объекте недвижимости бомбоубежища невыгодно для инвестора: повышается стоимость реализации проекта в целом, а окупаемость дополнительных затрат равна нулю. Переключив внимание на инвестора обязательства по строительству каких-либо объектов не вписывается в рам-

ки цивилизованного рынка. На современном рынке должны действовать понятные инструменты. Например, можно было бы ввести определенный денежный сбор за построенный квадратный метр, а полученные средства использовать на развитие инфраструктуры, в том числе и на создание убежищ гражданской обороны.

Михаил Кузнецов, председатель совета директоров «Мост-сервис»:

– Если есть достоверная информация о том, что может произойти налет сил НАТО или начнется война, то эти меры имеют смысл. Родина приказывает, мы отвечаем. Но я, конечно, надеюсь, что это просто шутка. А вообще, пресса слишком много внимания уделяет несуществующим проблемам. Нужно писать о подготовке к зиме. Зима уже завтра.

Дилявер Меметов, председатель совета директоров УК «Адамант»:

– Предложить можно все что угодно. Как бы не наказать... А если говорить серьезно, губер-

натор ничего нового не сказал. В новых объектах необходимо предусматривать такого рода помещения. И в каждом нашем бизнес-центре есть система помещений, которую можно приспособить под эти цели. Так что все это реально.

Геннадий Петраков, советник генерального директора ГК «Стро третий трест»:

– Я против строительства бомбоубежищ, так как при современном уровне вооружения строить их нецелесообразно.

Александр Шестаков, генеральный директор ЗАО «Первая мебельная фабрика»:

– Такие вещи должны решаться на уровне федерального законодательства. В нем должна быть законодательная база для проектировщиков, строителей, тогда это можно будет реализовывать. И не важно, за чей счет. В Швейцарии, например, под каждым домом есть бомбоубежище, потому что там это прописано в законах. Хотя, честно говоря, сомневаюсь, что и нам нужна такая инициатива.



22 июля отмечает свой День рождения Александр Тофильевич Шульга, генеральный директор ООО «СК «Ленстройэнерго»

Уважаемый Александр Тофильевич!

Сердечно поздравляем Вас с 50-летием со дня рождения! Вы грамотный, профессиональный, энергичный руководитель, пользующийся заслуженным авторитетом и уважением, способный оперативно реагировать на реалии сегодняшнего дня. Желаем Вам дальнейшей созидательной работы, энергии, настойчивости в достижении поставленных целей, доброго здоровья, счастья и благополучия.

С уважением,
от имени коллектива ООО «Блок-Монолит»
генеральный директор Е.Б. Маханек

Уважаемый Александр Тофильевич!

Красивый юбилей - 50 - есть что вспомнить, есть с чем жить дальше. Пройден огромный путь по дороге Жизни, так пусть она будет так же добра и щедра к Вам, продолжая преподносить подарки, которые Вы заслужили годами стараний - искренних друзей, проверенных трудностями родных и близких: жену, детей, внуков, которые всегда будут Вам опорой и тылом, здоровья крепкого, чтобы была возможность как можно дольше поддерживать тех, кто Вам дорог и кто Вас любит. Желаем покорить те вершины, которые еще остались, ибо достойно прожитые годы показали, что Вы можете преодолеть любые преграды на пути к Мечте. С праздником, дорогой Александр Тофильевич!

С уважением,
генеральный директор ООО «ПК «ПЗМК»
Ю.Н. Яковлев

Уважаемый Александр Тофильевич!

Примите самые искренние и сердечные поздравления по случаю 50-летия со дня рождения!

Ваш богатый опыт руководителя, обладающего глубоким знанием жизни, умением работать с людьми, профессионализм и принципиальный подход к делу неизменно способствует дальнейшему развитию организации.

Желаю Вам доброго здоровья, огромного личного счастья, семейного благополучия и новых успехов Вашей деятельности.

С уважением,
генеральный директор
ООО «Блок-Монолит Инвест»
А.Ф. Лоцаков

Уважаемый Александр Тофильевич!

От имени коллектива ООО «ЗМД «Сталья» поздравляю Вас с юбилеем!

Желаю Вам крепкого здоровья, исполнения всех планов, счастья и благополучия!

Уверен, что Ваша неиссякаемая энергия и организаторские способности, профессиональный подход к делу и умение реализовать задуманное помогут Вам в дальнейшем решать все задачи, стоящие перед коллективом.

Генеральный директор
ООО «ЗМД «Сталья»
Р.А. Конеев

Уважаемый Александр Тофильевич!

Поздравляю Вас с прекрасным юбилеем! Зная Вас как надежного партнера, рассудительного мудрого руководителя, грамотного стратега, я ценю наше сотрудничество с Вами.

Желаю Вам долгих лет созидательного труда, удачи всегда и во всем, творческой энергии и непроходящей увлеченности нашим целевым, но благородным делом - строительством!

Генеральный директор
СП ЗАО «Петр Великий»
Л.М. Сорокко



ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ 8 АВГУСТА 2012 ГОДА

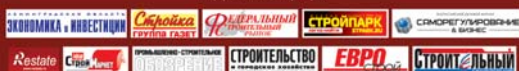
На праздничное мероприятие приглашены Губернатор Ленинградской области, представители Правительства, Законодательного собрания и руководители ведущих строительных компаний.

В рамках мероприятия состоится торжественная церемония награждения победителей конкурса «Лучшая строительная организация Ленинградской области 2011»

Место проведения — г. Кингисепп



Информационные партнеры:



Для участия обращайтесь в дирекцию Союза по тел.: (812) 333-18-82

БЭСКИТ®

20-й год
экспертной деятельности

Мониторинг
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование
строительных конструкций
и фундаментов

Геотехническое
обоснование
строительства

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

«Новый берег» уходит в экспертизу

Николай Волков / «Северо-Запад Инвест» на этой неделе передаст проект намыва территории «Новый берег» на согласование в Главгосэкспертизу. Ответа в компании ожидают в течение четырех месяцев. ➔

В те же сроки городские власти должны рассмотреть и принять решение о проекте планировки территории нового района. Если оба документа будут получены, то уже в этом году девелопер может начать подготовительные работы, а в середине следующего года – намыв новых территорий в Курортном районе от дамбы до Сестрорецка.

На прошлой неделе Росприроднадзор по Северо-Западному федеральному округу утвердил заключение о соответствии экологическим требованиям намыва нового жилого района «Новый берег» под Сестрорецком. Это была последняя инстанция для отправки проекта на согласование в Главгосэкспертизу, рассказал Владимир Жуйков, заместитель генерального директора, директор департамента развития компании «Северо-Запад Инвест». «Полагаю, что если мы уложимся в положенные на согласование проекта четыре месяца, уже в конце этого года начнем подготовительные работы по созданию территории», – пояснил он.

Ранее, по словам представителей «Северо-Запад Инвест», были получены заключения независимых экологических экспертиз, проведенных по инициативе общественных организаций: Всероссийского общества охраны природы (отделение по Санкт-Петербургу и Ленинградской области), Международной академии науки и экологии, безопасности человека и природы (МАНЭБ, Москва), объединенного научно-общественного совета Санкт-Петербургского научного центра Российской академии наук (СПбНЦ РАН) «Экология и природные ресурсы». Также была проведена экологическая оценка проекта финской компанией Pouty Finland Oy. Всего на разработку экологических проектов и получение необходимых экспертиз компания потратила более 70 млн рублей. «Затраты на мероприятия по улучшению экологической



Владимир Жуйков, заместитель генерального директора, директор департамента развития ЗАО «Северо-Запад Инвест»: ««Затраты на мероприятия по улучшению экологической ситуации, которые мы добровольно взяли на себя, составят порядка 1 млрд рублей»»

Росприроднадзор утвердил заключение о соответствии экологическим требованиям намыва нового жилого района «Новый берег» под Сестрорецком

ситуации, которые мы добровольно взяли на себя, составят порядка 1 млрд рублей», – рассказал Владимир Жуйков.

Всего же в ходе реализации проекта намыва жилого района «Новый берег» появится 370 га (существующая территория – 140 га) новых территорий в Курортном районе, от дамбы до Сестрорецка. Стоимость реализации этого этапа составит порядка 21 млрд рублей. «Весь же размер частных инвестиций в проект до 2028 года составит порядка 250 млрд рублей», – уточнил он.

Как рассказывают представители «Северо-Запад Инвест», проект «Новый бе-

рег» представляет собой два острова, которые впоследствии застроят жилыми домами. Общая жилая площадь застройки составит 2 млн кв. м. При этом 80% из них будут малоэтажными – трех- и четырехэтажными домами. Кроме того, на островах может появиться до 400 тысяч кв. м коммерческой недвижимости. Подразумевается, что там же будут находиться спортклубы. На одном из островов намыва «Новый берег» разместится стоянка для 400 яхт. После реализации этого проекта на новой территории по планам инвесторов появится 2 млн кв. м жилья для 60 тысяч человек.

Главгосэкспертиза не единственная инстанция, которую предстоит пройти девелоперу, чтобы начать реализацию проекта. «Северо-Запад Инвест» ожидает утверждения проекта планировки территории будущего жилого района. «Решения властей мы ожидаем в ближайшие месяцы. Сейчас все согласования получены, документы находятся на рассмотрении», – пояснил Владимир Жуйков. В какие сроки они ожидают получения согласования ППТ, в компании не пояснили. «Ждем, все зависит от властей», – говорит заместитель генерального директора компании. Если все пройдет нормально, как говорят в компании, до 2015 года будет намыва территория, а до 2018 года будут осуществлена вся инженерная подготовка для будущего строительства – построены головные источники, проведены магистрали. «Само строительство жилья может начаться и раньше – сразу после 2015 года, в тех объемах, которые не потребуют большого количества инженерных мощностей», – рассказал господин Жуйков.

Как говорят эксперты, проект будет пользоваться спросом. «Сейчас земли, приспособленной для жилищного строительства, в городе осталось немного. Поэтому появляющиеся территории под развитие коммерческой и жилой недвижимости следует считать интересными для целей девелопмента, в первую очередь для создания жилой недвижимости. Появление большой территории также позволит создать новую современную градостроительную единицу и сформировать целостную городскую среду, что достаточно трудно сделать в Санкт-Петербурге с его достаточно высокой плотностью существующей застройки», – считает Андрей Вересов, генеральный директор ГК «Новый Петербург».

КСТАТИ

Идея строительства на намывных территориях в районе Сестрорецка возникла достаточно давно. Еще в советские времена у поселка Александровская планировалось создать новый микрорайон с набережной, монорельсовой дорогой, складским логистическим комплексом, зонами гостиниц и отдыха. Проект предусматривал создание 300 га намывных территорий. К идее вернулись в конце 2007 года, когда была создана компания «Северо-Запад Инвест», которая взяла на себя подготовку документации и проектирование территории. В 2009 и 2010 годах городское правительство провело торги, на которых «Северо-Запад Инвест» выкупила участки на берегу и в акватории Финского залива, заплатив за них более 40 млн рублей.

цифра

250

млрд рублей – общий объем частных инвестиций в проект «Новый берег» до 2028 года

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»:

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

30.07.2012 Приложение «Управление и рынок труда»
Технологии и материалы: Опалубка для жилищного и промышленного строительства

06.08.2012 Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»
Спецвыпуск ко Дню строителя

13.08.2012 Карта района: Выборгский район
Технологии и материалы: Бетоны

20.08.2012 Приложение «Управление и рынок труда»
Технологии и материалы: Гидроизоляция

По вопросам размещения рекламы обращайтесь:
(812) 380-15-81 (82)

РЕКЛАМА

26 июля отмечает 55-летний юбилей генеральный директор ЗАО «ССМиК» Владимир Степанович Потанчук

Уважаемый Владимир Степанович!

В День Вашего рождения примите искренние поздравления и пожелания неиссякаемого запаса душевных и физических сил, доброго здоровья, оптимизма, исполнения задуманного. Пусть опорой в этом будут ценящие Вас друзья и коллеги, а опыт и интуиция подскажут новые цели.

Коллектив ЗАО «ССМиК»



Реклама

NAI Bescar продаст гостиницу по частям

Андрей Семериков / NAI Bescar сделает из недостроенной гостиницы на Московском проспекте доходный дом. К строительным работам компания намерена приступить уже в этом месяце. Затраты на завершение проекта, по данным Bescar, составят 247 млн рублей. Эксперты рынка считают: что причиной реконцепции проекта явилось то, что гостиница в данном месте не пользовалась бы спросом. ➔

NAI Bescar нашла применение недостроенной гостинице на Московском проспекте, 73, которую компания приобрела в 2010 году. На ее месте появится доходный дом бизнес-класса «М-73», апартаменты в котором будут продаваться по цене от 110 тыс. рублей за кв. м. Решение о создании доходного дома девелопер объясняет большим потенциалом этого рынка и его привлекательностью для формата средних инвестиций.

«Совокупный номерной фонд в Санкт-Петербурге составляет 282 апартаментов, то есть объем этого рынка весьма ограничен. Рынок недооценен и имеет большой потенциал развития, позволяющий рассчитывать на доходность на уровне 11-12% при объеме инвестиций 50 млн рублей», – заявил на прошлой неделе Александр Шапоров, президент NAI Bescar.

В компании ожидают, что покупатели юнитов станут как частные инвесторы – владельцы крупного бизнеса, так и институциональные инвесторы, приобретающие объекты для получения рентного дохода, а также предприятия, приобретающие жилье для сотрудников, привлекаемых из других регионов.

Оксана Малеева, директор по маркетингу компании London Real Invest, говорит, что рынок доходных домов в Санкт-Петербурге находится в зачаточном состоянии, но спрос на такие объекты существует как у инвестиционных фондов (например, пенсионный фонд), так и со стороны частных лиц. Однако, по словам госпожи Малеевой, локация будущего объекта не является уникальной ни с точки зрения близости к центру, ни с точки зрения окружения памятниками архитектуры. Главный плюс – близость к станции метро.

На сегодняшний день объект готов на 80%, требуется проведение отделочных работ, внутренней инженерии, появившихся в компании. Площадь земельного участка под проект «М-73» составляет 1,613 тыс. кв. м. Высотность здания – 12 этажей. Площадь дополнительного земельного участка под паркинг – 1,016 тыс. кв. м. Количество номеров (юнитов) – 137, из них 77 однокомнатных юнитов, 34 одноком-

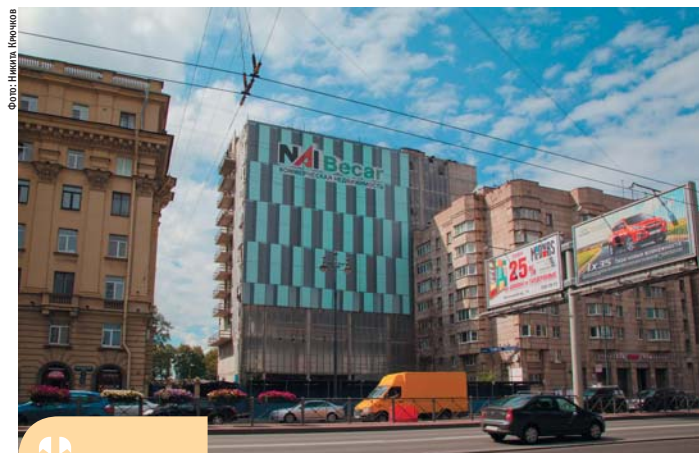


Фото: Наталья Мещерякова



NAI Bescar надеется, что реконцепция проекта позволит повысить его привлекательность

Предположительно покупателями юнитов станут частные и институциональные инвесторы

натных с увеличенной площадью, 6 двухкомнатных. Проектом предусмотрены ресторан, паркинг, спа-салон, магазин элитных продуктов, бар, бизнес-зал, переговорная комната и прачечная. В качестве дополнительных услуг для арендаторов будут предоставляться услуги по уборке номеров, смене постельного белья, континентальный завтрак в ресторане, услуги прачечной.

На завершение работ компании потребуется 6-9 месяцев. Апартаменты в доходном доме «М-73» будут продаваться в собственность инвесторам с оформлением договора с управляющей компанией NAI Bescar, которой владелец передаст право

управлять объектом недвижимости. Таким образом, инвестор получит возможность вложить средства в объект и получать фиксированную доходность, не предпринимая никаких усилий, обещают в компании.

цифра

247 млн

рублей составят затраты на завершение проекта

НОВОСТИ

Normann построит жилой комплекс у станции метро «Девяткино»

Компания Normann построит новый жилой комплекс у станции метро «Девяткино».

Земельный участок площадью 2,44 га расположен в Ленинградской области, это Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», участок 27. Там планируется строительство жилого комплекса эконом-класса, состоящего из четырех шестнадцатиэтажных зданий общей площадью 6,495 тыс. кв. м. Проект предполагает максимальное озеленение территории, при этом площадь застройки – 6,495 тыс. кв. м – практически равна площади газонов – 6211 кв. м. Также планируется устройство спортивных площадок, которые будут расположены над кровлей полузаглубленного паркинга. Общая площадь квартир составит 47 тыс. кв. м, коммерческих помещений – 1,6 тыс. кв. м, паркинга – 2,05 тыс. кв. м. Преобладают будут однокомнатные квартиры (45%) и студии (40%). Дома будут расположены по границам участка с севера на юг, что позволит обеспечить инсоляцию однокомнатных квартир и студий. Название объекта компания выберет по результатам конкурса, объявленного в социальных сетях.

Определились участники конкурса на реконструкцию консерватории

В ФГБУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» вскрыли конверты с заявками на право проведения проектно-исследовательских работ для давно необходимой реконструкции и ожидаемой реставрации здания Санкт-Петербургской государственной консерватории имени Н.А. Римского-Корсакова, передает АСН-инфо (asninfo.ru).

В конкурсе, согласно протоколу, опубликованному на сайте Госзаказа, примут участие петербургские ООО «Профиль», ООО «Научно-производственное объединение «Наука – строительству», ООО «Интарсия», ОАО «КБ высотных и подземных сооружений», а также московское ФГУП «АТЭС ФСО России». Начальная цена контракта составляет сумму около 400 млн руб. Победитель конкурса будет объявлен до 24 июля.

ОТДЕЛСТРОЙ

КУПИТ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

под многоэтажное жилищное строительство в границах г. Санкт-Петербурга

Июлия Тагильцева, тел. 957-51-84, 596-596-6, 9575184@mail.ru

ПЕТРОМЕТАЛЛ

МЕТАЛЛ В РАБОЧЕЙ ФОРМЕ

<p>ПРОДАЖА МЕТАЛЛОПРОКАТА (ЛИСТ Г/К и Х/К, АРМАТУРА, БАЛКА, УГОЛ, ШВЕЛЛЕР, ТРУБЫ ПРОФИЛЬНЫЕ)</p>	<p>ПРОИЗВОДСТВО И ПРОДАЖА КОНТЕЙНЕРОВ МЕТАЛЛИЧЕСКИХ ДЛЯ ТБО (ДЛЯ СБОРА И ТРАНСПОРТИРОВКИ ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ ОТХОДОВ) И ДРУГИХ МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЙ</p>
<p>ПРОИЗВОДСТВО ПРОСЕЧНО-ВЫТЯЖНОГО ЛИСТА (ПВЛ) (В Т.Ч. ПО ВАШИМ РАЗМЕРАМ)</p>	<p>ПРОИЗВОДСТВО СКОБО-ГИБОЧНЫХ ИЗДЕЛИЙ ИЗ АРМАТУРЫ (АНКЕРЫ, СКОБЫ, ЗАКЛАДНЫЕ, ХОМУТЫ И ПР.). БОЛЬШИЕ ОБЪЕМЫ</p>
<p>КАЧЕСТВЕННАЯ РЕЗКА МЕТАЛЛА (ПЛАЗМА, ГИЛЬОТИНА)</p>	<p>РАЗМOTKA АРМАТУРЫ ИЗ БУХТ В ПРУТОК (ДЛИНА ПРУТА ДО 14 М)</p>

+7 (812) 703-3434 • WWW.PTML.RU • +7 (812) 363-3434

Бизнесу предложили уйти в бункер

Михаил Немировский / Глава Петербурга Георгий Полтавченко фактически предложил крупному бизнесу вкладываться в строительство и обслуживание городских бомбоубежищ. Отраслевая схема их размещения должна появиться в течение 10 месяцев. ➔

В постановлении «О мерах по обеспечению создания убежищ гражданской обороны в Петербурге», подписанном петербургским градоначальником, говорится о том, что администрация районов надлежит определить общую потребность в бомбоубежищах для населения города, в том числе для медиков и для всех служб, обеспечивающих жизнедеятельность города. Далее эти сведения будут переданы в Главное управление по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям Петербурга для совместной разработки плана создания постоянных и быстровозводимых убежищ не позднее чем через семь месяцев. После утверждения плана губернатором, в трехмесячный срок должна появиться отраслевая схема размещения убежищ на территории города.

Отметим, что в рамках этой работы городские власти планируют предлагать крупным петербургским организациям строить бомбоубежища и поддерживать их в состоянии готовности. При этом инициатива Смольного будет носить исключительно рекомендательный характер и распространится на те предприятия, которые могли бы продолжать свою деятельность в случае военного времени и в период мобилизации. В частности, Комитету по вопросам законности, безопасности и правопорядка поручено предложить петербургским предприятиям, независимо от их организационно-правовой формы, создавать убежища гражданской обороны для своих работников и обеспечивать их со-



хранность и поддержание за счет собственных средств.

По мнению участников рынка, данная инициатива не найдет отклика в рядах бизнес-сообщества. По мнению коммерческого директора ГК «Размах» Сергея Ефремова, «рекомендательный» характер постановления Смольного не даст ровным счетом никакого эффекта, поскольку инвесторы не будут вкладываться в коммерчески неэффективные проекты. Вдобавок строительство этих бомбоубежищ – весьма дорогостоящий проект. Это серьезное инженерное сооружение, требующее капитального армирования, которое было бы рассчитано на то, чтобы

выдерживать авиаудары. «Да и само подземное строительство в Петербурге – это безумное дорожное», – отмечает господин Ефремов. – В свое время, при строительстве петербургского Хладокомбината, я потратил массу сил и времени на согласование перевода существующего на участке бомбоубежища из ведомства Минобороны. При этом мы закопали туда огромное количество средств, сделав подсобные помещения для обслуживающего персонала, но ничего хорошего из этой инициативы все равно не вышло. Нужно было сразу засыпать это бомбоубежище песком».

По словам директора по развитию объектов недвижимости ЗАО «ЮИТ Санкт-

Петербург» Максима Соболева, строительство бомбоубежищ, обеспечение большей безопасности населения – дело нужное, однако бизнес подумает над вопросами безопасности, только если будет видеть реальную выгоду таких начинаний. В то же время, по опыту эксплуатации возведенных в советское время бомбоубежищ, они, как правило, не используются для коммерческих нужд. Для коммерческой части любого проекта такие объекты – безусловное обременение. Поэтому бизнес либо будет искать пути, чтобы уйти от сотрудничества с властью по этому вопросу, либо, если это будут убежища какого-то нового типа, будут нанимать консультантов по оптимизации использования убежищ для получения дополнительной прибыли.

справка

➔ По данным МЧС, в Петербурге насчитывается 4003 объекта защитных укрытий гражданской обороны. При этом порядка 2870 объектов представляют собой не отдельные здания, а укрепленные подвалы жилых домов. Согласно расчетам, в бомбоубежищах Петербурга в случае возникновения чрезвычайной ситуации может укрыться до миллиона человек.

10 лет!

СООБЩЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

День строителя 2012

Всероссийский профессиональный праздник

Праздничный концерт

Санкт-Петербург
9 августа 2012 года

ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ
www.icearena.spb.ru

Генеральные партнеры:

СПЕЦИАЛЬНЫЙ РЕСУРС, Lemminkäinen, ККС МОС

Партнеры:

ИЗРАИЛЬСКИЙ ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ, ГИПСО-СН, КОМПЛАКТ

Генеральный информационный партнер: Ктострой.ру

Официальный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Официальный интернет-партнер: АСН

Информационные партнеры:

ВЕСТНИК, ОБЗОРЕНИЕ, ПРОЕКТИСТЫ, ВЕСТНИК, СТРОИТЕЛЬ, ПРОЕКТ, ЕСД, СТРОИТЕЛЬ, ПОЯСНИК

Дополнительная информация:
www.stroyoz.ru ssoo@stroyoz.ru
(812) 570-30-63, 571-31-12, 336-45-54
Союз строительных объединений и организаций

НОВОСТИ

➔ ЗАО «РосСтройПроект», входящее в группу компаний «РосСтройИнвест», и лондонский филиал архитектурного бюро HOK International Limited подписали меморандум о сотрудничестве в сфере проектирования и строительства объектов здравоохранения. Соглашение предполагает обмен опытом между HOK, всемирно известным экспертом в области проектирования и дизайна, и ЗАО «РосСтройПроект», разрабатывающим в Санкт-Петербурге и за его пределами проекты крупных

медицинских объектов. Рынок медицинских услуг в России энергично развивается, поэтому HOK решил начать работу в этом перспективном направлении с помощью ЗАО «РосСтройПроект»: «Теперь мы будем участвовать в конкурсах на территории Петербурга и всей России. Кроме того, по нескольким объектам мы уже провели переговоры и ожидаем решения», – комментирует подписание соглашения Андрей Полевой, генеральный директор ЗАО «РосСтройПроект».

➔ Инвестиционно-строительная компания «Отделстрой» на полгода раньше установленного срока ввела в эксплуатацию вторую очередь (1-й пуск) жилого комплекса «Новый Оккервиль». Это 429 квартир общей площадью 22,2 тысяч кв. м, которые размещаются в первых восьми секциях «Дома у Липовой аллеи». Разрешение на ввод в эксплуатацию было подписано 18 июля 2012 года. В настоящий момент дольщикам выдаются ключи, ведется заселение.

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ

в конкурсе и выставке «ИННОВАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ - 2012»

www.in-award.ru

12-14 СЕНТЯБРЯ 2012

в рамках BalticBuild

УСПЕШНОЕ ПРОДВИЖЕНИЕ ВАШЕЙ НОВОЙ ПРОДУКЦИИ!

Организаторы:
Комитет по строительству правительства Санкт-Петербурга

ООО «ПРИМЭКСПО»
Тел.: +7 (812) 380 6013/05/04
Факс: +7 (812) 380 6001
E-mail: innovation@primexpo.ru

При содействии:
Генеральный отраслевой партнер:
Ктострой.ру, Ктострой.ру

Информационные партнеры:
СТРОИТЕЛЬНЫЙ, ВЕСТНИК

Интернет-партнер:
АСН

НОСТРОЙ ведет строителей к инновациям

Екатерина Костина / Комитет по инновационным технологиям НОСТРОЙ представил Методические рекомендации по организации и ведению реестра базы данных инновационных проектов и наилучших доступных технологий в строительстве. ➔

13 июля 2012 года под председательством заместителя председателя Комитета Николая Четверика состоялось заседание Комитета инновационных технологий в строительстве НОСТРОЙ. В мероприятии принял участие директор Департамента технического регулирования НОСТРОЙ Сергей Пугачев.

На заседании Комитета выступили приглашенные специалисты. Так, Довран Гарагозов, член комитета РСПП по государственно-частному партнерству, директор по развитию проектов Группы компаний «РЕНОВА-СтройГруп» рассказал о новшествах своей организации. Представители трех компаний – разработчиков современных строительных технологий и строительных материалов выдвинули свои разработки в качестве претендентов на статус инновационных. В частности, были рассмотрены материалы и технологии RESOPAL, «SPI – серия профессиональных сверхтонких жидких покрытий», «Универсальная разборная система зеленых кровель Foamglass, регулируемых пластиковых опор Byson и система лотков Greenskin Vox». Разработчикам рекомендовано оформить свои заявки в соответствии с требованиями Методических рекомендаций по оценке эффективности инноваций в строительстве и представить их на экспертную оценку Комитета.

Председатель Комитета Игорь Грунин в своем выступлении подробно остано-



Представители компаний выдвинули свои разработки в качестве претендентов на статус инновационных

вился на участие Комитета в кластерных проектах «Единое экспертное пространство», «Зеленый проект» и «Перечень наилучших доступных технологий в строительстве». Было принято решение об

участии Комитета инноваций в строительстве в данных проектах. Рассмотрев вопрос об изменении названия Комитета, собрание предложило утвердить его в следующей редакции: «Комитет инновационных и наилучших доступных технологий в строительстве». Членам Комитета придется изучить настоящий вопрос до следующего заседания.

Активное обсуждение вызвала актуализированная версия Методических рекомендаций по оценке эффективности инноваций в строительстве, доработанная с учетом предложений Экспертного совета по реализации пилотного проекта повышения инновационности государственных закупок в строительной отрасли при Министерстве регионального развития Российской Федерации. Рассматривался также проект Методических рекомендаций по организации и ведению реестра базы данных инновационных проектов и наилучших доступных технологий в строительстве. Управлению информационного обеспечения НОСТРОЙ

СТАТИ

➔ Деятельность Комитета инновационных технологий НОСТРОЙ осуществляется по следующим направлениям:

- создание банка научно-инновационных предложений и системы передачи инновационных проектов для их использования, в частности создание информационной базы, необходимой для проведения научных разработок и проектов;
- активизация научно-технического потенциала путем привлечения к этому процессу ученых, научно-технических работников, научных организаций и промышленных предприятий, а также организация сотрудничества в рамках комитетов (независимая экспертиза);
- анализ и отбор инновационных проектов, оценка инновационных предложений, маркетинг соответствующих продуктов, поиск партнеров и источников финансирования, содействие в страховании проектов;
- объединение потенциала разработчиков и интеграторов инновационных технологий для систематизации опыта применения и широкого освещения наиболее прогрессивных и востребованных решений в строительстве;
- участие в разработке и реализации государственных, отраслевых, региональных и международных научно-технических программ и проектов, выполнение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, выпуск наукоемкой и высокотехнологичной продукции.

рекомендовано разместить оба документа для широкого ознакомления всего строительного сообщества на сайте НОСТРОЙ на срок, достаточный для внимательного изучения.

Подводя итог заседания, Сергей Пугачев в своем выступлении посоветовал направить оба проекта Методических рекомендаций в профильные комитеты НОСТРОЙ для ознакомления и замечаний.

МНЕНИЕ



Екатерина Марковец, директор по инвестициям и консалтингу компании London Real Invest:

➔ На темы внедрения инноваций на строительный рынок влияют сразу несколько факторов. Во-первых, это консерватизм как общая черта российского менталитета, которая присуща многим строительным компаниям. Во-вторых, это отсутствие грамотных подрядчиков, умеющих работать с новой технологией. Кроме того, компании пугает именно новизна технологии, поскольку, как известно, первый блин – комом. Соответственно, прежде чем технология приживается, необходимо пережить и доработать ряд «кривых» объектов, что чаще всего и бывает. Реализация их может негативно отразиться на репутации застройщика. Через некоторое время процесс внедрения инноваций ускорится сам по себе, как ускоряются все инновационные процессы в других сферах.

Полис Десенналь выходит на российский рынок

Семен Горбунков / 17 июля состоялась встреча между руководством Аппарата НОСТРОЙ и представителями страховых компаний, результатом которой было внесение на обсуждение нового продукта в области страхования ответственности за объект строительства – страхования по полису Десенналь.

Этот вид обязательного страхования по праву считается визитной карточкой французского страхового рынка, той областью страховой деятельности, в которой Франция лидирует в мировом масштабе. Для российского рынка вопросы страхования Десенналь приобретают сегодня особую важность в связи с активным продвижением

страхования различных видов ответственности строителей и проектировщиков в рамках саморегулируемых организаций. В мероприятии приняли участие руководитель рабочей группы ВСС по взаимодействию со строительными СРО, генеральный директор САО «Гефест», д. э. н. Александр Миллерман; заместитель ди-

ректора департамента андеррайтинга и операционной поддержки САО «Гефест» Людмила Шукалович; генеральный директор ООО «СКОР Перестрахование» Дмитрий Благутин; главный андеррайтер рисков скрытых дефектов строительного-монтажных объектов французской компании SCOR Жан Туччелла. НОСТРОЙ

представляли руководитель аппарата Михаил Викторов и директор департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования Леонид Бандорин. Руководитель сектора страхования французской компании SCOR Жан Туччелла подробно рассказал о полисе Десенналь, об опыте внедрения и развития данного вида страхования в различных странах, а также ответил на все возникшие вопросы. Необходимо отметить, что срок страхования по данному полису составляет 10 лет, при этом Десенналь покрывает от-

ветственность строителей и проектировщиков за сам объект строительства в результате ошибок монтажа или проекта, а также дефектных материалов, а не последствия этих явлений в форме ущерба третьим лицам и окружающей среде. По мнению директора департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования Леонида Бандорина, сегодня в России на данный продукт запрос существует, и вопрос о внедрении полиса Десенналь на российский рынок действительно является актуальным.

Евгений Морозов:

«За три года строительная отрасль области успешно адаптировалась к работе в изменившихся условиях»

Заместитель председателя правительства Калининградской области Евгений Морозов в беседе с корреспондентом «Строительного Еженедельника» Михаилом Немировским рассказал о работе администрации с проблемными объектами и развитии транспортной инфраструктуры региона. ➔

– Какие крупные инвестпроекты реализуются сегодня на территории области?

– На сегодняшний день крупнейшим инвестиционным проектом, который реализуется в Калининградской области, является строительство Балтийской АЭС. Ввод в эксплуатацию первого энергоблока запланирован на 2016 год, второго – на 2018 год. Если говорить о бизнесе, то в ряду наиболее крупных проектов можно назвать создание группой компаний «Содружество» производственного кластера по переработке сои, строительство группой компаний «Продукты питания» вертикально интегрированного птицеводческого и птицеперерабатывающего комплекса, строительство ЗАО «ВП Финсудпром» и ОАО «Западная верфь» верфи в поселке Взморье Светловского городского округа. Планируется, что общая сумма инвестиций данных предприятий в экономику региона к 2015 году составит порядка 40 млрд рублей.

– Какой объем жилья планируется в области к вводу в 2012 году?

– В 2012 году планируется ввести в эксплуатацию 580 тыс. кв. м жилья. По итогам первого полугодия введено в эксплуатацию 215 тыс. кв. м жилья, что превышает показатель аналогичного периода прошлого года. Набранные темпы выполнения работ позволяют прогнозировать наш выход на плановый показатель по итогам года.

– Насколько остро стоит в области проблема обманутых дольщиков? Как часто приходится передавать проблемные объекты другим застройщикам?

– С начала этого года благодаря усилиям регионального правительства удалось ввести в эксплуатацию три проблемных объекта. Таким образом были решены проблемы почти 500 семей дольщиков. Сегодня в утвержденном Минрегионом РФ плане-графике окончания строительства проблемных объектов долевого строительства остаются

еще 26 жилых домов. Своих квартир в них ждут 770 человек. Кроме этого правительство Калининградской области оказывает поддержку дольщикам и инвесторам еще пяти домов, где тоже есть ряд вопросов по завершению работ и вводу в эксплуатацию. В строительство данных объектов вложили средства почти 700 граждан. По поручению президента России Владимира Путина вопросы долевого строительства будут урегулированы до конца текущего года.

Важно отметить, что в регионе с прошлого года работает межведомственная комиссия по урегулированию вопросов долевого строительства, в состав которой входят представители правоохранительных органов, налоговой службы и муниципальных образований Калининградской области.

Калининградская область стала одним из первых субъектов СЗФО, в котором был принят региональный закон о защите прав участников долевого строительства

В ее рамках проведено 12 заседаний. В результате были выработаны пошаговые программы по возобновлению строительства и вводу в эксплуатацию 23 проблемных объектов. Также следует подчеркнуть, что Калининградская область стала одним из первых субъектов СЗФО, в котором был принят региональный закон о защите прав участников долевого строительства.

Если говорить о том, насколько часто приходится передавать объекты долевого строительства другим застройщикам, то это приходится делать в большей части случаев.

– Регион является крупным транзитно-таможенным пунктом. Что предпринимается для развития транспортной инфраструктуры?

– В целях эффективного использования особенностей географического положения Калининградской области региональное правительство уделяет особое внимание совершенствованию автодорожной инфраструктуры.

Ее развитие напрямую связано с интеграцией в общеевропейскую сеть высокоскоростных магистралей – через территорию Калининградской области проходят важные европейские коридоры «Виа-Ганзетика» и «Виа-Балтика», ответвлением которых являются трассы 9-Д «Калининград – Минск – Киев» и 1-А «Рига – Калининград – Гданьск». Для решения стратегических задач развития Калининградской области

реализуются такие проекты, как строительство скоростного кольцевого маршрута по территории Приморской рекреационной зоны, реконструкции Северного и Южного обходов Калининграда. В перспективе – строительство мостового перехода через морской канал в западной части Калининграда, что даст возможность закольцевать окружную дорогу и осуществлять прямой выход автотранспорта с портовых терминалов Балтийска, Светлого и других городов области на международные автомагистрали. Одновременно с этим предусматривается реконструкция других важнейших для региона автодорог, в частности, федеральной трассы Калининград – Черняховск – Нестеров до границы Литовской Республики со строительством обходов городов Черняховск, Нестеров и поселка Талпаки.

Следует отметить, что для Калининградской области весьма актуален вопрос обустройства и развития инфраструктуры пунктов пропуска через границу. В настоящий момент современным международным требованиям по обустройству, оснащению информационно-техническими средствами, уровню сервиса для пассажиров в достаточной степени отвечает шесть автомобильных и два морских пункта пропуска. Поэтому одной из важнейших задач в данной сфере является завершение модернизации пограничной железнодорожной станции Чернышевское на российско-литовской границе. Данный пункт пропуска планируется запустить к концу текущего года. С началом его эксплуатации пропускная способность главного хода железной дороги возрастет до 36 грузовых и 14 пассажирских поездов в сутки.

– В регионе действует федеральная целевая программа социально-экономического развития Калининградской области. Есть ли эффект от интеграции региональных полномочий и федеральных целевых программ?

– Действительно, Федеральная целевая программа развития Калининградской области (ФЦП) реализуется с 2002 года. Основная ее цель – создание условий устойчивого социально-экономического развития региона, повышение качества жизни граждан и улучшение инвестиционного климата.

В первую очередь средства ФЦП направляются на модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры, газификацию городов и районов области, выполнение обязательств Российской Федерации в рамках Конвенции по защите природной морской среды Балтийского региона, берегоукрепление, строительство школ и детских садов, а также строительство и реконструкцию учреждений здравоохранения, объектов культуры, физкультуры и спорта.

В настоящий момент в рамках ФЦП ведется строительство ряда социально-значимых объектов. Наиболее крупные из них: газопровод-отвод к городам Светлому и Балтийску, канализационные очистные сооружения в крупнейших городах региона – Калининграде, Советске и Черняховске, инженерные сети в Юго-Восточном жилом районе Калининграда, общеобразовательные школы на 1500 мест в Калининграде и на 1000 мест в Полеске и Краснознаменске.

– В 2009 году в области была зарегистрирована первая строительная СРО? Насколько развит данный институт спустя три года в Калининградской области?

– В настоящий момент в Калининградской области зарегистрировано 10 саморегулируемых организаций в сфере строительства, проектирования и проведения инженерных изысканий. Часть из них осуществляет деятельность в форме представительства СРО из Санкт-Петербурга и Москвы. Крупнейшим региональным объединением является некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Строительный союз Калининградской области». Всего на сегодняшний день в СРО входит порядка 650 строительных организаций региона, получивших более 700 допусков для производства работ. Серьезных трудностей за время, прошедшее с начала действия нового порядка, не было. Таким образом, можно сказать, что за три года строительная отрасль Калининградской области вполне успешно адаптировалась к работе в изменившихся условиях.

– Как Вы оцениваете роль Координационного совета по развитию строительной отрасли в СЗФО?

– Учитывая масштаб задач, которые стоят перед строительной отраслью не только регионов Северо-Западного федерального округа, но и России в целом, создание подобных коллегиальных органов является важным шагом. В первую очередь, данная инициатива направлена на выработку единых стандартов строительства и подходов к решению проблем в этой сфере. Ведь когда речь идет, например, о саморегулировании, то мы в первую очередь говорим об обеспечении безопасности жизни и деятельности наших граждан, об их здоровье и комфорте, о создании для них достойных условий проживания. Именно поэтому первое заседание президиума координационного совета, которое прошло 4 июля, было посвящено именно этим вопросам. В итоге нами принято решение сформировать постоянный комитет по качеству и безопасности в строительстве. Уверен, что работа совета будет способствовать успешной реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».



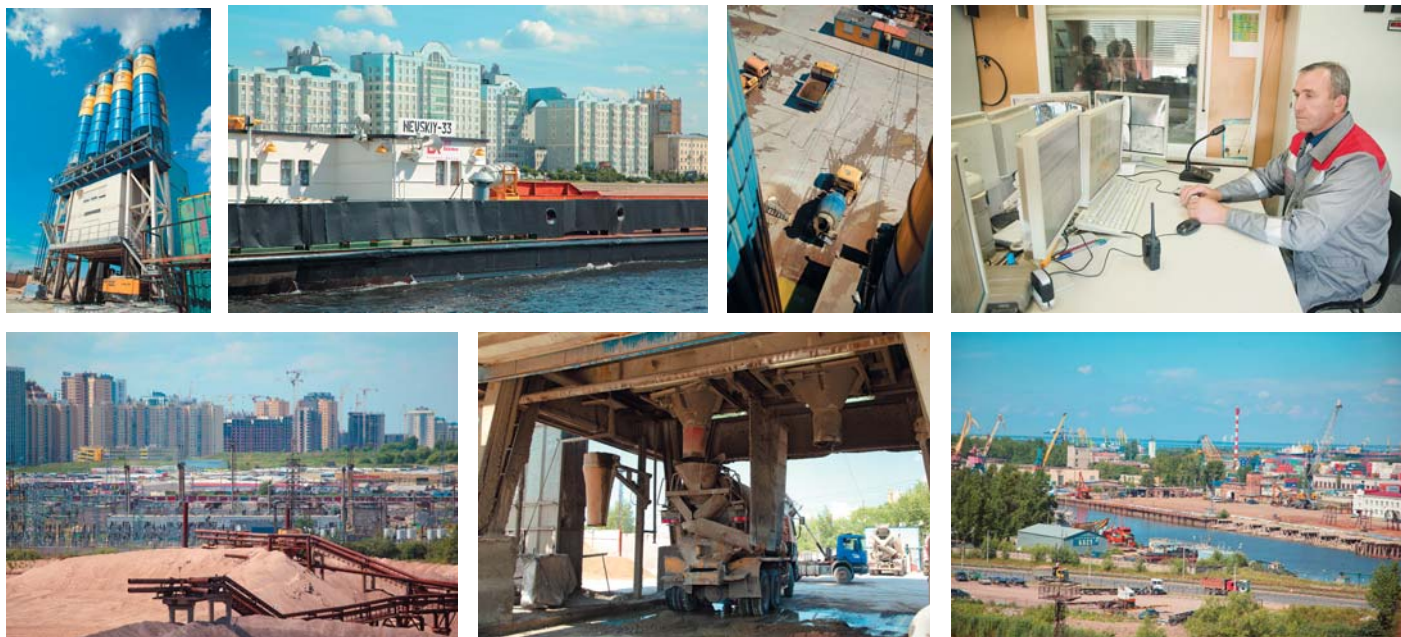
цифра

650

компаний входят в крупнейшую строительную СРО Калининградской области

ЗАО «ЛСР-Базовые» потратит 1 млрд рублей на себя

Галина Вавилова / Ежегодные инвестиции ЗАО «ЛСР. Базовые материалы – Северо-Запад» в модернизацию производства в среднесрочной перспективе составят около 1 млрд рублей. Благодаря этому компания планирует значительно увеличить объемы производства бетона и щебня. ➔



Наиболее активно компания собирается наращивать объемы выпускаемого бетона. «ЛСР-Базовые» намерено увеличить свою долю на этом рынке с 20% до 30%, рассказал управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Базовые материалы – Северо-Запад» Василий Кострица. Рынок бетона низкомаржинальный и высококонкурентный, поэтому рост цен в этом сегменте маловероятен, пояснил он, – в то же время бетон – вторичный продукт, позволяющий реализовать песок и щебень с месторождений компании.

До конца 2013 года ЗАО «ЛСР-Базовые» планирует запустить в эксплуатацию три новых бетонорастворных узла, дополнив к четырем работающим, инвестировав порядка 100–120 млн рублей. «Часть оборудования уже есть, часть мы будем приобретать», – пояснил Василий Кострица. Первый БРУ на Уральской улице Васильевского острова мощностью 80 куб. м в час будет запущен уже в августе. Планируется, что он будет обеспечивать бетоном строящийся центральный участок ЗСД, а также застраиваемые намывные территории «Морского фасада». Сейчас в городе существует 114 бетонно-растворных узлов, принадлежащих 68 компаниям, добавил директор по маркетингу ЗАО «ЛСР-Базовые» Александр Дубодел.

Нарращивать производство щебня в компании планируют параллельно росту рынка, сохраняя долю компании в пределах 40%, рассказал господин Кострица. В частности, в сентябре – октябре компания планирует начать выработку первого щебня с гранитного месторождения «Петровское» объемом разведанных запасов 25 млн куб. м в Выборгском районе Ленинградской области. впоследствии увеличив мощности производства в два раза, до 1 млн куб. м в год. ООО «Карьер Петровский» было приобретено компанией «Гранит-Кузнечное» еще в 2010 году за 59 млн рублей.

Кроме того, год назад за 960 млн рублей ОАО «Гранит-Кузнечное» приобрело

предприятие по производству гранитного щебня ООО «436 КНИ», также расположенное в Выборгском районе Ленобласти. Его мощность ЗАО «ЛСР. Базовые материалы – Северо-Запад» планирует увеличить в 1,5 раза, сейчас она составляет 1,1 млн куб. м в год. Как рассказал Василий Кострица, компания уже провела модернизацию предприятия. В итоге, учитывая, что в прошлом году объемы выпуска щебня составили 5,4 млн куб. м, после обновления «436 КНИ» и ввода «Карьер Петровский» они возрастут до 7 млн куб. м в год.

А вот доля на рынке песка ЗАО «ЛСР-Базовые» может снизиться. «По ряду районов Ленобласти у нас нет планов развития», – пояснил Василий Кострица. Несмотря на это, компания, скорее всего, сохранит за собой доминирующую позицию на рынке. В 2011 году «ЛСР-Базовые» реализовало более 10,8 млн куб. м песка.

Также в планах ЗАО «ЛСР-Базовые» – увеличение логистических мощностей и покупка транспорта. Компании уже принадлежат подвижной железнодорожный состав и 18 самоходных барж.

Если же не состоятся новые поглощения, требующие дополнительных инвестиций, компания сможет ежегодно направлять на модернизацию и развитие производства около 1 млрд рублей.



Управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Базовые материалы – Северо-Запад» Василий Кострица: «До конца 2013 года ЗАО «ЛСР-Базовые» планирует запустить в эксплуатацию три новых бетонорастворных узла»



справка



ЗАО «ЛСР. Базовые материалы – Северо-Запад» было образовано в 2011 году путем слияния четырех компаний, входящих в Группу ЛСР, – ОАО «Рудас» и ОАО «Гранит-Кузнечное», производящих нерудные строительные материалы, ООО «Объединение 45», производителя товарного бетона и растворов, и ОАО «Ленинградский речной порт». Задачей создания нового участника делового сообщества стало повышение эффективности управления бизнесом, оптимизация издержек и концентрация ресурсов, а также повышение клиентоориентированности компании.

цифра

30%

доля рынка бетона, которую планирует занять ЗАО «ЛСР-Базовые»



Колонка аналитика



Денис Демин, начальник аналитического отдела Инвестиционной компании БФА

В конце июня и первой половине июля мировые рынки продолжили осторожные попытки восстановления. Их результатом пока не стала полная компенсация весенних потерь, однако можно констатировать солидный прирост основных индексов, подкрепляющий разворотом на рынке нефти. В случае если повышательный тренд преодолет традиционно тревожные августовские настроения рынка, в осенний сезон инвесторы могут войти на оптимистичной волне.

Как и прежде, определяющие динамику рынков события происходили в Европе, лидеры которой проявили долгожданную сговорчивость и согласовали-таки меры по централизации банковской системы и усилению антикризисных мер. Порадовал инвесторов и ЕЦБ, наконец решившийся на снижение учетной ставки до исторического рекорда в 0,75%. Возможно, после снижения ставок банк решится поддержать финансовую систему и новыми вливаниями в рамках LTRO. Впрочем, до конца лета главной интригой останется одобрение национальными властями согласованных на международном уровне решений. Мы ожидаем, что на этот раз принятие необходимых мер пройдет без неприятных сюрпризов, а также питаем определенные надежды в отношении нескольких сотен миллиардов EUR, которые европейские банки вынуждены были снять с депозитов в ЕЦБ, после того как банк снизил до нуля ставку по этим депозитам.

Цены на нефть, динамика которых весной напомнила инвесторам о 2008-м, в полном соответствии с нашими ожиданиями оттолкнулись от нижней границы многолетнего коридора, причем оттолкнулись очень энергично. В результате Brent к середине июля закрепился выше 100 USD, что более чем комфортно с точки зрения российского бюджета и отечественного фондового рынка. В случае отсутствия глобальных катализмов эта ситуация дает российским акциям существенное пространство для роста. По нашему мнению, более активное восстановление могут продемонстрировать представители черной металлургии и электроэнергетики. Достаточно велики в этом случае и шансы на укрепление рубля, особенно по отношению к EUR; впрочем, уже к середине июля европейская валюта «похудела» на 5% относительно уровней, достигнутых в 20-х числах июня.

Интервью

Денис Бортников: «Чем грамотнее население, тем лучше развит рынок банковских услуг в стране»

Член правления Банка ВТБ, руководитель Северо-Западного регионального центра ВТБ Денис Бортников в интервью корреспонденту «Строительного Еженедельника» Кристине Наумовой рассказал о последствиях волатильности, программе повышения финансовой грамотности населения и о том, стоит ли готовиться ко второй волне кризиса.



– Как Вы оцениваете финансовую грамотность петербуржцев?

– Недавно у губернатора Георгия Полтавченко состоялось совещание, на котором этот вопрос был выделен особо: финансовая грамотность горожан находится на довольно низком уровне. Немногие получающие кредит граждане могут самостоятельно рассчитать аннуитетные платежи, проценты по кредиту. Конечно, кредитные схемы зачастую довольно сложны, недаром были приняты законодательные акты по устранению скрытых платежей, до их принятия многие не могли разобраться, за что реально они платят. К сожалению, большинство кредитующихся и сейчас этого не понимают. Если же говорить о фондовом и валютном рынках, то здесь грамотность и вовсе на нуле. В настоящий момент СЗРЦ ВТБ совместно с региональным отделением ФСФР в СЗФО готовит к реализации программу, направленную на повышение финансовой грамотности: планируются вводные курсы для школьников и студентов неэкономических вузов, других групп населения.

– Зачем корпоративному банку нужна реализация такой программы?

– Банк – социально ответственная структура. Здесь мы выступаем не только как корпоративный банк, но представляем центральную ось Группы ВТБ в целом, а в ней, как известно, присутствует и банк розничной направленности – ВТБ 24, ориентиро-

ванный, в первую очередь, на работу с населением. Мое личное мнение – необходимо нести знание людям. Чем грамотнее население, тем лучше развит рынок банковских услуг в стране. Пример тому – США, где, безусловно, «Экономикс» является настольной книгой каждой домохозяйки. Конечно, за плечами у стран Запада вековые традиции банковской культуры и финансовой грамотности, но у России нет этого времени, поэтому нужно максимально использовать все имеющиеся возможности. Вот мы и занимаемся этим проектом.

– Разговоры о второй волне кризиса не умолкают. Насколько они оправданны?

– Не думаю, что вторая волна кризиса возможна. Политика федерального правительства в последние годы была консервативной. Все невзгоды, которые коснулись мировой экономики, Россия пережила относительно безболезненно. У нас «сырьевая» экономика, газ и нефть будут потреблять всегда, сколько бы это ни стоило. Возможен небольшой провал, за которым последует рост. Но все покажет курс нового правительства во главе с Дмитрием Медведевым. Если будет сохранена грамотная позиция расходования средств федерального бюджета, второй волны кризиса, скорее всего, не будет.

– Много разговоров и о волатильности. Как она отразится на деятельности банкиров?

– По характеру потребностей со стороны клиентской базы существенных изменений я пока не вижу. Два года назад ситуация была иная: многие «затянули пояса», свернули перспективные программы. Сейчас, наоборот, отложенные проекты, бизнес-идеи сняты с полки и успешно реализуются. Спрос на заемные ресурсы не снизился, он вернулся к докризисному уровню.

– Есть ли ажиотажный спрос на перевод вкладов в доллары?

– Судя по официальным данным, ажиотажного спроса на такие операции нет. Лично я не перевожу деньги. Рубль – устоявшаяся валюта, несмотря на невзгоды на валютном рынке. Я давно держу все в рублях, потому что в рублях потребляю, а если и делаю вклады – то также в национальной валюте, поскольку во многих банках проценты по вкладам в рублях опережают инфляционные процессы. Надо понимать, что при переводе из одной валюты в другую вы потеряете на курсовой разнице, уплатите комиссионные проценты, кроме того, внешние инфляционные ожидания также могут обесценить ваши вложения.

Лично для себя я не вижу в этом смысла.

– Во время кризиса у многих банков появились непрофильные активы, которые переходили по залогу. Есть ли у вас такие активы в собственности?

– Да, у нас появились такие активы, их управлением занимается наша дочерняя компания. По итогам прошлого года она вышла на опережающие планы по выкупу и управлению активами. В основном среди непрофильных активов представлены объекты недвижимости, расположенные по всей территории СЗФО.

– Ставки по вкладам для физических лиц выросли. Приведет ли это к росту ставок по кредитам?

– С начала года почти во всех банках ставки по вкладам физических лиц подросли. Пока на рынок корпоративного кредитования это не повлияло, потому что банки находят способы поддержания ликвидности за счет иных источников.

– Какие планы у Северо-Западного регионального центра ВТБ на текущий год?

– Планы, как всегда, амбициозные. Мы планируем увеличить объем кредитного портфеля, сегодня он составляет 237 млрд рублей. Впрочем, портфель может остаться неизменным, но вырастут непроцентные доходы. В любом случае, пока прогнозы делать рано.

Ипотека

Ипотека ставит новые рекорды

Алена Шереметьева / За I полугодие 2012 года, по данным по данным Санкт-Петербургского центра доступного жилья, в Санкт-Петербурге выдано порядка 12,9 тыс. ипотечных кредитов на сумму 27,6 млрд рублей. Эти результаты более чем в полтора раза превосходят показатели аналогичного периода 2011 года. Участники рынка полагают, что вторая половина года окажется еще более результативной.

Эксперты констатируют положительную динамику рынка ипотеки, связывая успехи как с эффектом низкой базы, так и с растущим предложением разнообразных ипотечных программ. Лидером по количеству и сумме выданных ипотечных займов стал Северо-Западный банк Сбербанка России, занимающий свыше 32% рынка, он выдал 4,156 тыс. ипотечных кредитов на сумму 8,046 млрд руб.

«По сравнению с первым полугодием прошлого года темпы роста, конечно, несколько снизились, однако это исключительно технический нюанс, присущий любому растущему рынку. В абсолютных цифрах рост выглядит по-прежнему впечатляюще. Так, филиал ВТБ24 в Санкт-Петербурге по итогам первого полугодия 2012 года выдал ипотечных кредитов (2,56 тыс. – «Строительный Еженедельник») на сумму более 5,1 млрд рублей, тогда как по итогам аналогичного периода прошлого года эта цифра составляла лишь 1,8 млрд рублей», – делится данными Михаил Иоффе, вице-президент, управляющий филиалом ВТБ24 в Санкт-Петербурге.

«Первое полугодие 2012 года показало ожидаемую динамику роста по строящемуся жилью. Это связано с тем, что в текущем году ведущими застройщиками Петербурга запущены в продажу большие жилые комплексы с доступными ценами и привлекательными планировками. В первом полугодии 2011 года нами было принято 732 заявки на 1,281 млрд рублей, а за первые шесть месяцев 2012 года принято уже 1,895 тыс. заявок на сумму 4,557 млрд рублей», – рассказывает Марина Горюловская, директор дирекции розничного бизнеса Банка «Санкт-Петербург». Всего же за I полугодие Банк «Санкт-Петербург» выдал 897 ипотечных кредитов на сумму 1,937 млрд рублей.

Ирина Илясова, региональный директор DeltaCredit в Северо-Западном федеральном округе говорит, что в I полугодии 2012 года в Петербурге DeltaCredit выдал 812 кредитов на сумму 1,686 млрд рублей, что на 83,7% больше по количеству кредитов, чем в I полугодии 2011 года и на 108% больше по общей сумме показателей за аналогичный период 2011 года.

«Росбанк за первые 6 месяцев принял около 500 заявок на ипотеку в Санкт-Петербурге. Их сумма составила почти 1,5 млрд рублей. Стоит отметить, что количество заявок возросло в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2011 года», – констатирует Илья Злуницын, региональный директор Северо-Западного филиала Росбанка. Всего же за прошедшие полгода Росбанк выдал в Петербурге 229 кредитов на сумму 773,2 млн рублей.

Драйверы спроса

Участники рынка полагают, что спрос на ипотечные продукты подогревается как либерализацией условий со стороны банков и расширением ими продуктовой линейки, так и ожиданием очередной волны кризиса.

«Число заявок по итогам первого полугодия выросло у ВТБ24 почти в 3 раза. Именно рост спроса со стороны петербуржцев на фоне серьезной либерализации условий ипотеки, которая произошла в конце прошлого – начале нынешнего года и стал причиной столь позитивной динамики показателей выдачи ипотечных кредитов. Особенно бурными темпами рос сегмент



ипотечного кредитования на первичном рынке жилья. Всего за полтора последних года, при неизменно высоких темпах роста выдачи ипотечных кредитов, доля первички в общем объеме выдаваемых нашим филиалом кредитов выросла с 12,5% до 50%», – говорит Михаил Иоффе. В Банке «Санкт-Петербург» тоже заметили увеличение спроса на ипотечные кредиты для приобретения жилья на первичном рынке.

Основными причинами роста спроса на ипотеку, по словам Илья Злуницына, являются высокий спрос на недвижимость, широкий выбор ипотечных программ, улучшение условий кредитования за счет конкуренции между банками и ожидание экономического кризиса. Традиционно высок спрос на вторичное и первичное жилье, а в летний период повышается спрос на загородную недвижимость.

Ирина Илясова отмечает, что колебания курса рубля не влияют на потребности клиентов в приобретении жилья, так как спрос на улучшение жилищных условий в Петербурге велик, и основная доля заемщиков берет рублевые кредиты.

Плавная индексация

Банки довольны текущей ситуацией и не спешат корректировать ипотечные ставки.

Михаил Иоффе уверяет, что, как и другие крупные участники рынка ипотечного кредитования, ВТБ24 в начале года чуть увеличил ставки по ипотеке. «В зависимости от программы, рост ставок по рублевым кредитам составил 1-1,5% годовых. При этом неизменной осталась ставка в 11% годовых в рамках программы «Ипотека с господдержкой». Кроме того, одновременно с корректировкой ставок ВТБ24 отменил комиссии за выдачу ипотечных кредитов, размер которых варьировался от 14 до 64 тысяч рублей», – поясняет господин Иоффе. В DeltaCredit повышение ставок на 0,5% произошло в начале года по некоторым продуктам, это было связано с удорожанием привлечения денежных средств, рассказывает госпожа Илясова.

В Росбанке сообщают, что ставки по ипотеке с начала года не менялись. На текущий день мы предлагаем ставки от 10% в рублях и от 9% в валюте, уточняет Илья Злуницын. Ставки по ипотечным

кредитам Банка «Санкт-Петербург» с начала года также остаются неизменными. «В рублях действуют ставки от 6% до 14% в зависимости от величины первоначального взноса, срока и программы кредитования. В долларах США ставки составляют от 11% до 12,75%, в евро – от 10% до 11,75%», – делится Марина Горюловская.

Банки ощущают конкуренцию и стремятся улучшить условия выдачи ипотечных кредитов, разнообразив существующие программы.

«В начале июля мы выпустили новый продукт – кредит по одному документу – паспорту. Он предназначен, прежде всего, людям, работающим по найму, которые планируют приобрести жилье и располагают первоначальным взносом не менее 50% от стоимости квартиры. То есть это клиенты, имеющие стабильный доход и накопления, но у них нет времени собирать пакет документов для банка. Так же в августе 2012 года будет модифицирован продукт с использованием материнского капитала в качестве первоначального взноса на приобретение квартиры», – рассказывает Ирина Илясова.

Динамика ипотечного рынка Санкт-Петербурга

Банк	2011 год		2012 год		справочно	
	I полугодие шт. (млн руб)	II кв. шт. (млн руб)	I полугодие шт. (млн руб)	II кв. шт. (млн руб)	сумма кредита млн руб.	доля рынка %
Северо-Западный банк Сбербанка тального банка России	2761	2408	4156	8046	1,9	32,2
ВТБ24	878	1387	2562	5084	2,0	19,8
Газпромбанк	854	673	1293	3315,1	2,5	10,0
Банк «Санкт-Петербург»	517	568	897	1937,5	2,2	6,9
Банк «Дельта-Кредит»	442	425	815	1692,6	2,1	6,3
Банки по программе Санкт-Петербургского ипотечного агентства	233	350	535	1238,5	2,2	4,1
Балтинвестбанк	456	196	412	797,8	1,9	3,2
Ханты-Мансийский Банк	213	312	312	598	1,9	2,4
Банк «Абсолют»	420	126	285	726,1	2,5	2,2
Росбанк	169	138	229	773,2	3,3	1,7
Банк «Зенит»	-	131	174	260,7	1,5	1,3
* другие банки, выдающие ипотечные кредиты	851	720	1290	3100,4	2,4	9,9
ИТОГО:	7 794 (16 282,2)	7446 (15509,1)	12 910	27569,9	2,2	100

* 10 банков, которые регулярно выдавали ипотечные кредиты
Источник: ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»

инструменты

Кредитное взаимонепонимание

Антонина Асанова / Объемы банковского кредитования строительных проектов практически восстановились до докризисного уровня, и девелоперы ждут смягчения условий финансирования для «выживших» в кризис компаний, однако банки не хотят идти навстречу – перспективы у рынка пока не очень радужные. ➤



Число банков, кредитующих проекты застройщиков, невысоко. Основным игроком на рынке остается Сбербанк России, на который приходится до 80 % всего объема долгосрочного кредитования, и его популярность среди девелоперов растет, оценивает вопрос вице-президент по финансам холдинга RBI Алексей Ефремов. Остальную часть рынка делят между собой банки ВТБ, БФА, «Номос», «Открытие» и другие.

«Крупные строительные компании переходят или открывают кредитные линии в Сбербанке России, поскольку механизм кредитования и требования к заемщикам здесь более прозрачные и зачастую более выгодные, – уточняет господин Ефремов. – Конечно, можно обратиться в другие банки, и, возможно, получить кредит, но такие примеры не на слуху».

Ставки по кредитам, как утверждают застройщики, сегодня начали подниматься. «Существовал определенный период снижения ставок, но сейчас мы можем наблюдать некоторый рост, – говорит первый заместитель гендиректора ГК «Пионер» петербургского направления Александр Погодин. – Величина ставки зависит, в частности, от ресурсной базы: 10-13 % годовых – у банков с участием государства или с государственной поддержкой; 13-16 % годовых – ставка крупных банков без господдержки, входящих в первую двадцатку рейтинга банков России; 14-17 % годовых и выше – ставки небольших коммерческих банков из первой сотни рейтинга независимых экспертов».

Вместе с тем требования к застройщикам остаются высокими. «Мы достаточно консервативно подходим к выбору проек-

тов, отдавая предпочтение компаниям, которые имеют замкнутый производственно-строительный цикл и длительную историю работы на строительном рынке, – подтверждает заместитель руководителя СЗРЦ ОАО «Банк ВТБ» – старший вице-президент Владислав Трофимов. – Такие компании правильно осуществляют планирование и производственных, и финансовых потоков».

Неудивительно, что эти факторы вызывают недовольство девелоперов. «В последние полгода-год получить банковский кредит стало еще сложнее, – говорит генеральный директор ООО «Ай Би Ритейл» Дмитрий Бердиган. – С одной стороны, вслед за мировыми тенденциями – выросли ставки по кредитам. С другой, – банки, стремясь снизить свои риски, ужесточили требования к заемщикам и еще более избирательно чем год назад, подходят к оценке проектов. Главный принцип остается прежним: «Докажите, что вам не нужны деньги, – и мы вас с удовольствием прокредитуем»».

«Кризис научил застройщиков работать по-новому, и банки также должны изобретать новые подходы, разрабатывать новые критерии оценки проектов и застройщиков, приближенные к западной практике, – согласен президент ЗАО «Терра Нова» Лев Пукшанский. – Однако пока новые продукты на рынке не появляются».

Например, таким новым инструментом, благодаря которому от застройщика не требовались бы значительные залоги и выполнение повышенных обязательств, могло бы стать бридж-кредитование, считает господин Пукшанский. Кроме того, девелопер ожидает от банков и снижения порога собственных средств, которые необходимо вложить в проект застройщику. Сейчас он держится на уровне 15-30 %.

«Тем не менее, реальной альтернативы банковскому кредитованию на сегодня нет, – сожалеет Дмитрий Бердиган. – Инвестиционные фонды иногда включа-

ются в девелоперские проекты, но очень редко, потому как им необходим определенный доходный поток сразу. Именно поэтому они чаще готовы войти в рекопцент уже работающего проекта, чем вкладываться в новый, – чтобы не брать на себя девелоперские и строительные риски».

Впрочем, и банкиров понять легко. Они не ждут активного роста этого сегмента. «Учитывая стагнацию экономики, корпоративные клиенты заняли выжидательную позицию, – говорит Владислав Трофимов. – В сравнении с показателями 2011 года, в 2012 году мы ожидаем замедления темпов роста сегмента корпоративного кредитования, при этом по СЗФО замедление ожидается более значимым, чем по России в целом».

МНЕНИЕ



Лев Пукшанский,
президент
ЗАО «Терра Нова»:

➤ Подход банков к проектам должен быть дифференцированным, более гибким. Должна быть разработана система ранжирования проектов с «ручной» настройкой, позволяющая финансировать строительство на 50 или на 90 % в зависимости от ликвидности недвижимости. Ведь чем легче, с меньшим дисконтом банк сможет реализовать проект в случае невыполнения обязательств застройщиком, тем больше может быть участие банка. Иначе по одинаковому для всех регламенту, и хорошие, и плохие проекты получают одинаковые условия».

Единственный путь к деньгам

Антонина Асанова / Получить кредит на проектное финансирование непросто, однако это фактически единственный способ работы для девелоперов, реальной альтернативы банковскому кредитованию пока нет.

Банковское кредитование по-прежнему остается одним из основных источников финансирования девелоперских проектов, отмечают игроки строительного рынка. С его помощью застройщики решают многие базовые вопросы – непрерывности поступления средств, покрытия кассовых разрывов и управления собственной ликвидностью, что позволяет в целом эффективнее вести бизнес.

Между тем банки предъявляют серьезные требования к застройщикам. Это высокая экономическая эффективность проекта, уже полученное разрешение на строительство, реализация проекта в соответствии с требованиями 214-ФЗ, вложения инициатором не менее 15-30% собственных средств от бюджета до вхождения банка в проект, наличие успешного опыта и безупречная деловая репутация.

«Что касается самого проекта, здесь можно выделить риск недофинансирования, маркетинговый риск, риски, связанные с технологией строительства, исходно-разрешительной документацией, – перечисляет управляющий филиа-

лом Номос-Банка в Санкт-Петербурге Виктор Питернов. – Также существенное внимание банк обращает на чувствительность проекта к изменению его основных параметров».

«Компаний, которые в полной мере соответствуют этим критериям, не так много», – констатирует вице-президент по финансам холдинга RBI Алексей Ефремов. Причем альтернативы банковскому кредитованию у застройщиков практически нет. «Мы не ожидаем, что ситуация с ликвидностью до конца года значительно улучшится или случится реинкарнация других инструментов корпоративного финансирования», – добавляет господин Ефремов.

Обойтись без прямого банковского кредитования проектов удастся лишь некоторым застройщикам. Это позволяет сделать ипотечное кредитование, когда фактически для покупки квартир в строящихся объектах кредитуются физические лица, но средства, в конечном счете, попадают к застройщику. «Поступления от продаж в домах эконом-класса, на текущий момент времени, как правило, значительно превышают необходимые объемы затрат для строительства», – поясняет заместитель директора головного отделения по Санкт-Петербургу Северо-Западного банка Сбербанка России Татьяна Логинова. Существует и еще один

способ получить банковское финансирование – кредит под оборотные средства. «Это кредит на ведение текущего бизнеса», – рассказывает первый заместитель гендиректора ГК «Пионер» петербургского направления Александр Погодин. – Минус в том, что этот кредит не может быть очень большим, так как банк учитывает дополнительные риски, которые могут возникнуть в ситуации, когда банк не устанав-

ливает жесткие обязательства перед кредитором».

Однако, как правило, без банковского кредитования крупные проекты коммерческой недвижимости и проекты строительства жилых домов бизнес- и элит-класса не могут быть осуществлены либо в запланированные сроки, либо с ожидаемой доходностью для девелоперов, подводит черту Татьяна Логинова.

цифра

15%

минимальный процент вложения собственных средств девелоперов для проектов жилой недвижимости

страхование

Инерция от стройки

Вероника Маслова / По итогам первого полугодия рынок страхования строительно-монтажных рисков (СМР) вырос приблизительно на 10-15%. Динамику ему пока придают инфраструктурные проекты, реализуемые на территории страны, но рост уже замедляется, отмечают эксперты.

Благодаря большим стройкам прошлого года рынок страхования СМР вырос на 30%, но в этом году показатели будут скромнее, считают страховщики. «Ряд крупных инфраструктурных проектов, основных двигателей роста, входит в завершающую стадию, а масштаб начинаемых несколько меньше», – объясняет гендиректор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев. Среди них, например, объекты саммита АТЭС во Владивостоке, кластер объектов для проведения Олимпиады в Сочи, вторая очередь нефтепровода «Восточная Сибирь – Тихий океан» и другие. «Несмотря на то что новые договоры по сочинским объектам уже не заключаются, и практически закончилось строительство объектов к Саммиту АТЭС, активно финансируются нефтегазовые проекты, инфраструктурные, социальные, которые в 70% случаев обеспечиваются страховой защитой», – добавляет первый заместитель директора САО «Гефест» в Санкт-Петербурге Анатолий Кузнецов. В целом строительный рынок страны, по данным Ростата, с января по май составил 1,56 трлн рублей, что на 5,4% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

Страхование СМР в официальной статистике ФССР не выделяется как самостоятельный раздел, но согласно экспертным оценкам, за первое полугодие рынок РФ в этом сегменте вырос на 10-15%. По мнению Александра Локтаева, сборы составили почти 12 млрд рублей, а по итогам года, скорее всего, приблизятся к 28 млрд рублей (страховые премии без учета страхования ответственности в рамках СРО). При этом объем петербургского рынка страхования строительно-монтажных рисков оценивается экспертом в сумму не менее 1,8 млрд руб. «В Северо-Западном регионе рост происходит в основном за счет страхования проектов по развитию портовой инфраструктуры, крупных транспортных проектов, таких как продолжение строительства Западного скоростного диаметра, строительство участков скоростной автодороги Санкт-Петербург – Москва», – добавляет Локтаев.

На сборы премий негативное влияние оказывает сильное снижение тарифов по страхованию СМР. «Риски строительства не уменьшаются, при этом высокий демпинг заставляет страховщиков уже несколько лет опускать тарифы, которые и так находятся «на дне». Даже по крупным инфраструктурным объектам тарифы очень сильно просели», – уточняет Кузнецов. Тем не менее, по его оценкам, сегмент



Массовой культуры страхования строительных рисков нет – подрядчики страхуются только по требованию заказчика, инвестора или банка

В Северо-Западном регионе рост происходит в основном за счет страхования проектов по развитию портовой инфраструктуры, крупных транспортных проектов

СМР по итогам 2012 года покажет рост на 20-25%, хотя в случае кризиса рост не превысит 5-10%. При этом на Санкт-Петербург и Ленинградскую область придется не более 8-10% всего сегмента СМР, считает Кузнецов. «Страхование СМР стало практикой работы только для компаний с участием иностранного капитала или крупных подрядных организаций, массовой культуры страхования строительных рисков нет – подрядчики страхуются только по требованию заказчика, инвестора или банка», – продолжает перечислять проблемы рынка Павел Рюмин, директор департамента корпоративных продаж Северо-Западной дирекции СК «Альянс».

Что касается страхования ответственности строителей в рамках СРО, то в этом году данный вид страхования покажет более умеренный рост – в пределах 10%, считает господин Локтаев. В 2011 году премии здесь достигли 1,8 млрд рублей, а по итогам 6 месяцев 2012 года находятся

на уровне 1 млрд рублей. Перевод строительной отрасли на саморегулирование и введение де-факто обязательного страхования СРО так и не оправдал ожиданий многих экспертов, рассчитывающих на «эффект ОСАГО» в данном виде страхования. «В отличие от автострахования, где инициатором страхования выступает одно лицо – владелец автомобиля, в страховании строительных рисков решение о включении в строительную смету расходов на страхование принимает заказчик, а не сама строительная компания. Добровольно, за свой счет, строительные компании страхуют свои стройки крайне редко», – обращает внимание Кузнецов. Тем не менее, среди положительных моментов он называет повышение узнаваемости страховых компаний и в целом рост доверия к страхованию: строительные компании стали лучше разбираться в страховых продуктах и больше интересуются нюансами полиса.

Катастрофа не стимул

Вероника Маслова / Наводнение в Крыму не увеличило интерес к страхованию ни в Петербурге, ни в других городах России – наплыва клиентов, желающих застраховать жилье, страховые компании не отмечают.

Когда два года назад ураган прошелся по Ленинградской области, повреждения были тоже значительными, но и тогда рост количества обращений по страхованию загородных домов оказался не более 10%, причем обращались в основном владельцы домов из наиболее пострадавшего района – Сосново, вспоминает Виталий Овсянников, руководитель управления именных видов страхования Северо-западного дивизиона «Ренессанс Страхование».

«Основными покупателями таких полисов являются ипотечные заемщики, которые страхуют квартиры и дома в рамках кредитных договоров с банками», – говорит Владимир Храбрый, директор филиала ОСАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге. Ситуация, конечно, сильно отличается от региона к региону, но даже в таких благополучных и экономически развитых районах как Подмоскowie и Ленинградская область застраховано не более 10-15% всех загородных домов, добавляет Виталий Овсянников.

«К сожалению, ни техногенные катастрофы, ни природные катаклизмы пока радикальным образом не сказываются на стремлении населения и предприятий страховать. Пожалуй, пока единственным действенным механизмом остается расширение перечня обязательных видов страхования, которые предусматривают реальную компенсацию затрат от полученного ущерба, а не просто некий полис с минимальной страховой суммой, купленный «за две копейки» и не обеспечивающий реальной защиты», – считает генеральный директор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев.

Законопроект об обязательном страховании жилья гражданами в настоящее время уже готовится депутатами фракции «Единая Россия». Он может поступить в Госдуму уже осенью. По мнению господина Храбрых, введение обязательных видов страхования способствует развитию страховой культуры в нашей стране, чему примером является обязательное страхование автогражданской ответственности. А Виталий Овсянников отмечает, что обязательные виды страхования со временем эволюционируют и либерализуются, развивая тем самым добровольные виды с более широкими страховыми покрытиями, конкурентоспособными ценами и сервисом.

Впрочем, такие предложения появляются довольно регулярно – с каждым крупным форс-мажором. И как уже неоднократно отмечали эксперты, основная проблема заключается в том, что в соответствии с Гражданским кодексом никто не может обязать гражданина страховать свою собственность, а только ответственность. В этой связи уже давно обсуждается необходимость введения обязательного страхования гражданской ответственности за ущерб, причиненный пожаром третьим лицам (соответствующий законопроект так и не принят, но все равно не смог бы защитить граждан от стихии).

Основные показатели рынка страхования рисков в строительстве

№ п/п	Вид страхования	Страховые премии, млрд руб.		
		2011 год (факт)	2012 год (прогноз)	1 полугодие 2012 года (предварит.)
1	Страхование строительно-монтажных рисков, включая страхование ответственности	25,0	28,0	12,0
2	Страхование ответственности в рамках СРО строителей	1,8	2,0	1,0

Структура рынка страхования строительно-монтажных проектов по источникам финансирования

№ п/п	Источники финансирования строительства застрахованных объектов	Удельный вес, в общем объеме собранных премий
1	Проекты, финансируемые за счет бюджетов разных уровней	75%
2	Коммерческие проекты, финансируемые из негосударственных источников	20%
3	Проекты, финансируемые на основе государственно-частного партнерства	5%

По данным «Эксперт РА» и страхового общества «Помощь»

Защитники ВМА предложили альтернативу переезду

Антонина Асанова / В ответ на распоряжение президента РФ о переезде Военно-медицинской академии с Пироговской набережной в пос. Горская под Сестрорецком, сотрудники ВМА предложили свой проект – строительство новой клиники на месте части неисторических зданий. Однако властные органы на предложение пока не отзываються. ➔



Фото: Наталья Петухова



На пресс-конференции присутствовали только профессора ВМА – военные в отставке. Большинство сотрудников академии, будучи служащими Российских вооруженных сил, критиковать проект не могут

«У нас есть свой проект развития академии, – рассказал заведующий кафедрой нормальной физиологии ВМА Владимир Самойлов. – Не представляющие ценности общежития и гараж на территории академии можно было бы снести, и на участке 8 га построить современную хирургическую клинику».

По словам Владимира Самойлова, это предложение было озвучено в письме президенту от руководства академии, а также в обращении к первому лицу Закса, однако ответа так и не последовало.

«Если, по оценкам, специалистов на строительство новых зданий академии по-

требуется около 20 млрд рублей из-за торфяных болот на территории в Горской, то в случае реализации этого проекта потребовались бы на два порядка меньшие средства», – добавил господин Самойлов.

«Снос здания в историческом центре Петербурга можно оценить из расчета 100-150 USD за 1 кв. м, а строительство нового может обойтись в 1,5-2 тыс. USD за 1 кв. м», – оценил заместитель директора департамента консалтинга Colliers International Всеволод Шербаков. В этом случае возведение новой клиники на существующей территории действительно обойдется как минимум в десять раз дешевле переезда.

Новое предложение об альтернативном развитии академии является одной из попыток противников переезда ВМА сподвигнуть Министерство обороны к отказу от своих планов или хотя бы к обсуждению принятого решения. Также 10 июля на имя президента было направлено письмо депутатов Госдумы с просьбой отказать от планов переноса академии. Ответ должен быть получен через месяц, в десятых числах июля, рассказала депутат Наталья Петухова.

По словам противников переезда академии, в предложенном Минобороны проекте не только нет никаких принципиально новых решений и преимуществ для учебного

заведения, но и, наоборот, условия его работы ухудшаются. Так, в результате его реализации произойдет уменьшение количества койкомест – 1,6 тыс. вместо существующих сейчас 2,5 тыс., ухудшится транспортная доступность клиник, что принципиально для карет скорой помощи, рассказал начальник ВМА в 2000-2007 годах Борис Гайдар. По его словам, в 2005 году на комплексный ремонт зданий решением Президента было выделено около 10 млрд рублей внебюджетных средств. На эти деньги в академии было заменено более 100 км внутренних коммуникаций и закуплено новое оборудование.

Также, по его словам, содержание академии не обходится бюджету дорого. «На текущий ремонт здания полагается 65-70 млн рублей ежегодно, но больше 17 млн академия никогда не получала, – объяснил он. – Остальные средства мы выделяли из собственных, заработанных».

Между тем, ООО «ЛСР-Строй» уже ведет проектно-исследовательские работы по созданию многофункционального медицинского центра для ВМА в Сестрорецке.

«На данном этапе ведутся инженерно-геологические изыскания. Завершение проектно-исследовательских работ запланировано на конец 2013 года», – сообщили в пресс-службе компании.

справка



Строительство нового многофункционального медицинского центра для ВМА запланировано на участке 275 га на месте аэродрома ДОСААФ в Горской, близ Сестрорецка, переведенного туда с Комендантского проспекта. Площадь самого комплекса составит 40-45 га. Строительство планируется окончить 20 декабря 2013 года.

ЛУЧШИХ НАГРАДЯТ

В Санкт-Петербурге 25 июля в Николаевском дворце (Дворец труда) состоится торжественная церемония награждения победителей Национального конкурса российских строителей «СТРОЙМАСТЕР-2012» по Северо-Западному федеральному округу. Конкурсная комиссия заседала 28 июня в здании аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО. В ее состав вошли Сергей Петров, координатор НОСТРОЙ по СЗФО – председатель конкурсной комиссии, Павел Созинов, заместитель координатора НОСТРОЙ по СЗФО – заместитель председателя конкурсной комиссии, Владимир Кобзаренко, директор СРО НП «Строители Ленинградской области» и другие.

Победителей определят в следующих номинациях:

- «Сто лучших бригад строительного комплекса России»;
- «Лучший молодой специалист строительного комплекса России»;
- «Лучший прораб строительного комплекса России»;
- «Лучший мастер строительного комплекса и строительной индустрии России»;
- «Лучший руководитель организации строительного комплекса России»;
- «Лучшая трудовая династия строительного комплекса России»;
- «Лучший мастер-наставник строительного комплекса России»;
- «Ветеран строительной отрасли России»;
- «Лучшее учебное заведение, осуществляющее подготовку специалистов рабочих профессий для строительной отрасли России».

К участию в торжественной церемонии приглашены заместитель полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Запад-

ном федеральном округе С.М. Зимин, вице-губернатор Ленинградской области по строительству Г.И. Богачев, председатель Комитета по строительству Ленинградской области Н.В. Крутов, председатель Постоянной комиссии по строительству, транспорту, связи и дорожному хозяйству Законодательного собрания

Ленинградской области И.Н. Григорьев, руководитель Аппарата Национального объединения строителей М.Ю. Викторов, представители строительных предприятий и саморегулируемых организаций строителей Архангельской, Вологодской, Калининградской, Новгородской, Псковской и Ленинградской области.

МНЕНИЕ



Сергей Петров, координатор НОСТРОЙ по СЗФО, депутат Государственной думы Российской Федерации:

– Конкурс «СТРОЙМАСТЕР» является важным событием строительного комплекса. Уже на протяжении

трех лет работникам строительной сферы, достигшим наивысших профессиональных результатов, вручаются заслуженные награды. Для развития строительной отрасли в целом важны успехи каждого отдельно взятого специалиста. Поэтому нам необходимо продумать дальнейшее развитие конкурса так, чтобы профессиональные соревнования проводились не только на окружном уровне, но и в регионах при активном участии саморегулируемых организаций и строительных предприятий. Очень важно, чтобы в следующем году конкурс привлек большее количество номинантов. Уверен, что в перспективе конкурс «СТРОЙМАСТЕР» станет визитной карточкой строительной отрасли России.



24 июля 2012 года

«Я б в строителе пошел...» — о развитии системы образования в строительной сфере Ленинградской области

Профессиональная подготовка строителей и улучшение условий их труда — начальная точка отсчета на пути к решению вопросов качества, увеличения производительности и безопасности в строительстве, снижения сроков ведения работ и затрат. При этом давно не секрет, что кадровый «голод» и острый дефицит молодежи на стройках налицо. Как изменить ситуацию — привлечь молодежь на стройки, улучшить образовательную систему, а также правильно разработать профессиональные стандарты в строительстве?

Обсуждаемые вопросы:

1. Какие проблемы существуют на рынке труда в строительной сфере Ленинградской области? Какое участие в их решении принимают региональные власти и представители бизнеса.
2. В чем недостатки современной системы образования в строительной отрасли? Какие шаги нужно предпринять, чтобы изменить ситуацию?
3. Совместные программы профессионального образования в строительстве между Ленинградской областью и зарубежными партнерами: BAJO, EDUSTROI и т.д. Чем наши финские партнеры могут научить представителей профессионального сообщества нашего региона?
4. Участие Ленинградской области в международном конкурсе профессионального мастерства WorldSkills: условия участия, сроки проведения.

Модератор: Лидия Горборуква, заместитель главного редактора газеты «Строительный Еженедельник. Ленинградская область»

Время проведения:
12.00–13.00

Место проведения:
пл. Островского, д.11, 2-й этаж (Зал инвестиционных проектов)

**ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ
В ЗАСЕДАНИИ КРУГЛОГО СТОЛА!**
Подробная информация на ASNINFO.RU
PR-отдел: 380-15-81, pr@stroypress.ru

В борьбе за долю на полу

Светлана Семенович / На протяжении 2012 года рынок напольных покрытий демонстрирует ценовую стагнацию. Хотя незначительные колебания в стоимости материалов, вызванные изменением курсов валют, все-таки были. Но особого влияния на рыночную ситуацию в целом они не оказали. ➔

«Посткризисное оживление строительства и рост доходов населения благоприятно сказалось и на восстановлении рынка напольных покрытий. Уже в 2010 году показатели по Северо-Западу были в районе 30 млн кв. м, к 2013 году прогнозируется прирост на уровне 27%, а это порядка 38 млн кв. м», – рассказывает Валентин Любимиров, руководитель отдела продаж компании «Стройхолдинг».

«В 2012 году цены серьезно не росли. Так как основная масса производителей представлена зарубежными компаниями, то стоимость напольных покрытий во многом зависит от стабильности валюты. Пока резких всплесков мы не наблюдаем», – объясняет Светлана Тюлькова, руководитель направления отделочных материалов СТД «Петрович».

В настоящее время суммарная емкость рынка напольных покрытий Петербурга и Ленинградской области, по данным Александра Батушанского, управляющего партнера консалтинговой группы «Решение», составляет около 20 млн кв. м.

По мнению Сергея Чернытина, руководителя представительства «ЭлитПаркет» в Санкт-Петербурге, в связи с высоким уровнем жилищного строительства относительно молодой рынок напольных покрытий имеет огромные возможности для дальнейшего развития. «Сегодня наблюдается смещение спроса с более дешевого продукта в сегмент средней и высокой ценовой категории. Потребители все чаще обращают внимание на такие критерии, как безопасность и дизайн», – утверждает господин Чернытин. По словам госпожи Тюльковой, производители идут в ногу со временем и работают над улучшением износостойкости покрытия, экологичностью и разработкой новых дизайнов, максимально повторяющих структуру натураль-

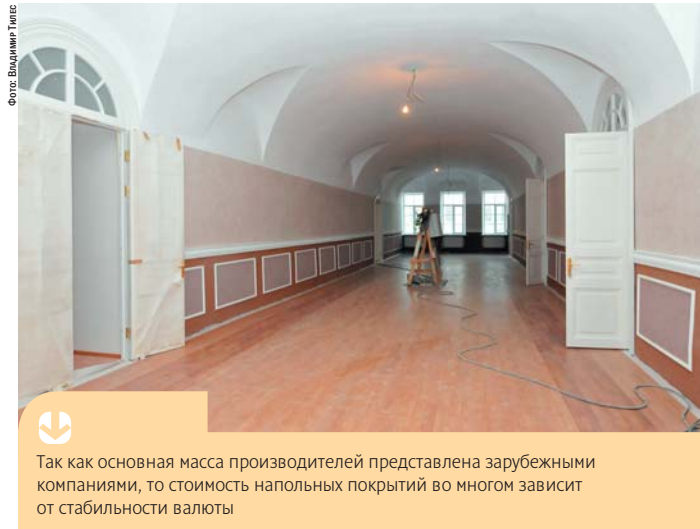


Фото: Владимир Телин



Так как основная масса производителей представлена зарубежными компаниями, то стоимость напольных покрытий во многом зависит от стабильности валюты

В связи с высоким уровнем жилищного строительства относительно молодой рынок напольных покрытий имеет огромные возможности для дальнейшего развития

ной древесины. В верхнем ценовом сегменте большую популярность приобретают такие материалы, как пробковое покрытие.

Сегодня на рынке представлено большое количество покрытий из различных материалов – ламинат, линолеум, паркетная доска, кафельная плитка и другие. Львиная доля всех продаж в Петербурге обеспечивается через крупные сети магазинов, таких как «Максидом», «Леруа Мерлен», «К-Раута», «ОБИ», «Метрика».

По оценкам экспертов, потребность в напольных покрытиях удовлетворяется в основном за счет иностранных производителей, хотя отечественные материалы в последнее время начинают отыгрывать

позиции, особенно это касается ламината. Многие зарубежные компании имеют производственные базы на территории России. Так, например, в 1995 открылся завод ЗАО «Таркетт» (Tarkett), в 2002 – Kronostar и Kronospan, в 2010 – Juteks. В напольной кафельной плитке и керамограните преобладают российские производители – Уральский, Шахтинский заводы, «Контакт», «Еврокерамика».

Как отметили специалисты СТД «Петрович», на ламинат приходится около 30% рынка напольных покрытий Санкт-Петербурга и области. На сегодняшний день в России представлено большое разнообразие торговых марок ламината, в том

числе и в ценовом диапазоне. Самыми популярными являются ТМ Kronostar и ТМ Kronospan 31, 32 класса. Заводы в России позволяют сохранить оптимальное соотношение цена/качество и поддерживают необходимый товарный запас. Что касается дорогого ламината 32, 33 класса, то здесь лидирующие позиции занимают немецкие торговые марки Tarkett, Egger и бельгийская ТМ Quick Step. В настоящее время дорогой ламинат 33 класса стоит от 700 рублей за кв. м. Самый популярный ламинат 32 класса – от 500 рублей за кв. м, 31 класса – от 300 рублей за «квадрат».

Доля паркета и паркетной доски составляет около 5-7%. Здесь также лидером является ТМ Tarkett. Примечательно, что с ростом доходов населения ламинат и паркетная доска отняли значительную долю рынка у линолеума. «Еще 10 лет назад ламинат завозился исключительно из-за границы и стоил приличных денег. На сегодняшний день крупные производители, например, такие как Tarkett, Quick Step открыли собственные заводы в России. Конечно, и импортный товар продолжает поступать на отечественный рынок, но доля его с каждым годом уменьшается. В среднем цены на привозной зарубежный ламинат в мидл-сегменте растут на 5-6% в год в зависимости от колебаний курса валют», – объясняет Сергей Чернытин, руководитель представительства «ЭлитПаркет» в Санкт-Петербурге.

МНЕНИЕ



Светлана Тюлькова, руководитель направления отделочных материалов СТД «Петрович»:

➔ Основной тенденцией последних двух-трех лет на рынке напольных покрытий является развитие торговыми сетями собственных товарных марок. Товары для них, как правило, производятся в Китае.

цифра

30

млн кв. м в год – объемы рынка напольных покрытий на Северо-Западе

Линолеум сдает позиции

Светлана Семенович / На линолеум приходится до 50% рынка напольных покрытий Санкт-Петербурга. Лидером этого сегмента с долей в 70% по всей России является компания Tarkett, которая заняла лидирующую позицию благодаря широте ассортимента в любом ценовом диапазоне и открытию собственного завода в России.

Остальные игроки рынка занимают порядка 30% от общего объема. Например, в прошлом году в Санкт-Петербурге открылось представительство бельгийской ТМ IVS, достаточно быстро занявшей свою нишу на рынке линолеума и добившейся 8% в общем обороте.

Также 8% приходится на ТМ Juteks, компания выпускает линолеум среднеценовой категории. В нижнем ценовом сегменте лидируют ТМ «Комитекс», ТМ «Новобалт» российского производства. Однако долю линолеума, начиная с 2010 года, активно поглощает ламинат. Между тем эксперты уверены, что стремительный рост спроса на ламинированные полы замедлится к следующему году и будет постепенно сходить на нет. Ожидается внимание потребителей к более качественным и экологичным материалам типа ковровых покрытий, деревянного настила. На сегодняшний день квадратный метр линолеума сред-

него класса стоит около 279 рублей и выше, нижеценовой сегмент начинается примерно от 220 рублей за кв. м. «Широкое распространение сегодня получили напольная керамическая плитка и керамогранит, доля которых составляет около 10%, она активно растет с разработкой и появлением новых коллекций и изменением дизайна. Это оптимальный материал для помещений с высокой влажностью, проходимость и загрязняемость. Плохие теплоизоляционные качества напольных покрытий, которые раньше останавливали людей, теперь часто компенсируются «теплыми полами», – рассказывает Светлана Тюль-

кова, руководитель направления отделочных материалов СТД «Петрович». В структуре потребления напольных покрытий выделяют два направления – частное (физическое лицо) и коммерческое (магазины, рестораны, бизнес-центры). По словам Сергея Чернытина, руководителя представительства «ЭлитПаркет» в Санкт-Петербурге, частный спрос во время кризиса не менялся, в свою очередь коммерческое направление просело на 50% в период экономической нестабильности. Что касается ценового сегментирования, то наименьшие убытки понес премиум-класс, наибольшие – эконом и средний класс.



Распределение рынка напольных покрытий по видам материала (%)



«Премиум-класс (штучный паркет, массив, паркетная доска) очень популярен среди владельцев элитных объектов недвижимости, между тем даже в этом сегменте высока доля использования ламиниро-

ванных полов, различна только область применения. В основном дорогой ламинат используют в нежилых помещениях – гардеробных, кладовых», – подводит итог господин Чернытин.

Кровля наперегонки с инфляцией

Светлана Семенович / По прогнозам специалистов, в 2012 году общий прирост рынка кровельных материалов зафиксирован в районе инфляции и составит в среднем около 10%.

По мнению Максима Горячева, коммерческого директора корпорации «ТехноНИКОЛЬ», наибольшими темпами будут расти дорогие и узкоспециализированные материалы – в силу того, что на них в последнее время наблюдается повышенный спрос.

«Рынок кровельных материалов неразрывно связан с ситуацией на строительном рынке, поэтому, разумеется, он переживает те же кризисные явления, что и строительная отрасль в целом», – отмечает Кристина Минкова, руководитель аналитического отдела Национального кровельного союза. По ее словам, наибольшая позитивная динамика наблюдалась в 2011 году, когда рынок начал стремительно восстанавливаться после жесткого падения в 2009 году и достижения ценового дна 2010 года. Тогда, во время кризиса, спрос в большей мере переориентировался на современные материалы низкой и средней ценовой группы. Однако говорить о выходе из кризиса еще рано – нестабильность европейской, да и российской экономики 2012 года отражается на кровельном рынке по-прежнему.

В настоящее время рынок кровельных материалов является одним из самых насыщенных и динамично развивающихся. Он состоит из множества сегментов, в каждом из которых есть собственные лидеры. Так, по данным Веры Никольской, директора по исследованиям ABARUS Market Research, лидирующие позиции на рынке металлочерепицы и профнастила занимает компания «Металл-Профиль», ей принадлежит 27% общего объема производства. Остальные доли распределяются между другими участниками, которых порядка ста. «Металлочерепица – наиболее популярный кровельный материал в силу простоты монтажа и распространенности металлических кровель в России. Но низкая рентабельность и высокая конкуренция вынуждают многих производителей либо закрываться совсем, либо диверсифицироваться в другие области. Из иностранных поставщиков данного вида материалов преобладают Финляндия (концерн RUKKI) и Швеция (LINDAB и VEKMANN)», – рассказывает



Нестабильность европейской, да и российской экономики 2012 года отражается на кровельном рынке по-прежнему

Ирина Столярова, генеральный директор компании «Балтик Таил».

В сегменте асбестоцементного шифера 41% рынка принадлежит Себряковскому комбинату, 12% – Белгородасбестоцементу, 10% комбинату «Волна», 8% – ЛАТО. «В категориях битумных и полимерно-битумных рулонных материалов (60% выпуска), полимерных мембран (40% рынка), твердой (35% рынка в совокупности с компанией «Тегола») и гибкой черепицы лидером является корпорация «ТехноНИКОЛЬ». В сегменте цементно-песчаной черепицы лидирует БРААС, в сегменте композитной – «Люксард». 90% рынка еврошифера занимает марка «Ондулин», остальные 7 иностранных брендов занимают 10%», – приводит статистику Вера Никольская, директор по исследованиям ABARUS Market Research.

По словам Ирины Столяровой, генерального директора компании «Балтик Таил», мягкие кровли изготавливаются из отходов нефтеперерабатывающей промышленности, что говорит о достаточной прогнозируемости этого сегмента рынка. «Эти материалы гораздо затратнее в производстве, чем, например, металлочерепица, и более зависимы от удаленности сырьевых баз. Новых российских производителей в последние пять лет на рынке не появлялось. Что касается иностранных игроков из Канады и Финляндии, то их доля в общем объеме невысока», – объясняет госпожа Столярова. Экономический кризис

в Европе вынудил практически всех производителей кровельных материалов выйти на рынок России. Что, безусловно, не могло остаться незамеченным для российских компаний.

Цементно-песчаная черепица – это доступный штучный материал, при его монтаже на кровле не образуется остатков, которые всегда присутствуют при раскрое мягких кровель. Лидер рынка, компания «БРААС», для производства цементно-песчаной черепицы использует отечественное сырье и немецкую технологию. Ее непосредственный конкурент «Балтик Таил»

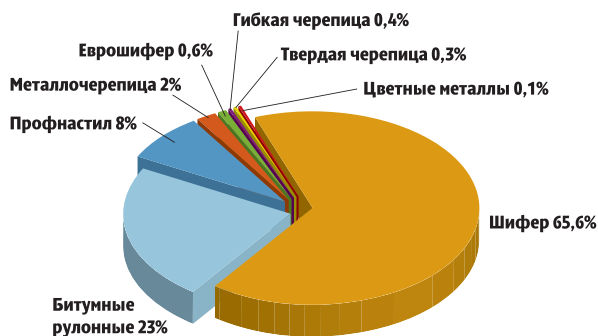
пользуется шведским сырьем и работает по технологии компании BENDERS (Швеция). Цементно-песчаная черепица достаточно активно используется в Европе, ее ценят за долговечность, морозостойкость, бесшумность. Но на российском рынке пик ее популярности пока не достигнут.

Самой затратной в производстве является керамическая черепица. Для ее обжига используют печи, что достаточно энергоемко. «В России керамическую черепицу не производят, так как нет качественного сырья. В имеющихся залежах глины – основы для производства керамической черепицы – слишком много кальциевых примесей, которые не позволяют делать качественный кровельный материал. Да и в целом процесс производства – дорогое удовольствие. Поэтому основные производственные базы находятся в Германии», – говорит Ирина Столярова.

«В Санкт-Петербурге большая часть жилого фонда имеет скатные металлические фальцевые крыши, которые обычно кроют недорогой оцинкованной сталью и реже – более долговечной сталью с полимерным покрытием», – комментирует Кристина Минкова, руководитель аналитического отдела Национального кровельного союза.

Фальцевые и медные кровли высокого качества в основном поставляются европейскими производителями и продаются через представительства и дилеров. Однако за последние 5-7 лет новых игроков на этом рынке не появлялось. Это объясняется исключительно экономической ситуацией в стране. Даже те компании, которые уже отведали свое место под солнцем, периодически испытывают большие трудности со сбытом, что сдерживает их развитие.

Распределение кровельных материалов на рынке



По данным корпорации «ТехноНИКОЛЬ»

цифра

39

млн USD – объем рынка кровельных покрытий СПб и ЛО

Новинки для галочки

Светлана Семенович / Последние несколько лет в ассортименте крупнейших фирм-производителей выявили немало новых марок кровельных материалов.

Прогресс не стоит на месте, и технические характеристики строительной продукции продолжают совершенствоваться. Однако, как отмечают эксперты, зачастую потребители не знают о существовании нови-

нок и возможности их применения. Как показало исследование аналитического отдела Национального кровельного союза, даже представители подрядных организаций при выборе материалов и технологий ориентируются либо на рекомендации коллег-строителей, либо, что чаще, на собственный объективно ограниченный опыт, позволяющий работать с одним или несколькими материалами, не всегда входящими в число самых со-

временных. На крупных объектах выбор кровельного материала отдается на откуп подрядчику или конкретной кровельной компании, обладающей на рынке определенным авторитетом и работающей с ограниченным набором кровельных материалов. По мнению Веры Никольской, директора по исследованиям ABARUS Market Research, самыми перспективными являются два сегмента кровельного рынка. «Для частного спроса –

это металлочерепица, производители в качестве новшества преподносят разнообразные финишные покрытия (под старину, под натуральную керамику и т.д.). В плане новых форм профилей новинок меньше, но постепенно появляются и они. Для коммерческого спроса перспективным является рынок полимерных мембран. Здесь важны не новинки, а условия сбыта, умение перенастроить корпоративных покупателей с традиционных битумных материалов на качественные полимерные», – объясняет госпожа Никольская.

мнение



Максим Горячев, коммерческий директор корпорации «ТехноНИКОЛЬ»:

«В России достаточно сильные позиции национальных производителей, а российские материалы от ведущих поставщиков не уступают по качеству тем же европейским. Проблема конкуренции с иностранными производителями и качественными зарубежными товарами не стоит. Приходящие на российский рынок западные компании предпочитают создавать производства именно российских материалов.»

Петербург уйдет под землю

Ирина Ахматова / Освоение подземного пространства Петербурга, по словам экспертов, является спасением от многих бед современного мегаполиса. Однако сегодня такие проекты носят единичный характер из-за отсутствия утвержденной городской стратегии и, как следствие, нежелания инвесторов вкладывать средства в такие объекты. ➔

«Развитие подземной инфраструктуры Петербурга тормозится из-за отсутствия перспективного планирования: те объекты, которые строятся сейчас, должны были быть введены в эксплуатацию еще в 90-х годах, а для новых объектов нет ни современных проектов, ни подготовленных площадок. Но, как показывает мировая практика, парковки, спортивные сооружения, бассейны, развлекательные центры, библиотеки, а тем более транспортные магистрали и инженерные коммуникации можно и нужно опускать под землю», – говорит Сергей Алпатов, генеральный директор НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов».

В градостроительных решениях не учитываются возможности подземного городского пространства, и это, по словам господина Алпатова, сегодня является главной проблемой. «Более того, по-прежнему широко распространено заблуждение о сложных грунтах в нашем городе, что делает строительство под землей опасным и баснословно дорогим. Но это не так. Во-первых, на определенной глубине наши грунты идеальны, а во-вторых, технологии не стоят на месте. К сожалению, малая информированность городских властей и отсутствие единого градостроительного плана, учитывающего, в том числе, преимущества подземного строительства, не позволяют приступить к интенсивному развитию современной подземной инфраструктуры», – сокрушается Сергей Алпатов.

«Строители Петербурга располагают всем арсеналом современных технологий для ведения подземных строительных работ. Проблема в том, что ощущается острый недостаток квалифицированных кадров, которые могли бы грамотно использовать эти технологии. К тому же у нас подземные сооружения часто проектируют сами строители, что недопустимо с точки зрения беспристрастной оценки соотношения стоимости и качества проекта», – рассказывает о проблемах отрасли Владимир Улицкий, научный руководитель ПИ «Геореконструкция», доктор технических наук, профессор ПГУПС.

Рынок не для всех

Кшиштоф Поморски, технический директор КБ «ВиПС» отмечает, что рынок этих работ невелик, и в городе всего порядка пяти компаний, которые могут взяться за проектирование и строительство сложного объекта с большой подземной частью. Игроков относительно немного, – соглаша-

ется господин Алпатов, – среди строителей это ОАО «Метрострой», ООО «Геоизол», ЗАО «Водоканалстрой», ООО «СТИС». Среди проектировщиков можно выделить ОАО «Ленметрогипротранс», ООО «Гипроинжпроект», ОАО «КБ ВиПС». «Подземные сооружения относятся к особо опасным объектам, и создавать их могут только профильные специалисты с соответствующим опытом работ. Ни в коем случае

Инвесторы придут в этот сектор, когда появится городская стратегия по освоению подземного пространства

критерием выбора исполнителя в данном случае не должна становиться низкая цена», – предупреждает Сергей Алпатов.

Если еще несколько лет назад спрос на проектирование подземных сооружений был очень вялым, то сегодня компании говорят о наметившейся тенденции к его повышению.

«Последние два года мы чувствуем повышение спроса на наши услуги. Думаю, связано это как с оживлением строительного рынка в целом, так и с повышением сознательности инвесторов, которые не хотят рисковать проектом и готовы платить за качественную проектную работу», – рассказывает Владимир Улицкий.

«Главным драйвером спроса сейчас являются подземные паркинги, которые девелоперы и застройщики вынуждены строить как для жилых комплексов, так и для коммерческих и офисных зданий», – добавляет господин Поморски. Учитывая количество заявленных проектов в сегментах коммерческой и жилой недвижимости, в которых запланировано строительство подземных паркингов, спрос на эти услуги будет продолжать расти.

Подземные ноу-хау

В Петербурге применяются, пожалуй, все известные технологии подземного строительства, существующие в международной практике, полагает Сергей Алпатов. «Из последних достижений стоит отметить применение тоннелепроходческого механизированного комплекса для прокладки наклонных ходов метрополитена. Строительство с его помощью наклонного хода станции Адмиралтейская в самом центре города без осадки поверхности грунта является уникальным проектом, который по праву

войдет в мировую историю тоннелестроения. Сегодня с применением этого щита, получившего название «Аврора», сооружается уже третий в Петербурге наклонный ход», – поясняет господин Алпатов.

Кшиштоф Поморски считает, что в Петербурге в основном применяется шпунт, а в сложных ситуациях «стена в грунте», а что касается Jet Grouting, то эта технология применяется довольно редко.

Примером успешного, как с точки зрения экономики проекта, так и его концепции, приводит Владимир Улицкий. «Одним из примеров может служить подземный паркинг под Комендантской площадью диаметром 80 м и глубиной 21 м. Сооружение состоит из семи подземных этажей и рассчитано на 2 тыс. машиномест. При этом затраты на строительство там были сопоставимы со стоимостью возведения объекта на земле. Так 1 кв. м стройки стоил 2 тыс. USD. Такая стоимость работ стала возможна, так как были выполнены расчеты по безопасности, а сами защитные стены подземного сооружения стали фундаментами для группы зданий на поверхности», – говорит господин Улицкий.

Важный шаг

Участники рынка говорят, что важным шагом на пути к осознанию необходимости освоения подземного пространства Петербурга стал прошедший международный форум по освоению подземного пространства, но для реализации озвученных на форуме планов необходима поддержка городских властей.

«К примеру, в Финляндии есть многолетний план по освоению подземного пространства Хельсинки, который привязан к развитию транспортной инфраструктуры. Петербургу необходимо разработать план подземного строительства города, увязанный с Генеральным планом, так как без такого документа случайно намеченные подземные объемы могут в дальнейшем стать препятствием для развития транспортной инфраструктуры», – поясняет господин Улицкий. «Для того чтобы подземное строительство развивалось, необходимо разработать подземный кадастр. Сейчас разработкой подземного законодательства занимается рабочая группа. Также нужно совершенствовать СНиПы и санитарные правила», – считает Кшиштоф Поморски.

ГЕОИЗОЛ ТРЕЙД
 новейшие решения в гидроизоляции и строительстве

- Устройство гидроизоляции
- Консультирование проектных работ
- Шеф-надзор строительных работ
- Поставка лучших европейских материалов

Полиуретановые смолы и акрилатные гели фирмы Mipova Carbotech (Германия)
 Анкерные сваи TITAN фирмы Ischbeck (Германия)
 Материалы на цементной основе фирм VANDEX (Германия) и THORO (Бельгия)
 Гидротехнические шпунты фирмы Meister Gruppe (Германия)

(812) 600 22 40
 Санкт-Петербург
 Большой пр. П.С., 18, 2 этаж
 факс: (812) 600 22 60
 e-mail: info@geozoltrade.ru
 www.geozoltrade.ru

РЕКЛАМА

МНЕНИЕ



Вадим Ермолаев, технический директор ЗАО «Геострой»:

➔ Проведение работ в условиях уплотнительной застройки в историческом центре города вынуждает проектировщиков и строителей искать и внедрять в производство современные, более щадящие технологии: вдавливание свай, буронабивные сваи, конструкция «Стена в грунте» и др. В настоящее время востребованы как уже ставшая традиционной технология устройства сваи под защитой обсадной трубы, так и технология устройства буронабивных свай с использованием проходных шнеков (SOB-колонна). Хорошо зарекомендовали себя технологии бурения с использованием двойного вращателя (DoubleRotary) и устройство сваи уплотнения (DDS, без выемки грунта). Для целей реконструкции и инженерной реставрации исторических зданий незаменимой является манжетная инъекционная технология. Очень эффективны технологии «Стена в грунте» (из бурящихся свай, а также грейферным способом) и JetGrouting.

Велосипедистам мешает несерьезное отношение

Антонина Асанова / Комитет по транспортно-транзитной политике готовит проект постановления правительства «О развитии велосипедного движения в Петербурге». Однако эксперты и велосипедисты сомневаются в возможности создания востребованной велоинфраструктуры в ближайшие годы. ➔

Необходимость развития велоинфраструктуры в европейских и особенно в Скандинавских странах уже не обсуждается. Это очевидный способ увеличения мобильности жителей, повышение комфортабельности и безопасности городской среды и борьбы с пробками. Для Петербурга, исторически предрасположенного к транспортным проблемам, развитие велодвижения могло бы стать их решением.

Петербургцы давно и решительно готовы к развитию велоинфраструктуры – ежегодно в городе продается до 200 тыс. велосипедов, а у 1,5 млн человек уже есть двухколесный транспорт, говорится в Концепции развития велосипедного движения в Петербурге, подготовленной НИИ Авто-транспорта в конце 2011 – начале 2012 года. Тогда как владельцев личного автотранспорта, по данным ГИБДД, в Петербурге 1,38 млн, то есть меньше.

«Даже при наличии велосипеда питерцы не ездят по дорогам, – констатирует генеральный директор ЦНИИП Велотранспорта им. Валфиуса Игорь Маркин. – Согласно опросам – потому что опасно».

Безрезультатный опыт

По планам Комитета по транспортно-транзитной политике, выманить велосипедистов на улицы города и сократить использование автотранспорта при поездках хотя бы на небольшие расстояния до 5-6 километров должны помочь меры, зафиксированные в готовящемся проекте постановления правительства Санкт-Петербурга. Оно разрабатывается как раз на основе уже упомянутой Концепции. В случае реализации предлагаемых ее авторами мероприятий к 2020 году доля петербуржцев, использующих велосипед регулярно, должна возрасти с 3,2% до 10%. Соответственно, на этот же процент должен уменьшиться и среднегодовой пробег легковых автомобилей.

«Это самая продуманная, обоснованная программа развития инфраструктуры из всех, что предлагались в Петербурге», – поддерживает документ председатель крупнейшего в стране клуба велосипедистов «ВелоПитер» Виктор Нечаев.

Однако одобрение концепции и планов комитета в целом не мешает велосипед-



Фото: Михаил Крюков



Немногие велосипедисты рискуют ездить по дорогам

там сомневаться в реальной ее реализации. «Если велоинфраструктура в Петербурге все-таки и будет создана, то это произойдет весьма нескоро», – скептически член совета «ВелоПитера» Илья Гуревич.

Причин для скепсиса много – различные попытки и концепции развития сети велодорог существуют с 2008 года. Однако до сих пор в городе существует всего шесть не связанных между собой велодорожек в парках и на окраинах города и девять перехватывающих велопарковок у станций метро.

«Велодорожки строятся случайно и непродуманно в местах, которые не интересны велосипедистам, – характеризует эти инициативы Игорь Маркин. – Доминирует принцип «строить там, где можно, а не там, где нужно».

«Зачем класть асфальт и вешать знаки, например, в Сосновке? Кому это нужно?» – недоумевает и Виктор Нечаев. Гораздо актуальнее для велосипедистов создание транзитных маршрутов между районами, например, ведущих с севера и юга в центр; выездов из города, исчезнувших с появлением КАД; связующей сети внутрирайонных дорожек, описывает ситуацию он.

Езда с барьерами

Главная причина сомнений экспертов в реальности реализации новой концепции – сложность и длительность процесса развития велоинфраструктуры. Уже принятие концепции, впрочем, затягивающееся, – это первый и достаточно простой шаг. После него инициаторам создания велоинфраструктуры предстоит пройти через внесение многочисленных изменений в нормативно-правовые акты, в том числе и на федеральном уровне, отстоять выделение финансирования.

Только на создание первоочередных велодорожек транспортного назначения, предусмотренных концепцией, общей длиной около 150 км требуется более 1 млрд рублей, говорится в исследовании НИИАТ. Тогда как ориентировочная стоимость всех пилотных объектов – дорожек, велопарковок, велосипедных мостов и тоннелей – составит порядка 2 млрд рублей.

«Это существенные средства, и, возможно, бюджет программы будет скорректирован, – делится опытом начальник отдела транспортного планирования ЗАО «Институт

«Стройпроект» Виктория Калинина. – Зачастую финансирование проектов ведется кусками или частично, от чего-то власть наверху будет отказываться».

Однако самое существенное препятствие для превращения Петербурга в велосипедный город – процесс развития велодвижений – потребует значительных организационных ресурсов власти. Создание велодорожек затрагивает компетенции слишком многих комитетов – по благоустройству, по градостроительству и архитектуре, по транспорту, по развитию транспортной инфраструктуры, по транспортно-транзитной политике.

«Действия всех органов власти должны быть скоординированы, – говорится в исследовании НИИАТ. – Необходимо эффективно регулировать распределение компетенций в управлении. Необходимо обеспечить прозрачность при финансировании».

«Основное препятствие для развития велоинфраструктуры в Петербурге – индифферентность властей и несерьезное отношение к велосипеду, – считает Игорь Маркин. – Необходимо волевое и осознанное решение администрации города для начала планомерной деятельности по развитию велосипедной инфраструктуры как транспортного элемента города, создание полноценного рабочего органа, занимающегося конкретно проблемами велотранспорта».

Для того чтобы все-таки построить востребованную транспортную сеть велодорожек, администрации придется удерживать эту задачу в числе приоритетных на протяжении многих лет, а пока это маловероятно, сходятся велосипедисты и эксперты. А это значит – общественным активистам придется провести еще не одну акцию, чтобы убедить руководство города в необходимости развития велосипедного транспорта.

цитата



Игорь Маркин,
генеральный директор ЦНИИП Велотранспорта им. Валфиуса:

➔ Акцент делается на дорогомощащем строительстве выделенных велодорог, что отягощает бюджет, усложняет и замедляет процесс развития велоинфраструктуры, хотя решение проблемы состоит в организации путей безопасного перемещения велосипедистов в городе, что может быть обеспечено множеством других, более простых, недорогих и эффективных методов, таких как реорганизация автотранспорта и систем регулирования дорожного движения, лимитирование скорости, организация зон с выделенными полосами движения и т.д.

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

25 ИЮЛЯ 2012 ГОДА

Нежелательные соседи: как сохранить стоимость своей недвижимости

Обсуждаемые вопросы:

1. Есть ли способ снизить негативное влияние нежелательного проекта по соседству?
2. На сколько может снизить стоимость жилья решение властей построить мусороперерабатывающее предприятие или новый завод по соседству с жилыми кварталами?
3. Как бороться с нежелательными соседями внутри дома, будь то ресторан быстрого питания или ночной клуб?

Время проведения: 12.00-13.00
Место проведения: пл. Островского, д. 11, 2-й этаж (Зал инвестиционных проектов)

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ В ЗАСЕДАНИИ КРУГЛОГО СТОЛА!
Подробная информация на ASNINFO.RU
PR-отдел: 380-15-81, pr@stroypress.ru

BalticBuild

16-я Международная строительная выставка

12-14 сентября 2012

НОВЫЙ ФОРМАТ ИНТЕНСИВНОГО ОБЩЕНИЯ

«Битва технологий»: инновационные презентации в защиту продукции и технологий
 Активная демонстрационная площадка: мастер-класс, лекция, консультации, дискуссии
 Конкурс «Инновация в строительстве»

ПОКАЖЕМ ВМЕСТЕ, КАК СТРОИТЬ ЭКОНОМИЧНО, ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНО, ИННОВАЦИОННО!

Организаторы:

+7 812 380 6017/04 www.balticbuild.ru

Учредитель-стратегический партнер:

Учредитель-информационный партнер:

Склады ищут точки роста

Андрей Семериков / Рынок складской недвижимости Петербурга в I полугодии, по словам экспертов, сохранял стабильность. Дефицит арендопригодных площадей и высокий спрос, спровоцировал рост арендных ставок в среднем на 8%. Участники рынка прогнозируют сохранение подобных тенденций в следующем полугодии. ➔

Дефицитное предложение

«На конец I полугодия 2012 года общий объем предложения на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга составляет более 5,2 млн кв. м (включая территории Ленинградской области). Объем предложения спекулятивных складских комплексов оценивается в 1,5 млн кв. м. С начала года фактически не был введен в эксплуатацию ни один спекулятивный складской комплекс, однако предложение качественных площадей увеличилось, так как три объекта на стадии строительной готовности предлагают площади в аренду еще до получения акта о вводе в эксплуатацию. Это первые очереди комплексов STC в промзоне Парнас, Орион Лоджистик в Выборгском районе, а также обе очереди логоспарка Nordway», – говорит Вера Бойкова, руководитель отдела индустриальной недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

Участники рынка сетуют, что, несмотря на появившееся предложение, оно пока не в состоянии покрыть дефицит помещений, готовых для сдачи в аренду, поэтому активно развивается формат built-to-suit (строительство под заказ конкретного арендатора).

«В таком формате запланировано развитие следующей очереди комплекса Кулон-Пулково (участок 10 га), а также некоторых проектов других крупных девелоперов. Этот формат интересен для собственников как способ создания проектов с предсказуемыми сроками заполнения и финансовой эффективностью», – поясняет госпожа Бойкова.

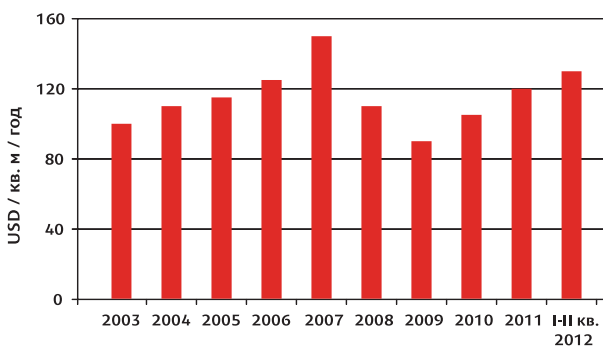
Во II квартале 2012 года «А+ Девелопмент» объявила о планах создания логистического комплекса общей площадью 100 000 кв. м на участке в зоне Пулково для компаний, предоставляющих логистические услуги и осуществляющих отправку грузов и корреспонденции. Это первый подобного рода проект в Санкт-Петербурге, который соединяет в себе элементы built-to-suit и спекулятивной схемы и при этом ориентирован на арендаторов одного профиля, отмечают эксперты.

Неудовлетворенный спрос

Аналитики говорят о том, что на протяжении I полугодия спрос на складские помещения непрерывно рос.

«За отчетный период поглощение спекулятивных складских площадей составило около 73 тыс. кв. м, что составляет 42% от годового объема поглощения 2011 года. В течение II квартала на фоне высокого спроса доля свободных площадей снижалась, однако в среднем по рынку итоговое

Динамика максимальных арендных ставок в складских комплексах Санкт-Петербурга



Источник: Jones Lang LaSalle

значение осталось на уровне конца I квартала. В классе А доля свободных помещений снизилась на 0,5 п.п. и составила 6,8%; в классе В показатель увеличился почти на 1 п.п. до 5,7%», – рассказывает Михаил Тюнин, руководитель отдела индустриальной, складской недвижимости и земли Knight Frank St. Petersburg.

Общий объем сделок, по данным Jones Lang LaSalle, во втором квартале достиг 50 тыс. кв. м, включая предварительные

Аренда растет в цене

За I полугодие 2012 года ставки аренды в классе А выросли на 8% и составили 120-127 USD/кв. м/год (triple net), в классе В – на 10% до 117-120 USD/кв. м/год, подсчитали специалисты Knight Frank St. Petersburg.

Михаил Тюнин отмечает, что на фоне высокого спроса собственники продолжают повышать ставки аренды «на перспективу».

Инвесторы не планируют новых проектов, занимая выжидательную позицию, что стимулирует арендаторов к строительству объектов формата built-to-suit

договоры аренды в строящихся складских комплексах. Наиболее востребованным форматом остаются блоки площадью 2-5 тыс. кв. м.

«На протяжении января – июня наиболее активными арендаторами на складском рынке Санкт-Петербурга были торговые операторы. Доля сделок с ними составила 68% от общего объема всех транзакций, совершенных в первой половине 2012 года. Логистические компании, которые были активны в конце 2011 года, в первом полугодии 2012 года вели себя более сдержанно», – говорится в аналитическом отчете Jones Lang LaSalle. Срок экспозиции наиболее ликвидных помещений остался коротким – 1-3 месяца, а структура спроса изменилась незначительно, полагает госпожа Бойкова.

не ожидая усиления конкуренции в ближайший год. «Рост ставок на объекты класса В объясняется тем, что в настоящее время на рынке Санкт-Петербурга количество качественных, доступных для аренды и имеющих удачное местоположение помещений этого класса невелико. Увеличение показателя здесь происходит в основном за счет роста ставок на наиболее качественные объекты, предложение которых сокращается», – добавляет господин Тюнин.

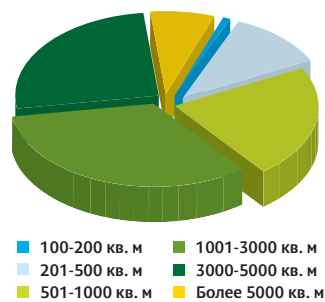
Вера Бойкова, напротив, полагает, что повышения уровня арендных ставок не происходит, так как большая часть договоров носит долгосрочный характер, со средним размером годовой индексации 3-5% в договорах, номинированных в долларах, и 5-10% в рублевых договорах.

Ставка на новый формат

Участники рынка полагают, что дефицит качественных складских площадей сохранится, а ставки будут продолжать расти, несмотря на заявленные к вводу проекты, так как темпы увеличения спроса опережают количество нового предложения.

Несмотря на то, что с вводом новых спекулятивных объектов дефицит доступных для аренды площадей на рынке снизился, мы ожидаем, что под давлением активного спроса уже к концу 2012 года дефицит вновь возрастет. Сокращающееся доступное для аренды предложение спекулятивных складских площадей приведет к росту арендных ставок. Мы предполагаем, что до конца года рост ставок может соста-

Структура спроса на складские помещения по площади



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

вить 5-7% по сравнению с результатами конца I полугодия 2012 года. Кроме того, уже сейчас отсутствие достаточного для текущего уровня спроса объема спекулятивных площадей побуждает некоторые компании строить собственные склады, и таких компаний становится все больше», – полагает Михаил Тюнин.

«До конца 2012 года заявлены к вводу один логистический и один спекулятивный складской комплекс. В случае если оба проекта будут реализованы, общий объем рынка складской недвижимости Петербурга увеличится на 94,3 тыс. кв. м. Строительство складского комплекса, анонсированного к вводу в 2012 году – PNK-КАД компании PNK Group еще не началось и его ввод в эксплуатацию, очевидно, перенесется на 2013 г.», – рассказывает Вера Бойкова.

Все заявленные ко вводу в эксплуатацию складские площади, по словам аналитиков ASTERA, относятся к классу А, и в случае ввода всех запланированных объектов, площадь складов класса А составит в структуре предложения более 75%.

Эксперты говорят, что, несмотря на активный спрос, инвесторы не планируют новых проектов, занимая выжидательную позицию, а это стимулирует арендаторов к строительству объектов формата built-to-suit.

Складские и логистические комплексы, заявленные к открытию до конца 2012 г.

Название	Район	Класс	GBA, кв.м
Осиновая Роща, 3 очередь	Выборгский	A	Ок. 50 000
Теорема-Терминал	Невский	A	44 300
Итого			Ок. 94 300

Новое предложение на рынке складских комплексов в 1 полугодии 2012 г.

Название	Район	Класс	GBA, кв.м	Дата открытия
STC, 1 очередь	Выборгский	B	60 000	2 кв. 2012
Nordway, 1 очередь	Пушкинский	A	43 000	1 кв. 2012
Nordway, 2 очередь	Пушкинский	A	59 700	2 кв. 2012
Орион Лоджистик, 1 очередь	Выборгский	A	10 000	1 кв. 2012
Итого			172 700	

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

МНЕНИЕ



Дмитрий Золин,
управляющий
партнер LCMC:

➔ Максимально привлекательные для освоения под складской сегмент территории находятся на границе Петербурга и Ленобласти. Ключевые параметры – удобный доступ до основных транспортных магистралей (Московское шоссе, трасса «Скандинавия» и пр.) и КАД. Сейчас есть все предпосылки для развития в Ленобласти складов временного хранения, так как объем перевалки грузов через северо-западную границу растет устойчивыми темпами и будет увеличиваться в ближайшие 4-7 лет в связи со вступлением России в ВТО.

• Славянка •
новый жилой район



Целый район преимуществ

(812) 777 70 77
www.oslavyanke.ru

Славянка — район, формирующий новое представление о комфортной городской среде. Это один из самых масштабных проектов комплексного освоения территории в России. В основу архитектурно-планировочных решений района Славянка заложены современные европейские принципы организации пространства.

Территория: 220 гектар
Более 130 многоквартирных домов
Более 65 000 будущих жителей

Строительство района ведется по концепции «все включено». Одновременно с жилыми домами в районе создаются школы и детские сады, торгово-развлекательные центры и магазины.

Проект района «Славянка» был отмечен профессиональным сообществом

«КАИССА — 2010» в номинации «Лучший девелоперский проект Петербурга»,
Диплом II степени в номинации «За эффективное решение вопросов доступности жилья» Общероссийского конкурса проектов комплексного освоения территорий-2011.

Реклама. Застройщик: ООО «ДСК "Славянский"». Разрешение на строительство №78-16013620 - 2011 выдано 07 декабря 2011 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Адрес застройки: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Колпинское шоссе, участок 99 (квартал III). Разрешение на строительство № 78 - 16013820 - 2011 выдано 19 декабря 2011 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Адрес застройки: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Колпинское шоссе, участок 115 (квартал VI).



НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



Проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru

**УНИКАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ
РЯДОМ С МЕТРО «УЛ. ДЫБЕНКО»**



777-0-500

Подробную информацию можно узнать на сайте

www.7770500.ru



ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ

на Общероссийском конкурсе
проектов комплексного
освоения территорий 2011



МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
Российской Федерации



ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ БЛАГОУСТРОЙСТВА И ИНФРАСТРУКТУРЫ

на Премии в области
недвижимости двух столиц
Urban Awards 2011



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГОДА

на Премии в области
недвижимости двух столиц
Urban Awards 2011