

НОВЫЕ РУБЕЖИ

Теперь «Строительный Еженедельник» представлен во всех субъектах РФ Северо-Западного федерального округа

СПЕЦИАЛЬНЫЙ РЕСУРС НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

РЕПУТАЦИЮ СТРОИМ ВМЕСТЕ

РЕКЛАМА

События

Правительство Петербурга пересмотрело целевую программу строительства Юго-Западной ТЭЦ. Стоимость станции снизилась на 17% – до 12,7 млрд рублей.

Юго-Западная ТЭЦ подешевела, стр. 2



События

Председатель Контрольно-счетной палаты Петербурга Вадим Лопатников: «Подрядчика на строительство стадиона предложили внести в черный список».

Строителей «Зенит-Арены» винят в нарушениях, стр. 4



Новости регионов, стр. 8 • Карта района, стр. 9-13



События

Некритическое падение

В 2012 году в Петербурге было введено около 2,576 млн кв. м жилья. Это примерно на 5% меньше, чем было введено по итогам 2011 года. Как полагают аналитики, поводов для беспокойства нет, такое падение для рынка некритично. (Подробнее на стр. 14) ➔

ГЕОСТРОЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



РЕКЛАМА

Геотехнические работы
www.geostroy.ru

Свидетельство СРО № 0008-2010-7803041470-02 от 26.05.2010 г.

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

ДСА

Сетки
Любые линейных размеров

Санкт-Петербург, промзона «Парнас»,
5-й Верхний проезд, 16
Тел./факс: 449-23-52, 449-23-53

РЕКЛАМА

SetlCity ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

ПРИОБРЕТЁМ

- земельные участки (от 3000 кв. м)
- имущественные комплексы
- объекты незавершенного строительства
- права на инвестиционные проекты

**ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО
МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ**

в административных границах Санкт-Петербурга

SetlGroup

investor@setlcity.ru

т.: 33-55-111
(доб. 3363)

Свидетельство о допуске к строительным работам №0104.02-2009-7810212380-С-003 от 09.02.2012 г.

НЕВСКИЙ АЛЬЯНС



Нейшлотский пер., 3, лит. А

УЧАСТОК 2446 м²

под застройку и
проект строительства
торгово-офисного
здания (6884 м²)
с подземным паркингом

СОБСТВЕННОСТЬ!

www.n3project.ru

956-66-92

РЕКЛАМА

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) 458-03-40
E-mail: se@stroypress.ru
Интернет-портал: www.asni.info.ru

Директор: Инга Удалова
e-mail: udalova@stroypress.ru

Главный редактор: Валерий Грибанов
e-mail: gribanov@stroypress.ru
Тел. +7 (812) 458-03-40

Заместитель главного редактора: Алена Шереметьева
e-mail: red@stroypress.ru
Тел. +7 (812) 458-03-40

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая
Тел. +7 (812) 458-03-40
e-mail: zareckaya@stroypress.ru

Над номером работают:
Антонина Асанова, Алексей Гриб, Лидия Горбуржува,
Татьяна Крамарева, Никита Крочков,
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 рекламы:
Майя Сержанова (руководитель),
Ольга Бич, Валентина Борникова, Серафима Редута,
Елена Савоскина, Людмила Трегубова,
Екатерина Шведова
Тел./факс: +7 (812) 458-03-40
e-mail: reklama@stroypress.ru



Отдел подписки:
Елена Хохлачева (руководитель),
Екатерина Червякова
Тел./факс: +7 (812) 458-03-40
e-mail: podписка@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.

Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и государственной, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Архипов

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», публикуются на правах рекламы.

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

Свидетельство ПИ № 2-7340.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (специвыпуски – по отдельному графику).

Типография: ООО «Парголовская типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 4
Подписано в печать 18.01.2013 в 17:00



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



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



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



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



СТРОЙМАСТЕР
Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012 г.)

Юго-Западная ТЭЦ подешевела

Никита Кулаков / Правительство Петербурга пересмотрело целевую программу строительства Юго-Западной ТЭЦ. Стоимость станции снизилась на 2,6 млрд рублей до 12,7 млрд рублей за счет переноса сроков ввода мощностей.

Постановление правительства Петербурга внесло изменения в долгосрочную целевую программу по проектированию и строительству Юго-Западной ТЭЦ. Соответствующий документ губернатор подписал 24 декабря 2012 года. Согласно этому документу стоимость строительства первой очереди осталась на уровне 14 млрд рублей, а вторая очередь подешевела до 12,7 млрд рублей против 15,3 млрд рублей в прежней версии сметы. Из проекта станции исключен четвертый энергоблок электрической мощностью 70 МВт и тепловой

лизации проектов, особенно комплексного развития территории.

Сейчас наиболее крупными стройками юго-запада являются «Балтийская жемчужина» одноименной компании, «Южная акватория» («ГДСК»), жилые комплексы «Ленинский парк» и «Прибалтийский» (ГК «Город»). «Реализация этих жилых проектов не связана со второй очередью ТЭЦ, и вряд ли отсрочка ее строительства затормозит уже начатую стройку», – говорит заместитель директора департамента консалтинга Colliers International Санкт-

Напомним, что в ближайшее время на рынке района должен появиться первый квартал в Сосновой Поляне от компании «СПб Реновация» (по предварительной информации, он будет носить название SunDay). Еще одна крупная территория на перспективу – это проект «Дудергофская Венеция» от «Московского Метростроя».

«Ввода второй очереди Юго-Западной ТЭЦ действительно ждали многие. Но девелоперские проекты задерживаются и по другим причинам», – добавляет директор по инвестициям и консалтингу компании London Real Invest Екатерина Марковец.

«Возможен отток части потенциальных покупателей, заинтересованных в квартирах высокой степени готовности. Их внимание могут привлечь другие проекты массовой застройки в ближайших пригородах Петербурга», – согласен руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Алексей Ермилов.

Сложности с энерго мощностями могут сдвинуть сроки реализации проектов, особенно комплексного развития территории

190 Гкал/ч. В результате электрическая мощность станции составит 500 МВт, тепловая – 470 Гкал/ч. Строительство четвертого энергоблока откладывается, чтобы мощность станции соответствовала темпам ввода жилья в районе, пояснили в дирекции ОАО «Юго-Западная ТЭЦ». Там полагают, что необходимость в этом энергоблоке появится через 3-4 года. Заместитель генерального директора АРИН Владимир Спарак говорит, что в течение ближайших 5-7 лет здесь будет построено почти 2,5 млн кв. м жилья, но сложности с энерго мощностями могут сдвинуть сроки ре-

Петербург Василий Довбня. «На проект MORE (один из кварталов «Балтийской жемчужины», который строит Setl Group) перенос сроков сдачи второй очереди Юго-Западной ТЭЦ не повлияет, так как нужды компании для реализации этого объекта уже учтены в рамках имеющихся мощностей. Поскольку информация о задержке строительства ТЭЦ поступила заблаговременно, девелоперы, которые строят в этом районе, в случае возникновения трудностей смогут подстраховаться, например, строительством газовых котельных», – добавляет эксперт Setl Group Владимир Копылов.

справка

ОАО «ЮЗ ТЭЦ» принадлежит Администрации Петербурга. Первая очередь ТЭЦ строилась с 2006 по 2011 год и обошлась в 18 млрд рублей. Строительство второй очереди будет на 60-70% финансироваться за счет кредитных средств.

вопрос номера

Контрольно-счетная палата обнаружила финансовые нарушения при строительстве «Зенит-Арены». Что бы вы еще посоветовали проверить палате?

Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci – Санкт-Петербург:

– На мой взгляд, строительство более 90% объектов имеет различные финансовые нарушения, особенно это касается проектов, имеющих городское или федеральное финансирование. Поэтому Контрольно-счетная палата может начать проверку практически любого строительного объекта в городе.

Анатолий Еркулов, генеральный директор ЗАО «ЭкспоФорум»:

– Строительство стадиона на Крестовском острове, безусловно, вызвало большое число вопросов у петербургской общественности. Не меньшее число вопросов вызывает и ситуация с дорожными работами в городе. Не строительство ЗСД, а именно проводимые конкурсы и качество

дорожных ремонтов. А вообще не нам указывать, когда и кого следует проверять аудиторам.

Сергей Лебедев, юрист «Скайинвест Секьюритис»:

– Ни для кого не секрет, что любая большая стройка – это место, в котором можно «закопать» миллионы и миллиарды рублей. Отчасти это происходит из-за работы госаказки по принципу «утром – деньги, вечером – стулья». Частный инвестор никогда не передает предпринимателю сумму денег, пока не увидит детальный отчет и конкретный результат использования предыдущей суммы, при этом средства перечисляются небольшими траншами. В случае с арендой генподрядчик, получив сразу большие объемы денег, затягивает с отчетами на протяжении недопустимо длительного времени. Это не единственный случай. Возможно, что проведение контролирующим органом проверок иных крупных строительных проектов, осуществляемых по заказу государства, может выявить и новые эпизоды перерасхода.

Николай Казанский, генеральный директор Colliers International Россия:

– Имеет смысл проверить все долгостройки, однако важно, чтобы эти проверки дали какие-либо результаты – например, нарушения ликвидированы, средства найдены и пущены в ход, смета уменьшена. Стадион уже стал притчей во языцех, нарушения находят не первый раз, но воз и ныне там.

Михаил Гуштин, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg:
– Я бы посоветовал проверить Счетную палату и Конституционный суд на предмет обоснованности затрат на переезд в центр Петербурга. Можно же переехать в Пикалево, Бокситогорск или Усть-Лугу и тем самым поднять экономику региона.

Сергей Бобашев, главный аналитик ГК «Бюллетень недвижимости»:

– Очевидно, в первую очередь проверять нужно самые дорогие проекты, на которые потрачено наибольшее количество средств.

Сейчас в городе предостаточно проектов в стадии реализации, судьба которых волнует петербуржцев. Так получится, что большая часть из них – это объекты транспортной инфраструктуры. Хорошо, с «американскими» мостами мы закончили, хотя этот проект, я считаю можно проверить постфактум, но у нас есть Пироговская набережная, есть Западный скоростной диаметр. По многим бюджетным объектам налицо затягивание сроков, а это всегда потеря времени и денег.

Михаил Бимон, начальник отдела качества ООО «Охта Групп жилые проекты»:

– Если сейчас идет такая волна, то, по сути, следовало бы проверять любой крупный строительный проект, реализуемый за счет бюджета. Вот чем проект «Зенит-Арены» лучше «американских» мостов, чем он лучше Орловского тоннеля? Ведь туда также вливались бюджетные средства. Тем более что в городе запланировано строительство сразу нескольких крупных бюджетных проектов, в том числе транспортной инфраструктуры.

«Строим добротно, как прежде»

В связи с 50-летним юбилеем ЗАО «47 трест» генеральный директор Михаил Константинович Зарубин в беседе с корреспондентом «Строительного Еженедельника» Денисом Кожиным рассказал об истории и планах компании.

– Расскажите об истории компании.

– История треста началась в 1963 году, в то время, когда СССР переживал настоящий промышленный бум, вызвавший активное развитие строительной индустрии. Тогда-то постановлением Совета Министров СССР от 1 января 1963 года и был создан строительный трест № 47, получивший второе имя «Кировстрой». В тот период перед предприятием была поставлена непростая задача реконструкции одного из старейших заводов города – Кировского – с целью создания новых, современных производственных мощностей для отечественной оборонной промышленности. На заводской территории каждый корпус был нами или построен с нуля, или реконструирован, трест достойно и в сжатые сроки справился со сложнейшей проблемой переустройства предприятия модели XIX века в высокоразвитое предприятие образца XX столетия: помимо создания на заводской территории новых корпусов из цехов времен путиловской постройки было сделано современное производство с замкнутым конвейерным циклом. При этом на всем протяжении реконструкции цеха не прекращали работы в своем обычном режиме.



Фото: Никита Крюков

Следующим этапом, начавшимся в 1970-х годах, стало строительство объектов химической, легкой и пищевой промышленности, имевших важное значение не только для Ленинграда, но и для всей страны. Это мельничный комбинат «Предпортовый», фабрики «Волна» и «Динамо», «Северное сияние», ткацкая фабрика им. Желябова, заводы «Слоистые пластики», «Равенство», «Электродело», гидролизный завод, «Знамя октября» и гражданские объекты – ДК им. Газа, Университет растительных полимеров и др. Несмотря на то что основной задачей треста в те годы было создание оборонных объектов, опыт, полученный при строительстве промышленных и общественных сооружений, лег в основу плодотворной деятельности в последующие годы и стал богатым профессиональным активом предприятия. Все, что было построено трестом в то время, служит городу и сегодня. Эти здания по-прежнему остаются современными, и в них располагаются действующие производства.

деятельности компании. Нами были построены жилые дома на ул. Бурцева, Стойкости, Козлова, Генерала Симоняка, Партизана Германа. Слава Богу, опыт по строительству жилья мы уже имели: целый жилой массив площадью 110 тыс. кв. м. в районе улиц Лени Голикова и Танкиста Хрустичского был не только возведен, но и взят трестом на обслуживание благодаря специально созданному для этой цели жилищному хозяйству. Затем весь этот жилой фонд был передан на баланс города.

Сегодня трест совмещает выполнение функций заказчика, застройщика, генерального подрядчика и инвестора строительства. Не только ответственное отношение и развитая техническая база – наша профессиональная гордость, но и репутация социально ориентированной организации, мотивированной желанием помочь каждому человеку обрести именно его дом.

– Чем сегодня живет трест?

– Из строящихся трестом сегодня особо стоит отметить 7 домов в Старом Петергофе под общим названием «Петергофская мыза». Этот проект реализовал мою давнюю мечту о собственном комфортном доме в городе, да еще в таком великом городе, как Санкт-Петербург. Это не дача и не коттедж, мы ориентируемся на тех, кто хочет постоянно жить в собственном доме, при этом не лишая себя городских удобств.

– С чем был связан переход от оборонного к жилищному строительству?

– 1990-е годы стали переломными не только в политической жизни страны. Возникшая потребность в доступном и качественном жилье открыла перед трестом новую перспективу – жилищное строительство, которое по сей день остается основным направлением

Продолжая застройку в Стрельне (в 2009 году здесь был построен целый квартал жилых домов под объединяющим названием «Львовская гавань»), трест возводит 6-этажный дом комфорт-класса на 53 квартиры и с подземным паркингом. Кстати, комплексная бригада, которая работает в «Доме на Львовской», стала победителем ежегодного конкурса «Строймастер-2012». Самому молодому в бригаде 21 год, самому старшему – под 70, но мастерство и взаимопонимание на высоте. Оставив позади два десятка конкурентов из других компаний, они завоевали звание «Лучшей бригады».

В прошлом году ввели в эксплуатацию первую очередь кирпичного жилого дома в пос. Романовка Всеволожского района, недавно приступили к строительству жилого дома у станции метро «Обводный канал».

Сегодня смело можно сказать: 50 лет своей истории «47 трест» трудился на благо города и горожан. В наши дни это стабильное предприятие, которое гордится своим прошлым, успешно работает в настоящем и строит перспективы на будущее. И наверное, не будет преувеличением сказать, что жизнь каждого из петербуржцев так или иначе связана с результатами работы треста. А этим может гордиться далеко не каждая строительная компания.

справка

➔ Михаил Константинович Зарубин уже 25 лет является бессменным руководителем треста. Придя в 1982 году работать на должность начальника СУ, в 1988 году был избран управляющим. Став главой одной из крупнейших в Ленинграде строительных организаций, М.К. Зарубин всю свою энергию и профессионализм вложил в решение задач строительства и реконструкции на оборонных предприятиях города. Генеральный директор ЗАО «47 трест» Михаил Константинович Зарубин – заслуженный строитель Российской Федерации, почетный строитель России, почетный архитектор России, почетный гражданин Кировского района Санкт-Петербурга и почетный житель Стрельны, кавалер ордена «Во имя России», «Человек года» (2002 год) в номинации «Строитель». Награжден орденом Почета Российской Федерации. Является председателем Общественного совета Кировского района и членом Общественного совета Санкт-Петербурга.



ЗАО «47 ТРЕСТ»
198188, Санкт Петербург,
ул. Васи Алексеева, 9, корп. 1
trest47.ru

На правах рекламы



Жилой дом «Дом на Львовской», п. Стрельна, ул. Львовская, д. 1



Жилой комплекс «Романовский особняк», Всеволожский район, п. Романовка, д. 21

Строителей арены обвинили в нарушении правил

Михаил Немировский / Счетная палата РФ огласила результаты проверки расходования бюджетных средств при строительстве стадиона на Крестовском острове. Причиной перенесения сроков сдачи объекта и растущей стоимости аудиторы считают нарушения со стороны подрядчика и беспрецедентное давление ОАО «Газпром» на органы власти. ➔

В ходе проверки, проведенной ведомством совместно с Контрольно-счетной палатой Санкт-Петербурга (КСП), были выявлены многочисленные нарушения бюджетного законодательства РФ, в частности законодательства о размещении госзаказа, рассказал журналистам на минувшей неделе председатель КСП Вадим Лопатников. Было зафиксировано завышение стоимости проектных работ на сумму не менее 136 млн рублей в результате неправомерного применения различных повышающих коэффициентов, также выявлено нарушение в порядке авансирования подрядчиков. В период с 2006-2008 годов, по словам эксперта, работы осуществлялись без разрешения на строительство, а в 2010-2012 годах без утвержденной проектной документации. Кроме того, были выявлены нарушения, касающиеся поступления в городской бюджет средств от реализации материалов после демонтажа конструкций старого стадиона им. Кирова. В бюджет фактически не вернулись 18 млн рублей – стоимость материалов повторного применения. Выявлены бросовые затраты в объеме более 155 млн рублей, которые пошли в том числе на демонтаж смонтированных ранее конструкций из-за принятия «Трансстроем» решений по изменению проекта. 287 млн рублей из городской казны были, как считают эксперты, неэффективно потрачены на приобретение 63 тыс. кресел при отсутствии строительной готовности для их монтажа. Помимо преждевременной закупки подрядчику вменяется и несоблюдение условий их хранения, за которое он отвечает согласно контракту. Однако на этом претензии к генподрядчику не закончились. «Было установлено, что компания «Трансстрой» явно демпинговала, когда участвовала в конкурсе на получение этого контракта. Так, компания предложила наименьшую цену, сократив ее на 30%, снизив цену госконтракта с 18 до 13 млрд рублей. Однако в 2011 году цена контракта была увеличена на 9,5 млрд рублей и в итоге составила 22,5 млрд рублей», – рассказал господин Лопатников. По его словам, на заседании коллегии Счетной палаты такие действия генподрядчика были расценены как откровенное мошенничество, в связи с чем «Трансстрой» было предложено внести в черный список и не допускать до участия в крупных конкурсах. В то



Председатель Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга Вадим Лопатников считает, что право существенно влиять на выполнение проекта стадиона получила компания, которая не несет никакой ответственности за его финансирование и сроки сдачи

же время общую сумму нарушений эксперты назвать отказались, ссылаясь на особенности классификатора, при котором одни и те же суммы попадают в разные позиции по несколько раз. Не смогли эксперты назвать и итоговую стоимость строительства объекта, поскольку проект был отозван из Главгосэкспертизы Комитетом по строительству 25 декабря 2012 года. Вместе с тем известно, что всего за 6 лет строительства из городского бюджета было потрачено 14,4 млрд рублей. Из них 5,1 млрд рублей пошли на оплату работ первого подрядчика – ООО «Авант», 9 млрд были перечислены нынешнему – ЗАО «Трансстрой». Эти вложения позволили выполнить чуть более 35% работ.

Имели ли место случаи казнокрадства и какой объем средств ушел «на сторону», сказать пока трудно, признались аудиторы петербургской КСП. Факты и объемы хищений можно подтвердить, только имея на руках полный объем первичной документации как со стороны подрядчика, так и заказчика. Пока же, по словам аудитора

КСП Юрия Илларионова, у проверяющих есть не более 70% документации, подрядчик же, по сути, работает вне правового поля, без проектно-сметной документации, и какие-то претензии ему предъявлять бессмысленно. Кстати, аудиторы так и не получили первичной документации по расходованию 3,8 млрд рублей аванса, которые были переведены «Трансстрою» при подписании контракта. Компания должна была до 15 ноября 2012 года «закрыть» аванс или же вернуть средства в бюджет. Ни того, ни другого подрядчик не исполнил. Комментарий «Трансстроя» на момент сдачи номера получить не удалось – телефон пресс-секретаря компании не отвечал, запрос по электронной почте остался без ответа.

Впрочем, вопросы по ходу реализации проекта возникли у ведомства не только к исполнителю работ. Эксперты, по их признанию, были неприятно удивлены сложившейся практикой взаимоотношений госзаказчика в лице Комитета по строительству и третьей стороны – ЗАО «Зенит-

Арена». «К сожалению, приходится констатировать, что заказчик попал под влияние коммерческих структур, которые свободно навязывали свои решения по внесению изменений в проект, что отчасти привело к сложившейся ситуации», – рассказал Вадим Лопатников. При этом Счетная палата обнаружила некое соглашение между заказчиком и ЗАО «Зенит-Арена», в котором фактически прописано обязательство заказчика принимать рекомендации по реализации проекта. «То есть компания, которая не несет никакой ответственности за финансирование и сроки сдачи проекта, получила право существенно влиять на его исполнение, что, по нашему мнению, недопустимо», – добавил председатель КСП. Он считает, что ОАО «Газпром» (стоящее за ЗАО «Зенит-Арена») внесло немалую лепту в увеличение стоимости и сроков строительства. Требования монополиста по созданию эксклюзивного проекта, современных технологических решений (выкатное поле, раздвижная крыша) существенно сказались на итоговой стоимости спортивной арены.

В данный момент Комитет по строительству прорабатывает возможность снижения итоговой стоимости на 4 млрд рублей за счет отказа от строительства и отделки 150 тыс. кв. м непрофильных для данного объекта помещений (общепит, концертное оборудование, торговля и развлечения). По словам Юрия Илларионова, согласно предыдущему проекту, который рассматривался в Главгосэкспертизе, площадь непрофильных помещений в 4 раза превышала норматив. Эти площади, как ожидается, будут выставлены городом на публичный конкурс с целью привлечения внебюджетных средств. В комитете эту информацию подтвердили, указав, что рабочая группа по устранению «излишек» уже сформирована.

цифра

35%

составляет строительная готовность «Зенит-Арены»

Трудоустраивайтесь поудобнее!

В каждой карьере есть место

hh.ru
HeadHunter

Удвоение инвестиций

Количество инвестиционных сделок на первичном рынке в прошлом году, по данным аналитиков, выросло вдвое. Больше всего инвесторов интересуют небольшие квартиры на нулевом цикле реализации проекта. ➔

По мнению аналитиков, сейчас первичный рынок один из самых интересных для инвестиций. «Доходность подобных вложений может достигать до 20% годовых, что выше, чем у любых других инструментов», – говорит Дмитрий Кумановский, начальник аналитического отдела инвестиционной компании ЛМС. Наиболее востребованы для инвестирования студии и 1-комнатные квартиры. На их долю приходится более 80% всех вложений в недвижимость, около 15% – это инвестиции в 2-комнатные квартиры.

Как рассказывает руководитель Компании Л1 Павел Андреев, доходность инвестиций можно подсчитать на примере проекта компании – жилого дома «Гражданский». «С момента открытия продаж и к моменту сдачи в эксплуатацию минимальная стоимость за «квадрат» увеличилась на 40%. Так, в феврале 2010 году квартиры в «Гражданском» были выставлены на продажу по минимальной цене 55 тыс. рублей за 1 кв. м. Разрешение на ввод в эксплуатацию получено в январе 2012-го. Сейчас же минимальная стоимость квартир

в этом доме составляет уже 85 тыс. рублей за 1 кв. м.

То есть инвестиции тех, кто решился на покупку на первом этапе строительства, за три года выросли на 54% (в зависимости от площади и иных характеристик квартир). По рынку средние показатели доходности вложений в строящиеся жилые аналогичны», – говорит Павел Андреев.

Главная проблема сейчас, по словам экспертов, – найти подходящий объект для инвестирования. При дефиците новых пятен под застройку большинство строителей выставляют квартиры на нулевом цикле уже по ценам, близким к вторичному рынку. Но тем не менее «поймать» качественные жилые комплексы, на которых есть шанс заработать, возможно.

К примеру, жилой комплекс «Маршал», который возводит Компания Л1. Жилой комплекс расположен в очень удачном месте на углу Кондратьевского пр. и пр. Блюхера. От станции метро «Лесная» до комплекса можно добраться за 7 минут. Всего в «Маршале» будет 12 корпусов высотой 16-17 этажей. Благоустроенная



Квартиры в жилом комплексе «Маршал» сейчас продаются по цене от 64,5 тыс. рублей за 1 кв. м

территория, детские, спортивные площадки и подземный паркинг на несколько сотен машино-мест прилагаются. Все квартиры можно приобрести в рассрочку, она беспроцентная, а на первоначальный взнос дается скидка в 5%.

«Сейчас цены на строящуюся недвижимость постоянно растут. К концу прошлого года стоимость квадратного метра на первичном рынке уже достигла докризисных показателей. В 2013 году они вырастут еще на 10-15%. На ситуацию с ростом цен влияют сразу несколько факторов: рост спроса, который провоцируется нехваткой качественного жилья в черте города, повышением строительной готовности объектов и увеличением выдачи ипотечных кредитов населению. В нашей компании стоимость 1 кв. м повышается

регулярно каждые две недели. Пожалуй, единственная возможность сэкономить на приобретении такого жилья – покупать его на начальной стадии строительства, когда стоимость квадратного метра значительно ниже, чем перед сдачей дома в эксплуатацию», – резюмирует Павел Андреев.

цифра

в 2 раза

выросло количество инвестиционных сделок за 2012 год

БЭСКИТ®

20 лет

экспертной деятельности

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты основания
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
 - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
 - проектной документации
- **Экспертиза проектно-сметной документации и выданных строительных монтажных работ**
- **Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**

- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
 - геодезические измерения вертикальных осадок
 - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
 - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродиагностические исследования**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

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

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!
 Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»

<p>28.01.2013 Приложение «Финансы и страхование»</p>	<p>04.02.2013 Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»</p>	<p>11.02.2013 Приложение «Управление и рынок труда»</p>	<p>18.02.2013 Карта района: Центральный район</p>
<p>Технологии и материалы: Сухие строительные смеси</p>	<p>Технологии и материалы: Добавки в бетоны</p>	<p>Технологии и материалы: Освоение подземного пространства</p>	<p>Технологии и материалы: Рынок демонтажных работ</p>
<p>Реставрация</p>	<p>Жилье</p>	<p>Иновации: Проблемы внедрения инноваций на строительном рынке</p>	

По вопросам размещения рекламы обращайтесь: (812) 458-03-40

группа компаний

НЕВСКИЙ АЛЬЯНС

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

14-я линия В.О.
 под жилую застройку
 Площадь участка – 1138 м²
 Площадь здания – 6672 м²

ГОТОВЫЙ ПРОЕКТ!

www.dom-na14.ru

956-66-92

НОВОСТИ

➔ В Санкт-Петербурге в 2013 году будет расселено 6 аварийных домов, продолжится расселение еще 212 домов, сообщил глава Жилищного комитета Валерий Шиян. По его словам, с 2005 по 2012 год в адресный перечень домов, подлежащих расселению, было включено 958 зданий. На 1 января 2013 года было полностью расселено 746 объектов. В двух сотнях оставшихся есть по несколько квартир, которые не удается расселить из-за завешенных требований жильцов, сообщает «БН».

➔ Компания STER возведет специализированный сервисный металлургический завод для совместного предприятия ОАО «Северсталь» и Mitsui во Всеволожском районе Ленинградской области. Объект разместится на территории 6,5 га. Его общая площадь составит 13,3 тыс. кв. м. Металлоцентр будет специализироваться на переработке металлопроката, а именно продольной и поперечной резке рулонного проката, вырубке заготовок под штамповку и пр. Предполагается объем производства – порядка 170 тыс. тонн продукции в год. «Наша компания выполняет весь комплекс работ: проектно-исследовательские работы, разработку проектной документации, генподрядные работы по строительству объекта», – комментирует директор направления «Промышленное строительство», управляющий партнер компании STER Михаил Грибов. Mitsui, одна из крупнейших финансово-промышленных групп Японии, стала партнером ОАО «Северсталь» по данному проекту в сентябре 2011 года. Специально для его реализации было создано совместное предприятие – ООО «Северсталь-СМЦ-Всеволожск».

➔ Группа ЛСР в 2012 году продала элитной недвижимости в Санкт-Петербурге 64 тыс. кв. м, что на 42% больше, чем в 2011 году. При этом согласно отчету компании стоимость заключенных контрактов на продажу квартир и прочих помещений в 2012 году выросла на 60% и составила 10,2 млрд рублей. За год было передано покупателям 57 тыс. кв. м чистой продаваемой площади.

➔ ЗАО «Строительный трест» подвело итоги 2012 года. В прошедшем году компания ввела в эксплуатацию порядка 135 тыс. кв. м недвижимости. Сданы вторая очередь жилого комплекса «Золотое сечение» в Калининском районе (более 50 тыс. кв. м), жилой комплекс «Золотая середина» в Выборгском районе (более 20 тыс. кв. м), первый этап жилого комплекса «Капитал» в Кудрово на границе Санкт-Петербурга и области (более 40 тыс. кв. м).

➔ Бывший глава администрации Приморского района и экс-председатель Жилищного комитета Санкт-Петербурга Юрий Осипов назначен директором Департамента жилищной политики и ЖКХ Министерства регионального развития России, сообщается на официальном сайте ведомства. С 2011 года господин Осипов работал помощником министра регионального развития РФ, затем заместителем директора департамента управления делами – начальником отдела по профилактике коррупционных и иных правонарушений Минрегиона. С 9 января 2013 года возглавил Департамент жилищной политики и ЖКХ.

Строителей Северо-Запада постараются объединить на майском съезде

29-30 мая 2013 года Санкт-Петербург соберет представителей строительного сообщества, руководителей региональных органов исполнительной власти, крупнейшие профессиональные и общественные объединения. Планируется участие представителей смежных сфер деятельности. Основной целью съезда станет координация действий по развитию экономики Северо-Западного федерального округа. ➔

Как заверяют организаторы съезда, понимание важности объединения и координации действий субъектов Федерации на территории Северо-Запада стало очевидным не только по итогам 2008-2009 годов, но и при реализации крупных инвестиционных проектов на территории округа в последующие годы.

За решение задач по консолидации и координации в целях экономического развития в целом и в строительстве в частности взялось полномочное представительство Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе. Основным инструментом для решения данных вопросов стала автономная некоммерческая организация «Стратегическое партнерство Северо-Запада».

Фактическое отсутствие органа, представляющего консолидированную позицию строителей СЗФО, разногласия внутри самого строительного сообщества, ослабление межрегиональных связей в посткризисный период, усиление конкуренции и возросшая в разы доля госзаказа на строительном рынке требуют новых подходов к отношениям между государством как ключевым инвестором и регулятором и строителями.

Актуальный диалог

«Тема диалога государства и бизнеса не сходит со страниц газет вот уже несколько лет, и определенные сдвиги в понимании шагов, необходимых для развития строительной отрасли, достигнуты. Во всяком случае высшие эшелоны власти демонстрируют политическую волю к либерализации строительного рынка и обновлению правил взаимодействия со строителями, но реальные перемены происходят не спешат», – поясняют организаторы съезда. И настаивают на том, что региональные – областные и городские – съезды строителей последних лет фактически свелись к декларациям и оказались не способны к решению глобальных отраслевых проблем. Прозвучавшие с трибун вопросы повисли в воздухе, а резолюции не содержали конкретных решений, требующих практической реализации.

Стратегическое партнерство

18 декабря 2012 года Минюст зарегистрировал АНО «Стратегическое партнерство по экономическому и социальному развитию Северо-Запада», в состав 53 учредителей которого вошли представители крупного бизнеса, общественных организаций, Торгово-промышленной палаты, Российского союза промышленников и предпринимателей и 11 глав субъектов округа. Наблюдательный совет Стратегического партнерства Северо-Запада возглавил полномочный представитель Президента РФ в СЗФО Николай Винниченко.

Программа Съезда строителей Северо-Запада кроме стратегических вопросов экономического развития округа будет содержать и политическую составляющую

Партнерство находится в стадии становления: разработка базового документа – Соглашения о стратегическом партнерстве – должна завершиться в первой половине текущего года. Организация объединительного Съезда строителей Северо-Запада под патронажем полпреда станет для партнерства первым публичным шагом к решению стоящих перед ним задач.

«Строители сегодня как лебедь, рак и щука. И все видят не дальше собственного носа. Поэтому главная наша задача – это объединение строительного сообщества Северо-Запада. Полпредству известны все разногласия между теми и иными силами в строительном комплексе округа, и оно изъявило желание направить все эти противоречивые процессы в определенное русло. Мы умышленно говорим о первом объединительном съезде. Съезд должен стать той площадкой, на которой ежегодно будут обсуждаться вопросы и проблемы субъектов СЗФО и приниматься резолюция, которая будет ориентировать строительно-промышленный комплекс на дальнейшую деятельность», – говорит исполнительный директор Стратегического партнерства по

экономическому и социальному развитию Северо-Запада Владимир Авдеев.

Первые шаги

Предполагается, что съезд пройдет 29-30 мая – накануне Петербургского международного экономического форума. В качестве наиболее вероятного места проведения называется резиденция Президента РФ в Санкт-Петербурге – Константиновский дворец.

Проведение Съезда строителей Северо-Запада согласовано уже действующим при полпредстве Координационным

советом по развитию строительной отрасли Северо-Запада.

Оператором по подготовке и проведению съезда определен соучредитель АНО «Стратегическое партнерство Северо-Запада» – Национальный центр по развитию саморегулирования «Специальный ресурс».

«При обсуждении практических шагов по организации съезда было принято решение не выходить за рамки Стратегического партнерства Северо-Запада. Кроме нас в число учредителей партнерства входит ряд компаний, которые представляют строителей: Группа ЛСР, «Главстрой-СПб» и др., но так как национальный центр «Специальный ресурс» – все-таки организация общественная, практическую работу по организации съезда во избежание конфликта интересов поручили нам. Считаем, что это важно и почетно. Постараемся оправдать доверие», – говорит генеральный директор Национального центра развития саморегулирования «Специальный ресурс» Владимир Шахов. «Нам предстоит много работы, и мы готовы сотрудничать со всеми заинтересованными лицами и организациями Северо-Запада. Будем узнавать, чего хотят регионы, какие темы для них наиболее актуальны, какой опыт имеется у них в решении тех или иных проблем», – поясняет он.

Предполагается, что съезд будет принимать конкретные решения, исполнение которых может подпадать под измещение и контроль. Не исключено создание некоего коллегиального органа, который будет отслеживать ситуацию в строительном комплексе на Северо-Западе в период между съездами.

Эксперты предполагают, что программа первого объединительного Съезда строителей Северо-Запада кроме стратегических вопросов экономического развития округа будет содержать и политическую составляющую. Интерес к форуму уже проявляют политические организации, созданные по новому закону о партиях.

Мнение



Беслан Берси́ров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест»:

➔ – Один из ключевых вопросов – четкие правила игры, которые должны быть выработаны строительным сообществом и властью. Надо преодолеть затянувшуюся паузу с выдачей разрешительной документации на строительство новых объектов, договориться об условиях совместного создания необходимой социальной инфраструктуры и зафиксировать эти договоренности на бумаге. Надеюсь, Съезд строителей сможет стать площадкой для эффективного решения подобных вопросов. В регионе еще велик дефицит нового качественного жилья, и достижение компромиссного решения было бы в интересах как застройщиков, так и всего общества.

21 января 2013 года закрытое акционерное общество «Пилон» отмечает свое 20-летие

ЗАО «Пилон» было создано в 1993 году командой профессионалов-мостостроителей. Компания специализируется на строительстве, реконструкции, капитальном ремонте и реставрации мостов, набережных, путепроводов, транспортных развязок и других гидротехнических и транспортных сооружений на больших и малых реках, каналах и автомагистралях. За годы работы выполнено более 40 объектов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Среди них – Троицкий, Сампсониевский и Аничков мосты, участки набережных канала Грибоедова, Мойки и Фонтанки, новый полутоннель под Литейным мостом,

участки Западного скоростного диаметра и многие другие.

В «Пилоне» трудятся более 1700 высококвалифицированных специалистов в области мостостроения. Собственное управление механизации ЗАО «Пилон» насчитывает более 400 единиц строительной техники ведущих фирм-производителей.

На сегодняшний день по объемам работ, качеству, опыту и срокам строительства в стесненных городских условиях ЗАО «Пилон» успешно конкурирует с ведущими мостостроительными организациями России.

Уважаемый Мевлуди Дарчоевич!

От имени коллектива ОАО «Мостостроительный отряд № 19» и лично от себя сердечно поздравляю Вас и коллектив ЗАО «Пилон» с 20-летием со дня образования организации!

За прошедшие годы, пройдя ускоренными темпами путь своего становления и развития, «Пилон» превратился в крупное предприятие, выполняющее работы по строительству, ремонту и реконструкции мостов, путепроводов, набережных и других транспортных сооружений.

ОАО «Мостоотряд № 19» и ЗАО «Пилон» связывает многолетняя совместная работа на крупных и важных для жизнедеятельности Санкт-Петербурга транспортных объектах.

От всей души желаю ЗАО «Пилон» стабильности, процветания и еще многих производственных успехов, а сотрудникам предприятия крепкого здоровья, благополучия и удачи.



*С.И. Барчевский,
генеральный директор ОАО «Мостоотряд № 19»*

РЕКЛАМА

У ЗАО «Пилон» юбилей!

21 января исполняется ровно 20 лет с тех пор, как ЗАО «Пилон» работает на рынке дорожно-мостового строительства Петербурга.

Среди огромного числа объектов, построенных и реконструированных ЗАО «Пилон», – Сампсониевский, Троицкий мосты, стрелка Васильевского острова, набережные Невы, Мойки, Фонтанки, канала Грибоедова, Аничков мост, Западный скоростной диаметр и многие другие.

ЗАО «Пилон» – это высококвалифицированные кадры, современная техническая база, ответственность и профессионализм.

СРО НП «РОССО-ДОРМОСТ» от души поздравляет руководство и коллектив ЗАО «Пилон» с юбилеем профессиональной деятельности и желает успехов, новых интересных объектов и самых позитивных перспектив!



Уважаемый Мевлуди Дарчоевич!

Предприятие «Пилон» имеет богатый опыт, славные традиции и мощный потенциал. Специалисты высокой квалификации выполняют работы по ремонту и реставрации уникальных мостов и набережных нашего города, которые являются объектами культурного наследия и создают неповторимый облик Санкт-Петербурга.

Высокое качество выполняемых ЗАО «Пилон» работ обеспечивает сохранность и долговечность мостов и набережных, что особенно важно для СПб ГУП «Мостотрест», осуществляющего содержание большого количества искусственных сооружений нашего города.

Поздравляем ЗАО «Пилон» с 20-летним юбилеем и желаем оптимизма, успешного выполнения заданий, производственных и творческих успехов, благополучия, стабильности и новых достижений в профессиональной деятельности!



**Коллектив
СПб ГУП «Мостотрест»**



Генеральному директору ЗАО «Пилон»
Мевлуди Дарчоевичу Блядзе

Уважаемый Мевлуди Дарчоевич!

Поздравляем Вас и возглавляемый Вами коллектив с 20-летним юбилеем компании!

За эти годы ЗАО «Пилон» стало одной из ведущих строительных компаний, с успехом реализует многие известные и значимые для Петербурга объекты капитального ремонта и реконструкции мостов и набережных, строительства новых транспортных сооружений. Вы делаете наш город красивее, а жизнь горожан – комфортнее! Желаем Вам здоровья, процветания, стабильности и новых масштабных проектов на благо Санкт-Петербурга и России!

Коллектив
ЗАО «Геострой»



www.geostroy.ru



(812) 315-02-36

Невыгодная экспансия

Михаил Немировский / Крупные петербургские девелоперы не спешат выходить на рынок жилищного строительства СЗФО. По мнению экспертов, причина низкой активности застройщиков заключается в недостаточном объеме спроса и низкой марже потенциальных проектов. ➔

На сегодняшний день внимание петербургских компаний сосредоточено только на одном регионе – Калининградской области, где инвестиционные проекты реализуют «Строительный трест» и Setl City. Первая вышла на рынок Янтарного края в 2008 году. Компанией были приобретены несколько земельных участков. Один – на берегу озера Летнее в Московском районе Калининграда, кроме того, компания купила несколько участков площадью 6 га в пригороде. В 2011 году застройщик приступил к строительству первого регионального проекта – ЖК «Летний сад» площадью 11 тыс. кв. м. Сегодня в стадии строительства находится второй жилой комплекс – «Пятый элемент». Его площадь составит более 18 тыс. кв. м, сдача объекта запланирована на III квартал 2013 года, сообщили в компании. Заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест» Беслан Берсиров считает, что в регионах ощущался и ощущается до сих пор дефицит жилья комфорт-класса и комплексной застройки, и именно эту нишу и занял «Строительный трест». «Мы ощущали востребованность своего предложения, и это помогло нам без потерь преодолеть даже самые сложные периоды экономического кризиса 2008-2009 годов, который в регионах ощущался гораздо сильнее, чем в Петербурге», – отметил господин Берсиров. Вместе с тем выходить в другие регионы Северо-Запада компания пока не планирует, делая акцент на регионах с наибольшим спросом: Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Калининграде. В свою очередь, входящая в холдинг Setl Group компания «Setl City Калининград» (до 2008 года – «Объединенный строительный трест») за несколько лет успела реализовать в городе и области три жилых комплекса (ЖК «Лазурный» в г. Пионерском, ЖК «Южный парк» в Калининграде, ЖК «Золотые пески» в Светлогорске). В настоящее время в Калининграде идет строительство нового ЖК «Престиж» на 168 квартир. Решение о строительстве первого дома в Калининграде было принято в 2004 году в рамках диверсификации бизнеса Setl Group по региональному принципу, рассказывает Олег Пашин, генеральный директор компании «ЦРП «Петербургская недви-



Выход в регионы ограничивает финансовые аппетиты петербургских застройщиков

Калининград и Калининградская область в ближайшей перспективе сохраняют статус единственного интересного девелоперам региона Северо-Запада

жимость», брокера объектов Setl Group в Калининграде и области. «Этот регион был оценен нами как инвестиционно привлекательный, и, как показало время, мы не ошиблись. Ведь это один из перспективных и динамично развивающихся регионов России, и в нем нет такой жесткой конкуренции, как, к примеру, в Москве. Иными словами, здесь были все условия для построения системного бизнеса», – объясняет Олег Пашин. Что касается сегментирования рынка, то, по его словам, согласно исследованиям потребительского спроса в Калининграде, для большинства жителей более предпочтительны небольшие мало-

квартирные дома, нежели крупные высотные комплексы. Именно такие «малозатяжные» преобладают в городской застройке. При этом большую роль на рынке недвижимости региона играют конкурентные характеристики объектов. «Основная доля предложения не имеет четких отличительных особенностей, отсутствует ярко выраженное брендрование объектов. Именно поэтому имеют спрос проекты с четко прописанной концепцией», – уверен руководитель компании.

Калининград и Калининградская область в ближайшей перспективе сохраняют статус единственного интересного девелоперам

региона Северо-Запада, считает заместитель генерального директора АН «АРИН» Владимир Спарак. Причина столь узкого интереса бизнеса состоит в том, что это единственный субъект СЗФО, где подобные проекты являются экономически целесообразными и востребованными. «Во всех остальных городах и спрос, и стоимость жилья, и, соответственно, маржа гораздо меньше. Сегодня стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке здесь в среднем составляет порядка 51-53 тыс. рублей», – подсчитал эксперт. С ним согласен управляющий проектами АН «Бекар» Максим Логинов. По его мнению, для крупного бизнеса выход в регионы СЗФО не всегда экономически целесообразен, поскольку цены квадратного метра ниже и количество потенциальных клиентов тоже. «Например, в Петербурге проживает около 5 млн людей, в то время как во всей Псковской области – около 600 тыс. человек. Уровень спроса не позволяет проектам иметь такую же высокую доходность, как в крупных городах, поэтому строительство в Пскове, Новгороде, Калининграде, Петрозаводске чаще осуществляют местные застройщики. Для крупных компаний это маловыгодно», – полагает эксперт. При этом, по его мнению, если государство начнет стимулировать выход крупного бизнеса на рынок СЗФО, на рынке жилищного строительства возможно некоторое оживление в наиболее экономически интересных городах округа: Калининграде, Петрозаводске, Архангельске. Региональные администрации, в свою очередь, готовы оказывать сильную поддержку крупному бизнесу из Москвы и Петербурга, заявила председатель Комитета строительства и дорожного хозяйства Новгородской области Екатерина Сидельникова.

мнение



Екатерина Сидельникова, председатель Комитета строительства и дорожного хозяйства Новгородской области:

➔ Мы готовы к диалогу со столичными застройщиками. Но до конкретных проектов дело не доходит. Они приходят, посмотрят на ситуацию со спросом, с уровнем доходов населения и уходят. Иногда скупают участки, но строительство на них, как правило, не начинается.

Риски гонят за порог

Михаил Немировский / Высокий уровень конкуренции, перенасыщенность рынков крупных городов, а также решение задач по диверсификации бизнеса заставляют крупных застройщиков держать в резерве возможные проекты освоения региональных рынков, полагают эксперты.

«Расширение бизнеса в регионе позволяет девелоперам прежде всего диверсифицировать риски. Если в одном регионе работа останавливается, то в другом вполне возможно продолжать разви-

тие», – уверяет заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Михаил Гушин. Кроме того, в ближайшем будущем свое слово скажет дефицит интересных петербургским застройщикам земельных участков. Анна Мишутина, аналитик ИК «Финанс», полагает, что для ведущих компаний выход в регионы, несомненно, одна из наиболее актуальных стратегий, так как региональные рынки сравнительно менее насыщены, а платежеспособный спрос формируется на приемлемом уровне. «В при-

мер можно привести такие компании, как «Эталон», ЛСР, ЛенСпецСМУ, «ЦДС», «Ленстройтрест», «Главстрой-СПб» и ряд других, которые постепенно консолидируют под своим контролем наиболее значительные региональные стройки, в первую очередь жилищные проекты, так как сравнительно небольшие по масштабам бизнеса локальные операторы не могут работать с крупными проектами в силу дефицита ресурсов», – считает госпожа Мишутина. При этом в пользу выхода на низкоконкурентный региональный рынок

говорит доступность земли и более низкая цена ее инженерной подготовки. По информации эксперта, основные статьи затрат в массовом многоэтажном домостроении – это расходы на строительные материалы и строительномонтажные работы (около 40-50%), аренду или приобретение в собственность земельных участков (около 30-40%), разрешительные процедуры и инфраструктуры проекта: согласования и подключение к коммуникациям, инженерным сетям (около 20-30%). В прямой зависимости от географии региона

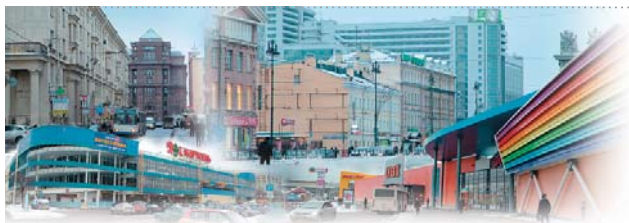
находится размер затрат на аренду или выкуп локации под застройку, так как на периферийных рынках стоимость земельных участков, естественно, существенно ниже, чем в крупнейших мегаполисах или тем более на наиболее капиталоемком столичном рынке. «Аналогичным образом существенно различается уровень затрат на

инфраструктуру проекта. Стоимость подключения к коммуникациям и сетям в крупных городах, не говоря уже о столице, может быть выше на несколько порядков, дополнительные расходы подразумевают и различные административные барьеры, а также разрешительные процедуры», – добавляет Анна Мишутина.

цифра

52 тыс. рублей

составляет средняя стоимость 1 кв. м жилья в регионах Северо-Запада



интервью

Алексей Макаров: «Решения по «Аэроэкспрессу» нужно принимать как можно скорее»

В наступившем году в Московском районе начнут реализовываться планы по строительству ряда долгожданных объектов транспортной инфраструктуры. О транспортной доступности нового воздушного хаба и ситуации с городскими дольщиками корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому рассказал депутат ЗакСа Алексей Макаров.

— В ноябре вы спрашивали губернатора о судьбе владельцев гаражей, лишившихся своего имущества в период с 1 июля 2008 года. Как решился этот вопрос? Когда реально петербургские гаражники начнут получать компенсации?

— Очень хорошо, что вы об этом спросили. Только сегодня исполнительные власти Санкт-Петербурга одобрили внесенную мной поправку в проект Закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в отдельные законы Санкт-Петербурга», предусматривающий выплату из бюджета Санкт-Петербурга компенсаций владельцам снесенных гаражей. В соответствии с поправками компенсации получают не только лица, чьи гаражи были снесены с ноября 2008 года, но и с 1 июля 2008 года, а конкретно владельцы 3650 гаражей в 5-м Предпортовом проезде в Московском районе города. Одновременно поправкой в закон было внесено еще одно положение. Сейчас у нас есть несколько форм защиты имущественных прав граждан. Это прежде всего предоставление земельного участка под паркинг, предоставление участка под открытую стоянку, участка под гараж. И только если человеку не удалось получить ни одну из этих льгот, он может получить компенсацию. Поправка устраняет это положение, и теперь владельцы более 20 тыс. гаражей могут получить именно денежную компенсацию. Самое главное, что это именно губернаторское решение, его принципиальная позиция. Власти не отмахнулись от этой проблемы. Наоборот, они действуют на опережение — закон еще не принят, но средства в размере 200 млн рублей на выплаты гаражникам уже заложены в бюджете 2013 года. Общий объем средств, необходимый на выплату компенсаций, составляет 1,2 млрд рублей. Я надеюсь, что года за два-три мы должны осилить выплаты компенсаций всем гаражникам.

— Не так давно общественность обсуждала вашу инициативу о запрете участия частных лиц в процессе долевого строительства. Зачем нужны столь радикальные меры?

— Потому что все мероприятия, направленные на защиту прав частных лиц, участвующих в процессе долевого строительства, оказались неэффективными или не были реализованы вовсе. На сегодняшний день городским правительством принят план мероприятий, направленных на оказание содействия в защите прав участников долевого строительства и на завершение строительства проблемных объектов. В этом плане есть 6 программных мероприятий,

4 из которых должны были быть выполнены в декабре 2012 года, а еще 2 — в течение двух первых месяцев 2013 года. В частности, городской закон о дольщиках должен был быть принят в декабре 2012 года, сейчас на дворе январь, а он не только не принят, он еще даже не внесен в ЗакС. И я буду обращаться к губернатору с запросом, почему у нас не реализуется заявленный комплекс мероприятий. Ситуация сложная, почти тупикивая. Отмечу, что согласно федеральному законодательству у нас нет расходной статьи бюджета на решение проблем обманутых дольщиков. И по сути, план мероприятий — это попытка обойти эту данность. Попытка предложить застройщикам вместо инвестиционных платежей передавать городу квартиры для расселения дольщиков. Как это будет реально реализовываться — непонятно. И я вижу только один выход из ситуации — долевое строительство нужно запрещать. Потому что граждане, не будучи профессионалами рынка недвижимости, выступают в несвойственной для себя роли частных инвесторов. Они не могут оценить риски. Даже я, юрист с красным дипломом, опасаясь осуществлять какие-либо сделки в жилищной сфере, потому что это вполне может закончиться тем, что по тем или иным причинам я останусь без жилья.

— Администрация города рассматривает несколько вариантов выделенных линий общественного транспорта к аэропорту Пулково. Какой из вариантов вам кажется реальнее воплотить в жизнь?

— Действительно, городское правительство рассматривает несколько проектов организации общественного сообщения со строящимся аэропортом

аэропорта Пулково с гарантированным временем поездки. На данный момент есть идея создания железнодорожного пассажирского сообщения от Балтийского вокзала — это проект железнодорожной ветки «Аэроэкспресс», а также строительства линии легкорельсового транспортного средства от станции метро «Звездная». Причем приоритет исполнительные власти отдадут именно «Аэроэкспрессу». На мой взгляд, этот проект действительно более удачный, ведь очень важно доставлять пассажиров как можно ближе к центру города за известное время, а железнодорожный транспорт дает нам возможность это время рассчитать. Вариант с Балтийским вокзалом мне кажется оптимальным решением, потому что это прямая ветка метро с Московским вокзалом, что дает возможность быстрых трансферов в городской черте, да и парковочных мест там на порядок больше. Сейчас развитие аэропорта идет семимильными шагами. К концу 2013 года заработает новое здание аэропорта, темпы перевозок резко возрастут, и, конечно, возрастут требования по транспортной доступности объекта. Поэтому очень важно, чтобы планы властей относительно «Аэроэкспресса», не только не подвергались пересмотру, но и реализовывались как можно быстрее. Важно не повторить историю 2009 года, ведь по проекту, который был заявлен еще при Валентине Матвиенко, «Аэроэкспресс» должен был быть построен к 2013 году. Что мы имеем на данный момент? Сроки сдачи нового терминала озвучены, а детали по железнодорожной ветке как не было, так и нет.

— О каких проектах транспортной инфраструктуры в районе можно говорить с большей долей уверенности?

— В наступившем году запланированы конкурсы на

строительство нескольких ключевых развязок. Во-первых, это строительство развязки на пересечении Пулковского шоссе и Дунайского проспекта. Эту развязку мы ждали очень давно, потому что сейчас большегруз, двигающийся по Дунайскому проспекту, создает огромные заторы. В то же время мы должны обеспечить свободное движение по федеральной трассе — Пулковскому шоссе, обеспечить быстрое движение до аэропорта. Аналогичная развязка будет построена на пересечении Дунайского проспекта и Московского шоссе. В результате будет разгружен весьма проблемный в транспортном плане «треугольник», и район наконец вздохнет свободно.

— При этом в проекте развития этих магистралей была оставлена широкая раздельная полоса, по которой планировалось пустить «надземный экспресс». Может ли статься, что проект получит вторую жизнь?

— На сегодняшний день проект заморожен. Никаких решений и даже обсуждений в правительстве города по этому поводу не слышно. В то же время тот факт, что в транспортной системе оставлены «окна» для возможного пересмотра и реализации проекта, я считаю моментом положительным. Очевидно, что перед городской администрацией по-прежнему стоит задача транспортной связи районов, особенно тех, куда не добралось метро.

— В ближайшие несколько лет близ Пулковской обсерватории планируется начать застройку бывшего совхоза «Цветы». Как вы оцениваете перспективы этого проекта?

— Пока что речь идет не о проекте, а о территориальном планировании застройки этой зоны. Прошли публичные слушания, но проект планировки еще должен быть утвержден городским правительством, и уже потом на основе планировочных решений можно вести разговор о конкретном проекте жилищно-деловой застройки. Мне, честно говоря, проект не очень нравится. Очень бы хотелось, чтобы, когда весь этот жилой массив будет построен, он бы не стал жилым гетто, жильем на отшибе. Там хочется видеть нормальное, комфортное жилье, которое бы органично вписалось в городскую среду. Пока что, глядя на эти инициативы, я лично вижу очень серьезную транспортную проблему, потому что почти 90 тыс. человек должны будут выезжать на Волхонское шоссе. Это просто нереально. Если вы представите себе развязку между Киевским и Волхонским шоссе, то станет очевидно, что коллапсов не избежать. Есть и проблема с социальной инфраструктурой: на такой объем жилой застройки — по сути, для отдельного муниципального образования — не запроектирована больница. Есть вопросы по соседству с аэропортом и обсерваторией, защитная зона которой согласно распоряжению Совнаркома от 1945 года не предполагает крупного жилищного строительства. Понятно, что документ старый, но он действующий! А для отмены его нужен отдельный федеральный акт. Поймите, я не противник инвестиционных процессов. Город должен развиваться вширь, должны осваиваться новые территории, создаваться комфортная среда. И развитие территорий должно идти на пользу прежде всего самому городу, его жителям, а не служить способом обогащения для отдельных групп инвесторов.



Инфраструктура

Южный район с хорошими перспективами

Роман Русаков / Московский район является одним из самых престижных районов города, при этом здесь существует ряд территорий, на которых могут быть реализованы крупные инвестиционные проекты. Район достаточно перспективен для редевелопмента промышленных территорий. ➔

Как полагают аналитики, Московский район сохранит свой статус в ближайшее время, а благодаря новым проектам, которые появятся на новых территориях, закрепит этот статус и в будущем.

Директор по развитию A&A Group Светлана Ким отмечает, что на сегодняшний день в Московском районе заявлено большое количество крупных проектов, в том числе ряд проектов редевелопмента промышленных территорий и три квартала для проектов реновации. «Можно сказать, что из пяти наиболее престижных районов города Московский – единственный район, где есть потенциал для развития крупных инвестиционных проектов, именно развитие таких крупных проектов по застройке территорий и будет определяющим в развитии района на ближайшие годы. Большая часть проектов предполагает жилищное строительство, по уровню стоимости жилья на первичном рынке Московский район уступает только Центральному, Адмиралтейскому, Петроградскому и Василеостровскому району, где предложение гораздо более ограничено», – говорит госпожа Ким.

Инфраструктура определяет статус

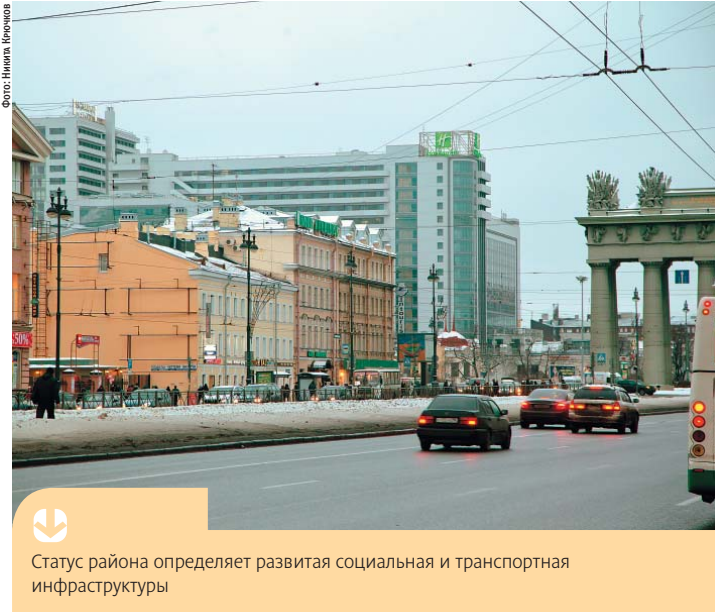
Статус района определяет развитая социальная и транспортная инфраструктуры. На территории района на текущий момент действуют шесть станций метрополитена. Центральной магистралью района является Московский пр., который соединяет федеральную трассу «Россия» с центром города. «С учетом большого количества пригородов, расположенных на юге города, и соединением с федеральной трассой отмечается некоторая перегруженность данной магистрали. В целом Московский район имеет достаточно удобное транспортное сообщение», – отмечает Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci – Санкт-Петербурга.

Главным инвестиционным проектом, реализуемым на территории Московского района, безусловно, можно считать реконструкцию аэропорта Пулково.

По данным пресс-службы ООО «Воздушные ворота Северной столицы», новый терминал Пулково начнет работу 1 декабря 2013 года.

Алексей Гулевский, старший консультант отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, считает, что, в отличие от многих других районов Петербурга, Московского района транспортные проблемы касаются в меньшей степени. И в будущем она только улучшится.

Для подключения Санкт-Петербургского транспортного узла к сети федеральных автомобильных дорог страны и повышения эффективности внутригородских перевозок продолжается активная работа по строительству первой очереди Южного участка Западного скоростного диаметра; строительство второй очереди кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга на участке от автомобильной дороги «Россия» (Пулковское шоссе) до автомобильной дороги «Нарва» (Таллинское



Статус района определяет развитая социальная и транспортная инфраструктуры

шоссе); строительству транспортной связи между Обводным каналом и Дунайским пр. по створу Митрофаньевское шоссе – ул. Кубинская.

Начальник отдела сопровождения договоров ООО «КВС» Павел Третьяков напоминает, что в 2017 году в районе планируется открыть еще три новые станции метрополитена: «Боровую», «Заставскую», «Броневую».

Социалка ощущает груз

Но как и во многих других районах, полагает господин Третьяков, социальная инфраструктура в последние годы не поспевает за темпами строительства жилых объектов. «В районе отмечается большая загруженность поликлиник. За прошедшие годы, тем не менее, построено много спортивных объектов. Среди плюсов Московского района – его близость к центру города, кольцевой автомобильной дороге, а также аэропорту и выезду

на Московскую и Киевскую трассы. Также плюсом является то, что в исторической части нет уплотнительной застройки. В связи со строительством нового терминала аэропорта Пулково и конгрессно-выставочного центра «ЭкспоФорум» район получит дополнительные инвестиции и станет еще более привлекательным для будущих покупателей недвижимости. Московский район всегда будет иметь статус одного из самых престижных в Санкт-Петербурге, это своего рода тоже бренд города», – говорит господин Третьяков.

«Для дальнейшего развития района предполагается вывод промышленных предприятий за черту города, чтобы использовать освободившиеся территории под жилую и общественно-деловую застройку. Это уже коснулось завода «Электросила», на очереди «Вагонмаш», машиностроительный завод и трест «Ленотделкомплект», – перечисляет Юлия Троицкая, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент».

мнение



Анна Мишутина, аналитик ИК «Финам»:

➔ – На наш взгляд, Московский район – одна из наиболее развитых с точки зрения инфраструктуры локаций города – безусловно, располагает значительными перспективами дальнейшего развития. По своей площади и числу жителей район входит в число наиболее крупных городских административных образований, генерирует больше половины промышленного производства Северной столицы и характеризуется весьма высоким уровнем деловой активности. Дополнительные конкурентные преимущества району обеспечивает мощная транспортная сеть и сильная логистическая составляющая в целом – аэропорт, М-10, развитая складская инфраструктура. Мы полагаем, что в Московском районе присутствует значительный потенциал дальнейшего развития рынка коммерческой и жилой недвижимости.

справка

➔ Московский район расположен на юго-западе Санкт-Петербурга и занимает площадь 7107 га. Район называют южными воротами города, поскольку на его территории расположен международный аэропорт Пулково, а также проходят две крупные автомагистрали северо-запада России – Московское и Киевское шоссе. Сегодня в Московском районе проживает более 252,4 тыс. жителей, из которых около 220 тыс. – в отдельных квартирах. В районе свыше 1100 жилых домов и 100 тыс. квартир, 43 школы. К услугам жителей района 3 парка, детский театр «Сказка», Дом молодежи, 12 библиотеки, муниципальный выставочный зал, спортивно-концертный комплекс, культурно-досуговый центр и 23 подростковых центра и подростково-молодежных клуба, две музыкальные и одна художественная школы, 5 стадионов, Центр физической культуры, 3 плавательных бассейна, 27 теннисных кортов, 117 спортивных залов. Московский район относится к промышленно развитым районам города и входит в пятерку крупнейших, обеспечивающих около 60% производства промышленной продукции (работ и услуг). Определяющими отраслями являются машиностроение (включая станкостроение и приборостроение) и пищевая промышленность. Ведущие машиностроительные предприятия – ОАО «Электросила» (концерн «Силловые машины»), ЗАО «Вагонмаш», заводы холдинговой компании «Ленинец», ОАО «Автоарматура», ОАО «Механический завод» и др. Пищевая промышленность в районе представлена как старыми предприятиями, сумевшими выжить и преуспеть в новых экономических условиях, – ОАО «Масложировой комбинат Санкт-Петербурга», ЗАО «Хлебный дом», ОАО «1-я Петербургская макаронная фабрика», ОАО «Петербургский мельничный комбинат», ОАО «Пищевик», ОАО «Хладокомбинат № 1» и др., так и новыми предприятиями, возникшими в последние годы в соответствии с потребностями потребительского рынка, – ЗАО «Талосто», ООО «Дарья», завод по производству жевательной резинки «Ригли» и др. За последние годы на территории района построены и введены в эксплуатацию завод Coca-Cola, предприятия «Сосна», Gillette, дочерний филиал шведской фирмы по производству автобусов «Скания», построен ряд автосалонов с сервисными станциями: «Ягуар», «Форд», «Вольво», «Митсубиси», «Ниссан», «Тойота-Лексус». На долю 23 транспортных предприятий района приходится от 20 до 24% грузовых и 14-15% пассажирских перевозок всего города. Крупнейшими перевозчиками являются ФГУП «ТК «Россия», ОАО «Совавто-Санкт-Петербург», ОАО «Матрален», ЗАО «Хлебтранс», ОАО «Автотранс № 1 «Спецтранс» и др.

История вопроса

Хребет района

Денис Кожин / Центральная магистраль района – Московский проспект, – давшая название всей территории, возникла еще в первые годы существования Санкт-Петербурга и формировалась в течение двух столетий. ➔

Об этом свидетельствуют сохранившиеся архитектурные памятники и ансамбли: Чесменская церковь (сейчас она носит имя Иоанна Крестителя), Чесменский дворец, Новодевичий монастырь, некрополь, Московские триумфальные ворота, воздвигнутые в 1833-1838 годах в честь победы русского оружия над турками и персами, старинные верстовые столбы.

Нельзя не упомянуть и еще один архитектурный памятник на территории района. На Пулковских высотах находится Пулковская обсерватория, построенная в 1839 году по проекту архитектора А.П. Брюллова, которая и в наши дни является одним из ведущих отечественных и мировых астрономических центров.

В годы Великой отечественной войны (1941-1945) район стал передним краем обороны Ленинграда, все 900 дней блокады по территории района проходила линия фронта. Многие в районе напоминают о минувшем. Это и парк Победы, заложенный жителями победившего города 7 октября 1945 года, и Пулковский рубеж, и монумент на площади Победы.

Однако большинство зданий как на главной магистрали, так и вообще в районе относятся к советской эпохе. Соседство

ярких образцов разных архитектурных стилей: классицизма, конструктивизма, творческих исканий 1920-х годов, «сталинского барокко» создают неповторимый облик проспекта.

В 2005-2006 годах на Московском пр. проведен комплексный ремонт. Было уложено современное дорожное покрытие, установлены новейшее осветительное оборудование и технические средства регулирования дорожного движения.

В мае 2006 года на Московской площади открылся фонтанный комплекс. Площадь стала излюбленным местом отдыха петербуржцев и гостей.

Как считают районные власти, зоной особой деловой активности и инвестиционных вложений в ближайшие годы будет нежилая зона, прилегающая к аэропорту Пулково. «Практически это первый крупный земельный участок, выставленный на торги и предназначенный для коммерческой застройки. Городом выполнена за счет собственных кредитных средств инженерная подготовка данной территории и строительство объектов инфраструктуры – пожарного депо, трансформаторной подстанции, насосных станций и т. п. Здесь уже построены гипермаркет «Лента», авто-



Однако большинство зданий как на главной магистрали, так и вообще в районе относятся к советской эпохе

центр «Пулково», центр по продаже автомобилей «Тойота» и «Лексус», торговый комплекс «Масштаб». В 2006 году веден в эксплуатацию уникальный объект – очитные сооружения. Продолжается строительство ООО «Невский проект» – многофункционального центра, включающего в себя деловой центр, центр по продаже и автозаправочную станцию обслуживания легковых автомобилей, автосалона «Адамс-Моторс», ООО «Мега-Декор» – торговый деловой центр с паркингом и автозаправочной станцией. На противоположной

стороне Пулковского шоссе в прошедшем году завершено строительство высокотехнологического предприятия – завода по производству водки «Русский стандарт».

Изменилась территория вдоль Пулковского шоссе. На месте теплиц фирмы «Лето» (так называемая Красноборская сторона) планируется разместить 8 гипермаркетов. Уже построены гипермаркеты «Метро», «О'Кей», «Карусель», торговые центры «Касторама Рус» и «Спорт Мастер», сообщает сайт районной администрации.

Достижения

«Новомосковский» пришел с саунами

Игорь Львов / Финская компания «ЮИТ» вывела на рынок вторую очередь жилого комплекса «Новомосковский», строящегося на Московском пр., в нескольких минутах ходьбы (около 100 м) от ст. м. «Фрунзенская».

Комплекс выделяется рядом инновационных проектных решений, которые обеспечивают качество более высокий уровня жилья.

ЖК «Новомосковский» возводится в квартале, ограниченном Московским пр., наб. Обводного канала и ул. Красуцкого, на двух соседних земельных участках общей площадью 2,5 га. На бывшей территории производственного назначения будет сформирована новая комфортная жилая среда, в полной мере отвечающая европейским стандартам жилищного строительства. В рамках первой очереди проекта, выведенной на рынок в августе 2012 года, будет построено два корпуса (474 квартиры общей площадью 30,7 тыс. кв. м.) – их планируется сдать в декабре 2014 года. А недавно открыты продажи во второй очереди комплекса, включающей 420 квартир (24 тыс.

кв. м.). Третий корпус будет введен в эксплуатацию в октябре 2015 года.

Корпуса первой очереди (по адресу Московский пр., 65) – это 9-11-этажные здания с офисными помещениями на первых этажах. Располагающийся немного в глубине квартала третий корпус (ул. Красуцкого, 3) состоит из 8 секций высотой от 7 до 19 этажей. Примечательно, что на первом этаже этого здания помимо офисных помещений разместится детский сад, рассчитанный на пребывание 50 детей течение полного дня, – он будет иметь собственную огороженную площадку. Из части квартир комплекса открываются виды на Московский пр., на Исаакиевский и Троицкий соборы, Новодевичий монастырь, церковь Воскресения Христова около здания Варшавского вокзала. Современные фасады ЖК «Новомосковский» будут выполнены в стилистике «сталинской архитектуры», характерной для застройки Московского пр.

Финские сауны в части квартир на Московском пр. – одна из

ключевых особенностей нового комплекса «ЮИТ». Смежные с ванной комнатой помещения сауны (площадью 3-4 кв. м) оснащены системой пожаротушения и трапами в полу, исключающими возможность затопления. Сауны комплектуются надежными электрическими печами. При внутренней отделке саун используется сосна, доски для полок изготавливаются из древесины абаша (в сауне устанавливается по две полки). Покрытие пола выполняется из керамической плитки, аналогичной плитке в ванной комнате; на полу в саунах предусматриваются деревянные мостки из абаша.

Квартиры в ЖК «Новомосковский» можно приобрести с финской отделкой «под ключ» (при этом «ЮИТ» изначально предлагает квартиры с базовой финской отделкой во всех комплексах). Клиент, заказывая отделку «под ключ» (стоимость такой отделки – 7500 рублей/кв. м), индивидуально выбирает материал европейских производителей из числа предлагаемых (варианты цветовых решений ламината, кафельной плитки, окраски стен, межкомнатных дверей). «ЮИТ» выпол-

няет и полное оборудование и отделку помещений саун при заказе клиентом отделки «под ключ» всей квартиры (стоимость отделки и оборудования сауны – 150 тыс. рублей).

Покупатели могут воспользоваться также новой услугой – заказать кухонную мебель – совместный продукт «ЮИТ» и компании PlazaReal. Покупатель квартиры в ЖК «Новомосковский» с финской отделкой под ключ может сразу заказать кухонный гарнитур, выбрав понравившийся дизайн-проект (два классических – светлый и темный – и два в современном скандинавском стиле). Помимо эксклюзивной скидки и фиксирования цены при подписании договора на срок до 3 лет клиент сэкономит свое время («ЮИТ» организует выполнение самостоятельно точных замеров помещений, кухню, доставку и установку мебели).

Среди особенностей проекта на Московском пр. – большие «финские» балконы в ряде квартир, имеющие глубину до 1,5 м. На таких балконах можно удобно расположить, например, террасный столик и два кресла.



На территории ЖК «Новомосковский» будет сохранена водонапорная башня, построенная в 1880-е годы, – объект культурного наследия регионального значения

жилье

Исторически сложившийся престиж

Роман Русаков / Московский район является самым востребованным у покупателей жилья среди южных районов города; эта тенденция сложилась исторически, и в ближайшей перспективе ничего не должно измениться, считают аналитики.

«Район имеет наивыгоднейшее расположение, являясь связующим звеном центра города и активно развивающейся сегодня зоны «Пулково». Кроме того, район является одним из самых благоустроенных в городе с точки зрения социальной инфраструктуры, озеленения территорий, красивых архитектурных ансамблей», — объясняет популярность района Галина Санамян, директор департамента долевого строительства агентства недвижимости Home estate.

По данным Юлии Троицкой, маркетолога-аналитика ЗАО «БФА-Девелопмент», в районе строится около 20 объектов жилой недвижимости. Основные застройщики здесь — «ЦДС», «ГДСК», Setl City, Компания Л1. «Из наиболее значимых проектов можно выделить: ЖК бизнес-класса «Триумф парк» компании Mir Land Development Corporation, где на земельном участке площадью 40 га будет возведено более чем 1 млн кв. м жилья. ЖК «Антей» — «ГДСК», рассчитанный на 2341 квартиру, недавно построенная «Доминанта» от строительной компании «Элис» и два объекта бизнес-класса Компании Л1 — ЖК «Империал» и ЖК «Граф Орлов», — который вот уже несколько лет не могут достроить, но по проекту объект масштабный. ЛенСпецСМУ — «Летний» и т. д.», — перечисляет она.

Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci — Санкт-Петербург, среди крупных жилых проектов также выделяет строительство нового жилого комплекса на месте корпусов завода «Вагонмаш» холдингом «Эталон-ЛенСпецСМУ».

Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН», напоминает также о проекте «Победа, 5» компании Legenda Intelligent Development, «Новомосковский» от «ЮИТ». «Цена на



В структуре предложения строящегося жилья по административным районам Санкт-Петербурга на Московский район приходится примерно 10%

нулевом цикле в этих проектах была меньше, что, естественно, оказало влияние на средневзвешенную стоимость 1 кв. м», — добавляет он.

Директор по развитию A&A Group Светлана Ким также вспоминает про проект МФК «Пулковские высоты» компании Amtel Properties на 250 тыс. кв. м жилья, проект «Город цветов» на пересечении Пулковского и Волхонского шоссе компании «БКН-Девелопмент» на 740 тыс. кв. м.

Денис Лола, директор по маркетингу ГК «Пионер» направления Санкт-Петербург, считает, что в структуре предложения строящегося жилья по административным районам Санкт-Петербурга на Московский район приходится примерно 10%.

«Перспективы появления новых проектов жилого строительства в Московском

районе связаны с освоением бывших промышленных территорий, сегодня на стадии реализации находятся проекты на участке завода «Петмол», «Силовых машин». Значительный объем нового предложения в районе в ближайшие несколько лет появится на землях бывшего совхоза «Лето», на территории, ограниченной Дунайским пр., Пулковским шоссе, КАД и Московским шоссе. Здесь запланировано к вводу в общей сложности более 1 млн кв. м. Новое жилье в районе пересечения Дунайского пр. и Пулковского шоссе в среднем стоит на 5-10% дороже, чем в аналогичных комплексах в других районах, что объясняется близостью к КАД и развитой торговой инфраструктурой», — рассуждает господин Лола.

справка

За III квартал 2012 года было принято на учет 97 семей — 238 человек. Сняты с учета 145 семей — 387 человек. За 9 месяцев 2012 года принято на учет 339 семей — 939 человек. Сняты с учета 473 семьи — 1294 человека. За III квартал 2012 года в жилищный отдел администрации Московского района по вопросу оформления средств безвозмездной субсидии поступило 50 обращений. Выданы свидетельства о предоставлении безвозмездной субсидии 20 семьям (34 человека) в размере 10 млн рублей. За 9 месяцев 2012 года в жилищный отдел администрации Московского района по вопросу оформления средств безвозмездной субсидии поступило 249 обращений. Выданы свидетельства о предоставлении безвозмездной субсидии 101 семье (173 человека) в размере 65,1 млн рублей; 19 семей (44 человека) улучшили жилищные условия и сняты с жилищного учета в результате реализации ранее предоставленных средств безвозмездной субсидии в размере 8,2 млн рублей.

Василий Погораздов, директор департамента новостроек ООО «Александр недвижимость», считает, что в дальнейшем Московский район будет развиваться активно и динамично. «Строительство новых жилых комплексов и объектов коммерческой недвижимости позволит еще больше увеличить численность населения района и привлечь бизнес-потоки», — полагает он.

цена

В условиях конкурентной борьбы

Роман Русаков / Средняя цена 1 кв. м в новостройках Московского района на конец 2012 года составила 95 тыс. рублей. Это выше, чем в среднем по городу.

По данным ГК «Пионер», по типам квартир диапазоны стоимости квадратного метра в текущем предложении по району таковы: студии — 60-160 тыс. рублей; однокомнатные квартиры — 55-170 тыс.

рублей; двухкомнатные квартиры — 55-160 тыс. рублей; трехкомнатные квартиры — 55-209 тыс. рублей.

«В данный момент по уровню спроса объектов недвижимости и престижности Московский район можно сравнить с Василеостровским и Петроградским районами», — считает Денис Лола, директор по маркетингу ГК «Пионер» направления Санкт-Петербург. Юлия Жалева, руководитель отдела маркетинга и продаж проекта «Триумф парк», считает, что не весь район привлекателен для покупателей жилья: «Непривлекательными для жилищного строительства являются территории, непосредственно прилегающие к зоне Пулково, из-за близости аэропорта и, как следствие, шума самолетов», — говорит она. Ближайший конкурент Московского района — Красносельский

с ярким примером комплексной и многофункциональной застройки — «Балтийской жемчужиной», полагает госпожа Жалева. «Свои точки притяжения есть и на севере города — самой большой «строительной площадкой» является Приморский район. На территории Оптиков — Туристская уже сформирован новый микрорайон, представленные объектами, над которыми трудились крупнейшие застройщики города: Setl City, «КВС», «ЮИТ» и др. Главный минус этого района — недостаток транспортной инфраструктуры. Но есть и свои достоинства, такие как близость к Финскому заливу и насыщенность торгово-развлекательными объектами — так, недавно открылся крупнейший в России крытый аквапарк в новом ТРЦ «Питерленд», — продолжает оценивать конкурентов Московского района госпожа Жалева.

мнение



Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака»:

«В дальнейшем развитие района будет происходить по нескольким направлениям: с помощью реновации территорий, вывода промышленных предприятий за пределы города и строительства жилых и коммерческих объектов (на месте завода «Элетросила» и др.), сноса «крущевков» и возведения на их месте современных жилых кварталов, а также комплексного освоения территории (в районе Пулковского шоссе — Волхонского шоссе). В I квартале 2013 года планируется к выходу новый крупный проект от «ГДСК» Viva на пересечении Московского шоссе и Дунайского пр. Продолжится развитие территории (Московское шоссе, Пулковское шоссе, Дунайский пр.). Жилье в Московском районе все больше отделяется от метро, и престижность именно этих новых строящихся микрорайонов можно приравнять к другим спальным районам. В связи с этим для покупателей в новых строящихся комплексах Московского района престижность уступает место ценовой доступности.



По уровню спроса объектов недвижимости и престижности Московский район можно сравнить с Василеостровским и Петроградским районами

ЛОКОМОТИВ

Торговля как двигатель экономики

Роман Русаков / В 2012 году на Московский район пришлось 14% от всего объема введенных в эксплуатацию торговых площадей. Сегодня по обеспеченности торговыми помещениями он входит в число лидеров среди других районов города.

Как считают в администрации Московского района, торговля – отрасль, в которой за последнее десятилетие произошли наиболее ощутимые изменения. Она превратилась в крупнейшего налогоплательщика, обеспечивая более 35% всех налоговых поступлений района. «Сегодня в районе более 1300 стационарных предприятий торговли. По обеспеченности торговыми площадями (по промышленной торговле – 191%, по продовольственной – 117% городского норматива) район занимает одно из ведущих мест в городе. Значительные изменения произошли в автотранспортном сервисе. До начала 1990-х годов в районе насчитывалось не более 10 предприятий по заправке и обслуживанию автомобильного транспорта. Сегодня только автозаправочных станций в районе 29, не считая крупных автомобильных сервисных комплексов по продаже и обслуживанию автомобилей различных марок, а также многочисленных мелких и средних предприятий по обслуживанию автотранспорта», – рапортуют чиновники на сайте администрации района.

Аналитики в целом с такими оценками согласны. Алексей Гулевский, старший консультант отдела консалтинга ASTERA

в альянсе с BNP Paribas Real Estate, говорит, что сегмент торговой недвижимости – один из наиболее развитых в Московском районе. Обеспеченность торговыми площадями, по его данным, составляет здесь 1105 кв. м на 1000 человек (а по мнению ряда аналитиков, этот показатель составляет и 1600 кв. м на 1000 человек), что позволяет району находиться в пятерке лидеров по этому показателю. В 2012 году на Московский район пришлось 14% от всего объема введенных в эксплуатацию торговых площадей. Наиболее крупными торговыми комплексами являются ТРК «Лето» и «Радуга», на 2013 год запланирован ввод второй очереди ТРК «Континент на Звездной» и ТК «Торговый двор».

Здесь расположены многочисленные торговые и торгово-развлекательные комплексы, такие как ТК «Питер» (коммерческий центр «Питер»), ТРК «Пулково III» (ассоциация «Арго»), ТРЦ «Радуга» (Vinci Construction Grands Projets), ТЦ «Масштаб» («СВП-Инвест»), ТРК «Лето» (ЗАО «Система Галс Северо-Запад»), ТЦ «Балканский» (собственник – холдинг «Адамант»), строительные и продовольственные гипермаркеты: «Максидом»,

«Лента», «Карусель», «О'Кей», «К-Паута», Castorama, Metro Cash & Carry, Prisma.

Впрочем, Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, считает, что после нескольких лет бурного роста сегмента торговой недвижимости в этом направлении район в ближайшие годы может ждать затишье: «После открытия суперрегионального торгово-развлекательного комплекса «Лето» новых крупномасштабных проектов пока анонсировано не было. Из наиболее интересных концепций, которые могут быть реализованы в обозримом будущем, – аутлет-центр компании Hines на Пулковском шоссе».

Директор по развитию A&A Group Светлана Ким в перспективах будущего роста ввода торговой недвижимости сомневается: «Целесообразность строительства новых торговых объектов в Московском районе, с нашей точки зрения, – довольно спорный вопрос, на сегодняшний день это наиболее обеспеченный торговыми площадями район. Хотя, конечно, в новых крупных жилых проектах должна присутствовать и коммерческая недвижимость, в первую очередь торговая для обеспечения нужд населения».

МНЕНИЕ



Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest:

– Московский район является центром притяжения всех сегментов недвижимости. В то же время в некоторых из них можно наблюдать перенасыщенность предложения, в связи с чем можно прогнозировать замедление темпов развития. В частности, это сегмент торговой недвижимости: в районе представлена самая высокая обеспеченность торговыми площадями в городе – более 1,6 тыс. кв. м. на 1000 человек, при том что по городу средний показатель – около 700 кв. м. Кроме того, уровень вакантных площадей здесь превышает среднегородской. В этом году здесь появился только один новый проект – торговая галерея «Электро» общей площадью 10 тыс. кв. м от компании «Доринда Инвест».

БИЗНЕС-ПРОСТРАНСТВО

Офисные центры идут на взлет

Роман Русаков / В сегменте офисной недвижимости Московский район лидирует по количеству бизнес-центров класса А – здесь представлено 23% проектов. Основной рост обеспечен за счет офисной зоны «Пулково», которая была сформирована относительно недавно – всего несколько лет назад.

«В связи с развитием деловой зоны «Пулково-3» объем качественных офисных площадей составляет около 250 тыс. кв. м. При этом развитие деловой зоны «Пулково-3» идет достаточно интенсивно, что дает гарантию дальнейшему развитию района и появлению новых высококачественных объектов коммерческой недви-

жимости», – считает Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci – Санкт-Петербург. Юлия Троицкая, маркетинг-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», рассуждает о феномене деловой зоны Пулково: «Отдельного внимания заслуживает зона Пулково, которая несколько лет назад считалась без надежной с точки зрения развития офисной недвижимости, теперь она постепенно превращается в формирующийся деловой район. В 2011 году в офисные центры «Технополис» и «Пулково скай» переехали такие крупные компании, как Metso (3000 кв. м), Schneider Electric (1050 кв. м), Сбербанк (1800 кв. м). Бизнес-центры

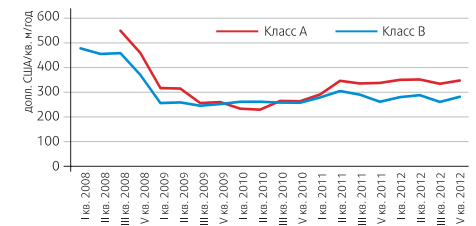
в Пулково привлекают эффективными планировками, большими паркингами и гибкими коммерческими условиями». Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest, отмечает, что в сегменте офисной недвижимости Московский район лидирует по количеству бизнес-центров класса А – здесь представлено 23% проектов. «В прошлом году здесь появился бизнес-центр класса В площадью 12,9 тыс. кв. м на площади Конституции. В ближайше 2 года ожидается введение в эксплуатацию ряда новых объектов: бизнес-центра ELECTRO площадью около 15 тыс. кв. м на Московском пр., 156, бизнес-центра на Ленинском пр., 153, площадью 21,3 тыс.

кв. м, второй очереди проекта «Технополис» площадью 18,7 тыс. кв. м», – перечисляет она.

Директор по развитию A&A Group Светлана Ким добавляет, что в прошлом году был введен в эксплуатацию бизнес-центр «Собрание» на Цветочной ул., 25, общей площадью 56 тыс. кв. м компании «Адамант», а также «Mega Park» на Заставской ул., 22, общей площадью 11 700 кв. м. Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, считает, что качественные бизнес-центры в этой части города в настоящее время являются одними из самых востребованных. «Действительно, на протяжении последних нескольких лет Московский район остается одним из лидеров с точки зрения чистого поглощения новых площадей. Отчасти, конечно, этот факт обусловлен наличием качественного предложения, но локация, качество самих проектов, транспортная доступность также привлекают арендаторов», – рассуждает госпожа Лежнева.

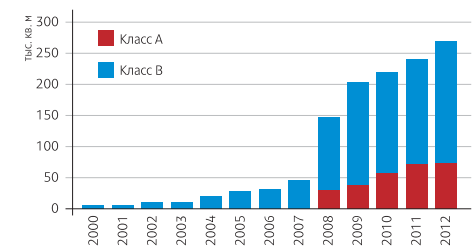
По данным Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, по состоянию на начало 2013 года общий объем качественного предложения в Московском районе составляет

Динамика арендных ставок в бизнес-центрах Московского района



Источник: Jones Lang LaSalle

Динамика предложения офисных площадей в Московском районе



Источник: Jones Lang LaSalle

МНЕНИЕ

Алексей Гулевский, старший консультант отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

– В течение последних нескольких лет Московский район стал востребованным и среди девелоперов, реализующих проекты офисной недвижимости. Здесь продолжается возведение БЦ «Лидер-Тауэр», самого высокого офисного здания в Петербурге, на стадии проектирования находятся сразу несколько новых офисных объектов. Московский район стал передовым по миграции высококлассных офисных объектов из центра города в новые деловые зоны. В настоящее время сформирована и успешно функционирует деловая зона «Пулково-2».

около 270 тыс. кв. м GLA. Это 27 офисных проектов: 6 в классе А и 21 в классе В. «Также активно ведется строительство новых проектов в разных частях района. В ближайшие два года к выходу на рынок анонсировано еще около 150 тыс. кв. м офисных площадей, что составит около трети всего будущего предложения в сегменте бизнес-центров

Петербурга за аналогичный период. В этом отношении у Московского района пока нет конкурентов среди нецентральных локаций – активно развивавшийся в 2007-2010 годах Приморский район комплекса «Лакта-центр» там не анонсируется», – сетует госпожа Лежнева.

Падение есть, но не критическое

Роман Русаков / В 2012 году в Петербурге было введено около 2,576 млн кв. м жилья. Это примерно на 5% меньше, чем было введено по итогам 2011 года. Как полагают аналитики, поводов для беспокойства нет, такое падение для рынка не критично. В Комитете по строительству заявляют, что показатель Минрегиона по вводу жилья «выполнен и перевыполнен». ➔

Участники рынка видят в падении несколько причин. Юха Вятто, генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен Рус», считает, что в прошлом году по большей части сдавались в эксплуатацию объекты, заложенные в посткризисные годы. «В этот период наблюдался провал активности вывода новых объектов на рынок, что и повлекло за собой сокращение объема ввода в 2012 году. Хотя мы были более оптимистичны, ожидали, что будут достигнуты показатели 2011 года. В последние годы активность нового строительства росла год от года, поэтому можно ожидать, что объем ввода в эксплуатацию в текущем году превзойдет показатели предыдущего года», — отмечает он.

Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci – Санкт-Петербург, предполагает, что причины снижения ввода жилья в 2012 году, скорее всего, связаны со всевозможными сменами команды в правительстве города, что в итоге привело к тому, что правила игры на рынке стали непрозрачны и непонятны для многих строительных компаний. «Но на сегодняшний день ситуация стабилизировалась, и больших поводов для беспокойства нет, тенденции рынка говорят о том, что с появлением правил игры ввод жилья в 2013 году составит более 3 млн кв. м», — считает он.

Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь», так объясняет падение: «В 2011 году было сдано порядка 2,6 млн

кв. м жилья, и этот показатель являлся рекордно высоким за последние годы (больше было сдано только в 2008 году). Таким образом, разница даже в 5% не является для рынка сколько-нибудь настораживающей. Часть застройщиков просто не успели сдать свои объекты в IV квартале 2012 года, поэтому стоит ожидать высокой цифры ввода жилья в I квартале 2013 года. Кроме того, наблюдается тенденция к освоению ближайших пригородов Петербурга — таким образом, больше введенного жилья, чем в предыдущие годы, попадает в статистику по Ленобласти».

Светлана Аршинникова, руководитель отдела маркетинга ГК «Балтрос», тоже уверена, что показатель в 2,5 млн кв. м не говорит о сокращении объемов строительства в Петербурге. Он лишь подчеркивает тенденцию последних лет — уход девелоперов на пригородные территории. «Сегодня происходит перераспределение объемов строительства и ввода в эксплуатацию с городских, петербургских территорий на областные. Построенные объекты в Кудрово, Мурино, Буграх, Всеволожске учитываются не в статистике Петербурга, а Ленинградской области, другого субъекта Федерации. Надо полагать, что данная тенденция сохранится и в последующие годы, ведь именно эти участки на границе города и области застройщики развивают сегодня наиболее активно», — объясняет госпожа Аршинникова.

Директор департамента новостроек АН «Бекар» Эльдар Султанов считает, что данная статистика прежде всего отражает сегодняшнюю ситуацию на первичном рынке, а именно текущие проблемы с согласованием проектов и получением разрешительной документации.

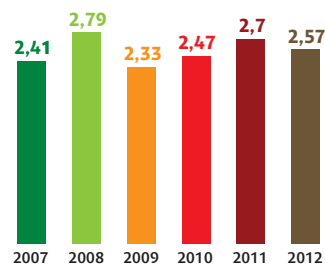
«В 2013 году увеличения объемов строительства не предвидится, поскольку ввод большинства проектов, которые были анонсированы в прошедшем году, намечен на 2014 год», — уточняет он.

Юлия Троицкая, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», согласна с мнением коллег: «Прежде всего это связано с ужесточением год от года требований к строительству со стороны государства. К тому же количество пятен под застройку в черте города уменьшается. В этой ситуации устранить проблему нехватки площадей может редевелопмент, но этот процесс долгий и затратный. Многие строители стали переходить на земли Ленобласти, где за 2012 год в продажу поступило около 2,9 млн кв. м жилья.

Трудно сказать, как будет дальше развиваться ситуация с вводом жилья, но если все останется на прежнем уровне, то, конечно, с каждым годом эта цифра будет только уменьшаться».

А вот Алексей Гулевский, старший консультант отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, пред-

Ввод жилья по годам, млн кв. м



полагает, что в этом и будущем году объемы продолжат уменьшаться. «Вплоть до 2014 года новых девелоперских проектов в сфере жилого строительства в черте города практически нет, что с большой долей вероятности повлечет за собой дальнейшее снижение объемов ввода и дефицит предложения. Довольно скоро Петербург рискует оказаться в ситуации, свойственной московскому рынку недвижимости, где объем ввода жилья в черте города по сравнению с показателями Московской области минимален. В любом случае снижение объемов ввода жилья в Петербурге будет происходить постепенно», — уверен он.

9-10 февраля 11⁰⁰-19⁰⁰ **ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ**
метро «Пр. Большевиков»

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ

НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ:
КАК БЕЗОПАСНО
КУПИТЬ КВАРТИРУ
В НОВОСТРОЙКЕ?

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

ВХОД СВОБОДНЫЙ
www.gilproekt.ru
32-701-32

Стратегические медиапартнеры
СТРОИТЕЛЬНЫЙ @СН

Организаторы: Комитет по строительству Санкт-Петербурга, БН
Генеральный партнер: Ленстройтрест
Стратегический партнер: ЦС ЦДС
Генеральный спонсор: ГОРОД

Получите бесплатный билет на WWW.Y-EXPO.RU

ЯРМАРКА
НЕДВИЖИМОСТИ

Организатор - «Выставка «Ярмарка недвижимости»
Тел. +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

1-3 марта 2013
Вход для посетителей с 11.00 до 18.00

ЛЕНЭКСПО

ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ
САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости: ЦС ЦДС
Официальный спонсор Ярмарки недвижимости: УНИСТО Петропавловск
Спонсор деловой программы Ярмарки недвижимости: ЛЕНСТРОЙТРЕСТ
Генеральный партнер выставки «Альтернатива городу»: Новое Сосиство
Официальный партнер выставки «Альтернатива городу»: LANDKEY
Стратегический партнер Ярмарки недвижимости: ИЖИТЕЛЬСКИЙ ДИВЕРСИФИКАЦИИ
Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»: ЛСР Недвижимость
Спонсор бесплатного проезда: АРСЕНАЛ НЕДВИЖИМОСТЬ

Развитие без скачков

Роман Русаков / Подводя итоги работы рынка первичного жилья, аналитики полагают, что он прошел ровно, и в будущем также не ожидают потрясений. ➤

Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент», рассуждая о развитии рынка в России в целом, говорит: «Несмотря на сохраняющуюся напряженность на финансовых рынках и в целом довольно сложную экономическую ситуацию, рынок жилой недвижимости в этом году демонстрировал достаточно позитивную динамику развития. Основным фактором поддержки продаж по-прежнему выступало прежде всего активное развитие ипотечного кредитования. Несмотря на рост ставок с начала года на 1 п.п., мы наблюдали сохранение весьма высоких темпов расширения кредитования. В 2013 году повышение ставок, скорее всего, продолжится, но предварительным оценкам, в пределах 0,5-1 п.п. (в случае более благоприятной внешней конъюнктуры ставки будут консолидироваться на текущих уровнях), что станет фактором некоторого замедления развития рынка ипотечного кредитования и снижения спроса».

Господин Клягин отмечает, что в строительном секторе ситуация развивалась по умеренно позитивному сценарию – объем ввода нового жилья растет (около 47 млн кв. м за 11 месяцев), но темпы остаются сравнительно невысокими. По итогам 11 месяцев 2012 года в РФ рост составил около 5% год к году.

«Что касается ценовой ситуации в целом, то можно отметить, что в течение года на рынке наблюдалась достаточно выраженная динамика роста стоимости жилой недвижимости – в целом по РФ год к году цены выросли на 10-12%. В Петербурге темпы роста носили более выраженный характер и составили в среднем около 12-15%. Мы ожидаем, что при более-менее стабильной макроэкономической конъюнктуре в 2013 году темпы сохранятся примерно на сопоставимом уровне, может быть будут несколько ниже на фоне умеренного сокращения спроса в условиях сужения ипотечного кредитования и общего слабого экономического роста», – говорит господин Клягин. Директор по развитию A&A Group Светлана Ким добавляет, что в течение года цены на первичном рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга колебались в пределах от 73 до 88 тыс. рублей. «Наиболее резкие скачки цен традиционно наблюдались в марте и в августе», – подчитала она.

«Подводя итоги 2012 года по элитному сегменту, отмечу, что он прошел достаточно ровно, если оценивать объемы продаж

и активность спроса. Разумеется, показатель не достиг докризисного уровня, но в целом число обращений сохраняется на среднем уровне, достаточном для позитивных оценок состояния рынка», – считает Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg.

Генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен Рус» Юха Вятто уверен, что по итогам года рост цен на первичном рынке Петербурга составил около 15%, что несколько выше уровня ожидаемой инфляции. «Лидером роста цен остается сегмент жилья комфорт-класса, что связано с усилением интереса со стороны покупателей к данному классу и благоприятной ситуацией на рынке ипотечного кредитования», – поясняет господин Вятто. При этом он указывает на то, что большая часть данного жилья относится к сегменту эконом. «Это объясняется тем, что сданные в этом году объекты были разработаны в посткризисный период, когда основной спрос формировался за счет покупателей, ориентированных на покупку жилья эконом-класса», – уточняет он и указывает на то, что доля объектов эконом-класса среди новых объектов строительства уже не выглядит такой внушительной. «Это связано с активным развитием сегмента комфорт. К тому же наблюдается новый вектор развития рынка – переход от проектов комплексного освоения территорий к проектам квартальной застройки», – добавляет господин Вятто.

МНЕНИЕ



Александр Погodin, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер» направление Санкт-Петербург:

➤ – В 2012 году строительный рынок продолжил свое динамичное развитие. По ценам и активности спроса он практически вернулся к докризисным показателям. Средний уровень стоимости 1 кв. м на первичном рынке с начала 2012 года вырос на 11%. На рынке аренды жилья также отмечен рост ставок. Полагаем, что в будущем году тенденция роста сохранится. В численном выражении прирост, возможно, будет немного ниже и не превысит 10%. Средняя стоимость 1 кв. м по итогам 2013 года составит 92-94 тыс. рублей.

Обеспеченность жильем петербуржцев, по данным ЗАО «Лемминкяйнен Рус», достигала по итогам 2012 года примерно 24,3 кв. м на человека, по сравнению с предыдущим годом изменится незначительно. «Из тенденций, замедляющих рост данного показателя, можно отметить увеличение численности постоянного населения города (за счет миграционного прироста). Если предположить, что количество жителей не изменится в ближайшие годы, то, чтобы достигнуть по меньшей мере обеспеченности 30 кв. м к 2020 году, необходимо ежегодно строить не менее 3,6 млн кв. м жилья», – резюмирует господин Вятто.

цифра

5%

составил рост по объемам вводимого жилья в целом по России за первые 11 месяцев 2012 года

В «Новом Оккервиле» сдан физкультурно-оздоровительный комплекс

Физкультурно-оздоровительный комплекс, построенный в составе жилого комплекса «Новый Оккервиль» компании «Отделстрой», сдан Госкомиссии. В январе для посетителей откроется ледовая арена, в марте заработают залы для тренировок и бассейны. Физкультурно-оздоровительный комплекс войдет в сеть клубов ALEX Fitness.



Общая площадь комплекса – 10 тыс. кв. м, он рассчитан на 1000 посетителей в сутки. Этого достаточно, чтобы обеспечить потребности не только жителей «Нового Оккервила», но и гостей микрорайона. На первом этаже размещается 25-метровый бассейн и ледовая арена площадью 800 кв. м. В бассейне, который состоит из дорожек и зоны водной аэробики, одновременно могут заниматься 100 посетителей. В бассейне используются самые современные системы очистки и обеззараживания воды (производства Германии, Швеции и Испании), которые создают комфортные условия для плавания.

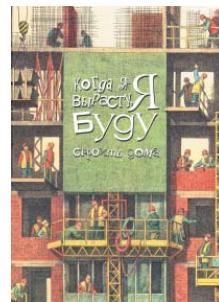
На втором этаже оборудованы залы для групповых и индивидуальных тренировок (аэробика, пилатес, йога, степ, борьба, бокс и пр.), тренажерный зал, кардио зона, фитнес-бар. В спортивном комплексе созданы максимально комфортные условия для занятий: просторные залы с современными системами вентиляции и кондиционирования, теплые полы в раздевалках и душевых, сауны, косметические и медицинские кабинеты. Физкультурно-оздоровительный комплекс будет работать с 7.00 до 24.00 по будням дням и с 9.00 до 22.00 по субботам и воскресеньям. Напомним, «Новый Оккервиль» компании

«Отделстрой» – это новый жилой комплекс, расположенный в 15 минутах ходьбы от ст. м. «Улица Дыбенко». Уже заселена первая очередь на 1000 квартир, открыт первый детский сад, завершается проектирование школы. В 50 м от домов находится парк Оккервиль с прогулочными и велодорожками, оборудованным пляжем и местами для отдыха. Вторая очередь «Нового Оккервила» была сдана 28 декабря 2012 года – на год раньше официально заявленного срока. На данный момент идет ее заселение. Продолжается строительство третьей очереди – сейчас ее готовность составляет 55%.

На правах рекламы

«Созидающий мир» вручил подарки детям

В рамках проекта Вячеслава Заренкова «Созидающий мир» учащиеся средних школ и воспитанники детских домов Санкт-Петербурга получили подарки.



Проект «Созидающий мир» активно реализует социальную политику, одним из основных направлений которой является благотворительная деятельность. В этот раз главным подарком стала книга «Когда я вырасту, я буду строить дома». Новая книга посвящена строительным профессиям и рассказывает обо всех этапах строительства жилого дома, начиная с выбора места для строительства и заканчивая внутренней отделкой квартир. Рассказ о современных технологиях в строительстве ведется в доступной и увлекательной форме, дополнен интересными историческими фактами и обзором архитектурных стилей. По мнению автора проекта «Созидающий мир» Вячеслава Адамовича Заренкова, эта книга поможет вызвать у молодого поколения интерес и уваже-

ние к профессии строителя. Ребята очень радовались книгам, с интересом рассматривали иллюстрации. Вручение подарков проходило в атмосфере праздника. По словам директора одной из средних школ Санкт-Петербурга, несмотря на стремительное развитие информационных технологий, книга по-прежнему остается лучшим подарком, поскольку несет в себе энергетику и частичку души самого автора. К тому же не секрет, что в последние годы качественная детская литература, способная сеять разумное, доброе, вечное, становится все большей редкостью. Педагоги уверены, что учащимся старших классов

книга не только позволит расширить свой кругозор, но и поможет выбрать будущую специальность. После ее прочтения многие ребята захотят посвятить свою жизнь строительству домов. Книга о строительстве для детей вышла в свет благодаря проекту «Созидающий мир», основная цель которого звучит в самом названии – это развитие и пропаганда созидательного творчества. В своем выступлении во время вручения подарков в одном из детских домов Санкт-Петербурга В.А. Заренков отметил: «Проект «Созидающий мир» направлен на то, чтобы сблизить людей через литературу и искусство, сформировать у современного молодого поколения такие качества, как доброта, нравственность, честность и порядочность». На вопрос о главном пожелании молодежи Вячеслав Заренков ответил: «Главное, чтобы все ребята выросли порядочными людьми, добросовестно делали свое дело и любили его!».

ПРОЕКТ ВЯЧЕСЛАВА ЗАРЕНКОВА СОЗИДАЮЩИЙ МИР

На правах рекламы



Валерий Грибанов, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник», модератор



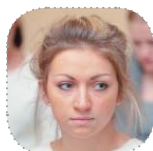
Общие пространства ждут креативных решений



Надежда Калашникова, директор по развитию Компании Л1



Андрей Семериков / Необычное решение мест общего пользования и качественно выполненные входные группы могут увеличить темпы продаж и прибавить к стоимости квартир до 25%, утверждают эксперты. Правовые вопросы использования общих домовых пространств и возможности креативного подхода к их организации обсудили участники заседания круглого стола «Помещения общего пользования в жилых домах: примеры оригинального использования», организованного газетой «Строительный Еженедельник».



Анна Калинина, руководитель отдела продаж элитной жилой недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate



Михаил Гушин, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg



Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»



Полина Малина, руководитель проектной группы RedLine



Валерий Грибанов: – Предлагаю Компании Л1 рассказать о своем опыте организации мест общего пользования. Изменилось ли за последние годы соотношение жилых и общедоступных пространств в ваших домах в зависимости от их класса?

Надежда Калашникова:

– Действительно, разница между тем, как организованы общие пространства в жилых комплексах эконом-, бизнес- и элитного классов, есть. Если раньше решения были в основном типовыми, то сегодня мы можем привести в качестве примера креативного подхода к организации мест общего пользования (МОП), жилые комплексы «Буржуа», «Классика» и «Премьер-Палас». В «Буржуа» используются картины известных ленинградских художников.

Дмитрий Штеллер:

– Дизайн-проект входной группы одного из наших объектов разрабатывала московская дизайн-студия. Этот дом уже сдан и заселяется.

Надежда Калашникова:

– Кроме того, в «Буржуа» у нас есть гольф-площадка, расположенная на стилобате. В «Премьер-Паласе» мы привлекли студентов архитектурного института и провели конкурс среди проектов по обустройству набережной.

Светлана Денисова:

– Последние несколько лет компании стали более внимательно относиться к местам общего пользования. Причем это касается как объектов высокого класса, так и жилых комплексов комфорт- и эконом-класса. К примеру, ЖК «Токио», являясь объектом эконом-класса, обрел свое лицо. Там качественно оформлены входные группы, а в коридорах – кафельные панно с бамбуком, которые поддерживают название комплекса.

Надо отдавать себе отчет в том, что решения для мест общего пользования, особенно в массовом сегменте, должны быть недорогими, простыми в эксплуатации, ремонтнопригодными и долговечными. В ЖК «Академ-парк» мы заказывали дизайн-проекты МОП и оформили холлы согласно одному из них.

Важно, чтобы площадки не были перегружены квартирами. Также необходимо

воспитывать правовое сознание жильцов и правильно организовывать момент передачи квартиры, чтобы никто не позволял себе превращать места общего пользования в склад ненужных вещей.

Валерий Грибанов: – Есть ли какое-то правовое регулирование использования внутренних общих пространств? Нередки случаи, когда жильцы устанавливают дополнительную дверь на часть коридора, чтобы оградить одну или несколько квартир. Есть ли правовые акты, которые могут воспрепятствовать таким попыткам захватить общее имущество?

Светлана Денисова:

– Мы руководствуемся постановлением правительства Санкт-Петербурга 2006 года, которое регламентирует использование мест общего пользования в многоквартирных жилых домах. Ответственность граждан в основном декларативная. Если такие захватчики появились в доме и «прирезали» себе кусочек лестничной площадки, то ТСЖ приходится вести с ними судебные тяжбы. Но на это нужны воля и деньги.

Надежда Калашникова:

– Есть штрафы, предусмотренные пожарами, но их наложат на ТСЖ, которое потом может подать в суд на нарушителей.

Светлана Денисова:

– Прямой гражданской ответственности у нас, к сожалению, нет, поэтому управляющие компании находятся в довольно сложном положении. Эти правила должны задаваться общественным установлением и подкрепляться правовой системой. Стаких правил начинается комфорт, а продолжается он эстетикой. Чтобы жить в окружении красоты, все должно быть организовано в соответствии с правовыми нормами.

Анастасия Солдатова:

– Хотела бы обратить ваше внимание на Закон Петербурга об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге. В ст. 39, п. 2 говорится об использовании общего имущества собственников многоквартирного дома не по его назначению. Этим законом предусматривается штрафная санкция в размере от 500 рублей до 2 тыс. рублей. Размер штрафа небольшой,

а трудозатраты на возбуждение дела – немалые. По гражданскому кодексу можно «отрезать» себе, к примеру, кусок асфальта во дворе и парковать там свой автомобиль. Необходимо собласто только одно условие – получить согласие общего собрания жильцов. А по жилищному кодексу выдел общей доли невозможен. Для решения проблем с общедомовым имуществом жильцам необходимо выбрать форму управления дома – ТСЖ. Оно имеет полномочия проводить текущий и капитальный ремонт дома, построить что-то новое на участке, организовать парковку, оградить дом по периметру.

Валерий Грибанов:

– Какова должна быть доля мест общего пользования в домах эконом-класса и премиального сегмента?

Юлия Жалева:

– В нашем жилом комплексе комфорт-класса эта доля составляет порядка 30%. Обычно застройщики для извлечения максимальной прибыли от реализации квартир отводят на МОП около 25%. В домах высокого класса доля мест общего пользования может достигать и 50% в зависимости от того, что предусмотрено проектом.

Михаил Гушин:

– Стандартным соотношением является следующее: 75% – полезная площадь, 25% – места общего пользования. В элитном сегменте за счет того, что квартиры большие, можно при хороших общественных пространствах сделать выход полезной площади порядка 80%. В эконом-классе качественная организация места общего пользования очень влияет на привлекательность проекта и способна прибавить к стоимости квартир 10-25%.

Валерий Грибанов: – Есть ли возможность зарабатывать на местах общего пользования или это больше имиджевый инструмент?

Анна Калинина:

– Если к местам общего пользования относить кладовки, клубные комнаты, свой детский сад, то на них можно зарабатывать. У нас есть пример, когда в доме из 20 квартир собственность на места общего пользования оформлена на 5 квартир. При



Анастасия Солдатова, руководитель юридического отдела ООО «НДВ СПб»



Юлия Жалева, руководитель отдела маркетинга и продаж ООО «Петра-8»



Дмитрий Штеллер, руководитель управления по проектированию Компании Л1



Игорь Маслов, генеральный директор ГК «Балтийский дом»



продаже этот параметр будет существенным бонусом для квартиры.

Надежда Калашникова:

– Есть же ст. 36 Гражданского кодекса, которая определяет места общего пользования как все места, в которых есть инженерные коммуникации.

Анна Калинина:

– Есть возможность сделать в доме помещения, которые могут казаться местами общего пользования, а по факту иметь иное назначение.

Игорь Маслов:

– Места общего пользования, во-первых, сопряжены с безопасностью проживания. Для того чтобы преобразовать МОП в приносящие доход помещения, необходимо разработать проект, в котором будут обозначены система освещения, вентиляции, инженерные коммуникации. Нагрузка эта, соответственно, ляжет на домовые сети. Управление домом – это не только эксплуатационные работы, но и работа с источниками дохода. К примеру, можно сдавать коммерческие помещения под магазины шаговой доступности и предприятия сферы услуг, а фасады здания – под рекламу. Я знаю одно ТСЖ, которое таким образом зарабатывает около 2 млн рублей в год. Если эти деньги не разворовываются, то можно их направить на снижение финансовой нагрузки по содержанию дома. Грамотное управление повышает ликвидность такого объекта. Важно выбрать надежную и профессиональную управляющую компанию, которая будет поддерживать дом в хорошем состоянии.

Валерий Грибанов:

– Есть ли примеры привлечения великих западных архитекторов для проектирования входных групп и мест общего пользования? Насколько это,

на ваш взгляд, необходимо или же такое решение является просто маркетинговым ходом?

Полина Малина:

– Качественно спроектировать входные группы и места общего пользования может как западный, так и отечественный архитектор. На мой взгляд, оригинально оформленные общедомовые пространства привлекают внимание покупателей. Застройщики жилья высокого класса зачастую хотят, чтобы МОП в их домах выглядели на класс выше того уровня, к которому относится дом. Новой идеей в обустройстве общей придомовой территории может стать установка контейнеров для сбора продуктов жизнедеятельности своих животных. Эта практика широко распространена в европейских странах, и мы могли бы ее перенять.

Юлия Жалева:

– Входные группы в нашем жилом комплексе будут оформлены по дизайн-проекту «Архитектурной мастерской Цыцина».

Анна Калинина:

– На московском рынке недвижимости практика привлечения звездных западных архитекторов весьма распространена. К примеру, Филипп Старк проектирует весь дом, а потом жители заказывают ему отделку квартир.

Валерий Грибанов:

– Есть ли примеры необычного использования общих домовых пространств?

Анна Калинина:

– В Москве есть жилой комплекс, где есть холодильники для шуб.

Полина Малина:

– Сейчас в одном из домов, разработкой проекта реконструкции которого мы зани-

маемся, обсуждается возможность создания проходного лобби-бара. Предполагается, что это будет уютное пространство, где будет бесплатный Wi-Fi, детский уголок.

Михаил Гуцин:

– Есть вероятность, что такой лобби-бар в доме может стать местом сбора неприятных компаний. Что касается примеров интересного использования МОП, то в некоторых домах в Москве есть место, где можно помыть собаке лапы. Есть также примеры создания крытых детских площадок, где можно гулять в непогоду.

Валерий Грибанов:

– Сколько стоит разработка дизайн-проекта, оформление и отделка мест общего пользования в многоквартирных домах?

Полина Малина:

– Все зависит от объема работы, поэтому стоимость очень разнится от проекта к проекту.

Светлана Денисова:

– На дизайн-проект каждой входной группы мы потратили около 100 тыс. рублей. Такие затраты по силам даже проектам эконом-класса. Этим обязательно нужно заниматься, так как такие мелочи декларируют и воочию реализуют уважение к своим клиентам. В ответ на это мы получаем лояльность наших клиентов. На московский опыт вряд ли стоит ориентироваться, так как Петербург самобытен. Мы тяготеем к демократичному скандинавскому стилю и предпочитаем более сдержанные решения.

Необходимо создавать правила, нелишним было бы одновременно с подписанием договора с управляющей компанией предлагать подписывать правила использования МОП. Это могло бы дисциплинировать людей.

Игорь Маслов:

– Выходом из этой ситуации является разработанная инструкция по эксплуатации здания. Она позволяет в надзорных органах и судах выступать с определенными требованиями к собственникам жилья, чтобы регламентировать их проведение. В жилых домах высокого класса можно внедрять инновационные технологии по регулировке и распределению энергоносителей. Можно вносить элементы интеллектуального дома – регулирование тепла и светового потока в отдельных квартирах и комнатах. Это значительно повысит ликвидность такого жилья.

Надежда Калашникова:

– Хорошо, когда застройщик и управляющая компания ведут совместную работу. Покупатель еще на этапе приобретения квартиры интересуется размером будущих коммунальных платежей. Порядка 20% можно сэкономить, внедряя энергосберегающие технологии. К примеру, уже успешно применяется установка дверей с утеплителем, окон с напыляющей пленкой и прочих технологий.

Анастасия Солдатова:

– Сегодня нормы носят декларативный характер. Таким образом, мы можем подписать миллион правил, но они не будут работать, пока каждый не воспитает в себе правосознание. Под общим имуществом дома помимо подъезда понимаются лестничные площадки, лифтовые шахты, технические этажи, чердаки, подвалы, помещения для проведения досуга и, конечно, земельный участок под домом. После того как застройщик уходит с объекта, начинается хаос. Чтобы этого избежать и сохранить дом в его первоначальном виде, необходимо создать ТСЖ. Однако и эта мера не всегда помогает, так как в нас не воспитано правовое сознание, и большинство из нас зачастую не ходят на собрание ТСЖ.

КРУГЛЫЙ СТОЛ
25 января 2013
в 12.00

Санкт-Петербург, пл. Островского, 11,
Зал инвестиционных проектов

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!

Подробная информация на ASNINFO.RU
PR-отдел: (812) 458-03-40,
pr@stroypress.ru

Новое тепло для Ленобласти

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- На какой стадии обновления находится теплосистема Ленинградской области?
- Какие объекты и в каких районах региона будут реконструированы в 2013 году?
- Какой объем денежных средств необходим для решения насущных проблем в теплоэнергетике Ленобласти?
- Насколько перспективно использование схем государственно-частного партнерства (ГЧП) при реализации проектов в сфере теплоэнергетики?



РЕКЛАМА

www.interstroyexpo.com

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
Международная строительная выставка и форум

10–13 АПРЕЛЯ 2013
Санкт-Петербург
МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ: Ленэкспо

ГЛАВНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА СЕВЕРО-ЗАПАДА

В рамках форума:
IBC МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Получите электронный билет на сайте www.interstroyexpo.com

Организаторы:
primexpo, ITE GROUP PLC, ufi, АСН, СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Генеральный информационный партнер: Строительный Еженедельник
Генеральный медиапартнер: Стройка группа газет
Деловой партнер: Страна, Мирет, Строительный Еженедельник

Генеральный отраслевой партнер: Кстроитрой.ру
Интернет-партнер: АСН
Стратегический партнер: ВЕСТНИК

РЕКЛАМА

Понедельник – время читать



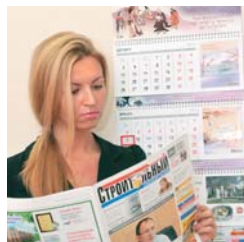
Вниманию руководителей компаний!

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

ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ:

заполнить подписной купон и выслать в адрес редакции по тел./факсу: (812) 458-03-40 или по e-mail: podpiska@stroypress.ru

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



ЧЕРЕЗ ПОДПИСНЫЕ КАТАЛОГИ:

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

подписной индекс 14221

РЕКЛАМА

21 января отмечает День рождения Юлия Евгеньевна Киселева, председатель Комитета по градостроительству и архитектуре правительства Санкт-Петербурга

Уважаемая Юлия Евгеньевна!

Позвольте от всей души поздравить Вас с Днем рождения! Пусть ваш профессионализм и знания будут направлены на процветание нашего города. Желаем Вам здоровья, успехов, успешной реализации всех планов.

С искренним уважением и наилучшими пожеланиями,
Группа компаний «Единые решения»

 Единые решения
Группа компаний



РЕКЛАМА

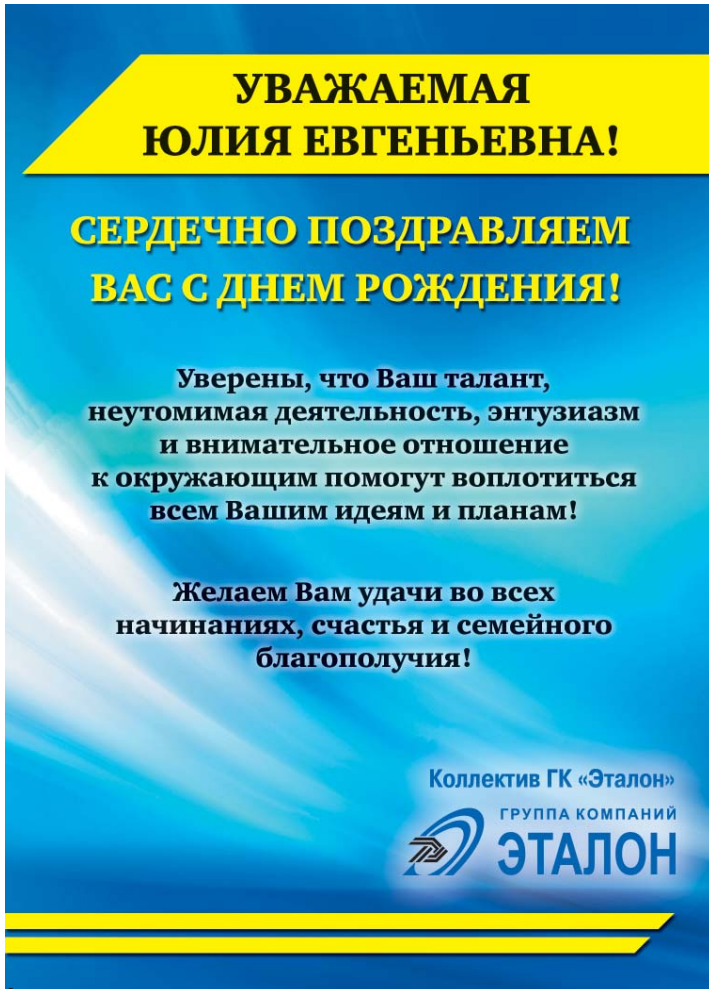
**УВАЖАЕМАЯ
ЮЛИЯ ЕВГЕНЬЕВНА!**

**СЕРДЕЧНО ПОЗДРАВЛЯЕМ
ВАС С ДНЕМ РОЖДЕНИЯ!**

**Уверены, что Ваш талант,
неутомимая деятельность, энтузиазм
и внимательное отношение
к окружающим помогут воплотиться
всем Вашим идеям и планам!**

**Желаем Вам удачи во всех
начинаниях, счастья и семейного
благополучия!**

Коллектив ГК «Эталон»
ГРУППА КОМПАНИЙ
ЭТАЛОН



РЕКЛАМА

**Уважаемая
Юлия Евгеньевна!**

**Примите поздравления
в День Вашего рождения!**

*Пусть Вам всегда сопутствуют удача,
благополучие, понимание коллег и друзей,
внимание и забота родных и близких. Мира,
согласия и счастья Вам и Вашим родным.*

Генеральный директор
ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»
Ю.П. Груздев



РЕКЛАМА

**Уважаемая
Юлия Евгеньевна!**

**Примите самые искренние
поздравления с Днем рождения!**

Вас отличают высокий профессионализм, компетентность, умение работать с полной самоотдачей, организаторский талант и инициативность.

Уверены, эти качества будут и впредь способствовать Вашему плодотворному труду на благо нашего города. Желаем Вам здоровья, счастья и благополучия, верных и надежных друзей, амбициозных целей и возможностей для их достижения!

С наилучшими пожеланиями,
коллектив ООО «Негосударственная
экспертиза проектов строительства»
и генеральный директор В.А. Зозуля



РЕКЛАМА

Изоляция под модернизацию

Ярослава Задорина / В 2013 году ожидается умеренный рост рынка тепло- и звукоизоляционных материалов. Эксперты полагают, что этот сегмент прибавит около 6-10 % как за счет строительства новых производственных площадок, так и путем модернизации старых. ➔

В 2012 году датская компания Rockwool запустила на заводе в Выборге новую линию по производству теплоизоляционных материалов стоимостью 8,5 млн EUR. Теперь мощности завода позволяют изготавливать 2 млн тонн продукции в год. Компания KNAUF Insulation приобрела завод в Тюмени для внедрения инновационной технологии производства утеплителей без фенолформальдегидных смол. Общие инвестиции в проект составят не менее 3 млрд рублей. Компания «Пеноплекс» также наращивает производственные мощности. Готовится к открытию седьмой завод в Хабаровске. В итоге общая производственная мощность площадок составит порядка 100 тыс. кубометров в год. Объем инвестиций – около 3 млн EUR.

В 2010 году объем рынка теплоизоляции фиксировался в районе 22-23 млн куб. м. В 2011 году контрольная отметка находилась на уровне 25-26 млн куб. м, из которых 20-21 млн «кубов» приходилось на рынок минеральной ваты. В 2012 году российский рынок теплоизоляционных материалов увеличился до 28 млн куб. м. На Северо-Западе был менее активный рост, так как рынок в этом регионе более насыщен, чем в среднем по стране.

Олия Уварова, эксперт по исследованию рынка, компания «Сен-Гобен» подразделение ISOVER-LINEROCK, говорит: «По нашим оценкам, в 2012 году рост рынка теплоизоляционных материалов соответствовал росту строительного рынка в целом».

Основная масса тепло- и звукоизоляционных материалов, реализуемых в РФ, производится отечественными компаниями, доля импорта сравнительно мала и составляет не более 10-15%. В Петербурге ведущими игроками рынка являются ООО



В 2012 году рост рынка теплоизоляционных материалов соответствовал росту строительного рынка в целом

«Строительные материалы», которое производит теплоизоляционные материалы под маркой «ИЗОТЕК», ООО «ПЕНОПЛЭКС СПб», занимающее лидирующие позиции по производству экструдированного пенополистирола, и завод ООО «Роквул-Север». 50% рынка изделий из минеральной ваты приходится на Rockwool, 54% производства экструдированного пенополистирола – на «ПЕНОПЛЭКС», рынок стекловаты в равных долях делят URSA и «Изовер».

На рынке звукоизоляции представлено большое разнообразие материалов, отличающихся своими свойствами, техническими характеристиками и областью применения. Так, например, широко распространены

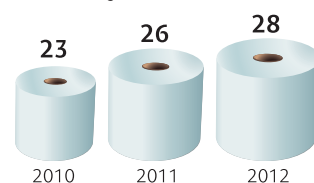
легкие вспененные рулонные или листовые материалы на основе полиуретана, полиэтилена, меламина, синтетического каучука и т. д. В самостоятельную группу также можно выделить рулонные и пластинчатые материалы, изготавливающиеся на основе натуральной пробки или стекловолокна, и звукопоглощающие материалы на основе стекло- и базальтового волокна.

Материалы, выполненные из стекло- и базальтового волокна, обладают одними из лучших характеристик поглощения звука, в особенности в зоне средних и высоких частот.

В ближайшей перспективе цены на тепло- и звукоизоляционные материалы,

особенно стекло- и минеральную вату, пойдут вверх. Как отмечает Владимир Иванов, директор по развитию региона направления «Каменная вата» корпорации «ТехноНИКОЛЬ», в том числе это произойдет из-за увеличения энерготарифов, так как данные производства обладают большой энергоемкостью. Цены на энергию повышаются с каждым годом, следовательно, растет и необходимость применения энергосберегающих технологий. Например, теплоизоляция на основе каменной ваты уже доказала свою эффективность в вопросе экономии энергии. «Комплекс с установкой энергоэффективных окон, системы вентиляции с рекуперацией тепла позволяют снизить энергопотребление на 90%. На сегодняшний день ни один объект строительства или реконструкции не обходится без утепления, поэтому можно прогнозировать, что в ближайшие годы рынок теплоизоляции будет демонстрировать положительную динамику», – отмечает Елена Мочалова, замдиректора по продажам Rockwool Russia.

Объем рынка теплоизоляции в РФ, млн куб. м



Источник: Rockwool

Новые технологии с гарантией

Ярослава Задорина / Современный рынок тепло- и звукоизоляционных материалов очень активно развивается. Потребители предъявляют все более высокие требования к их качеству. Поэтому серьезные производители, чтобы соответствовать тенденциям и запросам рынка, уделяют большое внимание разработке новых технологий, позволяющих выпускать более качественную, безопасную и долговечную продукцию.

По мнению специалистов ООО «Декор-Строй», основными факторами, влияющими на звукоизолирующую способность конструкции, являются массивность (вес, плотность материала), малая упругость (жесткость) ограждающей конструкции, высокое затухание звуковой волны внутри материала.

Корпорация «ТехноНИКОЛЬ» разработала два новых тепло- и звукоизоляционных материала на основе каменной ваты для наружного утепления стен «Технофас Эффект» и «Технофас Экстра». Плиты негорючие (температура начала спекания волокон – более 1000 °C), химически нейтральны по отношению к другим строительным материалам (сочетаются с кирпичом, бетоном, строительными растворами), обладают низкой теплопроводностью, устойчивы к циклам замораживания/оттаивания и хорошо поглощают шумы. Точность геометрии плит и высокие прочностные характеристики позволяют использовать эти материалы на фасадах любой формы и, таким образом, проектировать и создавать красивую современную архитектуру. Новые материалы предназначены для двух видов

фасадных теплоизоляционных систем с защитными штукатурными слоями – толстослойным и тонкослойным. Так, плиты «Технофас Экстра» предназначены для применения в системе штукатурного фасада с защитно-декоративным слоем из толстослойной штукатурки по стальной армирующей сетке. А плиты «Технофас Эффект» – для системы штукатурного фасада с тонкослойной штукатуркой. При этом плиты имеют цену на 10% ниже в сравнении с его аналогом – плитам «Технофас». «Выпуск новых материалов обусловлен растущим спросом на теплоизоляцию последнего поколения, способной решать multifunctional задачи для защиты ограждающих конструкций», – отметил Роман Колесников, директор по продажам направления «Каменная вата» корпорации «ТехноНИКОЛЬ».

мнение



Елена Мочалова, заместитель директора по продажам ROCKWOOL в Северо-Западном федеральном округе:

– Рынок теплоизоляции Санкт-Петербурга является достаточно насыщенным и постепенно снижает темпы роста. Спрос на теплоизоляцию сохраняется на высоком уровне, однако с увеличением количества производителей и расширением ассортимента продуктов конкуренция становится все более острой. В этом году мы прогнозируем умеренные темпы роста продаж на эти материалы и стабильное развитие рынка.



ПАЗОГРЕБНЕВЫЕ ПЛИТЫ

ВОДОСТОЙКИЕ ФИБРОПЕНОБЕТОННЫЕ

Индекс изоляции воздушного шума ПАЗОГРЕБНЕВЫХ ПЛИТ составляет 43 дБ при толщине стены всего 80 мм

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Номинальные размеры, мм	600*300*80
Средняя плотность в сухом состоянии, кг/м³	1200
Индекс изоляции воздушного шума, дБ	43
Водостойкость	0,9

ООО «ДЕКОР-СТРОЙ» Производство пазогребневых плит

Почтовый адрес: 175202, Новгородская обл., г. Старая Русса, ул. К. Цеткин, д. 79
Тел./факс: (81652) 5-28-48, 5-28-38, 5-26-76
www.penobetona.ru e-mail: mail@pbecon.ru

8 (812) 900-30-80

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 и 2012



МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
Российской Федерации



ПОБЕДИТЕЛЬ КОНКУРСА FIABCI-РОССИЯ

«Лучший реализованный девелоперский проект на российском рынке недвижимости 2012» (детский сад в «Новом Оккервиле»)



ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ БЛАГОУСТРОЙСТВА И ИНФРАСТРУКТУРЫ

на премии Urban Awards 2011



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГОДА

на премии Urban Awards 2011 и 2012

САМЫЙ ЭКОЛОГИЧНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

на премии Urban Awards 2012



Санкт-Петербургское отделение Общероссийского общественного фонда
«Центр качества строительства»

16 лет

- Обследование строительных конструкций зданий и сооружений
- Подготовка конструктивных решений
- Независимые проверки качества, объемов и стоимости выполняемых работ
- Судебная строительная экспертиза
- Строительный контроль (технический надзор)
- Издание нормативной, технической и справочной литературы по вопросам контроля качества и организации строительства
- Повышение квалификации и профессиональная аттестация специалистов в системе профессиональной аттестации «Стройкачество»
- Сертификация строительной продукции, систем менеджмента качества, работ и услуг в строительстве

191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 37/70, лит. А, пом. 6-7Н.

Тел./факс: (812) 310-40-14, 310-07-39, 318-19-33

E-mail: cks_spb@mail.ru

www.cks-spb.ru

свидетельство СРО № СРО-П-012-182-04 от 21.12.12, № 532/1-ДСРО-07122012 от 07.12.2012

