

НОВЫЕ РУБЕЖИ

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

**СПЕЦИАЛЬНЫЙ
РЕСУРС** НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

РЕПУТАЦИЮ СТРОИМ ВМЕСТЕ

РЕКЛАМА

События

Дочерние структуры «Газпромбанк-Инвеста» и строительной компании «ЛенРусСтрой» построят новый поселок Новогорелово на 14 тыс. жителей.

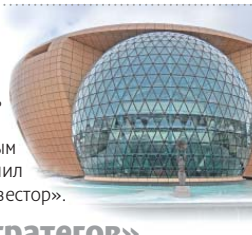
В Новогорелово введут полмиллиона, стр. 2



События

Арбитраж запретил выделять инвесторам принадлежащую городу недвижимость целевым назначением, а заодно отменил понятие «стратегический инвестор».

«Целевки» и «стратегов» больше не будет, стр. 4



Карта района, стр. 9-12 • Новости регионов, стр. 16



Демонтажу обещают «Реформу»

Екатеринбургская компания «Реформа» выходит на петербургский рынок демонтажа и планирует уже до конца года занять его четвертую часть. Возглавит филиал бывший управляющий директор ГК «КрaшМaш» Александр Васильев. (Подробнее на стр. 17) ➔

Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

ДСА

Сетки

Любой линейных размеров

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

РЕКЛАМА

ЗАО «ТТМ»



Энергоаудит

Пусконаладка ОВК

Курсы по тепловидению

Тепловизионная диагностика

Контроль воздухопроницаемости

Профессиональные
услуги с 1993 года

Свидетельство СРО
№ 0032901178-0307923-3
от 07.10.2010



РЕКЛАМА

(812) 320-57-51
(812) 320-57-57
(812) 305-57-88

199137, г. Санкт-Петербург
ул. Кораблестроителей, 30
лестница 5, пом. 103Н
ttm.infrared@gmail.com



Система управления строительством на базе 1C

«БИТ:Строительство»

Вы можете получить бесплатную консультацию по телефону:

(812) 320-20-55

РЕКЛАМА

НЕВСКИЙ АЛЬЯНС



Нейшлотский пер., 3, лит. А

УЧАСТОК 2446 м²

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

СОБСТВЕННОСТЬ!

РЕКЛАМА

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.asniinfo.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 Горбукова,
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 государственностях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Архипов

При использовании текстовых и графических материалов газет 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 № 27
Подписано в печать 15.02.2013 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.)

В Новогорелово введут полмиллиона «квадратов»

Татьяна Крамарева, Роман Русаков / Дочерние структуры «Газпромбанк-Инвеста» и строительной компании «ЛенРусСтрой» построят в Ленобласти новый поселок Новогорелово на 14 тыс. жителей. Инвестиции в проект оцениваются в 35 млрд рублей. ➤

Поселок Новогорелово появится на пересечении Волхонского и Красносельского шоссе, в северной части Виллозского сельского поселения. На участке в 66,5 га планируется возвести дома высотой до 16 этажей. Общая площадь жилья, которое будет построено в Новогорелово, – 500 тыс. кв м.

Реализацией проекта займутся ООО «Лиговский канал» (структура, близкая строительной корпорации «ЛенРусСтрой») и «Интер Альянс» (аффилирована с «Газпромбанк-Инвеста»).

Александр Малинский, исполнительный директор ООО «Лиговский канал», сообщил, что его компания является собствен-

ником двух из трех пятен под застройку на территории Новогорелово. ООО «Интер Альянс» за счет кредита Газпромбанка планирует застроить оставшуюся территорию.

Инвестиции в проект оцениваются в 35 млрд рублей. Уже возведены насосная станция и объекты электроэнергетики, в стадии разработки проект планировки всей территории. Получены технические условия для проектирования от ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и ОАО «Петровдорцовая электросеть». Ожидаемый срок начала строительства – I квартал 2014 года. Первая очередь должна быть сдана к 2020 году, третья – к 2030 году. Однако, по словам

Уже возведены насосная станция и объекты электроэнергетики, в стадии разработки проект планировки всей территории

директора «S.A. Ricci – Санкт-Петербург», это благотворно скажется на реализации проекта в целом. «Сегодня средняя стоимость «квадрата» в Ломоносовском районе составляет 53-55 тыс. рублей. Если застройщики уже на начальном этапе имеют договоренности о выкупе части жилья, это значительно снижает риски проекта», – отметил он.

Помимо жилья в Новогорелово запланирована общественно-деловая застройка и развитая социальная инфраструктура. В том числе 4 детских сада общей емкостью 435 мест, 2 школы по 800 мест каждая, взрослая и детская поликлиника на 500 посещений в смену, физкультурно-

оздоровительный комплекс. Эти объекты будут возводиться за счет инвесторов.

Анна Сигалова, заместитель директора департамента инвестиций Colliers International Санкт-Петербург, считает, что проект будет востребован благодаря хорошей транспортной доступности района – 10 км до аэропорта, недалеко железнодорожная станция Горелово, рядом два шоссе – Таллинское и Волховское. «Удаленность от центра все же предполагает строительство жилья, больше приближенного к эконом-классу – стоимостью 1 кв м составит примерно 60 тыс. рублей. Эти квартиры будут раскуплены, скорее всего, сразу, поскольку дефицит жилья у нас сохраняется достаточно высокий», – полагает госпожа Сигалова.

Эльдар Султанов, директор департамента новостроек NAI Besag, также предполагает, что квартиры в Новогорелово будут пользоваться спросом. «Корпорация «ЛенРусСтрой» не новый игрок в этом районе, в стадии реализации находится проект эконом-класса «Дудергофская линия – 3». Среди проектов, которые могут оставить конкуренцию новому комплексу, можно назвать ЖК «Сандэй» (СПБ Реновация), срок реализации которого намечен на 2018 год», – добавляет господин Султанов.

цифра

500 тыс. кв. м – общая площадь жилья, которое планируется построить в Новогорелово

вопрос номера

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко предложил ограничить высоту зданий, строящихся в Ленобласти на границе с городом, высотой в 40 м. В чем бы вы еще ограничили областных строителей?

Георгий Богачев, вице-губернатор Ленинградской области по строительству:

– Инициатива Смольного запоздала: градостроительные регламенты, в том числе высотные, приняты и действуют в Ленинградской области уже полгода. Кроме того, разработаны и другие механизмы градостроительного регулирования, которые полностью соответствуют федеральному и региональному законодательству. При необходимости мы готовы поделиться опытом и информацией с Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга.

Игорь Агафонов, советник председателя совета регионального отделения народной партии «Альянс зеленых»:

– Нужно ограничивать их прежде всего плотностью застройки, нужно более жестко отслеживать

требования по нормативам озеленения. При жилищном строительстве обязательно предусматривать достаточное количество рекреационных зон. Кроме того, нужно сразу, уже на этапе строительства, оборудовать инфраструктуру по мусоропереработке.

Евгений Меркурьев, архитектор:

– Стремление к ограничению всего и вся становится тенденцией в нашей стране. И чем больше ограничений, тем охотнее они нарушаются. Губернаторское предложение – это его личное дело и личная инициатива. Если он так уже хочет кого-то чем-то ограничить, пусть инициирует работу по изменению существующих регламентов, вносит коррективы. До тех пор это разговор в пользу бедных.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петрозаводск»:

– Инициатива по ограничению высоты в отдалении от центра мегаполиса непонятна хотя бы потому, что в области уже существует большое число высотных домов и проектов значительной

высотности, которые начали реализовываться. На мой взгляд, все возможные ограничения уже введены. Надо хотя бы научиться разбираться, как они друг с другом соотносятся.

Владлен Лявданский, председатель коллегий СРО НП «Гильдия архитекторов и инженеров Петербурга»:

– С предложением губернатора совершенно согласен. Сорок метров – это вполне достаточная высота, это 13 этажей, и выше строить не надо. Понятно, что такое решение противоречит интересам строителей, для которых чем выше, тем лучше. Но я считаю, что регламент должен быть жестким.

Наталья Андреева, руководитель проектного направления ЦСР «Северо-Запад»:

– Инициатива, связанная с ограничением высоты застройки, представляется важной и своевременной. У всех перед глазами есть пример Москвы и Московской области: плотная высотная застройка в пригородах создает зоны серьезных проблем, которые будут усугубляться в долгосрочной

перспективе. Это вопросы социальных инфраструктур, обеспеченности современными торговыми площадями, наконец, просто вопросы эстетического качества застройки, которые вынуждены решать областная администрация.

Виктор Осокин, член совета директоров O2 Development:

– Не очень понятно инициатива Георгия Полтавченко с ограничением в 40 м, так как на границе Петербурга эта планка составляет 65. Но понятно само желание: в случае принятия данного законопроекта у Смольного будет возможность влиять на градостроительную политику Ленинградской области. Сейчас на границе города и области ведется активная жилищная застройка, которая существенно опережает возведение необходимой социальной инфраструктуры. Так как девелоперы в основной массе сильно возмущались предложением власти взять на себя часть функций по реализации социальных объектов, власть пошла другим путем: путем урезания этажности зданий и, как следствие, плотности населения в новых районах.

18 февраля 2013 года отмечает 60-летний юбилей генеральный директор ООО «Строительное управление» Николай Иванович Русаков

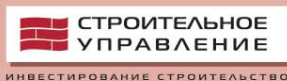
Уважаемый Николай Иванович!

Коллектив ООО «Строительное управление» от всей души поздравляет Вас со знаменательной датой – 60-летием со Дня рождения!

Весь Ваш жизненный путь связан с созданием – Ваша огромная энергия, талант организатора, жизнелюбие и высокий профессионализм всегда помогали и помогают Вам осуществлять самые сложные и масштабные проекты и творчески решать непростые задачи! Успех руководителя можно измерить по его делам, по темпам развития бизнеса. А еще лучше – по наличию единомышленников, которые готовы идти вместе к амбициозным целям. Мы идем за Вами, и нас с каждым днем все больше и больше! Мы желаем Вам крепкого здоровья, радости, успехов в делах, семейного благополучия и огромного счастья!



С наилучшими пожеланиями,
коллектив ООО «Строительное управление»



РЕКЛАМА

**ЯРМАРКА
НЕДВИЖИМОСТИ**

1-3 марта 2013
ЛЕНЭКСПО с 11.00 до 18.00
Y-EXPO.RU

ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ

Спонсор Деловой программы ЛЕНСТРОЙТРЕСТ

1 марта, ПЯТНИЦА

Зал "СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"

- 13.00 "Плохие" и "хорошие" районы. Грозит ли Петербургу социальное расслоение? (Газета "Строительный Еженедельник")
 - 14.00 Оплата коммунальных услуг в новом доме. Как строительные технологии позволяют экономить на счетах за обслуживание. (Издательский дом "ШАНС")
 - 15.00 Минимизация рисков при заключении договора с застройщиком. (Комиссия по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО)
 - 16.00 Покупка квартиры в новостройке с риэлтором. В чем преимущество? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)
- #### Зал "ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"
- 13.00 Ипотека 2013: что нового? (Издательский дом "ШАНС")
 - 14.00 Где в Северной столице элитное жилье? Развитие территорий недвижимости класса "люкс" в Петербурге. ("Медиа Лаборатория")

! МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Конференц-зона (фойе пав. 7)
Бизнес-форум "Рынок жилищного строительства Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Прогнозы и реалии"

- 12.00 Градостроительная политика Смольного: ожидания и перспективы.
 - 13.30 Территория развития — пригородные кварталы. На стыке города и области.
 - 15.00 Девелопмент Ленинградской области — новые приоритеты региона.
- #### Зал № 1
- Интернет-платформа "Рунет Риал Эстейт" / с 13.00 до 17.00 /
- 13.00 Как риэлтору научиться зарабатывать больше на ипотечных сделках? Интернет в помощи! (Интернет-портал "ГДЕЭТОТДОМ.RU")
 - 14.00 Секреты копирайтинга в сфере недвижимости, или как составить "продающее" объявление. (Интернет-портал "АВТО-недвижимость")
 - 15.00 Передаваемые сервисы и их применение в ежедневной работе риэлтора. (Интернет-портал "Realty.dmitig.ru — Недвижимость и Цены")
 - 16.00 Реклама недвижимости Петербурга в Интернете — эволюция эффективных форматов. От сайтов агентств до нишевых проектов. ("Медиа Лаборатория")

2 марта, СУББОТА

Зал "СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"

- 12.00 Ипотека — легко! О секретах ипотеки, программах жилищного кредитования и экономии затрат и времени. (Интернет-портал "ГДЕЭТОТДОМ.RU")
- 13.00 Самые дешевые студии и однокомнатные квартиры в бюджетных новостройках: плюсы и минусы доступности. ("Большой Каталог Недвижимости — БКН.RU")
- 14.00 Новые проекты в 2013 году. ("Ленстройтрест")
- 14.30 Путеводитель по рынку новостроек. Как правильно выбрать и купить квартиру в строящемся доме. (Издательство "Недвижимость Петербурга")
- 16.00 Новые объекты в благоустроенных районах. ("ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад")
- 16.30 Обзор новостроек бизнес-класса в Петербурге. (Журнал "Недвижимость. Из рук в руки")

Зал "ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"

- 12.00 Как избежать мошенничества при сделках с недвижимостью? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)
- 13.00 Обжитые районы Петербурга. Что предпочесть: зеленый Калининский или благоустроенный Кировский? Обзор предложений, цен, перспектив. (Журнал "Недвижимость. Из рук в руки")
- 14.00 Как сдать квартиру в аренду и "не нарваться" на неприятности? (ГК "Бюллетень недвижимости")
- 15.00 Ипотека для вторичного рынка: риски, ставки, условия сделок. (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)
- 16.00 Сделки с долями. Порядок действий и "подводные камни" при отчуждении, дарении, приобретении доли в квартире. ("Авентин")

3 марта, ВОСКРЕСЕНЬЕ

Зал "СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"

- 13.30 Реальные квартиры по сказочным ценам в "Тридцаткином царстве". ("УНИСТО Петропавловск")
- 14.00 Комфортный пригород "под рентгеном": особенности выбора новостроек на границах Петербурга. (Издательство "Недвижимость Петербурга")
- 15.00 Покупка-продажа квартиры через переуступку прав. Как это делается и во что может "вылиться"? ("Авентин")
- 16.00 Инструкция для дольщиков. Контроль качества Вашей квартиры на этапе строительства и в момент приемки. (Экспертный совет по определению надежности строительных фирм — ЭСОН)

Зал "ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"

- 12.00 Налоговые вычеты при сделках с недвижимостью. Кому, сколько и на каком основании может вернуть государство? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)
- 13.00 Оценка недвижимости — первый шаг к сделке. Сколько стоит Ваша квартира? (ГК "Бюллетень недвижимости")
- 15.00 VIII Форум "Частные инвестиции в недвижимость. Какие пригороды Санкт-Петербурга наиболее привлекательны для инвестирования?" (Интернет-портал BSN.RU)

**В РАСПИСАНИИ СЕМИНАРОВ
ВОЗМОЖНЫ ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ.**
Подробная информация на сайте y-expo.ru.
Оргкомитет выставки: (812) 320-24-57, 320-24-53.

РЕКЛАМА

«Целевка» и «стратегический инвестор» вне закона

Никита Кулаков / Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти запретил выделять инвесторам объекты недвижимости из городской казны целевым назначением. А заодно отменил понятие «стратегический инвестор». К пересмотру прежних контрактов это не приведет. ➔

Петербургское управление Федеральной антимонопольной службы (ФАС) оспорило в Арбитражном суде городской закон, который с 2004 года регулировал на его территории предоставление недвижимости для строительства и реконструкции.

В иске, поданном минувшей осенью, антимонопольное ведомство указывало, что предоставление земельных участков без торгов стратегическим инвестором противоречит ФЗ № 39 «Об инвестиционной деятельности в РФ» и Земельному кодексу РФ. Согласно этим документам, критерием предоставления участка без

торгов является его сформированность и наличие предварительного согласования места размещения объекта, а не статус лица, выступающего инвестором. «Деление инвесторов на потенциальных и стратегических может создать неравные условия для доступа к объектам недвижимости и при осуществлении ими инвестиционной деятельности», – говорится в иске УФАС.

Суд с доводами истца согласился. «Правительство Петербурга нарушало закон «О защите конкуренции», передавая компаниям без конкурса объекты недвижимости под цели строительства отелей, объектов спорта, культуры, здравоохранения, а также предоставляя стратегическим инвесторам землю целевым назначением», – указано в материалах суда.

Вероятно, Смольный будет оспаривать это судебное решение. Получить оперативный комментарий в Комитете по инвестициям по этому поводу не удалось.

Оспоренный закон активно использовался в городе при экс-губернаторе Валентине Матвиенко (с 2003 по 2011 годы), но при новой власти практика его приме-



Проекты, признанные стратегическими, лишаться этого статуса не будут

ния практически сошла на нет. «Отмена закона не коснется инвестиционных контрактов, которые были заключены ранее», – указывает партнер юридической фирмы «Дювернуа Лигал» Игорь Гущев.

Тем не менее участников рынка решение суда порадовало. «Отмена этого закона откроет инвесторам доступ к интересным объектам в центре города и снизит количество спекулятивных сделок с недвижимостью», – считает генеральный директор компании «Ойкумена» Лев Гниденко. «Городские власти и без решения суда в последнее время не слишком активно выдавали объекты

«целевой». А прелести статуса «стратегический инвестор» недавно в полной мере почувствовал на себе «Главстрой-СПб», которому отказали в продлении контракта на реконструкцию Апраксина двора, и еще два контракта – по Юнтолово и проекту Шкапина-Розенштейна – находятся в судах. Это неправильно. Есть сложные объекты в центре Петербурга, восстановление которых без целевого назначения и определенных преференций невозможно. Реновация и приспособление зданий-памятников – кропотливая и затратная работа», – резюмирует руководитель АРИН Андрей Тетьш.

справка

➔ Плановое задание Фонда имущества по пополнению бюджета в 2013 году составляет 8,18 млрд рублей. Для сравнения, в 2012 году торги пополнили бюджет на 12,2 млрд рублей при годовом плане 10,5 млрд рублей.

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 строительными надзорами**
- **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

конкурс

«Золотой мастерок» отдадут в «золотые» руки

В 2013 году конкурс «Строитель года» отмечает 10-летний юбилей. В связи с этим «Строительный Еженедельник», выступающий генеральным информационным партнером мероприятия, начинает серию публикаций мнений о конкурсе руководителей компаний, неоднократно побеждавших в «Строителе года». ➔

Алексей Гаврилов, управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад»:

– «Строитель года» – единственный на сегодняшний день ежегодный конкурс, охватывающий все направления строительной отрасли, – позволяет выделить те организации, которые вносят наибольший вклад в развитие города, постоянно совершенствуют свою деятельность и подтверждают, что они являются компаниями, определяющими тенденции строительной индустрии Санкт-Петербурга.

Вот уже 10 лет этот конкурс остается одним из самых ожидаемых профильных событий года, интерес общественности к этому мероприятию постоянно растет. «Золотой мастерок» – это награда, на мой взгляд, символизирующая надежность и высокую репутацию компании на рынке, признание ее заслуг и достижений. Получить звание «Строителя года» – большая честь. Победители конкурса действительно являются лучшими строительными организациями города.

За все время своего существования конкурс менялся и рос, с каждым годом увеличивалось и количество поданных заявок. В будущем, по моему мнению, возможно расширение географии «Строителя года» и введение новых номинаций. Уверен, что результаты деятельности региональных строительных предприятий также смогут впечатлить экспертный совет конкурса, поэтому необходимо предоставить им шанс посоревноваться за «Золотой мастерок» с петербургскими профессионалами отрасли.



Рассрочки отыгрываются на ипотеке

Очевидно, что в ближайшее время застройщикам придется в очередной раз пересмотреть условия рассрочек и сделать их более гибкими для клиентов, так как ипотека теряет популярность. В этом году почти все банки повысили ставки по кредитам и ужесточили условия их выдачи, и до конца года ставки продолжат расти. Единственный для застройщиков способ удержать покупателей – рассрочка. ➔

Когда в кризис большинство банков свернули ипотечные программы, застройщики стали максимально лояльны к клиентам, предлагая рассрочки на 5-10 лет под 10-12% годовых. Иначе было бы просто невозможно продавать квартиры в новостройках. В прошлом году ипотечный рынок привел к тому, что необходимость в таких рассрочках от застройщика отпала. Да и застройщики быстро свернули свои наиболее заманчивые предложения рассрочек, так как для них ипотечные схемы выгоднее: деньги от банка поступают сразу, а не растягиваются на несколько лет, как при рассрочке.

Стандартная схема строительной рассрочки – это первоначальный взнос в размере 20-30% от стоимости квартиры и равные платежи на остаток срока строительства дома. Чаще всего за подобную рассрочку приходится платить от 12 до 19% годовых.

Многие компании предлагают беспроцентную рассрочку. Однако это не более чем рекламный трюк. На деле выясняется, что без надбавки можно приобрести квартиру, либо внося максимальный первоначальный взнос (например, 90% от всей стоимости покупки), либо по факту беспроцентная рассрочка будет длиться только несколько месяцев, а потом с процентами – не ниже 12% годовых. Или же проценты уже заложены в сумму при-

обретаемой в рассрочку квартиры, которая при единовременной оплате стоит существенно дешевле. Последний вариант самый распространенный. Почти у всех девелоперов цена квартиры для конкретного покупателя рассчитывается исходя из ее так называемой базовой стоимости.

Как говорят участники рынка, наиболее распространены рассрочки при покупке жилья эконом-класса. Реже они предлагаются при покупке элитного жилья и квартир бизнес-класса. При этом подавляющая часть рассрочек завершаются со сдачей

дома. Найти такой вариант после сдачи почти невозможно, несмотря на то что именно такой продукт наиболее востребован на рынке. «Простая житейская ситуация: чтобы купить новую квартиру, надо продать старую.

И где в этот промежуток жить? Поэтому мы и разработали программу, по которой можно

заплатить половину стоимости квартиры и получить ключи», – рассказывает руководитель Компании Л1 Павел Андреев. Так, в уже сданных домах «Классика» и «Премьер Палас», если заплатить 50% от общей суммы, то сразу выдаются ключи, оставшаяся сумма разбивается на 6 месяцев без процентов. «То есть можно спокойно обживать в новом жилье и постепенно продавать старую квартиру», – говорит Павел Андреев.

По мнению экспертов, данный вариант – скорее, исключение из правил. Таких предложений пока на рынке нет, но с ростом ипотечных ставок застройщики будут искать способы привлечь покупателей. Возможно, это перспектива на годы, но уже сейчас на рынке можно выбрать подходящий способ оплаты, ориентируясь на собственную ситуацию и тщательно просчитывая предлагаемые рассрочки и кредиты.



В сданных корпусах ЖК «Классика» можно купить квартиру с рассрочкой на полгода

цифра

20-30%

от стоимости квартиры должен составлять первоначальный взнос, чтобы получить рассрочку у строителей

ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В ГОРОДЕ И ОБЛАСТИ ПОД ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИЕ ЗДАНИЯ (ОСЗ) В ПРЕДЕЛАХ КАД

РАССМОТРИМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ПРИОБРЕТЕНИИ ЗДАНИЯ ИЛИ УЧАСТКА В ЦЕНТРЕ ГОРОДА ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ОФИСА

+7 (921) 946-10-47 razvitiecds@mail.ru

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС
ЛУЧШАЯ КОМПАНИЯ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Лиц. № ФС-2-761-02-1027-6-761317491-031069-3 от 25.12.08 по 25.12.13

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

ОТДЕЛСТРОЙ КУПИТ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

под многоэтажное жилищное строительство в границах г. Санкт-Петербурга

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Свидетельство о допуске к строительным работам № 0030.01-2009-7825372500-С-003 от 12.08.2010

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

SetiCity ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

DEVELOPMENT

ПРИОБРЕТЁМ

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

ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГООКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ в административных границах Санкт-Петербурга

SetiGroup investor@setcity.ru т.: 33-55-111 (доб. 3363)

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

Предпринимателей выселят с Митрофаньевского кладбища

Антонина Асанова / Участники Совета по сохранению культурного наследия при губернаторе Петербурга признали историко-культурную ценность Митрофаньевского кладбища, уничтоженного в 1950-1960-е годы. Для создания на его территории зеленой зоны городу придется расселить несколько десятков собственников и арендаторов участков.

Основанное в 1831 году Митрофаньевское кладбище – второй по величине исторический некрополь Петербурга после Смоленского. На нем было захоронено более 300 тыс. человек, последние из них – во время блокады. При этом более 100 тыс. имен захороненных известны, есть информация о месте их погребения. «Вплоть до послевоенного времени кладбище существовало в своих исторических границах, – рассказал о результатах историко-культурной экспертизы заместитель директора института «Спецпроектреставрация» Михаил Мильчик. – Многие надгробия снесены, но в том или ином виде они находятся тут же».

Авторы экспертизы, проведенной по заказу Санкт-Петербургского Митрофаньевского союза, предложили включить кладбище в реестр памятников регионального значения в его исторических границах. И на большей его части – около 40 га – создать мемориальный парк, который сохранит планировку исторических дорожек уничтоженного некрополя.

Прения возникли только вокруг границ территории кладбища. Фундаменты исторических построек, единственный сохранившийся склеп и наиболее старая – холерная – часть кладбища занимают сравнительно небольшой участок на северо-западе некрополя, заявил глава архитектурной мастерской «Студия 44» Никита Явейн. «На остальной части – около 40 га – нет предметов охраны», – посчитал архитектор. Его поддержали сотрудники КГИОП – с учетом того, что сейчас некоторые участки кладбища находятся в частной собственности, территорию будет

легче защищать от застройки, если она будет признана «зеленой зоной», заявила начальник отдела ландшафтной архитектуры и гидротехнических сооружений КГИОП Ольга Милица.

Необходимость расселить частных собственников для организации парка на месте исторического некрополя стала новостью для участников совета. Согласно данному региональной геоинформационной системы, территория бывшего кладбища разделена на несколько десятков участков, часть из которых находится в аренде, а часть – в частной собственности. Сейчас территория некрополя представляет собой чересполосицу пустырей и свалок с возведенными ангарами и складами.

Единственное решение конфликта предложил главный архитектор Юрий Митурев:



Главный архитектор Юрий Митурев рассчитывает, что собственников и арендаторов участков на бывшем Митрофаньевском кладбище можно будет «расселить» благодаря строительству Новоизмайловского проспекта

«Сегодня есть утвержденный проект планировки, который включает красные линии улично-дорожной сети (согласно Генплану по территории кладбища должен пройти Новоизмайловский пр. – прим. ред.). И это единственная возможность избавиться от тех построек, которые на этой территории есть».

Вопрос выбора статуса для территории бывшего некрополя действительно сложный, считают эксперты. И его решение может затянуться.

«Если территория кладбища станет территорией охраняемого памятника, то фактически это приведет к невозможности ее использования для застройки, – оценивает старший юрист практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры» Евгений Ширстов. – Ограничения по использованию также могут быть предусмотрены, например, и при текущей коррек-

т и р о в к е

справка



Вопрос восстановления кладбища обсуждается с середины 1990-х годов. Толчком к развитию этой инициативы стал конфликт жителей с компанией «ПТК», планировавшей в прошлом году возвести на части некрополя заправку. Тогда скандал привлек внимание губернатора, который обещал «разобраться» с проблемой.

Генерального плана города. Однако вполне вероятно, что при попытке властей официально придать объекту охранное значение и ограничить его использование дело закончится судебными разбирательствами, исход которых и решит судьбу участка».

Между тем пока что нерешенность судьбы кладбища тормозит развитие городского проекта Измайловской перспективы. «По северной и южной частям Измайловской перспективы работа идет наиболее активно, уже утверждены проекты планировок, – рассказал Юрий Митурев. – Центральную часть, куда входит и Митрофаньевское кладбище, мы специально не развивали до решения вопроса статуса исторического мемориала».

К проекту строительства на территории кладбища вылетной магистрали – Новоизмайловского пр. – у участников совета претензий не возникло: его можно разместить на виадуке либо провести эксгумацию захоронений, предложили участники совета.

Облигации «Пионера»

Никита Кулаков / Группа компаний «Пионер» выпустил облигации на сумму 2 млрд рублей. Бумаги станут дополнительным финансовым инструментом для реализации будущих проектов девелопера.

Информация о том, что ГК «Пионер» приняла решение о выпуске облигаций на сумму 2 млрд рублей, появилась на сайте раскрытия информации. По данным сайта, будут выпущены бумаги номиналом 1 тыс.

рублей со сроком погашения три года. Размещение будет проходить по открытой подписке, купонный период – полгода. В компании заявили, что выпуск облигаций позволит компании привлечь дополнительное финансирование для будущих проектов. Но их нюансы раскрывать не стали. На сайте «Пионера» говорится, что в 2013 году группа начнет реализацию проекта загородного малоэтажного комплекса «Комаровский берег» площадью 15 тыс. кв. м.

Кроме того, представители компании заявили, что в этом году «Пионер» начнет строительство жилого комплекса на Приморском пр., 52. Его площадь составит 95 тыс. кв. м, а инвестиции в проект – около 5 млрд рублей. Компании строительной отрасли часто прибегают к заимствованиям для финансирования проектов. «Размещение облигационного займа для строительной компании – это более дешевый по сравнению, например, с банковскими кредитами альтернативный источник финансирования. Кроме того, выход на публичный рынок может положительно сказаться на ее имидже, делая более прозрачной ее публичную историю», – говорит генеральный директор Colliers International Россия Николай Казанский. «Но четко прослеживающейся тенденции на увеличение

количества строительных компаний, которые выпускают облигации, нет. Процесс выхода компании на биржу предполагает достаточно жесткий регламент раскрытия всей финансовой информации и других вопросов», – добавляет директор департамента инвестиционных продаж NAI Vescar в Санкт-Петербурге Андрей Бойков. Но, по его словам, если сравнивать выпуск облигаций с классическим привлечением заемного финансирования в банке, первый выгоднее, поскольку не предполагает залогов, а итоговая ставка по облигациям интересней для застройщика. «На сегодняшний день вследствие специфики ведения бизнеса в России комфортное допустимое значение среднего долга – 3,5-4 EBITDA», – говорит эксперт. В свою очередь, Ян Изак, генеральный директор Setl

Group (в прошлом году Setl Group осуществил погашение дебютного 5-летнего облигационного займа), отметил, что за 5 лет компания проделала большую работу по внедрению специальных стандартов и установлению внутрикорпоративной политики, связанной с публичным статусом компании. «За счет средств, привлеченных в результате

эмиссии корпоративных облигаций, нам удалось значимо расширить адресную программу и реализовать ряд крупных проектов, а также развить несколько новых перспективных направлений деятельности, в числе которых комплексное освоение территорий», – заключил он.



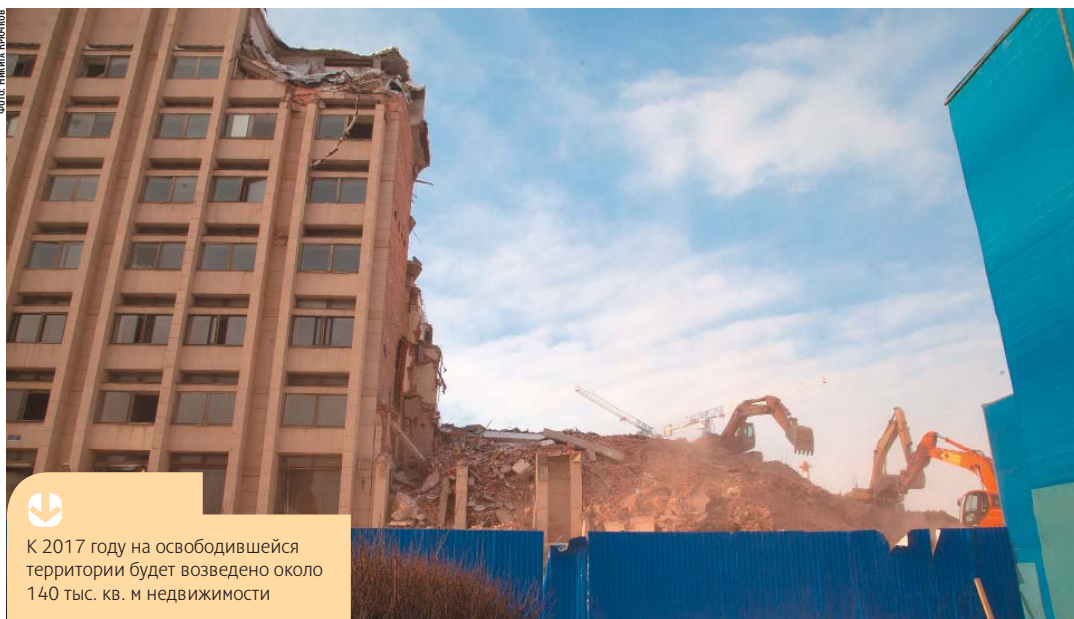
Денги, вырученные за счет выпуска облигаций, могут понадобиться генеральному директору «Пионера» Юрию Грудину для реализации проекта загородного малоэтажного комплекса «Комаровский берег» площадью 15 тыс. кв. м и жилого комплекса на Приморском пр., 52

справка



Группа компаний «Пионер» – строительная компания, основанная в 2001 году. Работает на рынке Москвы и Петербурга. Акционеры – Андрей Грудин и Леонид Максимов. В портфеле девелопера 13 проектов общей площадью свыше 900 тыс. кв. м. Выручка за 2011 год составила 5,16 млрд рублей. Чистая прибыль – 178,3 млн рублей.

Фото: Никита Шевцов



К 2017 году на освободившейся территории будет возведено около 140 тыс. кв. м недвижимости

«Электросила» вписалась в перспективу

Антонина Асанова / ОАО «Силовые машины» Алексея Мордашова приступает к строительству ЖК «Московский квартал» на территории 7,2 га бывшего завода «Электросила» рядом с одноименной станцией метро. Комплексу придется конкурировать с остальными проектами Измайловской перспективы, считают эксперты. ➔

Развивать территорию, расположенную между Московским пр. и Варшавской ул. в границах проекта Измайловской перспективы, будет 100%-я дочерняя компания «Силмаша» – ОАО «Силовые машины – Девелопмент». Контракт на проектирование и строительство первой очереди заключен с ООО «Лидер» (входит в ГК «Лидер-Групп»).

Первая очередь подразумевает строительство на Варшавской ул. многоквартирного 15-17-этажного кирпично-монолитного дома класса комфорт со встроенными помещениями и подземным паркингом, рассказали в пресс-службе «Силовых машин». Его возведение планируют завершить к концу 2014 года. Сейчас на участке строительства первой очереди идет устройство фундаментного основания и подземного гаража в первых пяти секциях жилого дома, в остальных секциях идет

отливка монолитного железобетонного каркаса здания на уровне 5-6-го этажей.

Всего к 2017 году на освободившейся территории будет возведено около 140 тыс. кв. м недвижимости. Из них около 70% застройки – жилье преимущественно классов комфорт и комфорт-плюс в стиле архитектуры «сталинский ампир», сообщают в компании. Остальные 30% – более 40 тыс. кв. м – займут коммерческие помещения и сопутствующая инфраструктура: подземная парковка, торговые помещения, кафе и рестораны, сервисные и оздоровительные центры, а также детский сад. Согласно проекту планировки в квартале будет проживать 3,5 тыс. человек. Под общественные зоны будет выделено около 10-15% территории.

Ранее, по информации СМИ, руководство завода рассматривало возможность продажи этого участка и поиска партнеров. Однако впоследствии отказалось от этих

планов и решило развивать территорию самостоятельно.

«ОАО «Силовые машины» – это компания, которая может позволить себе инвестировать часть средств, полученных от основного производства, в другой бизнес, – не удивлен генеральный директор «S.A. Ricci – Санкт-Петербург» Денис Радзимовский. – Стоит отметить, что при реализации данного проекта не столько важно найти соинвестора, сколько иметь подготовленную команду специалистов».

Напротив застраиваемой площадки – по адресу Московский пр., 158, – располагается остальная часть территории завода «Электросила» площадью более 30 га. Именно на нее переведены административные, инженерно-конструкторские и вспомогательные службы предприятия. Ранее предполагалось произвести и ее редевелопмент. Объемно-планировочную концепцию

для этой части завода разрабатывала архитектурная мастерская «Студия 44» Никиты Явейна. Кроме того, представители концерна заявляли о планах по переводу на новую производственную площадку в промзоне «Металлострой» мощностей других двух заводов – Ленинградского металлического завода и Завода турбинных лопаток. Это позволило бы освободить для редевелопмента 42,2 га на Свердловской наб. и около 8 га на ул. Седова.

Однако теперь в компании заявляют об отказе от этих планов. «Силовые машины» в среднесрочной перспективе не планируют вывод своих производственных подразделений – Ленинградского металлического завода, завода «Электросила» и Завода турбинных лопаток – из центра Санкт-Петербурга, заявили в пресс-службе концерна. Более того, компания намерена продолжить инвестиции в модернизацию производственных фондов своих предприятий.

С учетом затрат на снос текущих объектов и строительного-монтажных работ объем инвестиций в первый этап проекта составит около 6-7 млрд рублей, оценивает директор департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге Андрей Бойков. Выручка компании от реализации проекта составит порядка 300-400 млн USD, считает Денис Радзимовский.

При этом «Московскому кварталу» придется конкурировать с другими проектами Измайловской перспективы. «Поскольку на участке редевелопмента будет осуществлено строительство многофункционального жилого комплекса комфорт-класса, на мой взгляд, цена 1 кв. м может быть чуть ниже, чем в проектах компаний «ЮИТ» и Meridian Capital», – предполагает Андрей Бойков.

Стоимость 1 кв. м в комплексе превысит 90 тыс. рублей, оценивает директор департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербург Василий Довбня. «Думаю, что у данного проекта есть все возможности успешно конкурировать с проектами Измайловской перспективы – достаточная площадь земельного участка позволяет создать новый жилой квартал с гармоничным составом инфраструктуры, шаговая доступность к метро – одно из ключевых и весьма редких в современных условиях преимуществ, проект является хорошо продуманным и эффективно организованным».

цифра

5,7 млн кв. м –

общая площадь недвижимости, предусмотренной к строительству в рамках проекта Измайловской перспективы в рамках концепции

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

<p>25.02.2013 Приложение «Финансы и страхование»</p> <p>Технологии и материалы: Переработка твердых бытовых отходов</p> <p>Жилье</p> <p>Реставрация</p> <p>Опрос к Ярмарке недвижимости</p>	<p>04.03.2013 Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»</p> <p>Технологии и материалы: Опалубка</p>	<p>11.03.2013 Приложение «Управление и рынок труда»</p> <p>Технологии и материалы: Рынок ЖБИ</p> <p>Архитектура</p>	<p>18.03.2013 Карта района: Колпинский район</p> <p>Технологии и материалы: Лифтовое оборудование</p> <p>Жилье</p> <p>Загородная недвижимость</p>
---	--	---	--

РЕКЛАМА

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

27-28 МАРТА
конкурс
ЛУЧШИЙ ШТУКАТУР

Конкурс состоится 27 марта 2013 года в ГОУ «НПО Профессиональный лицей Метрострой»

Награждение победителей конкурса состоится в торжественной обстановке 28 марта 2013 года в 16.00 во Дворце труда (Белый зал)

Основной целью конкурса является повышение престижа высококвалифицированного труда штукатуров, пропаганда их достижений и передового опыта

Конкурсанты должны продемонстрировать свои теоретические знания, применение профессиональных навыков и умений на практике

Генеральный оператор конкурса – Петербургский строительный центр **324-99-97**

Официальный деловой партнер
KNAUF

Интернет-партнеры
BN.RU

Генеральный информационный партнер
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Информационные партнеры
Сторойка

Официальный информационный партнер
СТРОИТЕЛЬСТВО

Информационные партнеры
СН

При поддержке

stroyplus.ru **СТРОЙ/ПАРК**

НОВОСТИ

➔ В Санкт-Петербурге состоялась предварительная встреча будущих участников учреждаемого Совета по градостроительной деятельности при губернаторе Петербурга. В отличие от существующего «архитектурного» Градсовета, он будет заниматься подготовкой предложений, касающихся стратегии развития города, документов территориального планирования и крупных городских проектов, а также мониторинговыми исследованиями и анализом общественного мнения.

Сопредседателем совета станет заместитель губернатора Сергей Вязалов. Также в совет войдут профильные вице-губернаторы и главы комитетов. В полном составе из 76 человек – градозащитников, специалистов по транспорту, инженерии, экологии, культурному наследию – новый совет будет собираться 1-2 раза в год. В остальное время работа будет осуществляться на уровне междисциплинарных комитетов, которые будут связывать различные направления. Девелоперское сообщество в совете представят исполнительный директор ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта» Александр Бобков и вице-президент банка ВТБ Александр Ольховский.

Фотоотчет с мероприятия смотрите на сайте aspinfo.ru

➔ Акции компании

«Ленинградские областные коммунальные системы» (ЛОКС) будут проданы на открытом аукционе, который проведет Российский аукционный дом. Продавцом выступает компания «СТАРТ Девелопмент», реализующая проект города-спутника Южный. На аукцион будет выставлено 1 116 487 обыкновенных именных акций (74,99%) ЛОКС, принадлежащих компании ЗАО «ЮК «СТАРТ Девелопмент». В собственности правительства Ленинградской области останется блокирующий пакет 25% + 1 акция.

Группа компаний «СТАРТ Девелопмент» приобрела пакет акций ЛОКС в августе 2011 года на торгах, которые проводил Фонд имущества Ленинградской области, за 143 млн рублей.

Покупка должна была обеспечить проблемное согласование подключения Южного к системам канализации и водоснабжения. Теперь, когда все договоры подписаны, а в коммунальной компании наведен порядок и она выведена из предбанкротного состояния, девелопер решил ее продать. В «СТАРТ Девелопменте» рассчитывают продать акции ЛОКС дороже, чем они были приобретены.

➔ Совет по сохранению культурного наследия обратится к губернатору Георгию Полтавченко с просьбой разработать трехлетнюю целевую программу по сохранению деревянных памятников архитектуры и истории – дач и особняков, расположенных в пригородах Петербурга. Цель программы – определение технического состояния памятников и проведение противоаварийных работ на средства бюджета Петербурга. Кроме того, совет предложил разработать систему льгот для приобретателей и арендаторов таких домов-памятников при условии реставрации здания и систему жестких санкций в отношении лиц, нанесших ущерб деревянным постройкам.

Техническое регулирование в строительстве актуализируют

НОСТРОЙ принял участие в очередном совещании в Минрегионе России по вопросам разработки нормативно-технических документов в строительстве. Также в мероприятии участвовали представители Госстроя, НОП, НОИЗ. От Национального объединения строителей присутствовали заместитель руководителя аппарата Лариса Барина, директор департамента технического регулирования Сергей Пугачев и главный специалист департамента технического регулирования Николай Фролов. На совещании были рассмотрены предложения национальных объединений по проектам плана на 2013 год. Принято решение о подготовке ко 12 февраля 2013 года сводного плана проекта разработки нормативно-технических документов межгосударственного и федерального уровня Минрегиона России на 2013 год с участием национальных объединений. Этот план будет рассмотрен на очередном совещании в Департаменте государственной политики в сфере строительства и архитектуры. Также на совещании были рассмотрены вопросы формирования рабочей группы Министерства по вопросам технического регулирования, актуализации Перечня нормативных документов обязательного применения, утвержденного распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 года № 1047-р.

НОСТРОЙ продолжает внедрять систему электронного документооборота

По данным пресс-службы Национального объединения строителей, более 10 городов России изъявили желание присоединиться к системе электронного документооборота в строительстве, разработанной НОСТРОЙ. «География регионов, заинтересовавшихся системой, достаточно широка – от Архангельска до Новосибирска. Это говорит о том, что при таком количестве заинтересованных и при такой широкой географии, безусловно, пошла первая волна, которая повлечет за собой и вторую, и третью. Основная цель внедрения этой системы на первом этапе – это создание информационной открытости прохождения градостроительных процедур в субъектах РФ. Также программа востребована с точки зрения простых строителей, которые наконец-то стали понимать, какие документы и куда нужно подавать», – прокомментировал представитель НОСТРОЙ.

Президент РФ рассмотрит письмо Ефима Басина

Национальное объединение строителей получило ответ из Администрации Президента Российской Федерации по поводу обращения президента НОСТРОЙ Ефима Басина, касающегося законопроекта о Федеральной контрактной системе (ФКС). В сообщении говорится, что письмо НОСТРОЙ направлено на рассмотрение в Правительство РФ и ГД РФ для разрешения поставленных в нем вопросов.

Еще в конце 2012 года Ефим Басин, президент НОСТРОЙ, обратился к Владимиру Путину, президенту РФ, с письмом, в котором подробно объяснил позицию строительного комплекса относительно законопроекта о ФКС, который в данный момент готовится ко второму чтению, которое пока в связи с многочисленными обращениями и поправками отложено на неопределенный срок. НОСТРОЙ активно работает над тем, чтобы предложения строительного сообщества были учтены.

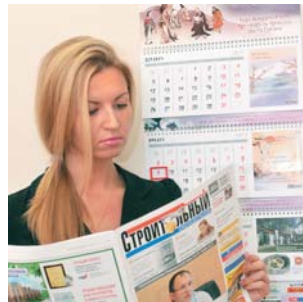
В НОСТРОЙ обсудили развитие системы подготовки рабочих кадров

На заседании Комитета по развитию системы подготовки рабочих кадров Национального объединения строителей в первую очередь было решено вынести на обсуждение Положение о ресурсных центрах. В частности, особое внимание члены комитета уделили п. 6.2 положения, предложенному в двух вариантах. В результате обсуждения комитет проголосовал за утверждение Положения о ресурсных центрах Национального объединения строителей, осуществляющих подготовку квалифицированных рабочих кадров, сформулированной п. 6.2. Он предусматривает распределение денежных средств на софинансирование ресурсных центров по федеральным округам и городам федерального значения пропорционально количеству СРО, зарегистрированных на этой территории.

Член комитета Игорь Карноух проинформировал присутствующих о постановлении Правительства РФ от 22 января 2013 года № 23 «О правилах разработки, утверждения и применения профессиональных стандартов». Оно было издано Минтрудом России в соответствии с поручением Правительства от 12 декабря 2012 года о подготовке предложений по реализации Федерального закона РФ от 3 декабря 2012 года № 236-ФЗ «О внесении изменений в Трудовой кодекс РФ и ст. 1 Федерального закона «О техническом регулировании». Члены комитета проголосовали за то, чтобы при подготовке проектов договоров с разработчиками профстандартов для рабочих строительных профессий учитывались требования нормативных документов правительства РФ и Минтруда РФ. Кроме того, на заседании был обсужден вопрос об участии представителей НОСТРОЙ в мероприятиях, связанных с профориентационной деятельностью. Они пройдут в рамках работы комитета по повышению престижа строительных профессий.

Строительный

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК



Для оформления редакционной подписки на 12 месяцев необходимо выслать заполненный подписной купон в адрес редакции по тел./факсу: (812) 458-03-40, по e-mail: podpiska@stroypress.ru

Редакционная подписка

Название фирмы _____

Адрес доставки с индексом _____

Адрес отправки бухгалтерских документов (письмом по почте) _____

Юридический адрес с индексом _____

КПП _____ ИНН _____

Телефон _____ Факс _____

E-mail _____

Ф.И.О. контактного лица _____

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 5940 руб.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

2013 г.
2014 г.



интервью

Владимир Федоров: «Решить проблему транспортной доступности Измайловской перспективы нужно до появления первого жилья»

Сопредседатель МОО «Город и транспорт» Владимир Федоров рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому об основных точках нагрузки на транспортную сеть Адмиралтейского района, а также о том, почему в исторический центр должен вернуться трамвай.

— Как решаются сегодня вопросы транспортной доступности района? Какие ключевые транспортные объекты ожидаются в 2013 году?

— Я надеюсь, что в 2013 году на Садовую ул. вернется трамвай. Хотя появление выделенной полосы под большим вопросом, я надеюсь, что здравый смысл восторжествует, и она будет организована. Надо понимать, что улично-дорожная сеть старого города не сможет в полной мере вместить автопоток. Большой город дает много бонусов, но и накладывает взамен много ограничений. В том числе и на использование личного авто. Зачастую по Садовой ул. можно проехать только пешком. А наличие выделенной полосы позволило бы дать возможность проехать по ней общественному транспорту. То есть не избранному кругу лиц, а за час по Садовой проезжает не более 1500 автомобилей в каждом направлении, а как минимум 5-6 тыс. жителей города. Согласитесь, что общественная земля и улично-дорожная сеть должна удовлетворять потребности большинства, а не меньшинства. Учитывая тот факт, что скоро состоится открытие второй сцены Мариинского театра, хочется с горечью вспомнить о трамвайных линиях по ул. Глинки и ул. Декабристов. Если бы на ул. Глинки сохранились рельсы, можно было бы запустить челнок от Сенной площади. Но увы, сегодня я предпочитаю добираться сюда пешком. Нормального транспортного здесь сообщения нет. Дело в том, что раньше в Адмиралтейском, а точнее, в Октябрьском и Ленинском районах, было очень много путей и по Рижскому пр., и по Лермонтовскому. Трамвай вывозил громадные пассажиропотоки, с которыми не справиться автобусам. Именно на нем лежала функция основного вида транспорта района, где до сих пор около 40% населения не имеет прямого доступа к метро, хотя в соседнем Центральном этот показатель составляет 29%.

— В ближайшем будущем радикально преобразится Сенная площадь. Какой вы видите данную локацию через пару лет?

— Прежде всего, следует понимать, что эта площадь — один из важнейших транспортных узлов не только Адмиралтейского района, но и всего Петербурга. На сегодняшний день только в этой точке нашего города расположено сразу три станции метро трех разных линий. В зоне тяготения расположено значительное количество учебных и других социально значимых зданий. Фактически именно на этой площади завязана добрая половина маршрутов, которые проходят через Адмиралтейский район. Все это накладывает на площадь основную роль — роль транспортно-пере-



садочного узла. Очень жаль, что сегодня здесь полностью отсутствует трамвайное движение. Сегодня, к сожалению, утрачена даже внутрирайонная связь. Столь необходимая трамвайная линия к площади Репина не запущена до сих пор. Зато есть множество маршруток, которые сложно назвать современным, комфортным и удобным видом транспорта. Надеюсь, что с реконструкцией площади сюда вернется трамвай, а маленькие автобусы будут заменены на современные низкопольные машины.

— Повлияет ли массовый ввод жилья в рамках проектов Измайловской перспективы на транспортную доступность района?

— Я думаю, что за 4-5 лет в этом месте появится громадный массив из жилых и офисных зданий. С одной стороны, хорошо, что происходит развитие депрессивных промышленных территорий, но с другой — увеличение населения неминуемо приведет к определенным транспортным проблемам. Отмечу, что в этой зоне находится достаточно станций метро. Однако эта доступность обманчива. На самом деле не каждый захочет проделывать ежедневно 20-30 минут пешком. А проработок, каким будет и будет ли вообще общественный транспорт на данной территории, на сегодняшний день не ведется. Было одно предложение, что по продолжению Новоизмайловского пр. необходимо запустить трамвай, который будет обеспечивать транспортное сообщение с основной частью Адмиралтейского района через Троицкий пр. Однако дальше предложений и предварительных просчетов пассажиропотоков работа пока не идет.

А ведь об этом надо думать сейчас, до введения первого жилья в эксплуатацию. В городе уже совершенно достаточно подобных досадных ошибок, и целые районы сегодня оказались в транспортной блокаде. Не стоит забывать и о личном транспорте. Появление Измайловской перспективы значительно осложнит обстановку на Обводном канале, Измайловском пр. и Митрофаньевском шоссе. Особенно остро будет ощущаться нехватка разноразмерных развязок на южном берегу в створе Обводного канала и Московского пр., а также развязок с Измайловским пр. и в районе Лермонтовского пр. И опять же, по этой проблеме на сегодняшний день нет конкретных проектов или решений. Так что с большой долей вероятности можно предсказать, что движение здесь замрет.

— Смольный вновь взял паузу в вопросе переезда Адмиралтейских верфей. Какую роль сыграет этот проект в развитии района в случае реализации?

— Это вопрос спорный. Мне очень тяжело смотреть, как в городе погибает промышленность. Каждый год с лица Петербурга исчезают бывшие заводы. Конечно, можно сказать, что промышленные предприятия не очень хорошо сказываются на экологии. Но ведь можно их заменить новыми, высокотехнологичными производствами. По факту же идет замена на бесконечные офисные центры, в которых не ведется никакого производства, а большая часть фирм занимается многократной перепродажей товаров и услуг. Не стоит забывать, что рабочие, которые сегодня трудятся на этом предприятии, вряд ли поедут на

работу в Кронштадт. Любой переезд любого промышленного предприятия приносит ощутимую потерю золотых кадров, что негативно сказывается на производстве. Пока я не увидел ни одного удачного примера, где в ходе выноса промышленных предприятий удачно решались вопросы транспортной и социальной инфраструктуры. В городе продолжают плодиться градостроительные ошибки, но не в плане архитектуры, а плане организации городского пространства. До недавнего времени основной целью городских властей было удачно реализовать городские гектары, но ведь не обязательно каждый клочок земли бывшего промпредприятия должен быть застроен. Надеюсь, что пауза, которую взял Смольный, позволит взвесить все плюсы и минусы нового развития территории Адмиралтейских верфей, а потом наложить определенные ограничения на инвестора, который будет осваивать эту территорию.

— Районы исторической застройки традиционно испытывают дефицит парковочных мест. Как бизнес, так и власти предлагали уже несколько решений по освобождению центра, в том числе ограничение на въезд и механизированные паркинги. Какие из проектов ближе к реальности?

— Дайте людям альтернативу, и они сами откажутся от автомобилей. Сегодня многие вынуждены ехать на машине именно потому, что нет альтернативы. Фактически каждый из водителей прибавляет к своему рабочему времени еще два часа в качестве шофера. Можно предложить уйму проектов. Однако создание паркингов в центре старого города для всех желающих не решит одной проблемы — не разгрузит дороги от суточной миграции населения на личных авто. Поэтому паркинги в центре нужны только для тех, кто тут живет. На работу в центр только на общественном транспорте. Добиться этого можно комплексом мер. Они включают в себя расширение сети и повышение привлекательности общественного транспорта и градостроительные меры по ограничению парковки. Не надо делать платный въезд — это глупо и дорого. Мы на инфраструктуру этой системы потратим больше денег, чем заработаем. Ограничить желание можно почасовой платной парковкой. То есть даже заплатив деньги, вы не сможете оставить свой автомобиль более чем на 2, 3 или 4 часа. Следить за этим можно с помощью автоматических камер. Мы придем к этому, но думаю, что не ранее 2018-2020 годов. Так что механизированные паркинги реальны, но еще раз повторю, что они должны быть ориентированы прежде всего на жителей района, а не на «приезжих».

Инфраструктура

Центральный район контрастов

Роман Русаков / Адмиралтейский район – один из самых неоднородных в Петербурге. Относясь к центральным и обладая исторической застройкой, он, тем не менее, богат обширными депрессивными территориями, что часто делает его малопрестижным в глазах горожан.

Адмиралтейский район – это преимущественно район дореволюционной застройки. Его бесспорное преимущество и богатство – в сосредоточении на его территории большинства объектов культурного наследия города: крупнейших музеев, соборов, старинных особняков, садов и площадей.

Тем не менее Адмиралтейский район сейчас не пользуется особой популярностью у петербуржцев, и причин этому немало.

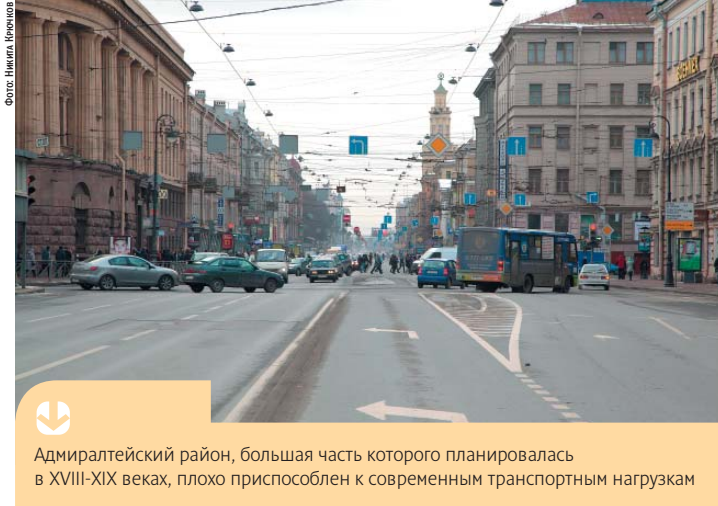
Во-первых, значительная доля зданий района находится в ветхом или аварийном состоянии – многие из них построены в XVIII-XIX веках и ни разу не ремонтировались капитально.

Кроме того, Адмиралтейский район, большая часть которого планировалась в XVIII-XIX веках, плохо приспособлен к современным транспортным нагрузкам – серьезные проблемы с инфраструктурой для наземного транспорта налицо.

Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg, говорит: «Перегруженность транспортом центральных районов города плохо сказывается на экологии района. Сильно загазован воздух в районе крупных магистралей. Зеленых насаждений мало, здесь нет крупных парков».

Директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая отмечает, что транспортная доступность по крайней мере отдельных частей района в последнее время несколько улучшилась. «После открытия реконструированных «американских» мостов стало легче ездить по Обводному каналу, меньше возникает пробок. Несомненно, полезно появление новой станции метро «Звенигородская», а также станции «Обводный канал» (формально находящейся за пределами Адмиралтейского района)», – перечисляет она плюсы территории.

Директор отделения «Адмиралтейское» ООО «Александр недвижимость» Елена Бушурова подчеркивает, что администра-



Адмиралтейский район, большая часть которого планировалась в XVIII-XIX веках, плохо приспособлен к современным транспортным нагрузкам

Фото: Никита Крюков

ция Адмиралтейского района информирует, что в ближайшем будущем на Сенной ожидается огромный пассажиропоток. Это связано с тем, что сейчас здесь ведется активное строительство торговых и деловых центров, которые превратят Сенную в крупнейший коммерческий центр в городе. «В связи с этим и без того сложные загруженные улицы могут стать непроезжими. Поэтому администрация решила придумать над транспортными развязками в этом районе. Несколько станций метро в непосредственной близости облегчат доступность делового и торгового центра, но нельзя забывать о частном транспорте, который нуждается не только в движении без пробок, но в парковочных местах», – говорит госпожа Бушурова.

«Как и в других уголках исторического центра, в Адмиралтейском районе существует дефицит социальной, культурной и бытовой инфраструктуры, в особенности спортивных и торгово-развлекатель-

ных комплексов. Путь для разрешения ситуации на сегодняшний день немногочислен: земельных участков, пригодных для возведения соцульбта, в районе практически нет», – делится сотрудник ГК «СУ-155» (компания ведет подготовку к восстановлению регионального памятника архитектуры – бывших казарм Морского гвардейского экипажа).

Начальник отдела сопровождения договоров ООО «КВС» Павел Третьяков как наиболее крупным инвестиционным проектам Адмиралтейского района относит проект развития территорий Новой Голландии, строительство многофункционального кооператива между ул. Шкапина и Розенштейна, реконструкцию Сенной и Коношениной пл.

Светлана Ким, директор по развитию группы компаний ААГ, указывает на то, что развитию района серьезно мешает отсутствие свободных участков для строительства.

МНЕНИЕ



Елена Бушурова,
директор отделения
«Адмиралтейское»
ООО «Александр
недвижимость»:

Элитные апартаменты здесь соседствуют с ветхими коммунальными квартирами, а современные торговые комплексы – с полуподвальными рынками. Перспективы района связаны с расселением коммуналок и реконструкцией аварийных домов. Деловая и торговая активность в районе сосредоточена вокруг Сенной пл. и Садовой ул., что обуславливает высокую стоимость как торговых помещений, так и офисных.

«Строительство жилых домов в Адмиралтейском районе по сравнению с другими районами центра движется очень медленными темпами. Во многом это связано с высокой плотностью существующей застройки, а также с тем, что почти половина домов Адмиралтейского района охраняются КГИОП. Это значительно затрудняет реконструкцию и новое строительство в этой части города», – добавляет госпожа Бушурова.

Тамара Попова, считает, что перспективы района связаны с расселением коммуналок и редевелопментом территории контрастов.

Повышение инвестиционной привлекательности района эксперты связывают и с улучшением транспортной инфраструктуры: предполагается строительство нового моста через Неву в районе Ново-Адмиралтейского острова, а также съезда со строящегося ЗСД на ул. Степана Разина.

Перспективные точки роста

Роман Русаков / Наиболее востребованными территориями Адмиралтейского района у инвесторов являются кварталы, примыкающие к «золотому треугольнику».

Директор отделения «Адмиралтейское» ООО «Александр недвижимость» Елена Бушурова прогнозирует, что, например, в недалеком будущем Галерная ул. превратится в зону бизнес-центров, отелей и торговую зону. Вообще же в Адмиралтейском районе есть крупные проекты, рассчитанные на десятилетия, такие как преобразование зоны Варшавского вокзала. Еще одна территория, нуждающаяся в преобразовании, – земли «Красного

треугольника». Среди резервов городской застройки специалисты КГА назвали кварталы между Нарвским и Старо-Петергофским пр., по берегу Бумажного канала у парка «Екатерингоф». В лакомый кусок для инвесторов могут обратиться Рижский пр., наб. реки Пряжки, ул. Писарева и Блока. Елена Севастьянова, руководитель группы консалтинга ГК «ЛАИР», к крупным проектам также добавляет территорию от пл. Труда вдоль Крюкова канала и до Фонтанки, там уже сложилась зона инвестиционной активности – «Никольская ось». «Самый масштабный проект – реконструкция территории острова Новая Голландия. Второй круп-

ный проект – строительство новой сцены Мариинского театра («Литовский квартал»). Третий проект по «Никольской оси» – реконструкция Никольского рынка в многофункциональный деловой комплекс», – перечисляет госпожа Севастьянова. В районе также реализуются несколько проектов, связанных с выводом промышленных предприятий и реконструкцией примыкающих к промзонам кварталов. Так, на текущий момент полностью завершён процесс производства на ЗАО «Нево-Табак» и ОАО «Фольгопорокатный завод», с территории района выведены производства ЗАО «Фабрика одежды Санкт-Петербурга»

и ЗАО «Первомайская заря». Комбинат «Петмол» уже несколько лет (с 2006 года) переезжает с Обводного канала в промзону Парнас. На месте завода, занимающего 11 га на углу Московского пр. и наб. Обводного канала, планируется построить новый бизнес-район. По предварительным оценкам, там может быть создано не менее 60 тыс. кв. м коммерческой недвижимости. Будущее района также связывают с реализацией концепции развития территории «Измайловская перспектива». Это масштабный городской проект по строительству связи между Кубинской ул. и Митрофаньевским шоссе. Проект также предполагает

справка



Площадь территории Адмиралтейского района составляет 1400 га; проживает в районе более 156 тыс. человек. Дневного же населения более 400 тыс.: в районе зарегистрировано более 25 тыс. предприятий различных форм собственности. Кроме того, он транзитный, здесь расположены 3 вокзала (в настоящее время разрабатывается концепция реконструкции комплекса Варшавского вокзала и развития прилегающей территории) и 7 станций метрополитена; проходят такие важные транспортные магистрали, как Московский и Вознесенский пр., наб. реки Фонтанки и Обводного канала. В 2011 году годовой бюджет района составил 4369 млн рублей, а на 2012 год проектом бюджета предусмотрено 4563 млн рублей.

благоустройство и развитие территории, расположенной между Обводным каналом, Балтийской веткой Октябрьской железной дороги, Благодатной ул. и Московским пр. Ее площадь

составляет 264 га. Здесь планируется построить 1,135 млн кв. м жилья и 4,5 млн кв. м площадей административно-делового назначения, в том числе около 900 тыс. кв. м офисных помещений.

ЖИЛЬЕ

Стагнирующий рынок

Роман Русаков / Строительство жилья в Адмиралтейском районе по сравнению с другими районами центра движется очень медленными темпами. По сути, рынок во многих локациях стагнирует.

Во многом это связано с высокой плотностью существующей застройки, а также с тем, что почти половина домов Адмиралтейского района охраняются КГИОП. Это значительно затрудняет реконструкцию и новое строительство в этой части города.

По данным Тамары Поповой, руководителя отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg, средняя цена за 1 кв. м по состоянию на IV квартал 2012 года – 113 тыс. рублей. «На сегодняшний день в районе строится два объекта – «Новомосковский» (ЮИТ) и «Времена года» (Петрополь). В реализации также уже построенный дом на Союза Печатников. Ожидается старт продаж в «Тапиоле» (Лемминкяйнен), «Галактике» (ЛенСпецСМУ), жилом комплексе на Шапкина-Розенштейна (Главстрой), а также ряде других объектов. В посткризисный период цена за 1 кв. м росла в среднем на 7-8%. Но в 2012 году в связи со сложившейся тенденцией редевелопмента промышленных территорий, расположенных ближе к Обводному каналу, на которых реализуют более дешевое жилье, цена за 1 кв. м по сравнению с предыдущим годом снизилась более чем на 1%. Учитывая вектор развития района и заявленные крупные проекты, тенденция к снижению цены сохранится», – полагает госпожа Попова.

Директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая подтверждает, что ситуация с развитием рынка недвижимости на территории района не совсем однородная, а в отдельных зонах остается, по сути, стагнирующей. «В большей степени развивается зона в пределах Адмиралтейского и Вознесенского пр., частично захватывая Красноармейские ул., кварталы вдоль Загородного пр. до Звенигородской ул. Не заметно особой деловой активности западнее Вознесенского пр. и в целом южнее Обводного канала. Цены на жилую недвижимость в среднем по Адмиралтейскому району выросли за два года, с января 2011 года, всего лишь на 9%», – сообщила госпожа Гуртовая.

«Необходимо отметить, что началось наконец постепенное развитие территории так называемой Измайловской перспектив. Естественно, в первую очередь пользуется спросом зона вдоль Московского пр. с достаточной симпатичной жилой застройкой. При этом по мере удаления от Московского пр. вглубь кварталов на привлекательность участков для девелопмента влияет их близость к промышленной застройке», – продолжает госпожа Гуртовая.

Сергей Дроздов, генеральный директор агентства «Петербургская недвижимость», отмечает, что две трети сделок на рынке недвижимости района – это комнаты. «По сравнению со спальными районами

здесь можно приобрести аналогичную комнату в коммунальной квартире по цене на 100 тыс. рублей ниже. Средняя стоимость комнаты площадью 14-18 кв. м в этом районе составляет порядка 1,2-1,3 млн рублей. Самые дешевые подобные предложения встречаются в многонаселенных коммунальных квартирах. Такие комнаты можно приобрести и за 1 млн рублей. Самая большая населенность в районе, соответственно, и самое большое число предложений в продаже – это зона Красноармейских ул., а также зона Садовой ул.», – рассказал господин Дроздов.

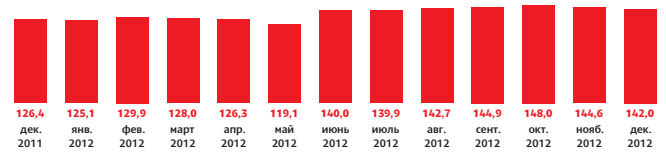
Юлия Кимаева, главный финансовый советник «БКС Премьер», говорит, что стоимость коммерческой и жилой недвижимости резко меняется от зоны к зоне.

Элитная часть – Адмиралтейская и Английская наб., дома с видом на площадь Декабристов, Александровский сад

и Исаакиевский собор. Здесь самые высокие цены на жилье в районе. Стоимость 1 кв. м в элитной квартире в таком доме может стоить 7000 USD. Квартиры с видом на Неву (часть Английской наб. до моста Лейтенанта Шмидта и Адмиралтейская наб.) стоят приблизительно на 10% дороже. Более умеренные цены на Английской наб. от моста Лейтенанта Шмидта до устья Адмиралтейского канала. На цены влияет непосредственная близость к Адмиралтейским верфям и удаленность от центра, а также плохая экологическая обстановка. Впрочем, господин Дроздов указывает, что сделок с элитным жильем в районе уже давно не осуществлялось.

«К менее престижной, но не менее дорогой части района относятся дома с видом на Театральную площадь, Конногвардейский бульвар, Юсуповский сад, Никольскую площадь. Цены на качественное жилье здесь примерно на уровне 80% от «элиты», квартиры на крайних этажах дешевле на 10-20%. Наименее престижная и дешевая часть Адмиралтейского района – кварталы вдоль Рижского пр. и Курляндской ул., наб. Обводного канала, наб. реки Пряжки. Цены низкие, но и спросом здесь жилье не пользуется. Причин несколько: плохая экология, транспортная доступность на низком уровне (до метро добираться неудобно и долго)», – поведала госпожа Кимаева.

Динамика цен на 1 кв. м жилья класса бизнес в новостройках Адмиралтейского района, тыс. рублей



ДОСТИЖЕНИЯ

«Новомосковский» с финскими инновациями

Леонид Сергеев / Финская компания ЮИТ приступила к реализации второй очереди жилого комплекса «Новомосковский», который возводится рядом со станцией метро «Фрунзенская» (около 100 м) на Московском проспекте.

Новый проект ЮИТ ДОМ выделяется особенно удобным местоположением – вблизи центра города, в нескольких минутах ходьбы от станции метро «Фрунзенская», непосредственно рядом с красивым и престижным Московским пр. Комфортная и качественная жилая среда будет сформирована на бывшей производственной территории площадью 2,5 га (по адресам: Московский пр., 65 – ул. Красуцкого, 3). В трех корпусах высотой от 7 до 19 этажей предусмотрено почти 900 квартир (от 1- до 4-комнатных) общей площадью 55 тыс. кв. м. Стистика «сталинской архитектуры», определяющая облик Московского пр., стала основой при выборе архитектурных решений для фасадов строящихся зданий ЖК «Новомосковский».

Из части квартир открываются виды на Московский пр., на Исаакиевский и Троицкий соборы, Новодевичий монастырь, церковь Воскресения Христова. Первые два корпуса планируется ввести в эксплуатацию в декабре 2014 года, третий – в октябре 2015 года. Впервые на рынке Санкт-Петербурга, в ЖК «Новомосковский» предусмотрены финские сауны в части квартир. Помещения сауны (площадь 3-4 кв. м) будут смежными с ванной комнатой. Сауны комплектуются надежными электрическими печами, оснащаются системой пожаротушения и трапами в полу, которые исключают риск затопления. Помещения саун отделываются сосной, из древесины абаша изготавливаются полки и мостики на полу, покрытие пола выполняется из такой же керамической плитки, как и в ванной комнате. ЮИТ обеспечивает полное оборудование и отделку помещений саун – это стоит 150 тыс. рублей при заказе финской отделки под ключ всей квартиры. Приобретая квартиру с отделкой под ключ (7500 рублей/кв. м), клиент индивидуально



Проект жилого комплекса ЮИТ ДОМ на Московском проспекте включает ряд новых опций, в частности большие «финские» балконы и сауны в квартирах

выбирает из предлагаемого перечня качественные материалы европейских производителей (варианты цветочных решений ламината, кафельной плитки, окраски стен, межкомнатных дверей). Изначально в квартирах во всех комплексах ЮИТ ДОМ выполняется «базовая» финская отделка. Среди включенных в проект ЮИТ инновационных опций, повышающих дополнительно уровень комфорта для клиентов, – большие «финские» балконы в ряде квартир. На просторных балконах глубиной 1,5 м можно разместить, к примеру, пару кресел и террасный столик.

Покупатели квартир в ЖК «Новомосковский» могут воспользоваться новой услугой ЮИТ – заказ кухонной мебели. Клиент вместе с отделкой под ключ может сразу заказать и кухонный гарнитур. На выбор предлагается два классических дизайн-проекта – светлый и темный – и два в современном скандинавском стиле. Покупатель сэкономит время, поскольку в дальнейшем ЮИТ берет на себя выполнение точных замеров помещений, доставку и установку мебели. При этом клиент получает эксклюзивную скидку на кухню, а цена фиксируется на срок до 3 лет.

Комфортный микроклимат в помещениях комплекса создается, в частности, благодаря наличию во всех квартирах постоянно действующей принудительной механической вентиляции с естественным притоком воздуха. Окна устанавливаются металлопластиковые с двухкамерными стеклопакетами и клапанами микропротектирования. Нагревательные приборы в квартирах имеют терморегуляторы. В подземные паркинги жители большинства секций смогут спускаться на лифтах. В одном из корпусов на первом этаже разместится

детский сад, рассчитанный на пребывание 50 детей течение полного дня, – у него будет собственная огороженная площадка. На благоустроенной территории комплекса планируется создание площадки для прогулок и игр детей, отдыха взрослых и занятий физкультурой. Учитываются и потребности маломобильных групп населения. Вся придомовая территория ЖК «Новомосковский» будет иметь единое ограждение, предусмотрена установка систем видеонаблюдения, контроля управления доступом на территорию (включая паркинги). Примечательно, что на территории комплекса находится 4-этажная водонапорная башня, построенная в 1880-е годы. Она выделяется уникальным архитектурным решением, совмещающим в одном объекте инженерные и жилые функции. Водонапорная башня, хорошо сохранившая первоначальный облик, недавно получила статус объекта культурного наследия регионального значения, и предполагается реализовать отдельный проект в этом колоритном историческом строении.

коммерческая недвижимость

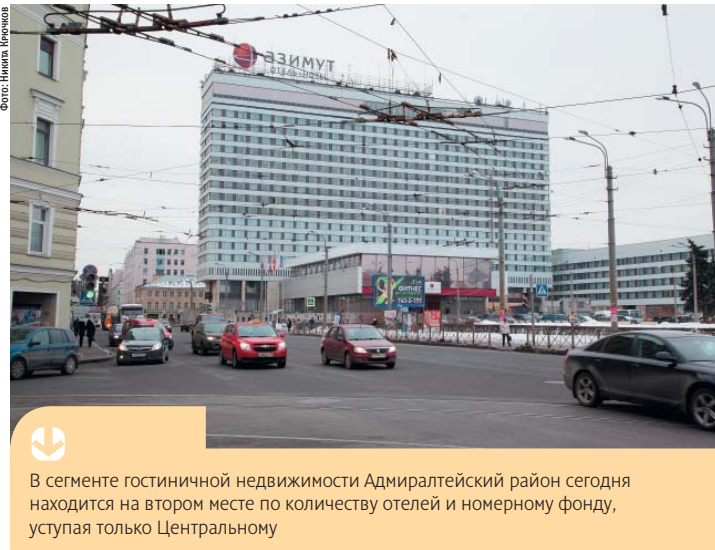
Отели обогнали торговлю и офисы

Роман Русаков / Коммерческая недвижимость Адмиралтейского района столь же неоднородна, как и жилая. Наиболее развитым сегментом, как говорят аналитики, тут являются отели.

Часть, ограниченная наб. реки Фонтанки и Большой Невой, отличается более высокими ценами на недвижимость, здесь расположены объекты высокого класса (гостиницы 4-5 звезд, офисы класса А), а в районе Обводного канала традиционно располагаются объекты более низкого класса. «Коммерческая недвижимость Адмиралтейского района пользуется достаточно высоким спросом. Диапазон арендных ставок на торговые объекты колеблется от 1500 до 6000 рублей/кв. м/месяц в зависимости от площади и конкретной локации. Внаиболее востребованных участках Московского пр. – крупнейшего торгового коридора Адмиралтейского района, – рядом со станциями метро «Сенная площадь» и «Технологический институт» ставки составляют 3000-5500 рублей/кв. м/месяц, на отдельных, максимально ликвидных участках у метро «Сенная площадь» ставки могут достигать 8000-9000 рублей/кв. м/месяц. Арендовать торговые площади на Гороховой ул., Вознесенском пр., наб. реки Фонтанки и Мойки можно за 1500-3000 рублей/кв. м/месяц», – рассказал Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Юлия Троицкая говорит: «Состав фонда коммерческой недвижимости неравномерен, так как есть очень востребованные для аренды кварталы, а есть и, наоборот, утрачивающие свою популярность. На сегодняшний день цена аренды коммерческой недвижимости варьируется от 550 до 1500 рублей за 1 кв. м в зависимости от назначения помещения. Если рассматривать покупку коммерческих площадей, стоимость может составить от 75 тыс. до 300 тыс. рублей за 1 кв. м в зависимости от назначения».

Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, отмечает, что несмотря на то что Центральный район после ввода ТРК «Галерея» и «Невский центр» занял лидирующее положение среди центральных районов по объему площадей, Адмиралтейский также отличается довольно активным развитием торговой недви-



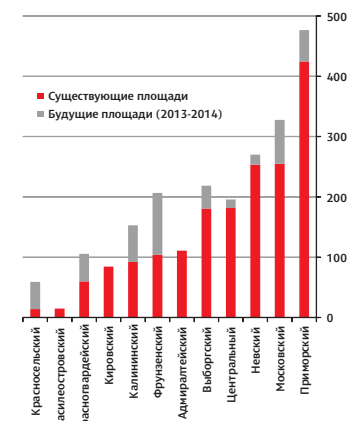
В сегменте гостиничной недвижимости Адмиралтейский район сегодня находится на втором месте по количеству отелей и номерному фонду, уступая только Центральному

жимости. В этой части города функционируют несколько торговых и торгово-развлекательных центров: «Сенная» и «Пик», «Варшавский экспресс», «Лигов», а также МФК «У Красного моста», открытие которого намечено на весну 2013 года. «Также есть ряд объектов меньшего размера и формата, которые тоже успешно функционируют. В силу строительных ограничений и нехватки участков для строительства перспективы нового торгового девелопмента в Адмиралтейском районе крайне призрачны – на данный момент активного строительства новых площадей не ведется. Существуют планы по строительству новых очередей торговых центров «Пик» и «Сенная», но это скорее перспектива с горизонтом 3-5 лет (начало строительства)», – перечисляет госпожа Лежнева.

Елена Севастьянова, руководитель группы консалтинга ГК «ЛАИР», подчитала, что в районе действует 8 крупноформатных торговых комплексов (в том числе один гипермаркет) общей площадью почти 179,5 тыс. кв. м (арендопригод-

ная – 99,1 тыс. кв. м). Это 4-5% всех современных торговых площадей города. «При этом в районе можно выделить несколько торговых зон. В первую очередь это территория вокруг Сенной площади, где расположены два крупных современных торговых комплекса, построенных с нуля в 2003-2004 годах, – «Пик» и «Сенная». Арендопригодные площади этих объектов составляют 16,5 тыс. и 30 тыс. кв. м соответственно. Стоит отметить, что уровень вакантных площадей в этих комплексах даже в кризис не превышал 5%, и это при уровне арендной ставки в 100 USD за 1 кв. м в месяц. Другие крупные торговые центры расположены в районе ул. Марата и Звенигородской. В 2006 году на Звенигородской ул., 7, был введен в эксплуатацию ТРК «Планета Нептун» общей площадью 28,8 тыс. кв. м (полезная – 11 тыс. кв. м). В мае 2010 года открылся ТЦ над вестибюлем станции метро «Звенигородская» (общая площадь – 5,5 тыс. кв. м). Еще одна торговая зона расположена в районе Балтийского вокзала

Распределение торговых площадей в качественных ТЦ, тыс. кв. м



Источник: Jones Lang LaSalle

и одноименной станции метрополитена (ТРК «Варшавский экспресс», а также гипермаркет «Лента», выходящие фасадами на наб. Обводного канала), – перечисляет госпожа Севастьянова.

По данным ГК «Лаир», в сегменте гостиничной недвижимости Адмиралтейский район сегодня находится на втором месте по количеству отелей и номерному фонду, уступая только Центральному. В Адмиралтейском районе, по подсчетам аналитиков, сегодня расположено 11 качественных гостиниц (не считая мини-отелей) с общим номерным фондом чуть более 3,1 тыс. номеров. Из них два отеля – уровня 5 звезд, пять гостиниц принадлежат классу 4 звезды и три гостиницы относятся к категории 3-звездочных. В районе представлены такие крупные гостиничные операторы с мировой известностью, как Marriott International и Best Western International (США), Rocco Forte (Англия). Разумеется, самый знаковый гостиничный объект района (и пожалуй, всего города) – гостиница «Астория».

Докризисные показатели офисного рынка не светят

Роман Русаков / В Адмиралтейском районе сосредоточено 8% качественных офисных площадей Санкт-Петербурга.

По данным Тамары Поповой, руководителя отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg, ставки аренды на офисные помещения в качественных бизнес-центрах Адмиралтейского района в IV квартале 2012 года в сравнении с IV кварталом 2010 года в среднем выросли на 20%. «В качестве примера качественных офисных центров можно привести такие объекты, как Bolloev Center, Quattro Corti. В конце 2012 года

было получено разрешение на ввод в эксплуатацию МФК «У Красного моста». Наиболее крупные проекты: Фрунзенский университет, бизнес-центры девелоперской компании «Ренессанс девелопмент» Renaissance Crystal и Renaissance Fontanka», – говорит госпожа Попова. Она считает, что в целом Адмиралтейский район перспективен с точки зрения офисной недвижимости. С ее оценками не согласен директор департамента инвестиционных продаж NAI Besar в Санкт-Петербурге Андрей Бойков. По его данным, в последние два года цены на офисную недвижимость

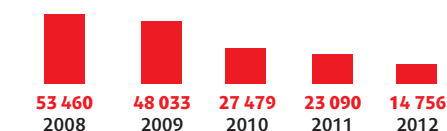
в Адмиралтейском районе росли в среднем на 5-10% в год, а на торговый сегмент – до 15% в год. «Данный факт позволяет судить о более медленном восстановлении офисного сегмента после кризиса. За последние два года офисный рынок вряд ли доберется до докризисных показателей. К наиболее крупным инвестиционным проектам в Адмиралтейском районе можно отнести отель Four Seasons, строительство второй очереди ТЦ «Пик-2», комплексное освоение территории Измайловской перспективы», – перечисляет господин Бойков. По данным Елены Севастьяновой, руководитель группы консалтинга ГК «ЛАИР»,

сегодня на территории Адмиралтейского района действуют, по разным оценкам, от 17 до 36 бизнес-центров классов А, В+ и В с общим объемом предложения от 115 до 250 тыс. кв. м. «При этом историческая часть района входит в тройку лидеров спроса вслед за Центральным и Петроградским районами», – добавляет она. «На территории района в настоящее время расположено три офисных здания, которые можно отнести к классу А. Их общая площадь составляет почти 23,3 тыс. кв. м. Это «Дом белых ночей» (Малая Морская ул., 23), Bolloev Center (пер. Гривцова, 4), а также

бизнес-центр «Платинум» (Большая Морская ул., 30), полностью выкупленный в 2005 году Внешторгбанком под собственный офис. Кроме того, в апреле 2010 года был сдан в эксплуатацию деловой центр Quattro Corti (Почтамтская ул.,

3-5) общей площадью 20 тыс. кв. м, в стадии строительства сегодня находится бизнес-центр класса А площадью 35 тыс. кв. м в составе многофункционального комплекса на Мойке, 73-79», – уточняет госпожа Севастьянова.

Динамика ввода административно-офисных площадей в Адмиралтейском районе, кв. м



Источник: компания STEP

«Жилищный проект» прошел с аншлагом

В Ледовом дворце 9 и 10 февраля прошла 46-я выставка-семинар «Жилищный проект». Ее посетили около 30 тыс. человек. Были представлены около 250 экспонентов, проведено более 70 семинаров, мастер-классов, презентаций. ➔

9 февраля в Ледовый дворец пришло около 17,5 тыс. человек, во второй день, 10 февраля, – около 13 тыс. Успех текущего мероприятия обусловлен многими факторами. Здесь были представлены лучшие предложения рынка недвижимости, строительства, банковских, страховых и риэлторских услуг. На выставке посетители получили самую актуальную информацию о строящихся и готовых домах, ипотечных программах, порядке регистрации сделок по приобретению и страхованию недвижимости, о правах и возможностях участия в государственных программах. «Деловая программа «Жилищного проекта» традиционно считается одной из самых сильных составляющих мероприятия. Мы четко разделяем два формата: семинары и презентации, – рассказывает **руководитель выставки-семинара Владимир Николаев**. – Мы сами определяем тематику семинаров, формулируем актуальные темы выступлений и подбираем авторитетных экспертов индивидуально под каждую тему. Актуальность того или иного семинара, темы докладов помогает определить анкетирование горожан. Наш подход к формированию деловой программы, то есть предоставление на таких мероприятиях объективной рыночной информации, – это и есть социальная ответственность бизнеса. Именно поэтому граждане доверяют «Жилищному проекту».

Каждый семинар сопровождается подробной справочной информацией в специальном издании – справочнике «Жилищный проект». Он содержит дан-



Выставка «Жилищный проект» в Ледовом дворце

ные о возводимых объектах во всех районах города, ценах на готовое и строящееся жилье, рисках при покупке недвижимости, сведения о социальной и транспортной инфраструктуре в районах строительства новых домов и т. п. Для потенциальных покупателей, приходящих на выставку, справочник становится инструментом для понимания рынка недвижимости.

На февральской выставке горожане смогли посетить семинары по ценам на готовое и строящееся жилье, ипотеке, основным рискам при покупке жилья

и способам юридической защиты покупателей и продавцов. Загородное направление было представлено семинарами по наиболее популярным направлениям: Карельский перешеек, Всеволожский, Гатчинский и Ломоносовский районы. Также посетители узнали, как правильно выбрать и оценить загородный дом, какие технологии и материалы применяются сегодня в загородном домостроении, какие существуют риски на рынке загородной недвижимости. Впервые прошел мастер-класс «Построй свой дом».

На презентациях посетители узнали о новых проектах и услугах. Учитывая высокий интерес со стороны компаний-участниц, на февральской выставке одновременно работали два зала презентаций.

Стала насыщенной программа по зарубежной недвижимости. Италия, Латвия, Турция, Болгария, Испания – профессионалы рынка рассказали о способах и выгодах приобретения недвижимости в этих странах.

Впервые в рамках «Жилпроекта» состоялись автобусные туры. Экскурсии по трем новостройкам Невского района стартовали сразу же после семинара, посвященного инфраструктуре данного района. Желающих принять участие в экскурсии было настолько много, что организаторы мероприятия приняли решение существенно расширить линейку туров уже к майской выставке. Участники экскурсии смогут увидеть строящиеся объекты в нескольких районах города, а также оценить предложения загородного направления.

Организаторы выставки-семинара: Жилищный комитет Правительства Санкт-Петербурга и Группа компаний «Бюллетень недвижимости».

Следующая выставка-семинар «Жилищный проект» состоится 4 апреля в театре «Балтийский дом».

Время: с 17.00 до 21.00.

Подробная программа на сайте www.gilproekt.ru.

Дополнительная информация по тел. (812) 346-57-98.

НА ПИКАР РЕКЛАМА

ШАХМАТНЫЙ ТУРНИР ГУД

10 ЛЕТ
Гульдия
Управляющих
Девелоперов
Объединяя лидеров
рынка недвижимости

GUD-ESTATE.RU

27
ФЕВРАЛЯ
САНКТ-
ПЕТЕРБУРГ

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

Генеральный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Генеральный медиапартнер: Стройка ГРУППА ГАЗЕТ

Деловой партнер: Страны и Регионы

Генеральный отраслевой партнер: Ктостройт.ру

Интернет-партнер: АСН

Стратегический партнер: ВЕСТНИК

+7 812 380 6014
+7 812 380 6004
build@primexpo.ru
www.primexpo.ru

ufi

АСН

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Ктостройт.ру

ВЕСТНИК

РЕКЛАМА

Консервативный подход

Андрей Семериков / Несмотря на то что строительный рынок интенсивно развивается, внедрение новых технологий здесь происходит довольно медленно. Отрасль во многом инертна из-за того, что срок эксплуатации зданий длителен, а недостатки технологий проявляются не сразу. ➔

«Инвестиции в строительные инновации низки во всем мире, если сравнивать с такими отраслями, как электроника или медицина. Строительные технологии попадают в категорию «другие отрасли», где доля инвестирования менее 2,5%», – рассказывает Петр Кузнецов, генеральный директор инженеринговой компании «Конфидент».

Дмитрий Кунис, президент компании STEP, отмечает, что есть такой немаловажный фактор, как «потребительский стереотип»: зачастую клиент отказывается от новых технологий в пользу традиционных, но надежных, пусть и несколько устаревших. Инвесторы и генподрядные организации по-прежнему во многом консервативны.

По словам Сергея Богданчикова, управляющего директора Origin Capital, процесс внедрения инноваций на российском строительном рынке замедляет дефицит информации о новом продукте. «Зачастую из-за страха перед неизвестностью людям приходится прибегать к традиционным технологиям и методам работы. В результате у собственников и девелоперов появляются опасения и непонимание применения новых технологий на практике. Кроме того, чтобы просчитать все плюсы и минусы того или иного инновационного решения, необходимо значительное количество времени, а процесс строительства, как известно, требует оперативности работы и незамедлительного принятия решения», – говорит господин Богданчиков.

Единичные примеры

Тем не менее, хоть и с большим скрипом, но инновации приходят на местный рынок.

«Их можно разделить на два направления: усовершенствованные материалы и усовершенствованное инженерное оборудование. Инновационные разработки в области строительных материалов в большинстве случаев являются всевозможными добавками, улучшающими показатели прочности, износостойкости, легкости, пожаробезопасности, теплообмена. Эти технологии относятся к физическим параметрам будущего объекта и интересуют девелоперов прежде всего с точки зрения снижения стоимости и сроков строительства, материалоэкономности производства», – рассказывает Петр Кузнецов.

По словам Дмитрия Куниса, все эти новшества в основном приходят к нам с запа-



Коммерческая недвижимость более восприимчива к внедрению инноваций

да, и задача любой строительной компании – держать руку на пульсе, адаптировать и внедрять наиболее подходящие из них. При этом необходимо помнить, что ни один инновационный проект нельзя назвать состоятельным, если он не адаптирован к жестким строительным стандартам, если эти нормы не подтверждены на законодательном уровне, наконец, если не очевидна экономическая эффективность их применения, уточняет господин Кунис.

Сергей Богданчиков считает, что заимствование иностранного опыта – вопрос неоднозначный. «У нас есть свои нормы и правила, которые не дают возможности перенимать у других зарубежных стран те инновации, которые мы бы хотели. Кроме того, этот процесс требует прохождения большого количества согласовательных процедур», – сетует он.

Примером уже работающих на нашем рынке инноваций являются энергоэффективные технологии. «В жилом квартале «Триумф Парк» применен комплекс инженерных решений, которые позволяют достичь экономии водо-, энерго- и теплопотребления до 20%. В инженерном оснащении дома используется система освещения общественных зон, основанная на датчиках движения, система контроля и предотвращения утечек воды, энергоэффективные конструктивные решения устройства крыши», – делится Юлия Жалева,

руководитель отдела маркетинга и продаж ЖК «Триумф Парк».

В качестве примера также можно привести объекты компании YIT, а также NCC с инновационной для российского жилищного строительства поквартирной рекуперацией тепла, добавляет госпожа Жалева.

Заграничные стимулы

Появление на рынке иностранных застройщиков, которые привезли заморскую философию улучшения внутренних климатических показателей и комфорта зданий, создало новую тенденцию, которая будет набирать обороты в ближайшие годы, считает Петр Кузнецов.

В первую очередь эта тенденция коснулась коммерческой недвижимости. Уже сейчас в Петербурге большинство бизнес-центров класса А оснащаются ультрасовременными системами автоматизации и диспетчеризации здания, позволяющими управлять всеми инженерными сетями фактически с одного компьютера (Аэропорт-сити, Плаза, Сенатор, Qattro Conti). Средства автоматизации оптимизируют энергопотребление и могут сэкономить без потери комфорта до 40% энергозатрат, подсчитал господин Кузнецов.

Инновационный подход в строительстве старается применять также в тех случаях, когда речь идет о стратегических инвести-

ционных проектах города. «Новый аэропорт Пулково будет оборудован нами самыми сложными противопожарными системами, которые будут иметь автоматическое гибкое управление по сложному механизму, учитывать многосветные пространства огромной высоты, применять специальный газовый состав, безопасный для человека, аппаратуры и озонового слоя», – приводит пример эксперт.

Неясные перспективы

«Любая компания старается увеличить прибыль и минимизировать издержки. А применение в строительстве инноваций является дорогостоящим процессом. Любое инновационное решение должно в первую очередь приносить пользу собственнику. А как показывает практика, в России мало кто задумывается о том, как можно сэкономить деньги на применении в строительстве новых технологий, и обычно не тратит время на расчеты стоимости эксплуатации, обслуживания и т. д.», – сетует Сергей Богданчиков.

Юлия Жалева отмечает, что чем раньше те или иные технологические решения будут заложены в проект, тем ниже будут затраты на их внедрение. «Иногда применение инновационных решений вообще не требует значительных затрат. В случае «Триумф Парка» заложённые на этапе проектирования «зеленые технологии» практически не отразились на стоимости квартиры для покупателей», – поясняет она.

«Из-за отсутствия активной позиции власти по данному вопросу процесс внедрения любой технологии затягивается на долгие месяцы. С одной стороны, проектировщики должны закладывать в проекты новые технологии, с другой – они не могут применять их без нормативного обеспечения. Девелоперы беспокоит низкая окупаемость нововведений, а конечные потребители слишком консервативны и отдают предпочтение традиционному домостроению», – негодует Петр Кузнецов.

Эксперты уверены, что через 5-7 лет в строительной отрасли сможет выжить тот, кто предложит покупателям недвижимости максимальное качество за разумные деньги. В то же время достичь этой цели без внедрения глобальных инновационных решений и перевода отрасли на новые рельсы практически невозможно, уверен господин Кузнецов.

Мнение



Петр Кузнецов, генеральный директор инженеринговой компании «Конфидент»:

– Любая технология, применяемая в строительстве, требует годы эксплуатации до того момента, когда можно будет говорить о ее массовом применении. России не повезло больше остальных, поскольку устарели не только технологии, но и исследовательская база. На данный момент в России из 80 проектов, проинвестированных РОСНАНО, только 8 имеют отношение к строительной отрасли.

Среднемировые расходы на исследования и разработки, % от продаж в этих областях

Сектор экономики	Расходы на исследования и разработки
Промышленность	3,5-3,4
Полупроводники	15,5
Химия	4,7
Компьютеры	4,6
Автомобилестроение	3,8
Строительство	0,2-0,4

Источник: компания «Конфидент» со ссылкой на результаты американских исследований



Статика

Фундамент современного города

Изготовление буронабивных свай несущей способностью до 400 тонн

Погружение ж/б свай любого сечения

Статические испытания

Проектирование свайных фундаментов

ЗАО «Статика Инжиниринг»
197341, Санкт-Петербург, Удельный пр., д. 5,
тел. (812)334-27-54, факс (812) 334-27-55,
www.statika.ru, e-mail: info@statika.ru

Свидетельство СРО № 0238.02-2009-7814122498-С-003 от 19.07.2012

РЕКЛАМА

Фото: Никита Ивченко



Рынок продуктовых гипермаркетов в Петербурге насыщен неравномерно: в некоторых районах ощущается их переизбыток, в других - недостаток

Гиперлидерство

Денис Кожин / Петербург является лидером на российском рынке по числу гипермаркетов, например, в Москве обеспеченность гипермаркетами на душу населения в два раза меньше. Тем не менее в прошлом году на рынок продолжали выходить новые игроки.

В 2012 году состоялось открытие нескольких гипермаркетов: во II квартале открылся гипермаркет «Лента» в Невском районе на пр. Обуховской Обороны, 305; в IV квартале открылся первый в России продуктовый гипермаркет K-Ruoka на Планерной ул., 17; в декабре открылись сразу три гипермаркета PRISMA в ТРК «Континент» на Бухарестской ул., 32, в ТРК «Балкания NOVA» на Балканской ул., 17, в ТРК «Гранд Каньон» на пр. Энгельса, 154а; в III квартале состоялось открытие гипермаркета «Ашан» в ТК «Северный Молл»; в декабре – гипермаркета «О'Кей» в Ленинградской области на Таллинском шоссе, 27.

В Петербурге работают следующие сети: «О'Кей» – 18, «Карусель» – 17, «Лента» – 16, «Ашан» – 5, Prisma – 5, Metro Cash & Carry – 3, «Сезон» – 2, K-Ruoka – 1. «На сегодня общая площадь продовольственных гипермаркетов Санкт-Петербурга составляет около 600 тыс. кв. м», – говорит Юрий Борисов, управляющий партнер холдинга «АйБи Групп», вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов.

При этом, как отмечает Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка

недвижимости Knight Frank St Petersburg, рынок продуктовых гипермаркетов в Петербурге насыщен неравномерно: в некоторых районах ощущается их переизбыток, в других – недостаток. В целом потенциал для рынка все еще большой, причем как в районах интенсивной новой жилой застройки, так и в некоторых уже существующих и давно сформировавшихся районах.

Петербург является лидером на российском рынке по числу гипермаркетов, поскольку многие федеральные сети имеют корни в Санкт-Петербурге, а именно «Карусель», «Лента», «О'Кей», кроме того, на петербургском рынке работают другие федеральные операторы.

«При этом Петербург – это единственный в стране город, где гипермаркеты имеют формат «магазина у дома», – говорит Роман Евстратов, директор по развитию бизнеса «S.A. Ricci – Санкт-Петербург».

Менеджер департамента коммерческой недвижимости ООО «Александр недвижимость» Оксана Ковалева говорит, что Санкт-Петербург отстает по обороту розничной торговли на душу населения по сравнению, например, с Москвой, но лиди-

рует по насыщенности сетевой торговли и обеспеченности площадями гипермаркетов на душу населения.

Георгий Рыков, генеральный директор компании «БестЪ. Коммерческая недвижимость» приводит такие данные: «В Санкт-Петербурге обеспеченность гипермаркетами – 1,21 шт. на 100 тыс. человек, а в Москве – 0,6 шт. на 100 тыс. человек».

Вадим Каминский, руководитель отдела геомаркетинга и ГИС-анализа группы компаний RRG приводит другую методику расчета, которая, тем не менее, не противоречит данным его коллеги и также указывает на лидерские позиции города по стране в обеспеченности населения сетевой торговлей в формате гипермаркета: «По данным компании RRG, обеспеченность гипермаркетами в Санкт-Петербурге составляет 73,9 кв. м на 1000 жителей (без учета Metro C&C). Это достаточно высокий показатель, один из самых высоких в стране. Чуть больше, пожалуй, только в Краснодаре – 80,0. При этом, если сравнивать с другими странами, то там этот показатель значительно выше, например в Варшаве – 128,5. А вот в Перовпостольной обеспеченность продуктовыми гипермаркетами значительно уступает Северной столице. 37,6 кв. м на 1000 жителей – это не только вдвое меньше, чем в Петербурге, но и ниже, чем в таких городах, как Самара (61,4) и Казань (40,9)».

МНЕНИЕ

Вадим Каминский, руководитель отдела геомаркетинга и ГИС-анализа группы компаний RRG:

– В Санкт-Петербурге развитие гипермаркетов шло внутри жилых кварталов (обеспечивая пешеходную доступность), чему способствовало наличие свободных земельных участков и их стоимость, то в Москве на сегодняшний день половина всех гипермаркетов расположена за МКАД. Но скоро участки на МКАД закончатся, да и транспортная ситуация там не лучшая. Реализующиеся в последнее время проекты на ТТК скоро также себя исчерпают. Поэтому в Москве ритейлерам придется уходить от классического формата гипермаркета в формат так называемого городского гипермаркета с площадью торгового зала 5000-7000 кв. м и расположенного внутри жилых спальных кластеров.

Борьба за качество

Денис Кожин / Как говорят участники рынка, из-за постепенно усиливающейся конкуренции операторы, открывая новые гипермаркеты, серьезно улучшают их качество.

В Петербурге существуют локации, в которых функционируют практически все сети. Но есть и районы, где гипермаркеты представлены слабо. На Пулковском шоссе стена к стене стоят почти все основные игроки. Здесь представлено сразу 5 сетей: «Карусель», «О'Кей», «Лента», «Ашан», «Metro Cash & Carry». При одинаковом местоположении, удобстве доступа и параметрах пар-

ковки покупатель выбирает наиболее комфортный для себя формат.

«При этом периодически появляются заявления о выходе или открытии новых сетей гипермаркетов. В планах компании Kesko открытие еще 4 магазинов K-Ruoka. Дмитрий Костыгин и Август Мейер, бывшие совладельцы «Ленты», приобрели четыре земельных участка под продуктовые гипермаркеты в Санкт-Петербурге. Рабочее название новых гипермаркетов – «Новая лента», – рассказывает господин Евстратов. Как отмечает господин Рыков, многие компании – операторы гипермаркетов заявляют о развитии других видов

форматов. «Для достижения данной цели одни продуктывые ритейлеры покупают сети целевого формата, другие на протяжении долгого времени осваивают на российском рынке новые форматы, активно применяющиеся в мировой практике. К одним из таких новых для России форматов относится формат «дрогери», ориентированный на продажу товаров первой необходимости, чаще всего непродовольственных», – рассказал он. Дарья Гончарова, руководитель отдела по работе с клиентами департамента коммерческой недвижимости АРИН, замечает: «За прошедший год развивающиеся сети продук-

товых гипермаркетов внесли заметные корректировки в ситуацию на этом рынке. Уровень открываемых гипермаркетов стал значительно выше. Ярким примером может служить открытие таких сетей, как Prisma в ТРК «Гранд Каньон», супермаркет «Азбука вкуса» на Выборгском шоссе, финская сеть гипермаркетов K-Ruoka. Активно ведет развитие сеть супермаркетов под всемирно известным товарным знаком SPAR. Все вышесказанное указывает на то, что данный сегмент рынка нельзя назвать насыщенным. Многие сети заинтересованы в аренде площадей в новых жилых кварталах, более того, арендуются даже двухэтажные площадки, что раньше было неприемлемо для подобного формата». Руководитель направления коммерческой недвижимости

КЦ «Петербургская недвижимость» Любава Пряникова говорит, что сегодня некоторые операторы экспериментируют с форматами: «В начале прошлого года сеть гипермаркетов «Карусель» объявила о сокращении торговых площадей в своих точках до 3,5-4,5 тыс. кв. м, планируя освободившиеся метры сдавать в аренду». Участники рынка подсчитали, что обычно на сопутствующих арендаторов сегодня приходится от 10 до 20% площадей

гипермаркета. В основном эта зона имеет мелкую нарезку, и в ней представлены операторы, предлагающие товары импульсного спроса. Достаточно редко часть площадей сдается другому «якорю». «Среди таких примеров можно отметить ТЦ PRISMA, расположенный на Выборгском шоссе, 503. В этом торговом центре помимо гипермаркета PRISMA работает магазин бытовой техники «Эльдорадо», – рассказал господин Евстратов.

цифра

10-20%

площадей в гипермаркетах отдается арендаторам для торговли товарами импульсного спроса

НОВОСТИ

➔ В Республике Коми началась реализация проекта по переработке попутного нефтяного газа на базе Сосногорского ГПЗ. Об этом заявил глава республики Вячеслав Гайзер. Предполагается, что с месторождений Усинского района для переработки на Сосногорском газоперерабатывающем заводе будет поставляться ежегодно до 1 млрд куб. м попутного нефтяного газа. Реализация проекта даст возможность укрепить ресурсную базу ООО «Газпром переработка», которое сегодня столкнулось с проблемой истощения сырьевых запасов. Кроме того, достигнутые договоренности о начале утилизации попутного нефтяного газа на территории региона позволят существенно продвинуться в реализации программы правительства России по эффективному использованию попутного газа, отметил глава региона. Он также напомнил, что в начале декабря 2012 года в Сыктывкаре на заседании региональной рабочей группы по защите интересов Республики Коми в сфере экономики представители ООО «Газпром переработка» заявили о возможности реализации проекта совместно с компанией «ЛУКОЙЛ-Коми» при содействии правительства республики.

➔ В 2012 году объемы жилищного строительства в Архангельской области выросли на 6,6%. Об этом заявил, подводя итоги реализации адресной инвестиционной программы в 2012 году, министр строительства и ЖКХ области Игорь Войстратенко. Он добавил, что финансирование АИП составило 3,2 млрд рублей, из которых доля областной казны – 2,6 млрд. По отраслям инвестиции распределились так: на развитие здравоохранения выделено 1,2 млрд рублей, на дорожное строительство – более 600 млн рублей, на сферу образования – около 450 млн рублей. На возведение жилья потратили свыше 300 млн рублей, а на коммунальную сферу – 260 млн рублей. При этом производство строительных материалов снизилось почти на 11%. На последнее губернатор потребовал обратить самое пристальное внимание.

➔ Администрация Псковской области подготовит заявку на включение проекта модернизации системы водоснабжения г. Пскова в федеральную целевую программу «Чистая вода». Включение в федеральную программу позволит региону привлечь дополнительное финансирование на модернизацию системы водоснабжения областного центра. На сегодняшний день качество воды в Пскове считается самым низким на Северо-Западе. Три года назад администрацией области после изучения вопроса было принято решение о строительстве подземного водозабора. Проект реализуется в партнерстве с ЕБРР. В течение 4 лет область планирует вложить около 300 млн рублей, еще порядка 520 млн рублей – это кредит Европейского банка, 260 млн рублей – грант природоохранного партнерства «Северное измерение». В настоящее время ведутся работы по строительству первой очереди водозабора на 42 тыс. куб. м воды и параллельно перекаладываются сети водоснабжения в Пскове. Чистая питьевая вода будет подаваться в город по двум веткам водопровода, проложенным по ул. Леопа Поземского и в районе моста Александра Невского. Согласно проекту, будет проведено 9 скважин для забора воды.

Гавань построят по частям

Михаил Немировский / Столичная компания «Олимпик Сити» может отказаться от участия в проекте «Арктическая гавань» в Мурманске. Инвестор опасается не вписаться в установленные региональным правительством сроки. ➔



Фото: Интерпресс/Сергей Барто

Реконструкция Мурманского порта даст возможность принимать океанские круизные суда

О том, что инвестор уже на начальном этапе может выйти из проекта реконструкции морского фасада Мурманска «Арктическая гавань», сообщил министр транспорта и связи Мурманской области Юрий Чуйков. По его словам, в письме инвестор сообщил, что в проект попадают объекты муниципальной собственности, реконструкцией которых он заниматься не может. Также инвестор выразил опасения по поводу заявленных правительством жестких сроков. Предполагается, что «Арктическая гавань» должна стать подар-

«Арктическая гавань» в Мурманске должна стать аналогом петербургского «Морского фасада»

ком горожанам к 100-летию Мурманска, которое город отметит в 2016 году. К этому времени гавань должна начать принимать крупные круизные суда. В свою очередь, в региональной администрации заверяют, что об окончательном отказе инвестора от участия в проекте речи не идет. «Сложности, конечно, есть, как в любом проекте, где пересекаются интересы различных сторон. Но, понимая значимость проекта для региона, мы со всеми причастными сторонами находим общие, взаимовыгодные решения», – рассказывают в пресс-службе области. Между тем власти признают, что все заявленные работы непосредственно к юбилею города реализовать будет сложно, и поэтому готовы учесть замечания инвестора по срокам реализации проекта. «Понимая, что все наши замыслы к юбилею города реализовать будет сложно, принято решение о поэтапной реализации проекта», – отмечают в пресс-службе администрации. На первом этапе подразумевается реконструкция объектов федеральной собственности – это пирс дальних линий (работы начались осенью 2012 года, их выполняет петербургский «Мостоотряд № 19») и здание морского вокзала, а также модернизация железнодорожного вокзала. Эти работы должны быть выполнены до 2015 года. На проектные и строительные работы по этим объектам в федеральной адресной инвестиционной программе предусмотрено 1159 млн рублей. Еще 198 млн

рублей на модернизацию железнодорожного вокзала предусмотрено в инвестпрограмме ОАО «РЖД». Проект модернизации здания железнодорожного вокзала предполагается разработать в течение 2013 года. На втором этапе, концепция которого сейчас уточняется, планируется реконструкция объектов муниципальной собственности, а также строительство объектов деловой инфраструктуры с привлечением частных инвестиций. Также было решено откорректировать проектно-сметную документацию на реконструкцию здания морского вокзала, для того чтобы оборудовать там участок пропуска через государственную границу. Техническое задание уже подготовлено, получены технические условия, техзадание направлено на утверждение в Росморпорт.

В региональной администрации отказались называть имя нерешительного инвестора, однако известно, что в мае 2012 года правительство Заполярья представило московскую компанию «Олимпик Сити» в качестве инвестора проекта реконструкции порта. После весенних переговоров глава региона Марина Ковтун заявляла, что план еще требует тщательной проработки, конкретизации и «осмечивания», чтобы каждая сумма имела под собой обоснование. «Нам нужны не фантастические планы, а реальные объекты, которые необходимы для города и региона», – такие задачи ставила перед инвестором госпожа Ковтун. Было представлено сразу три

МНЕНИЕ

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

➔ – Безусловно, проект позитивно скажется как на имиджевой составляющей, так и на туристическом потенциале Мурманска. При этом необходимо отметить, что для полноценной реализации и эффективной работы проекта необходимо серьезное развитие туристической инфраструктуры города и области.

потенциальных проекта, из которых и выбирала областная администрация. Уже в ноябре на встрече с главой Федерального агентства морского и речного транспорта Александром Давыденко губернатор отметила, что проект фактически существует, «но, как нам кажется, страдает элементами глобализации. Мы уже давно работаем с инвестором в сторону уменьшения объемов этого проекта, с тем чтобы он был более реалистичным». К 15 декабря госпожа Ковтун пообещала получить новые расчеты и окончательно определить ту долю, которую инвестор готов вложить в реализацию проекта. Ранее Марина Ковтун сообщала, что «Олимпик Сити» готов вложить 2,9 млрд рублей собственных средств в создание инфраструктуры для обслуживания туристов. Общее финансирование проекта из областного бюджета в 2014–2015 годах составит 130 млн рублей.

По мысли правительства Мурманской области, «Арктическая гавань» в Мурманске должна стать аналогом петербургского «Морского фасада». Первоначальной концепцией планировалось объединение морского, железнодорожного и автовокзала в единый комплекс с реконструкцией и строительством объектов как федеральной (вышеуказанные вокзалы, при вокзальные площади, пешеходные мосты, подземные автодороги, железнодорожный путепровод), муниципальной, так и частной собственности. Одной из основных задач будущего объекта является прием на морском вокзале Мурманска крупных океанских круизных лайнеров. Сегодняшнее состояние морского вокзала не дает такой возможности, и круизные суда вынуждены швартоваться у причалов рыбного порта, где нет никакой туристической инфраструктуры.

КСТАТИ

➔ Общий объем финансирования мероприятий по подготовке празднования 100-летия основания г. Мурманска составляет 7,5 млрд рублей. Из них из федерального бюджета направлено 2,4 млрд рублей, областной и местный бюджеты добавили 1,9 млрд рублей, 3,2 млрд рублей поступит из внебюджетных источников. В рамках плана мероприятий предусмотрена реконструкция пяти государственных областных учреждений культуры (дворец культуры им. С.М. Кирова, универсальная научная библиотека, драматический театр, филармония и краеведческий музей), которые непосредственно будут задействованы в праздничных мероприятиях, а также реконструкция объектов в морском порту и ремонт объектов внешнего благоустройства на территории города. В настоящее время идет разработка необходимой проектно-сметной документации для проведения работ.

Рынок демонтажа хотят подвергнуть «Реформе»

Михаил Немировский / Екатеринбургская компания «Реформа» выходит на петербургский рынок демонтажа и планирует уже до конца года занять его четвертую часть. Возглавит филиал бывший топ-менеджер компании-конкурента. ➔

О планах уральских демонтажников по выходу на столичные рынки на минувшей неделе заявил директор нового филиала ГСК «Реформа», бывший управляющий директор ГК «КрашМаш» Александр Васильев. По словам управленца, он покинул свой пост две недели назад в результате конфликта с руководством и после недолгих переговоров занял руководящую должность в новом филиале «Реформы». В данный момент уже под его началом в завершающей стадии находятся переговоры по трем круп-

ным объектам промышленного редевелопмента в городской черте. Детали господин Васильев обещал озвучить в марте, когда переговоры по проектам завершатся. Кроме того, для работы на петербургском рынке ГСК «Реформа» намерена поглотить небольшую местную компанию «КапиталСтрой», которая в настоящее время ведет демонтаж на территории хладокомбината № 1 и ГОЗ «Обуховский завод». Компанию планируется привлечь для работ, не требующих сложной техники, сейчас в ее парке тех-

ники есть три экскаватора. Таким образом, в составе группы «Реформа» оказываются три компании: ООО «Ремонтно-строительная группа», ООО «Реформа» (занимается непосредственно строительными работами) и ООО «КапиталСтрой». В ближайших планах компании – занять 20-25% рынка демонтажа в Санкт-Петербурге, заявляет Александр Васильев. При этом он признает, что компания пока не может конкурировать с ГК «Размах» и «КрашМаш», которые на двоих занимают примерно 80% демонтажного рынка, но намерена вытеснить «менее эффективные демонтажные компании». Руководство ГСК «Реформа» не скрывает, что выход на петербургский рынок – это не самоцель, а лишь способ диверсификации бизнеса, а также плацдарм для освоения

рынков регионов, где компания до сих пор присутствовала. В первую очередь это промышленные центры России: Воронеж, Ростов-на-Дону, Нижний Новгород, Самара, Ярославль. «Мы видим, что рынок по этим городам как минимум сопоставим с петербургским», – говорит господин Васильев. Главным образом компанию интересует московский рынок, где в финальной стадии переговоров находится один крупный проект. «Создать федеральную компанию без наличия представительств в Петербурге и Москве достаточно сложно. Именно здесь находится большинство заказчиков, а значит, ключевых точек по принятию важных решений, в том числе и финансовых», – объясняет президент группы «Реформа» Григорий Фрич. Более того, в течение 3-5 лет, базируясь на петербургском филиале, компания планирует выход и на европейский рынок демонтажа.

По мнению президента ГК «Размах» Игоря Тупальского, примером отличным для новичка старта на рынке является компания Springald, которая, зная особенности работы в городе и участников рынка, смогла занять долю не более 10%. Поэтому для иногородней компании, у которой нет опыта работы в Петербурге, предел возможностей – не более 7%. Заявленную долю в 25%, по мнению главы «Размаха», уральской компании занять не удастся ни при каком раскладе. Кроме того, поскольку костяк петербургского офиса компании составили выходцы из «КрашМаши», нынешний конфликт может урезать возможности аренды специализированной техники.

справка

➔ ГСК «Реформа» была зарегистрирована в 1998 году в Екатеринбурге. Основные направления деятельности компании – демонтаж зданий, рециклинг строительных отходов, вывод из эксплуатации объектов использования атомной энергии, дезактивация отходов и территории. Сегодня ГСК «Реформа» работает в 17 регионах. В Уральском федеральном округе компания занимает более 50% рынка. Оборот компании в 2012 году составил 800 млн рублей. В 2013 году, с учетом открытия нового филиала и включением в группу ООО «КапиталСтрой», оборот компании составит 1,5 млрд рублей.

Фото: Виктория Рогова



➔ Рынок демонтажа в Петербурге, по разным оценкам, составляет 1-2 млрд рублей

Рост разрушительных тенденций

Михаил Немировский / Петербургский рынок демонтажных работ демонстрирует интенсивный посткризисный рост. Появление на рынке сразу нескольких крупных игроков даст толчок к более жаркой конкурентной борьбе за освоение около трех десятков промзон в городской черте.

По данным внутренней аналитической группы ГК «Размах» (основывались на данных по всем проведенным в 2012 году тендерам), объем рынка демонтажа в Петербурге в 2012 году составил 951,5 млн рублей. Из них «Размах» выполнил более половины контрактов – на 541,5 млн рублей. Конкуренты – 410 млн рублей. Согласно этим показателям, группа «Размах» занимает 56,9% рынка, 17,1% эксперты компании отвели «КрашМашу» с объемом контрактов в 162,8 млн рублей. На третьем месте расположилась дебютировавшая в прошлом году на рынке компания

«Спрингальд» (4,6%), получившая контракты на 43,6 млн рублей. Следом расположились «Арсар» (4%), «Ирон» (3,9%), «Терминатор» (3,6%). Остальные участники рынка выполнили работ на 94,2 млн рублей и заняли 9,9% рынка. В 2 млрд рублей оценили объем петербургского рынка в компании «КрашМаш». По словам директора по маркетингу и рекламе компании Алексея Коржуева, рост рынка будет полностью зависеть от экономической составляющей нашей страны. «ГК «КрашМаш» уже сформировала портфель заказов на ближайшие 8 месяцев с учетом региональных проектов. Сейчас компания делает ставку на реновацию промышленных территорий в таких регионах, как Екатеринбург, Нижний Новгород, Москва», – добавил он. По оценкам аналитика УК «Финам Менеджмент» Максима Клягина, объем демонтажных работ Санкт-Петербурга на сегодняшний день уже оценивается в 2,5-3 млрд рублей и в бли-

жайшем будущем будет расти высокими темпами. По его словам, подобный профиль деятельности остается более чем актуальным на фоне значительных перспектив развития проектов редевелопмента в крупнейшей мегаполисах страны. Основным драйвером роста рынка, по словам эксперта, выступает острый дефицит локаций для нового строительства, что мотивирует участников рынка к реализации масштабных проектов редевелопмента устаревших промышленных территорий в черте города. В частности, согласно экспертным оценкам, на локальном рынке Санкт-Петербурга в течение следующих 10-12 лет планируется реновация примерно трех десятков промзон общей площадью около 2,5 тыс. га. Иного мнения придерживается генеральный директор ООО «Терминатор» Кирилл Орт. По его словам, относительно прежних лет общий объем демонтажных работ в Петербурге сократился. В городе просто нет достаточного для всех игро-

ков объема работ. «В данный момент некоторые игроки продолжают заниматься проектами, конкурсы по которым были проведены в 2011-2012 годах, в то же время новых знаковых проектов, которые можно было бы занести себе в актив, нет», – считает господин Орт. Углубляет положение выход на рынок новых игроков, а также некорректная работа небольших демонтажных компаний на конкурсах – за счет демпинга они набирают объемы, которые зачастую не могут «переварить». Именно поэтому говорить о распределении долей рынка между участниками на сегодняшний день очень трудно – когда на рынке доминировали две-три крупные демонтажные компании (2003-2007 годы), эти доли были понятны, а оборот предсказуем. Что касается потенциальных площадок для работы демонтажных компаний, то, по мнению директора ООО «Строительная фирма «Ирон» Вячеслава Рота, петербургский рынок достаточно велик. В частности, в городе есть

целые кварталы, находящиеся в аварийном или вовсе руинированном состоянии, и к работам на таких площадках нужно подходить в комплексе. По мнению коммерческого директора ГК «Размах» Сергея Ефремова, сегодня уже можно назвать тенденцией процесс высвобождения «серых» пятен в Петербурге под новое развитие. Это, например, промобъекты на набережных, неиспользуемые территории бывших НИИ, высвобождаемые части оборонного комплекса. Даже без поддержки города инвесторы активно пересматривают назначение промышленных объектов, понимая, что им

не место в центре города. «Конечно, нельзя сказать, что переезд и вывод предприятий стал наблюдаться регулярно, но планов таких много, а значит, часть из них обязательно реализуется. И за эту часть будут бороться демонтажные компании, активные участники процесса высвобождения промзон», – уверен господин Ефремов. По большому счету, сегодня участникам рынка интересна легальная работа, считает Кирилл Орт. И наоборот, неинтересно строителям участвовать в проектах, где налицо неуклопкованность разрешительной документацией.

мнение



Вячеслав Рот, директор ООО «Строительная фирма «Ирон»:

➔ – Инвесторам интересны уже расчищенные площадки, где

можно безотлагательно начинать строительство, а не годами заниматься согласованиями. Но, что любопытно, это в равной мере нужно и городу. На деле же получается, что инвесторы, строители и городские власти действуют отдельно друг от друга.

Экстравагантность не востребована

Роман Русаков / На фоне единообразных загородных строений в регионе изредка попадаются здания с оригинальным внешним видом. Как ни парадоксально, необычный внешний вид может снизить ликвидность объекта, считают участники рынка, ведь далеко не у всех есть склонность к оригинальности. Клиенты, способные заплатить немалые деньги за индивидуальное жилье, тяготеют к классике. ➔

В целом для покупателей в приоритете по-прежнему остается соотношение «цена – качество», поскольку даже в сегменте премиум нередко не решены даже основные проблемы: подведение инженерных коммуникаций (газ, вода, электричество), наличие подъездных путей и объектов инфраструктуры. Оригинальность внешнего вида загородного дома находится на «третьих ролях».

В мировой практике встречается множество примеров расположения жилья в оригинальных местах. Это и дома на деревьях, и в пещерах, и на воде, и на склонах горы. «Интересный пример – созданные дома на склоне холма, похожего на жилище хоббита из известного романа, в Великобритании», – вспоминает Полина Малина, руководитель проектов объединенной проектной группы RedLine.

«В России несколько лет назад была освещена история про семью из Москвы, которая покинула город и поселилась в Житомирском лесу. Семья построила себе небольшую избушку из самана и живет вдаль от цивилизации. Также мне кажется достаточно интересным местом для проживания дом, располагающийся на границе двух государств. Например, граница между Россией и Эстонией в Ленинградской области – это река, на берегу которой располагаются дома. Необычно просыпаться в одной стране, а в окно видеть другую», – продолжает госпожа Малина.

Специалисты Коллегии профессиональных девелоперов (КПД) припомнили из экстравагантных примеров дома в скале на территории Карелии.

«Встречаются усадьбы и поместья, оформленные в духе исторических особняков. Этот стиль оформления, видимо, ближе нашим обеспеченным соотечественникам. Например, так называемый в народе дворец Васильева в Вырице, выполненный как точная копия Екатерининского дворца. Стиль дворцово-паркового ансамбля выдержан и в коттеджном поселке «Северный Версаль». В этом проекте можно увидеть аналоги знаменитых дворцов – Эрмитаж, Лазурный и Янтарный Бельведеры, Мавританский дворец, Малый Трианон и Царскосельский Эрмитаж», – добавляет Светлана Невелова, эксперт КПД, советник ГК «Стинок».

Николай Антонов, генеральный директор Osko Haus, считает, что в Петербурге практически все большие частные дома построены по индивидуальным проектам, адаптированы к потребностям конкретных заказчиков и особенностям земельных участков. Поэтому в определенной степени все их можно назвать эксклюзивными домами. «Что касается экстравагантности построек, то она определяется желаниями заказчика и фантазией архитектора. Само собой, чем экстравагантней проект, тем менее он ликвиден, так как подходит гораздо более узкой группе людей, чем стандартный проект», – считает он.

Зачастую оригинальные проекты невозможно реализовать в силу специфики российского законодательства, поэтому, например, проекты домов на воде или под водой просто нереализуемы.

Впрочем, Елена Шишулина, директор по маркетингу ЗАО «УК «СТАРТ Девелопмент», говорит, что экстравагантных проектов в Петербурге практически нет: «Среди самостоятельно возведенных домов в нашем регионе оригинальные про-



Жилых домов с неповторимым внешним видом мало не только в Петербурге, но и во всей России

екты, безусловно, присутствуют, например, вспоминается коттедж из бутылок. Наверняка архитекторам, проектирующим дома для индивидуальных заказчиков, приходилось сталкиваться с весьма оригинальными пожеланиями. Но на первичном рынке о таких экспериментах слышать не приходилось, так как здесь девелоперам приходится ориентироваться на более массовые предпочтения даже в элитном сегменте. Максимум это может быть фахверк из стекла или коттедж в «современном» стиле».

«Когда мы проводили опросы потенциальных покупателей перед запуском «Золотых ключей», показывая им разные варианты архитектурных решений, то убедились, что наш клиент тяготеет к классике (в среднестатистическом представлении о ней)», – добавляет госпожа Шишулина.

Большинство оригинальных проектов в нашем регионе приближены к скандинавскому стилю, но встречаются и примеры жилья в стиле хай-тек.

«Безусловно, на фоне мировых шедевров рынок индивидуального жилья в Петербурге неразнообразен. Одним из оригинальных реализованных проектов можно назвать дом, построенный без единого угла. Он расположен вблизи Сестрорецка рядом с парком Дубки. Ближе к Карелии можно встретить целые уголья, находящиеся в собственности, на территории которых созданы конные базы и тому подобное. Зачастую для того чтобы создать эксклюзивный объект, применяются оригинальные ландшафтные решения. Среди оригинальных предложений аренды коттеджей для отдыха можно выделить туристическую деревню Мандроги, которая была воссоздана после разрушения во время войны. Деревня расположена в 270 км от Петербурга. Все строения поселка выполнены в стиле национальной русской деревни, создан комплекс музеев, отображающих разные стороны русского народного быта», – рассказал Денис Радзимовский, генеральный директор «S.A. Ricci – Санкт-Петербург».

МНЕНИЕ



Дмитрий Майоров,
генеральный директор компании «Русь: НТ»:

– Предпочтение оригинальным формам и локациям отдают, как правило, творческие люди либо сами архитекторы, которые строят для себя что-то нетипичное, резко отличное от остального. В остальном же это не стремление выделиться, а показатель увлеченности заказчика, его субъективных взглядов и убеждений. Например, в нашем регионе есть загородные дома, оснащенные всевозможными системами энергосбережения, водоочистки, солнечными батареями. Это стоит весомых вложений, притом что оккупать эти затраты начнут лет через 10. Однако увлеченных людей это не останавливает.

Не более распространено нестандартное жилье и в черте Петербурга. Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент», считает, что жилых домов с неповторимым внешним видом мало не только в Петербурге, но и во всей России: «В российских реалиях, если не рассматривать этнографическую специфику, таких особенных примеров немного. Наиболее специфической практикой, пожалуй, можно считать жилые проекты, реализованные в исторических зданиях, представляющих собой памятники архитектуры. Нескольких более распространенный вариант – лофты. Спрос на лофты в последнее время формируется на довольно высоком уровне. Это один из наиболее заметных трендов в предпочтениях покупателей жилой недвижимости в элитном сегменте».

Леонид Сандалов, заместитель генерального директора АН «Бекар», отмечает, что оригинальные проекты появляются точно и требуют серьезных вложений. «Большинство проектов строятся из экологических материалов под индивиду-

альный заказ. Внешний вид приближен к скандинавскому стилю, но встречаются и примеры жилья в стиле хай-тек. В связи с тем что каждый проект требует собственного дизайн-проекта и качественных материалов, стоимость необычных домов нередко достигает 15-25 млн рублей», – подчитал он.

Генеральный директор финского проектного бюро Rumpu Евгений Богданов считает, что в ближайшие годы увеличения числа оригинальных проектов ждать не стоит. «Эксклюзивного жилья у нас нет, и я не думаю, что оно появится в ближайшее время, у нас нет просто хорошего качественного жилья, полноценно соответствующего своему классу – везде качество неоптимально. В городе и области всего два-три примера качественной коттеджной застройки, все остальное – компромисс разной глубины между желанием создать качественное и эстетичное жилье и желанием заработать. Мне на наши проекты коттеджной застройки смотреть грустно, текут слезы рекой. Какая уж тут эксклюзивность», – говорит господин Богданов.

20 февраля
БЕРСИРОВ Беслан Рамазанович,
зам. ген. директора ЗАО «Строительный трест»

21 февраля
АЛЕКСАНДРОВ Вадим Николаевич,
ген. директор «Метрострой»

23 февраля
Антон Михайлович МОРОЗ,
председатель совета НП «БОП»,
Комитета по информационному обеспечению НОП,
вице-президент ТПП

24 февраля
Георгий Сергеевич ПОЛТАВЧЕНКО,
губернатор Санкт-Петербурга

29 февраля
Дмитрий Анатольевич ЯЛОВ,
вице-губернатор Ленинградской области –
председатель Комитета экономического развития
и инвестиционной деятельности

Не забыть поздравить с Днем рождения!

Реклама

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК



Уважаемый Беслан Рамазанович!
От всей души поздравляю Вас с юбилеем!

Несмотря на большой объем возложенных на Вас забот, Вы всегда умеете выделить главное, спокойно и обстоятельно разобраться в любом вопросе и найти оптимальное решение.

Ваша широкая эрудиция и профессиональная компетентность, а также доброжелательность и демократизм в общении с людьми снискали Вам большой авторитет и уважение у руководителей предприятий и деловых людей нашего города.

Здоровья Вам, процветания и долгих лет созидательного труда!

Генеральный директор ООО «СУ-339»
Роб Тулегенович Тен

Уважаемый Беслан Рамазанович!
Поздравляю Вас с Днем рождения!

Желаю Вам крепкого здоровья, счастья и благополучия, удачи во всех начинаниях и реализации самых смелых планов.

Пусть и впредь Вам сопутствует успех в работе, а неиссякаемая энергия и оптимизм станут источником для новых свершений!

Генеральный директор
ЗАО «Темп-Проект»
В.В. Кириллов

Уважаемый Беслан Рамазанович!

Позвольте присоединиться к тем многочисленным поздравлениям с юбилеем, которые Вы принимаете сегодня от друзей, близких, коллег и партнеров!

Ваши успехи с полным основанием дают право говорить о том, что достигнуто многое, а Ваши энергия, активная жизненная позиция и профессиональный опыт позволяют сделать вывод о том, что не менее яркие и значимые достижения у Вас впереди.

Пусть Вам всегда хватает сил, здоровья, энергии и возможностей для реализации всего задуманного. Успехов Вам во всех начинаниях.

С уважением,
 Правление ОАО «Банк «Санкт-Петербург»



Лифтовая компания «ПРОМИС»
и Shanghai MITSUBISHI Elevator Co., Ltd
поздравляют Беслана Рамазановича Берсирова
С ЮБИЛЕЕМ!

Вашу работу всегда отличали высокая самоотдача, профессионализм и принципиальность. Под Вашим руководством самые смелые замыслы становятся реальностью,

а важные проекты воплощаются в жизнь.

Искренне желаем, чтобы Ваша жизнь всегда была согрета душевным теплом и пониманием родных

и близких Вам людей, преисполнена неисчерпаемых сил и энергии.



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



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

- негосударственная экспертиза проектной документации в полном объеме или отдельных разделов, а также результатов инженерных изысканий;
- проверка сметной стоимости проектов;
- бесплатные консультации;
- индивидуальная стоимость и сокращенные сроки проведения экспертизы;
- высококвалифицированные эксперты;
- экспертиза объектов, предполагаемых к строительству на всей территории РФ;
- уникальная услуга – выдача разрешения на строительство вместе с заключением экспертизы в режиме единого окна.

Свидетельство об аккредитации № 47-3-5-086-10 выдано Минрегионом РФ 13.10.2010

191023, Санкт-Петербург,
ул. Зодчего Росси, 1/3, 5 подъезд
Тел.: +7 (812) 710-48-55, 576-16-30
info@spbexp.ru

www.spbexp.ru

