

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

издается
с 2002 года

№9 (551)
18 марта
2013 года

НОВЫЕ РУБЕЖИ

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

**СПЕЦИАЛЬНЫЙ
РЕСУРС** НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

РЕПУТАЦИЮ СТРОИМ ВМЕСТЕ

РЕКЛАМА



События

На этой неделе Законодательное собрание может утвердить Марата Оганяна, курировавшего строительство второй сцены Мариинского театра, на посту строительного вице-губернатора.

Строитель второй сцены Мариинки меняет амплуа, стр. 2



События

Несмотря на сокращение расходов на ремонт дорог в этом году, транспортная ситуация будет сложной – работы планируется вести на центральных магистралях.

Подготовка к саммиту G20 создаст пробки, стр. 3



Карта района, стр. 9-12 • Новости регионов, стр. 17



Эксплуатацию вытряхивают из кармана

Госдума приняла закон, ужесточающий правила выбора эксплуатирующей организации для только что введенного в строй жилья. Сейчас застройщики часто назначают управляющими компаниями свои «карманные» фирмы. Предполагается, что новый документ повысит роль жильцов при определении компании, которой предстоит содержать дом. (Подробнее на стр. 8) ➔

ЗАО «ТТМ»



Энергоаудит

Пусконаладка ОВК

Курсы по тепловидению

Тепловизионная диагностика

Контроль воздухопроницаемости

Профессиональные услуги с 1993 года

Свидетельство СРО
№ 003-00178-103027923-9
от 16.03.2010



(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

РЕКЛАМА

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные



Сетки
Любых линейных размеров

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

РЕКЛАМА



Негосударственная экспертиза
проектной документации и результатов
инженерных изысканий

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610028
и № РОСС RU.0001.610081

Проводит негосударственную экспертизу
проектов строительства в любом регионе
Российской Федерации,
в том числе в Санкт-Петербурге,
квалифицированными экспертами, имеющими практический опыт работы
в государственной и негосударственной экспертизах.

Директор – руководитель экспертизы почетный архитектор России,
государственный советник Санкт-Петербурга 1 класса (в отставке)
Реут Виталий Геннадьевич

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 45;
т.: 305-37-09, 305-37-08; e-mail: severgrad.expert@yandex.ru;
www.expertiza-spb.com

РЕКЛАМА

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

т. 777-0-500 www.7770500.ru

ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ

Проектная документация на сайте www.obbstroy.spb.ru

РЕКЛАМА

10 лет **СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2012**
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

Подведение итогов конкурса
состоится 24 апреля 2013 года

+7 (812) 347 78 91 (92)
www.stroitelgoda.spb.ru

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 Горбунова,
Татьяна Крамарева, Никита Крочков,
Михаил Немировский, Владимир Тилес

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

Технический отдел: Дмитрий Неклюдов
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: podpiska@stroypress.ru

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

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

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Роман Архипов

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

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

Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения», «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело», «Стиль бизнеса», 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 (специвыпуск – по отдельному графику).

Типография: ООО «Парголовская типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 49
Подписано в печать 15.03.2013 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.)

Строитель второй сцены Мариинки меняет амплуа

Михаил Немировский / На этой неделе петербургские парламентарии рассмотрят и, скорее всего, утвердят на посту нового строительного вице-губернатора кандидатуру Марата Оганесяна. Сейчас он занимает пост начальника Северо-Западной дирекции по строительству, реконструкции и реставрации. ➔

Во вторник, 19 марта, глава Северо-Западной дирекции по строительству, реконструкции и реставрации (СЗД) Марат Оганесян проведет ряд встреч с фракциями городского Законодательного собрания, сообщил депутат Александр Кобринский. Его фракция («Яблоко») проведет встречу с Маратом Оганесяном в 15.00. В этот же день у него состоятся встречи и с другими партиями. «Его кандидатура уже внесена в ЗакС. А утверждена собранием она будет, скорее всего, в среду на пленарном заседании», – сообщил депутат. При этом на данный момент в повестке на 20 марта этот вопрос не значится, и, скорее всего, он будет внесен с голоса. «Совершенно ничего о Марате Оганесяне не знаю, кроме того, что он был причастен к строительству второй сцены Мариинки. Но он все же не архитектор, и каких-либо претензий у меня к нему нет. Во вторник и познакомимся», – предвещает Александр Кобринский. Кандидатура Марата Оганесяна будет утверждена ЗакСом с 90% вероятностью, остроживает представитель губернатора в Законодательном собрании Михаил Бродский. При этом губернатор будет готов подписать указ о назначении буквально в тот же день. По информации господина Бродского, Георгий Полтавченко намерен возложить на своего нового заместителя комплекс строительных, градостроительных и земельных вопросов. «Полагаю, что имя нового вице-губернатора в правительстве знали уже в январе. Но ждали,

пока Оганесян закончит строительство второй сцены Мариинки», – сказал Михаил Бродский.

С 1 декабря 2011 года Марат Оганесян занимал пост директора в СЗД, на который он был назначен приказом Министерства культуры РФ. Его основной задачей на этом посту было курирование строительства второй сцены Мариинского театра. Ввод в эксплуатацию новой театральной площадки, согласно обещаниям руководителя дирекции, должен был состояться 15 марта. Ранее господин Оганесян, являясь заместителем председателя Федеральной дирекции по строительству, реконструкции и реставрации, заведовал работами на еще одном знаковом объекте культуры – столичном Большом театре. Оба проекта по итогам реконструкции получили изрядную долю критики как со стороны рядовых жителей города, так и со стороны профессионального сообщества.

Своего профильного вице-губернатора строительный комплекс Петербурга лишился на границе 2012-2013 годов, после того как заявление об уходе написал Игорь Метельский, проработавший на должности всего полгода. По мнению участников рынка, появление нового координатора благотворно скажется на отрасли в целом. По мнению вице-президента ГК «Адамант» Евгения Гуревича, появление человека на этом посту после долгого перерыва оживит городские стройки. Без единого руководителя, без рулевого, который несет ответственность за отрасль, все строительные

процессы замедляются. «Полагаю, что все профессиональное сообщество приветствует назначение нового вице-губернатора. Фигура Оганесяна для города не новая – судя по биографии, достаточно опытный человек. Ему можно только пожелать успехов», – говорит господин Гуревич.

«В последнее время строительная отрасль была разделена между четырьмя вице-губернаторами, что, на мой взгляд, недопустимо, – констатирует вице-президент «Союзпостройка» Лев Каплан. – Назначение профильного вице-губернатора, по его мнению, хоть и запоздалое, но все же правильное решение. Что касается лично фигуры Оганесяна, могу сказать: наконец-то отрасль будет руководить строителем, профессионалом. Потому что ни Дивинский, ни Буренин – не строители, они не понимают нюансов этой деятельности. Новому вице-губернатору в первую очередь следует выстроить грамотную схему отношений со строительным сообществом. Мы, в свою очередь, окажем ему поддержку».

цифра

15 месяцев

проработал на предыдущем месте работы Марат Оганесян

вопрос номера

На прошлой неделе в Каннах прошла выставка MIPIM, на которой впервые за 14 лет не участвовала с городскими проектами Администрация Петербурга. Тогда же было официально объявлено, что и петербургская выставка инвестпроектов PROEstate переезжает в Москву. Где теперь городу рассказывать о своих планах?

Юлия Троицкая, маркетинг-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент»:

– Безусловно, печальный факт, это ведь международные мероприятия, где происходит обмен опытом, заключение важных сделок. Насколько мне известно, например, на выставке PROEstate больше половины, а именно 65% участников представляли Санкт-Петербург. Надеюсь, что сложившаяся тенденция будет непродолжительной. Организаторы PROEstate уже заверили, что предоставят особые условия для участия петербургских экспонентов. А в MIPIM администрация обязательно примет участие в следующем году.

Денис Гладыш, генеральный директор УК «Уткина Заводь Девелопмент»:

– Петербург и Ленобласть – это такой «междусобойчик», где все друг друга знают. И не нужно организовывать форум, какие-то площадки и неделю стоять на PROEstate, который на самом деле не несет новых знакомств, новых связей и новых контрактов. Пользы от PROEstate в последние несколько лет мы не видели. К тому же в девелопменте нет экономического взрыва, и зачем петербургским компаниям дополнительные расходы на выставки? А относительно MIPIM – может быть, город уже дорос до такого состояния, когда ему не надо ехать к инвесторам. Петербург – такой город, что и инвесторы сами могут ехать к нему. Город может выставлять такие условия.

Сергей Иванов, директор по строительству ГК «Прок»:

– С уходом из Петербурга PROEstate мы много не потеряли. В Петербурге остались площадки для презентации проектов. Это можно делать в том же КГА. Очень

интересных проектов, которые стоит презентовать, в Петербурге немного. А все остальные – массовую застройку интересно представлять покупателям в целях рекламы.

Константин Симаков, вице-президент ГК «Балтрос»:

– Полагаю, что все к этому и шло. Это стало очевидно с приходом новой администрации. Почему не поехали на MIPIM? Видимо, просто нечего показать миру, нет интересных проектов, которыми можно было бы гордиться. Кроме того, постоянная смена руководителей профильных комитетов, а также тот факт, что у нас нет профильного вице-губернатора, приводит к тому, что инвестиционная политика города не скоординирована. Нет единого плана. Жаль и PROEstate. Это было чисто наше, петербургское мероприятие, а в столице есть и свои.

Юрий Сулягин, генеральный директор ООО «Атлантик»:

– Городу нужна новая площадка, даже если на ней не заключается крупных сделок. Город живет, он

инвестиционно привлекателен, и в нем должно происходить что-то интересное, нужно как-то информировать людей о ситуации в девелопменте. А город всегда представлял свои проекты не на PROEstate, а на MIPIM. И жаль, что в этом году в Канны он не поехал. Все-таки это хороший пиар.

Павел Андреев, руководитель Компании Л1:

– Презентовать инвестиционную стратегию, тем более на международном уровне, можно тогда, когда она как минимум есть. Поэтому решение городских властей не участвовать в MIPIM мне лично непонятно. До сих пор внятной инвестиционной стратегии у города нет. Но есть надежда, что прогнозы администрации оправдаются и она появится в этом году. Хочется верить, что это будет грамотная, взвешенная программа, которая позволит вернуть городу его высокий инвестиционный статус. А когда будет что обсуждать, появятся и площадки для обсуждения, такие форумы, как PROEstate, например.

Жаркое дорожное лето

Антонина Асанова / Петербург и Ленобласть объявили о планах по ремонту дорог на 2013 год – расходы обоих регионов урезаются на 20 и 50% соответственно. Несмотря на это в Петербурге дорожный сезон будет жарким – к сентябрьскому саммиту G20 планируется отремонтировать 29 основных городских магистралей. ➔

В 2013-2014 годах Ленобласть планирует отремонтировать более 930 км трассы на 156 объектах дорожной инфраструктуры. Всего на реализацию программы выделено 7,5 млрд рублей. Это в 1,5 раза меньше, чем было приведено в порядок в 2012 году – 688 км автодорог, из них 572 км – автодороги регионального значения и 116 км автодорог местного значения. Бюджет Комитета по дорожному хозяйству Ленобласти на ремонт автодорог в прошлом году составил около 5 млрд рублей.

Область рассчитывает увеличить финансирование ремонта дорог за счет федеральных средств. Комитет по дорожному хозяйству претендует на оплату из государственного бюджета реконструкции двух участков автодорог и одного моста, а также строительства моста и путепровода, рассказали в пресс-службе ведомства. Однако пока что решение о выделении денег из государственного бюджета не принято. Эту возможность планируется рассмотреть на ближайшем заседании Координационного совета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга и Ленинградской области, которое должно состояться во II квартале 2013 года.

Городская «ремонтная» программа на 2013 год также оказалась урезана более чем на 20%. Всего на плановый ремонт дорожного покрытия в 2013 году Комитету по развитию транспортной инфраструктуры выделено 4,2 млрд рублей по сравне-

нию с 5,4 млрд рублей в 2012 году. При этом 1 млрд рублей пойдет на ремонт трамвайных путей. На оставшиеся 3,2 млрд планируется отремонтировать 2,5 млн кв. м дорог.

В частности, в 2013 году в связи с проведением в сентябре саммита «Большой двадцатки» пройдет ремонт 29 магистралей. Маршруты движения участников саммита были обследованы чиновниками КРТИ совместно с сотрудниками ФСО, рассказал на пресс-конференции заместитель председателя Комитета по развитию

Однако последовательность проведения ремонта установлена так, что время передвижения по городу не должно увеличиваться более чем на 20%, заверил начальник организационно-аналитического управления ГАТИ Сергей Савоскин. График ограничения и перекрытия движения по улично-дорожной сети Петербурга на весь 2013 год должен появиться на сайте Государственной административно-технической инспекции уже на этой неделе.

При этом, несмотря на планы правительства двух регионов по взаимодействию

«Если город подведет итоги всех курсов в мае и грамотно согласует последовательность ремонта объектов, отчасти разрешив проведение ночных работ, то к сентябрьскому саммиту основную часть работ можно будет завершить и выполнить их качественно, – уверен генеральный директор ОАО «АБЗ-1» Владимир Калинин. – Если же, как и в прошлом году, конкурсы будут разбиты на два блока, и часть из них будет проводиться даже в августе и сентябре, то, конечно, успеть будет сложно».

К сентябрьскому саммиту G20 можно успеть отремонтировать все объекты, создав минимальные заторы на дорогах города

транспортной инфраструктуры Петербурга Антон Суханов.

За одно лето планируется обновить покрытие чуть ли не всех основных магистралей: Невского пр. от Адмиралтейства до площади Восстания, Большого пр. В.О., Большого Сампсониевского, Московского пр. – от Садовой ул. до Фонтанки, Дворцовой, Октябрьской и Кутузовской набережных, Пулковского и Петергофского шоссе, трассы А-121.

и создание Координационного совета, адресные программы текущего ремонта автодорог сформированы без согласования планов Петербурга и области.

Дорожные компании планируют по сокращению объемов ремонта дорог не комментируют. Однако считают, что к сентябрьскому саммиту G20 действительно можно успеть отремонтировать все объекты, создав минимальные заторы на дорогах города.

КСТАТИ

➔ КРТИ заявил об ужесточении наказания за несвоевременный выход подрядчиков на ремонт дорог в 2013 году. Если подрядчик, выигравший конкурс, не выполнит условия по выходу на подлежащий ремонту участок дороги вовремя, его ожидает штраф от 250 тыс. рублей. Кроме того, договор с ним будет расторгнут по суду, а в ФАС будет подана заявка о включении подрядчика в черный список, заявил заместитель председателя Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга Антон Суханов.

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 выполненных строительно-монтажных работ**
- **Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**

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



Создание, развитие и управление инвестиционно-строительными проектами



AAG — это комплексное управление инвестиционно-строительными проектами от идеи и подбора участка до ввода объекта в эксплуатацию:

- Инвестиции в объекты недвижимости;
- Градостроительная и проектная документация;
- Строительство под ключ;
- Реализация подготовленных земельных участков.

Предложение для собственников земельных участков и объектов недвижимости:

- Увеличим стоимость вашей собственности;
- Рассматриваем предложения о приобретении участков различного функционального назначения.

В холдинг AAG входят компании A&A Group, A Development, A Architects.

www.aag.ag (812) 640-6-046

AAG — эксперт, приумножающий стоимость объектов недвижимости

«КидБург» раскинет сети

Антонина Асанова / Компания «КидБург» объявила о планах открыть второй в городе одноименный детский развлекательный парк в 2014 году, инвестируя в его открытие 60 млн рублей. Это уже третья площадка такого формата, о строительстве которой было заявлено в последние два месяца. ➔

Второй в городе детский развлекательный парк «КидБург» площадью 4 тыс. кв. м, работающий в формате edutainment – обучение плюс развлечение, откроется на юге Петербурга. Компания намерена вложить как собственные, так и заемные средства. Ожидаемый срок окупаемости – 2-3 года. Кроме того, в течение ближайших трех лет ООО «КидБург» намерено открыть три аналогичных площадки в Москве – по одной в год, инвестируя около 200 млн рублей. Вложения планируется окупить за счет билетной программы и продажи спонсорских пакетов. Цена на посещение парка колеблется от 350 до 1200 рублей.

С запуска первого парка для детей площадью 2,8 тыс. кв. м в ТРК «Гранд Каньон» прошло всего два года. Инвестиции в проект составили 60 млн рублей. В прошлом году компания открыла аналогичную площадку в Ростове-на-Дону, вложив в ее строительство примерно 40 млн рублей. Как отмечают в ООО «КидБург», с момента открытия петербургский город профессий посетило более 300 тыс. человек. За это время покупательский поток ТРК «Гранд Каньон» увеличился примерно на 10%.

Кроме открытия собственных проектов создатели «КидБурга» разработали систему франчайзинга. Продажу франшизы партнерам в регионах России компания начнет уже в первой половине этого года.

Инвестиции в «КидБург» формата, разработанного для городов с населением более 2 млн человек, должны будут составить 48 млн рублей. Вложения в строительство парков в городах с числом жителей до 1,6 млн человек или около 1 млн человек будут находиться на уровне до 35 млн рублей. Окупаемость проекта составит от 1,5 до 2,5 года.

Новый парк «КидБург» – уже третий проект подобного формата, проанонсированный в этом году в Петербурге. В IV квартале 2014 года проект Minorolis по франшизе австрийской компании собирается запустить казахская Agat Group, уже открывшая в ТРК «Галерея» парк развлечений Naruulon. Компания арендует 5,2 тыс. кв. м в ТРК «Европолис» близ станции метро «Лесная». В 2015 году крытый парк развлечений Dream Works, смещенный с торговым центром, намерена открыть ГК «Регионы». Это будет один из трех детских парков, запускаемых холдингом в России. Суммарная стоимость их строительства – 1 млрд USD. Ожидается, что проект окупится через 10 лет.

Кроме того, в июле-августе этого года в ТРК «Питерлэнд» должен открыться детский парк «Мастерград» площадью 5,4 тыс. кв. м. По данным инвестора – ГК «Экспро», бюджет проекта составляет около 10,5 млн EUR. Предполагается,

что новый парк окупит эти затраты за 7 лет. Предполагаемая посещаемость площадки составит свыше 1 тыс. детей в сутки, говорит генеральный директор УК «Питерлэнд» Виталий Кожин. «Мы рассчитываем, что открытие детского парка не только увеличит поток посетителей всего комплекса, но и сыграет маркетинговую роль, – надеется господин Кожин. – Об этом узнает весь город. Кроме того, для привлечения посетителей мы планируем работать со школами».

Несмотря на это эксперты, как и участники рынка, не ожидают возникновения излишка предложения. «Действительно, опубликованы планы открытия новых развлекательных проектов, – говорит гене-

ральный директор ООО «КидБург» Максимilian Пивоваров. – Но запуск и Minorolis, и Dream Works не приведет к насыщению рынка. Наоборот, они помогут в формировании культуры семейного досуга. Рынок развлечений растет, и появление новых игроков окажет только благоприятное влияние на всех участников рынка.

«КидБург», равно как и «Минополис», и «Мастерград», – перспективные проекты с большим потенциалом, – уверена руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Алексей Гулевский. – Все они представляют принципиально новый формат детских развлечений не только для регионов, но и для Москвы и Петербурга».

Разместить новый «КидБург» было бы целесообразнее всего в одном из ТЦ «Мега», поскольку это единственный комплекс на территории Санкт-Петербурга, в который приезжают на целый день всей семьей с целью отдыха и покупок, полагает директор департамента эксплуатации объектов NAI Besag в Санкт-Петербурге Валентин Каверин. «Если выбирать ТРЦ на юге города, то лучшими вариантами стали бы ТЦ «Радуга» или «Лето», последний из которых на данный момент обладает свободными площадями», – добавляет эксперт.

МНЕНИЕ



Валентин Каверин, директор департамента эксплуатации объектов NAI Besag в Санкт-Петербурге:

➔ Идея открытия тематических парков для детей в ТРК – новый и перспективный формат для Петербурга. Открытие подобных парков обеспечит дополнительный приток посетителей и увеличит их время пребывания в комплексе, так как родители смогут, отправляясь за покупками в ТК, оставить ребенка не просто в детской игровой комнате, а в парке, где он сможет узнать что-то новое и научиться чему-то. Поскольку данный формат только начинает зарождаться, говорить о перенасыщенности рынка пока рано.

СКИДКИ В ГОРОДЕ

до 750 000 р.

НА КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

С проектной декларацией, подробностями и условиями предложения можно ознакомиться на сайте www.gorod.com и в офисе компании по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 80. Предложение распространяется на ЖК «Ленинский парк», строительный адрес: Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., участок Б, корпус А и участок 7, корпус А (северо-западнее пересечения с ул. Доблести), застройщики ООО «Планета» и ООО «Спутник» и ЖК «Прибалтийский», строительный адрес: Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., участок 9, корпус А (северо-западнее пересечения с ул. Доблести), застройщик ООО «Орбита».

ГОРОД

www.gorod.com

777-33-11

Сообразили на двоих

Никита Кулаков / В районе Октябрьской набережной, где за два года анонсировано как минимум три крупных проекта суммарной площадью 1,3 млн кв. м жилья, появится еще один жилой квартал. Его построят компании «Мозель» и «Базис». Они объединили соседние участки и застроят их в рамках единой концепции. Инвестиции в проект заявлены в размере 11 млрд рублей. ➔

Новый жилой квартал появится на двух соседних участках по адресу ул. Крыленко, 1 и 1А. Первое пятно площадью 7,2 га. Это территория бывшего предприятия коммунального хозяйства. В 2009 году актив купило ООО «Базис», которое, согласно данным СПАРК, на 100% принадлежит Дмитрию Петрову – совладельцу нескольких производственных предприятий в Петербурге и Москве. Представитель Дмитрия Петрова сообщил, что участок был куплен для последующей перепродажи. Но позже собственник решил развивать его своими силами. Сам бизнесмен был недоступен для общения.

Второе пятно площадью 1,2 га – участок бывшего склада импортера алкогольной продукции ЗАО «Мозель». Заместитель генерального директора компании Сергей Ковалев сообщил, что склад с территории вывели. «На нашем бизнесе это никак не отразилось. По Генплану теперь это зона жилой застройки. Так что появление проекта нового квартала – логичное развитие этой территории», – добавляет он.

В конце 2011 года партнеры приступили к разработке единой концепции застройки квартала. Ее создало ООО «УК Ершовы и партнеры». Александр Ершов, управляющий этой компании, сообщил, что на территории появится 170 тыс. кв. м жилья



Приступить к строительству инвесторы планируют в текущем году, а полностью завершить редевелопмент намерены к 2020 году



класса комфорт и детский сад на 220 мест. «На участках нет зданий-памятников. Все нынешние постройки будут снесены. ПИП на стадии сводного заключения», – говорит Александр Ершов.

Приступить к строительству инвесторы планируют в текущем году. Меньший участ-

ток будет застроен к 2016 году, а полностью завершить редевелопмент стороны намерены к 2020 году.

Инвестиции оцениваются в 11 млрд рублей. Партнеры заявили, что намерены вкладывать в проект собственные средства, а также деньги банков-партнеров,

в частности Сбербанка. Жилье заявленного класса стоит в этом районе 85-95 тыс. рублей за 1 кв. м, сообщил Сергей Терентьев из «ЦДС».

Октябрьская набережная активно развивается. За последние два года здесь анонсированы проекты Группы ЛСР на 700 тыс. кв. м, «БФА-Девелопмент» на 280 тыс. кв. м, холдинга «Эталон» на 320 тыс. кв. м. «Активное анонсирование девелоперских проектов на этой территории – случайное совпадение. Мощной конкуренции здесь не будет, постольку каждый проект будет реализовываться очередями, выходя на рынок постепенно», – уверен исполнительный директор «БФА-Девелопмент» Александр Кретов. В свою очередь, Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», предполагает, что Октябрьскую набережную в ближайшее время ждет качественный рывок в развитии. «И мы не только поддерживаем этот естественный и позитивный для развития всего города процесс, но и активно в нем участвуем. Уверен, что недвижимость в этом районе будет востребована покупателями, которые уже сейчас могут оценить перспективы проживания здесь: удобная транспортная доступность, развитая инфраструктура, новая современная и гармоничная среда обитания», – перечисляет он.

На территории исторического центра Петербурга (5,8 тыс. га) расположены 200 промышленных предприятий. Из них объекты, износ которых достиг 60-70%, занимают 2,2 тыс. га. Львиная доля заводских участков имеют выход к воде.

Эксперты указывают на большой экономический потенциал проектов на набережных. «Недвижимость с видом на воду более ликвидна и быстрее продается», – говорит генеральный директор компании «Ойкумена» Лев Гниденко. – В среднесрочек ее экспозиции на рынке в 1,5-2 раза меньше, чем обычно».

EXPO СФЕРА НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА **23-24 МАРТА 2013**
9-10 НОЯБРЯ 2013

ПЕТЕРБУРГСКИЙ СКК, пр. Юрия Гагарина, 8 **ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР KNAUF**

Часы работы с 11.00 до 18.00

ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ
ИТАКА (812) 7407940.ru

ВЫСТАВКА СТРОИМ ДОМ
Kivennapa (812) 337-13-12

ГОРОДСКАЯ • ЗАГОРОДНАЯ • ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

СТРОИТЕЛЬСТВО • ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ • САЛОН ИНТЕРЬЕРА И МЕБЕЛИ • САД И ЛАНДШАФТ • САЛОН КАМИНОВ • ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

(812) 600-92-92 nedv-expo.ru

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС

ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТЁТ
в шаговой доступности от метро «Чернышевская», «Пл. Восстания», «Петроградская», «Спортивная», «Чкаловская»

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК от 0,3 Га
ЗДАНИЕ, БИЗНЕС-ЦЕНТР от 3 500 м²

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

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»

ПРИОБРЕТЁМ

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

ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО
МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ
в административных границах Санкт-Петербурга

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.

НОП не признало палату архитекторов

Максим Шумов / В рамках состоявшейся 12 марта окружной конференции саморегулируемых организаций СЗФО в области проектирования участники конференции отказались от создания отдельных палат архитекторов и инженеров в рамках объединения, а также признали преждевременной идею создания саморегулирования физических лиц.



Против создания палаты высказалось большинство участников конференции

Открывая обсуждение данного вопроса в рамках окружной конференции, президент НОП Михаил Посохин отметил, что тема выдачи профессиональных лицензий архитекторам на бесплатной основе поднимается в профессиональном сообществе уже не в первый раз и поэтому стала предметом обсуждения совета НОП во всех федеральных округах. По словам прези-

дента объединения, окружные конференции должны выработать единую позицию по этому вопросу, чтобы избежать индивидуальных оценок этой ситуации. Кроме того, вопросы профессиональной сертификации и вопросы саморегулирования крепко увязаны между собой, полагает господин Посохин, и рассматривать их нужно в едином комплексе.

История вопроса берет начало с того момента, когда в Министерство регионального развития РФ, перед тем как пройти в Госдуму РФ на отзыв, пришел проект поправок в закон об архитектурной деятельности, добавляет руководитель аппарата НОП Антон Мороз. В данном документе группой инициативных лиц предлагалось создание института само-

регулирования физических лиц, которое должно было бы заменить собой систему саморегулирования лиц юридических. На этом фоне создается и Национальная палата архитекторов. И несмотря на твердую позицию Минрегиона в этом вопросе, инициативная группа архитекторов раз за разом предпринимала попытку провалить эти поправки в законопроект. «Буквально две недели назад на экспертном совете в Госдуме у Владимира Ресина рассматривалась поправка, которую представлял Андрей Боков, которая дословно декларировала те же самые вопросы, которые мы уже много раз обсуждали с его коллегами. О том, что пересмотра законодательства, связанного с переходом на саморегулирование физических лиц, не должно произойти. Однако поправка в очередной раз идет, и мы снова вынуждены выносить на обсуждение и обосновывать свою позицию от лица совета Национального объединения проектировщиков», – констатировал господин Мороз. В данной ситуации речь, по сути, идет не столько о желании выделить отдельную организационную структуру в профессиональном сообществе, сколько путем внесения поправок в законодательство привести сообщество к смене парадигмы, к переходу на иную систему регулирования, считают руководители нацобъединения.

За несколько лет своего существования саморегулирование только-только устоялось и встало на ноги, считает Михаил Посохин. И теперь неокрепшему еще институту пытаются вставлять палки в колеса. Ошибкой съезда архитекторов было преждевременное выдвижение тезиса о саморегулировании физических лиц. По сути, таким образом был брошен вызов существующей системе саморегулирования. Разумеется, это привело к столкновению, конфликту интересов. «Глава Союза архитекторов Андрей Боков открыто заявил, что существующую систему саморегулирования нужно юридически нивелировать

«Инжспецстрой» подвел итоги работы



14 марта 2013 года прошло годовое общее собрание участников НП СРКБВСР «СРО «Инжспецстрой-Электросетьстрой». В ходе собрания были подведены итоги работы за 2012 год, намечены перспективы дальнейшего развития партнерства на 2013 год. Кроме того, была утверждена новая редакция требований к выдаче свидетельств о допуске, что позволит существенно снизить расходы на выполнение установленных условий действующим членам и значительно облегчит процедуру вступления в СРО для новых компаний. Также общим собранием был изменен состав совета партнерства и назначен генеральный директор – Сергей Евгеньевич Комаров.

справка

НП СРКБВСР «СРО «Инжспецстрой-Электросетьстрой» объединяет крупнейшие организации, работающие в сфере строительства объектов энергетики и инженерной инфраструктуры.

www.iss-souz.ru, тел.: (812) 710-20-63, 710-20-64, 710-20-65



На правах рекламы



УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

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

25.03.2013

Приложение «Финансы и страхование»

Технологии и материалы: Гидроизоляция
Реставрация

01.04.2013

Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»

Технологии и материалы: Рынок тротуарной плитки

08.04.2013

Спецвыпуск к форуму «Интерстройэкспо-2013»

Приложение «Управление и рынок труда»

Технологии и материалы: Металлопрокат для строительства

15.04.2013

Карта района: Центральный район

Технологии и материалы: Товарный бетон

Жилье

Реклама

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

КРУГЛЫЙ СТОЛ 10 апреля 2013 в 15.00

Санкт-Петербург, ВК «Ленэкспо», выставка «Интерстройэкспо», 7-й павильон

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!

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

«Жилье как инструмент инвестиций. Есть ли альтернатива для сохранения своих сбережений?» в рамках выставки «Интерстройэкспо»

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Какова доля «инвестиционного» жилья на рынке?
- Как эта доля менялась за последние 5 лет?
- Для рынка высокая доля «инвестиционного» жилья – благо или зло?
- Есть ли более доходные источники вложений средств для частных инвесторов? Какие?



Реклама

и выстроить новую, которая бы его устраивала. Я этого принять не мог и высказал негативную позицию. Я считаю, что систему нужно сохранять, искать компромисс между сторонами. Создавая новое, не подрывать то, что было наработано с таким трудом», – заявил президент НОП.

В защиту интересов архитектурного сообщества выступил председатель коллегии СРО «Гильдия архитекторов и инженеров Петербурга» Владлен Лявданский. Он отметил, что, несмотря на заявленную тему о создании двух палат внутри объединения, палата архитекторов, по сути, уже существует как отдельная организация – было проведено организационное собрание, идет регистрация организации в Минюсте, создаются подразделения в федеральных округах. Он заявил, что все проблемные вопросы встали перед профессиональным сообществом прежде всего потому, что в прошлом году Россия подписала документы о вступлении в ВТО. Система сертификации профессионалов-архитекторов в Европе в корне отличается от той, которая действует в России. Соответственно, правовое регулирование также радикально отличается. В странах ВТО подобные палаты не выдают допуски на право ведения профессиональной деятельности. Они производят профессиональную аттестацию специалистов, то есть присуждают ту или иную квалификацию. «Это совершенно иная деятельность по отношению к тому, чем мы занимаемся в саморегулировании. В тех документах, которые подписала Россия, существует обязательство, по которому до 2014 года наше законодательство должно быть гармонизировано с ВТО в части сертификации специалистов, – объяснил господин Лявданский. – И цель создания палаты архитекторов заключается в том, чтобы ответить на вызов ВТО. Потому что система саморегулирования юридических лиц никак не стыкуется с теми требованиями, которые существуют в странах – членах

МНЕНИЕ



Владимир Быков, координатор НОП по Северо-Западному федеральному округу, директор СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков»:



– Итоги конференции оцениваю позитивно, необходимые решения приняты. Не было уклонистов, была понятная и четко выраженная позиция всех сторон. Выслушаны диаметрально противоположные мнения. Как говорится, в споре рождается истина, которая находится посередине, между крайними позициями. По итогам конференции мы нашли компромиссное решение.

торгового общества». Что касается усилий по внесению поправок в закон об архитектурной деятельности, архитектор объяснил это тем, что этот закон является основанием для развития этой системы персональной сертификации и «без него мы никак не сможем быть интегрированы в систему ВТО». Союз архитекторов так упорно продолжает эту работу, потому что опасается опоздать с необходимыми изменениями.

Вместе с тем господин Лявданский высказался резко против создания палаты архитекторов в составе Национального объединения проектировщиков. По его мнению, в НОП нельзя включать абсолютно чужеродный для него элемент, коим и является палата архитекторов, поскольку это две разные структуры, которые занимают двумя разными вопросами. При этом две самостоятельные организации, НОП и палата, должны искать точки соприкосновения и пути взаимодействия в виде ряда двусторонних соглашений, что и предложил господин Лявданский совету НОП. Впрочем, участники конференции отнеслись к этой идее со скепсисом и заключать какие-либо соглашения с формально еще не существующей организацией отказались.

Множество вопросов у делегатов вызвали и другие аспекты работы пала-

ты, в том числе будут ли приниматься в Европе выдаваемые палатой сертификаты, будет ли членство добровольным, планирует ли руководство палаты вести работу по изменению законодательства, как планируется защищать внутренний рынок от зарубежной экспансии и т. д. В свою очередь, директор СРО НП «Проектировщики Северо-Запада» Сергей Чусов и директор НП «Северо-Западный альянс проектировщиков» Владимир Юсупджанов сошлись на мнении, что вместо того чтобы заниматься выдумыванием лишних структур, архитекторы могли бы зарегистрировать свое СРО и в качестве полноправного члена войти в состав НОП. Итогом обсуждения вопроса стало голосование, по результатам которого стало ясно, что палат архитекторов и инженеров в составе НОП не будет, создание саморегулирования физлиц было признано преждевременным. Также делегаты проголосовали за то, чтобы не выносить данный вопрос на предстоящий съезд Национального объединения проектировщиков.

Фотоотчет с мероприятия смотрите на сайте asninfo.ru

НОВОСТИ

➔ **Индекс физического объема работ**, выполненных по виду «строительство», в 2012 году снизился в Северо-Западном федеральном округе (СЗФО) по сравнению с предыдущим годом на 4%, сообщает asninfo.ru со ссылкой на консолидированные данные Росстата. В целом по стране был отмечен рост в 2,4%. Из 11 субъектов РФ Северо-Запада в плюс по сравнению с 2011 годом смогли выйти только три региона: Республика Коми (+12,4%), Новгородская (+9,4%) и Ленинградская области (+7,2%). Главный аутсайдер в СЗФО – Ненецкий автономный округ, где инвестиционная активность строительного сектора снизилась почти в 2,5 раза. В Архангельской области (в ее состав, кстати, входит Ненецкий автономный округ) соответствующий индекс снизился на 25,2%. Неманом лучше ситуация в Калининградской области – там оборот застройщиков упал на 22,2%. В Северной столице ситуация хуже и чем в целом по стране, и по федеральному округу. Снижение индекса составило 7,2%.

➔ **Компания RBI открыла продажу в доме «Четыре горизонта»** на Свердловской набережной, передает asninfo.ru. Жилой комплекс, состоящий из двух корпусов (10-13 этажей), строится в Красногвардейском районе. Дом рассчитан на 290 квартир (1-, 2-, 3-, 4-комнатные) площадью от 43 до 240 кв. м. Первые этажи комплекса займут коммерческие помещения. Срок завершения строительства объекта – III квартал 2016 года.



ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства»

Оказывает услуги по проведению негосударственной экспертизы:

проектной документации в полном объеме или ее отдельных разделов, материалов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, осуществляет проверку достоверности сметной стоимости по проектной документации объектов капитального строительства, реконструкции, капитального ремонта, технического перевооружения и модернизации.

Оказывает услуги инвесторам, застройщикам на выполнение функций по осуществлению строительного контроля, а также функций технического заказчика.

ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА НАШЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ:

- *высокий профессионализм сотрудников;*
- *качественное выполнение работ в сжатые сроки.*

Сотрудничество с нашей организацией сэкономит ваше время и средства с гарантией получения качественных услуг высококвалифицированных специалистов строительной отрасли.

196105, Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д. 15; тел.: 648-46-64

НОВОСТИ

➔ Правительство РФ на заседании в четверг утвердило распределение субсидий, предоставляемых в 2013-2015 годах бюджетам субъектов РФ «на софинансирование объектов строительства и реконструкцию автомобильных дорог общего пользования, имеющих общегосударственное или межрегиональное значение». Как следует из документов, Петербургу будет предоставлено 2 млрд рублей «на строительство путепроводной развязки на пересечении Пулковского шоссе с Дунайским проспектом в целях транспортного обеспечения проведения чемпионата мира по футболу 2018 года», сообщает asinfo.ru. Петербургские власти оценивают строительство путепровода в 11,4 млрд рублей. Согласно закону о городском бюджете на 2013 год и плановый период 2014-2015 годов в нынешнем году из петербургской казны на стройку должен быть выделен 1 млрд рублей, в следующем – 1,5 млрд, в 2015-м – 3,3 млрд рублей. В конце прошлого года Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга уже объявлял конкурс на строительство развязки, однако около месяца назад он был отменен как раз из-за ожидания федеральных денег.

➔ В Госдуму внесен проект Федерального закона «Об основах государственно-частного партнерства в РФ», сообщает asinfo.ru. Он призван определить основы правового регулирования отношений в сфере ГЧП, полномочия РФ, ее субъектов и муниципальных образований, а также установить гарантии прав и законных интересов частных партнеров и кредиторов. Между тем вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Метельский заявлял, что строительство социальной и транспортной инфраструктуры по контрактам ГЧП обходится городу в 1,7 раза дороже и правительство больше не намерено заключать такие контракты с застройщиками.

«ЛенСпецСтрой» шагнул в Девяткино

Никита Кулаков / Компания «ЛенСпецСтрой» купила 8 га земли в Девяткино у совладельца «Адаманта» Евгения Гуревича. Там появится жилой квартал эконом-класса. Инвестиции превысят 8 млрд рублей. Это первый проект девелопера в Ленобласти. ➔

Сделку по покупке 8,1 га рядом со станцией метро «Девяткино» «ЛенСпецСтрой» закрыл в начале текущего года. Об этом рассказал генеральный директор компании Дмитрий Астафьев. По его словам, продавцом выступило ООО «Нива». Кто стоит за компанией, Дмитрий Астафьев сообщить отказался, но участники рынка сообщили, что компания подконтрольна совладельцу «Адаманта» Евгению Гуревичу. Бизнесмен сделку подтвердил. По оценке экспертов АРИН, ее сумма составила 1,7-1,9 млрд рублей.

«ЛенСпецСтрой» построит на купленной земле три многоквартирных дома эконом-класса на 4200 квартир общей площадью жилья 170 тыс. кв. м (суммарная площадь зданий – 230 тыс. кв. м). Проект рассчитан на 5 лет и потребует 8,4 млрд рублей инвестиций. «Регистрировать компанию, которые будут вести эти проекты, в Ленобласти мы пока

не планируем», – говорит Дмитрий Астафьев, но подчеркивает, что ближайшие планы девелопера связаны именно с Ленобластью, где, в отличие от Петербурга, есть четкие правила игры для застройщиков. Выручка «ЛенСпецСтроя» от продаж жилья в новом проекте может превысить 12 млрд рублей, поскольку стоимость квартир в этом районе, по данным «Петербургской недвижимости», сейчас составляет 65-75 тыс. рублей за 1 кв. м.

В ближайшие 10 лет в районе Мурино-Девяткино, по данным правительства Ленобласти, будет построено 5 млн кв. м жилья. Здесь работают такие крупные городские компании, как «ЦДС», НСС, «Мавис», «УНИСТО Петросталь», «Лидер Групп». Но усиления конкуренции из-за появления ещ

одного игрока они не боятся. «Планировочные решения этого района не предполагают высокой плотности застройки. Проекты, заявленные там, не превышают по масштабу 0,5 млн кв. м – это средние по нынешним меркам проекты комплексного освоения территорий. Спрос на жилье на территориях Ленобласти, граничащих с Петербургом, высок. Так что говорить о возможном перегреве рынка и появлении избыточных площадей, которые будет трудно продать, преждевременно», – предполагает генеральный директор «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев.

Пригородные районы Ленобласти пользуются все большей популярностью у городских жителей. По данным КЦ «Петербургская недвижимость», за весь 2011 год на территории Петербурга и пригородной зоны Ленобласти продажа жилья началась в объектах площадью около 2,5 млн кв. м. А в 2012 году этот показатель превысил 3,4 млн кв. м. Наиболее активный спрос на жилье в ближайших пригородах, несмотря на рост объемов застройки, стабилен. Это даже привело к росту цен на жилье. За 2012 год они поднялись на 8-15% в зависимости от сегмента.

«Если не решить проблемы с получением градостроительной документации и согласованием планировок в Петербурге, активность городских застройщиков будет и дальше смещаться в Ленобласть», – считает вице-президент Объединения строителей Санкт-Петербурга Алексей Белоусов.



Дмитрий Астафьев инвестирует в проект 8,4 млрд рублей

Пассивная конкуренция

Антонина Асанова / Госдума приняла в третьем чтении законопроект, который ужесточает правила выбора управляющей компании для введенного в эксплуатацию жилья. Новые правила вряд ли изменят ситуацию на рынке, скептически эксперты, – сейчас большинство новостроек управляется компаниями, связанными с застройщиком.

С 2011 года строительные организации было запрещено передавать новые жилые объекты аффилированным управляющим компаниям (УК). Однако на практике застройщики, сдав новые дома в эксплуатацию, могли создавать ТСЖ без участия собственников квартир в рекордно короткие сроки. А правление этого нового ТСЖ назначало управляющую компанию, которая в одностороннем порядке

устанавливала непомерно высокую плату за свои услуги, отметила первый зампред думского Комитета по жилищной политике и ЖКХ Елена Николаева.

Принятым законопроектом увеличиваются сроки проведения тендера – вместо 10 дней, ныне предписанных собственникам на выбор УК, вся процедура будет занимать 70 дней. В течение 20 дней с момента выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию органы местного самоуправления (например, ТСЖ) должны будут провести открытый конкурс по выбору УК. Еще 40 дней отводится на проведение тендера и еще 10 – на заключение договора управления.

Также расширяется перечень участников общего собрания жильцов. Согласно законопроекту в нем могут участвовать не только собственники жилья, но и лица, которые заключили

с компанией-застройщиком договор о приобретении жилья или получили его по акту приема-передачи, так как процесс оформления документов занимает достаточно много времени.

«Это существенно упростит процедуру проведения собрания и повысит активность наших граждан», – уверен друг и заместитель председателя Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Павел Качкаев.

В итоге договор управления многоквартирным домом будет заключаться с компанией, набравшей не менее 10% голосов от общего числа проголосовавших жителей дома. До заключения договора с УК плата за жилое помещение и коммунальные услуги будет вноситься застройщику, который имеет право управления построенным домом в течение трех месяцев после его сдачи в эксплуатацию. После этого

застройщик законодательно отстраняется от управления домом.

По информации Жилищного комитета, в Петербурге на рынке ЖКХ работает 177 управляющих компаний, из которых 131, а это почти 75%, – частные. Часть из них работают при крупных строительных организациях, например таковые созданы компаниями «Лидер Групп», ГК «Балтрос», «ОИТ Санкт-Петербург», «Строительный трест». Согласно данным Росстата, сегодня в России ТСЖ управляют лишь 3% жилищного фонда. Собственники жилья, как правило, действительно занимают пассивную позицию и не пользуются своими правами по выбору управляющей организации или самостоятельному управлению недвижимостью, соглашается генеральный директор УК «Стакс» Евгений Пургин. Он скептически относится к возможности изменения ситуации на рынке после принятия нового закона. По словам господина Пургина,

управление построенными домами почти во всех случаях переходит к компаниям, близким к застройщикам, – либо дочерним, либо партнерским. «Мы управляем всеми построенными нами домами по итогам открытого конкурса, – говорит управляющий партнер ЗАО «УК «Лидер» Денис Кириллов. – Нам приходило предложение участвовать и в других конкурсах, но мы принципиально отказываемся и не берем чужие проекты». «Войти на этот рынок компании, не аффилированной с застройщиком, очень сложно. Поправки в Жилищный кодекс, принятые в 2011 году, не работают на данный момент, – говорит Евгений

Пургин. – Конкуренции на рынке нет, потому что нет реального равенства между управляющими компаниями. Есть очень мощное влияние административного ресурса». Информацию о рентабельности бизнеса Денис Кириллов не раскрывает. «Рентабельность в ЖКХ зависит от совести менеджмента управляющих компаний, – говорит Евгений Пургин. – Если исполнять требования нормативных документов «от и до» и предоставлять услуги того качества, которое требуется, рентабельность должна быть отрицательной. Поэтому менеджмент вынужден, грубо говоря, «назначать» уровень рентабельности. Обычно это 1-2%. У кого-то больше».

цифра

82% россиян

недовольны работой управляющих компаний



интервью

Елена Киселева: «Промышленный характер Колпино – не беда, а преимущество»

Депутат ЗакСа Елена Киселева рассказала корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому о потребностях Колпинского района в расширении основных магистралей, а также о том, какую пользу району принесет строительство СИЗО «Кресты-2». ➔

– **Какие крупнейшие инвестпроекты реализуются на территории района?**

– Колпинский район – промышленный, и стратегически важной для него является реализация именно промышленных проектов, индустриального потенциала. В районе реализуется три из четырех главных городских промышленных проектов. Два из них находятся в финальной фазе – в этом году должен завершиться переезд предприятия «Силловые машины» в промзоны «Металлострой» и «Ижорские заводы» на территории общей площадью 135 га. Очень важным проектом является реновация квартальной застройки. Кроме того, идет строительство нового здания следственного изолятора «Кресты». Окончание строительства намечено на 2018 год. Полагаю, для Колпино появление изолятора – это существенный плюс. Ведь строительство такого объекта невозможно представить без обеспечения его соответствующей транспортной инфраструктурой. Мне кажется, это будет весомым аргументом для реализации планов по расширению основной магистрали района – Петрозаводского шоссе. Проект «Кресты-2» не нужно воспринимать в штыки, априори негативно.

– **Но строительство объекта вызвало социальную напряженность?**

– Ну конечно. Как еще могут реагировать жители района, где строится большое количество промышленных и социально непривлекательных объектов, к которым нельзя не отнести СИЗО? Достаточно серьезно обсуждалась идеология проекта и даже, могу сказать, на некоторое время этот факт обрушил цены на жилье в районе. С другой стороны, при строительстве объекта применяются беспрецедентные меры безопасности. Я считаю, что напрямую наличие СИЗО в районе жителей никак не помешает, но в то же время привлечет дополнительные инвестиции и подтянет инфраструктуру.

– **А как скоро подтянется инфраструктура под новую площадку «Силловых машин»?**

– Я имела удовольствие взглянуть на эту площадку из вертолета и могу сказать, что это просто колоссальный по масштабу объект! Гордость района. Что касается обеспечения его инфраструктурой, то сегодня в адресную инвестиционную программу заложено продолжение Софийской ул. до Петрозаводского шоссе. Несмотря на то что пока необходимость таких планов не обоснована экономически, я считаю, что город, утвердив проект промышленной площадки, авто-



матически взял на себя обязательства по обеспечению объекта транспортной инфраструктурой. И город обязан выполнить обязательство вне зависимости от финансовых выкладок.

– **Как обстоит дело с проектами реновации в районе?**

– В программу реновации попали два квартала. 10-й квартал уже практически расселен, там уже идет снос ветхого жилья, также идет реновация квартала Красный Кирпичник. Сегодня эти территории можно открыто назвать умирающими кварталами – в центре района стоят, по сути, бесхозные здания, в которые незаконно заселяются социальные элементы. Я считаю реновацию благом – ничего плохого для города, для его жителей в реновации нет. Наоборот, Колпино нуждается в новом жилищном строительстве, которое образует новое сердце района. И если нам удастся избежать уплотнительной застройки в рамках реновации, то новых жителей района будет ждать уютное и комфортное жилье. Для этого нужно вести постоянный мониторинг таких программ как на депутатском уровне, так и на уровне городской администрации. Есть и один квартал на перспективу, ограниченный Новгородской и Красной ул. В свое время он не вошел в городскую программу, но тем не менее он нуждается в реновации. Внешне это очень симпатичная территория – малоэтажная застройка, много зелени, однако состояние жилого фонда здесь удручающее. Дома,

возведенные сразу после войны, по большей части уже не пригодны для жизни.

– **Есть ли интересные инвесторам пятна под застройку? Когда можно ждать их освоения?**

– У нас есть очень интересный девелопером большой участок земли на Лагерном шоссе. И администрация района выносила на рассмотрение правительства города вопрос о застройке этой территории. Однако Смольный не пошел на этот шаг по причине опять же нехватки соответствующей транспортной и инженерной инфраструктуры в районе. Позиция города понятна – власти не хотят создавать новое гетто на отшибе. Но, вообще говоря, потенциал района велик – в отличие от других районов, земля в Колпино есть. Рано или поздно вопросы транспортной инфраструктуры Колпино решатся, и тогда можно ожидать всплеск жилищного строительства.

– **Какие объекты транспортной инфраструктуры будут строиться в районе?**

– В этом году запланированы два основных объекта. На трассе М-10 будет строиться развязка в сторону Колпино и Пушкина. Второй объект – это продолжение Софийской ул. до Металлостроя. Проектирование по этим объектам уже завершено. Для нас крайне важно попасть на весенние поправки в бюджет, чтобы «протолкнуть» проект расширения Колпинского шоссе и вывести через

Финляндскую на Софийскую ул. основной поток большегруза. Пробки на Колпинском шоссе – одни из самых страшных в городе, а мы ведь еще и зажаты с двух сторон железнодорожными ветками. Очень хотим, чтобы работы по расширению шоссе начались уже в 2013 году. В этом вопросе нам сильно помогают наши «флагманы» – проекты расширения промышленных зон и реновации.

– **Актуальны ли планы по строительству веток легкорельсового трамвая?**

– Сегодня стало ясно, что мечтать одновременно о двух ветках ЛРТ – это, честно говоря, нахальство. В работе находится одна из веток – идет проектирование легкорельса в рамках расширения Петрозаводского шоссе, и завершится оно в 2014 году. Этот факт не может не радовать, потому как еще несколько лет назад много говорилось о том, что проект утопичен, что реализовать его невозможно. Говорили, что не будет город тянуть легкорельс для обслуживания относительно небольшого по численности населения района. Очень рада, что эти прогнозы не оправдались. Отмечу, что город в одиночку этот проект не потянет, поэтому обязательно нужно добиваться федерального участия в проекте. Но пока проект не вышел на завершающую стадию, обращаться к федералам за деньгами нет резона.

– **В районе сосредоточено более 12% всех промышленных площадей города. Это делает его не слишком привлекательным для проживания. Какие приоритеты стоят перед районом – наращивать объемы жилья или сохранять статус промышленного района?**

– Я не верю, что в Петербурге не будет развиваться промышленность. Город имеет огромный промышленный потенциал, и его нужно и должно развивать. А для этого, в свою очередь, требуются новые промышленные площадки. Промышленный характер Колпино – это не беда района, а его главное преимущество. Ведь люди могут находить работу в непосредственной близости от дома. Я уверена, что рост промышленной составляющей района не за горами. И вслед за новыми предприятиями из других городов потянутся специалисты, которые будут селиться максимально близко от места работы. Вполне допускаю и внутриквартальную миграцию населения. На мой взгляд, в Колпино жить намного интересней, чем в Купчино или Веселом Поселке. Потому как этажность и плотность застройки в Колпино ниже, да и торговыми площадями район обеспечен. Подтянуть только транспортную инфраструктуру и сферу здравоохранения – и лучше района для жизни будет не найти.

инфраструктура

Свет в конце развязки

Роман Русаков / Главным недостатком Колпинского района является неразвитая транспортная инфраструктура. Если ее удастся решить, у района появятся хорошие перспективы, говорят эксперты. ➔

Достаточно сказать, что на территории Колпинского района нет станций метро. Ближайшая («Рыбацкое») расположена примерно в 20 минутах ходьбы или 10 минутах пути наземным транспортом от административной границы района. «Автомобилистам, по идее, несколько проще: все три главные магистрали Колпинского района (Московское и Петрозаводское шоссе, а также Софийская ул.) пересекают КАД и выходят практически в центр города. Но на практике владельцы личных авто ждут одна сложность: именно на эти трассы приходится основной поток большегрузного транспорта, так что пробки здесь возникают регулярно», — отмечает Екатерина Евсеева, руководитель КТ «СУ-155» в Санкт-Петербурге.

На автомобиле до города можно добраться тремя путями: по Петрозаводскому, Московскому шоссе и Софийской ул. Однако из-за загруженности транзитным транспортом возникают крупные пробки, а проходящие через район электрички всегда переполнены. «Впрочем, если жить и работать в Колпино, проблема удаленности от Петербурга становится не столь существенной. Район давно сформировался и сам себя обеспечивает объектами социальной и торговой инфраструктуры: здесь немало поликлиник, школ, детских садов, магазинов шаговой доступности», — рассуждает Юлия Кимаева, главный финансовый советник «БКС Премьер».

Впрочем, Денис Лола, директор по маркетингу ГК «Пионер» направление Санкт-Петербург, считает, что по сравнению с другими отдаленными районами Петербурга, такими как Красное Село, Кронштадт, Колпино обладает относительной близостью к станциям метро. «Помимо этого район отличает развитая социальная и коммерческая инфраструктура, сформировавшаяся благодаря наличию на территории района промышленных предприятий и наличию экономически активного населения, живущего



Транспортная инфраструктура в Колпино в ближайшее время будет несколько усовершенствована

Если жить и работать в Колпино, проблема удаленности от Петербурга становится не столь существенной

и работающего на территории района», — говорит он.

В будущем планируется увеличение Колпинского шоссе до четырех полос и строительство продолжения Софийской ул. до Заводского пр. Также запланировано строительство новой дороги между Софийской ул. и Петрозаводским шоссе, которая пройдет через промышленные площадки «Ижорские заводы» и «Металлострой». Кроме этого, предполагается построить две линии легкорельсового трамвая, одна из них пройдет от станции

метро «Рыбацкое» вдоль Петрозаводского шоссе с заходом в Колпино.

Екатерина Марковец, директор по инвестициям и консалтингу компании London Real Invest, к важным проектам относит строительство транспортной развязки в районе пересечения Московского шоссе с Колпинским шоссе, строительство Финляндской ул. от Советского бульвара до Софийской ул., реконструкция Колпинского шоссе на участке от пересечения с Софийской ул. до Фидерной ул. — ул. Танкистов.

Римма Лещева, старший юрист практики проектного финансирования и государственно-частного партнерства Capital Legal Services, считает, что одним из наиболее значимых проектов транспортной инфраструктуры, запланированных на 2013-2015 годы, является проект строительства продолжения Софийской ул. до Московского шоссе, промышленной зоны «Металлострой», продолжения Софийской ул. до пересечения с автодорогой на Колпино с устройством выхода в промзону «Металлострой», автомобильной дороги от пересечения с Софийской ул. до путепровода через ж/д Санкт-Петербург — Москва (включая путепровод).

«Однако ситуация с реализацией данного проекта неоднозначна. Согласно ответу из Смольного на запрос депутата Законодательного собрания Санкт-Петербурга Елены Киселевой от 7 ноября 2012 года № 208223-3, на объекте имеются неурегулированные имущественно-правовые вопросы с собственниками земельных участков, которые уже несколько лет противодействуют легитимной оценке стоимости земельных участков, подлежащих изъятию путем выкупа. Исходя из нашего опыта сопровождения подобных проектов, решение данного вопроса может значительно приостановить строительство объекта. По российскому законодательству процедура предполагает необходимость уведомления собственника земельных участков о принудительном выкупе земли для государственных нужд и определение цены ее выкупа, которое, как правило, осуществляется в судебном порядке и длится несколько лет», — рассказывает госпожа Лещева.

МНЕНИЕ



Денис Гусак,
руководитель
департамента
новостроек
«НДВ СПб»:

➔ Транспортная доступность района сейчас оставляет желать лучшего, но в долгосрочной перспективе ожидается прогресс в этой сфере. Планируется запуск легкорельсового трамвая от Рыбацкого до Колпино к 2018 году, а также строительство транспортной развязки с Московским шоссе.

Респектабельная перспектива при хороших исходных данных

Роман Русаков / Эксперты ждут от властей серьезных шагов по улучшению инвестиционного климата в Колпино. Тогда район может стать респектабельным пригородом с малоэтажной застройкой.

Колпинский район — на сегодняшний день определенно не самая привлекательная часть Санкт-Петербурга в контексте выбора локации для объектов коммерческой или недвижимости. Жилье, офисы, торговые площади не пользуются здесь

повышенным спросом.

Сказывается и удаленность от центра, и сравнительно невысокий уровень развития социально-бытовой инфраструктуры и потребительского рынка в условиях низкой плотности населения, переизбыток промышленных территорий. «Тем не менее район, полагаю, располагает перспективами развития в среднесрочный период. В условиях сокращения площадей для комплексного нового строительства локаций у Колпинского района — одного из самых больших по площади и малонасе-

ленных — потенциально есть все возможности стать новым весьма респектабельным пригородом с массовой малоэтажной жилой застройкой и высокой обеспеченностью необходимыми объектами коммерческой недвижимости и инфраструктуры. Конечно, для реализации такого варианта развития необходим целый комплекс условий, и прежде всего формирование комфортной инвестиционной среды. Но базовые предпосылки, природные и географические параметры — в частности экологическая обстановка, обширная

лесопарковая зона, которые выступают очевидным конкурентным преимуществом района, — как минимум позволяют такие сценарии предполагать», — резюмирует Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент». Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», одним из крупнейших инвестпроектов района называет проект ОАО «Силловые машины» по строительству комплекса заводов по производству энергетического оборудования, которые расположатся

на территории квартала 6 производственной зоны «Металлострой». «Большим событием для Колпинского района должно стать завершение работ по реновации всего комплекса тепломагистралей — проект «Колпино-2» — на правом берегу реки Ижора, запланированное на конец 2013 года», — говорит она. Большая концентрация промышленных предприятий негативно сказывается на экологии города. Так, сильно загрязнена вода в реках Ижоре и Славянке. Впрочем, Колпинский район хорошо озеленен, здесь расположено много скверов. Елена Шишулина, директор по маркетингу «ЗАО «УК «СТАРТ Девелопмент», добавляет еще одну «ложку дегтя»: «Это полигон хими-

ческих отходов Красный Бор, который находится в 5 км от Колпино. По свидетельству жителей, периодически ветер приносит с полигона запахи самых разных оттенков — от аммиачного до гнилого. Возможно, ситуация изменится — недавно было объявлено, что завод по переработке токсичных отходов в Красном Бору будет достроен в 2014 году», — надеется госпожа Шишулина.

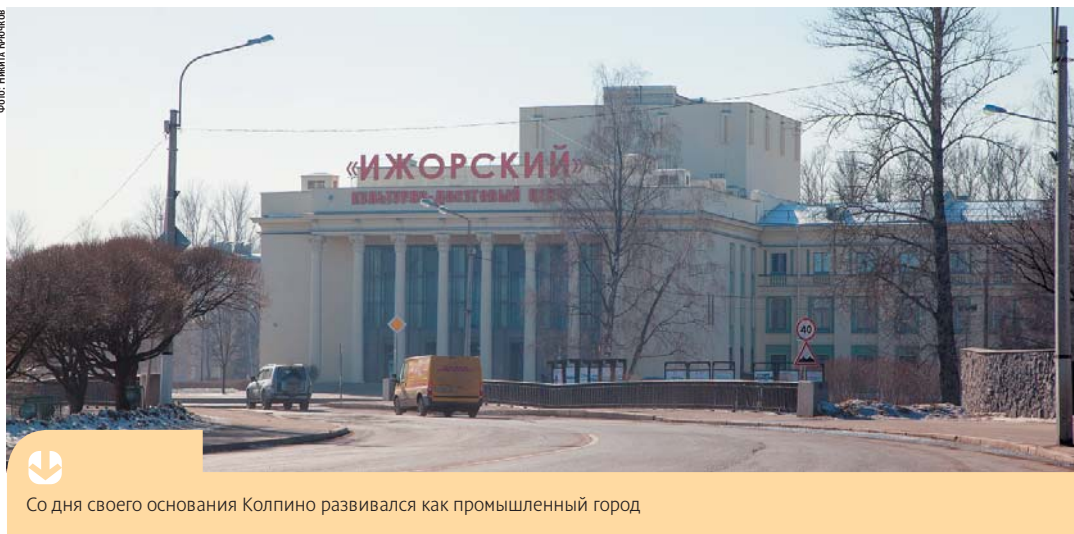
цифра

25 км —
расстояние от Колпино до центра Петербурга

вектор развития

Промышленность как вектор развития

Фото: Никита Яценко



Со дня своего основания Колпино развивался как промышленный город

Роман Русаков / Промышленная площадка Колпинского района является крупнейшей и наиболее динамично развивающейся машиностроительной зоной Северо-Запада.

Основная часть инвестиций осуществляется ведущими предприятиями металлургического комплекса и стройиндустрии: Ижорские заводы, «Северсталь», Усть-Ижорский фанерный комбинат, «Колпино-Водоканал-Строй».

В настоящее время предприятие «ГСП Энерго» осуществляет строительство ТЭЦ ПГУ. Данный проект включен в Генеральный план развития Санкт-Петербурга. Масштаб проекта позволяет отнести это предприятие в категорию стратегического инвестора. Одной из основных целей строительства ТЭЦ является надежное обеспечение электричеством, технологическим паром и теплом более чем 120 предприятий, расположенных в Санкт-Петербурге на промплощадке Колпинского района.

Сегодня в районе зарегистрировано свыше 3500 предприятий различных форм собственности. В их числе 17 крупнейших, которые, занимая 15% территории, выпускают около 70% промышленной продук-

ции, формируют основную долю налоговых поступлений в бюджет, обеспечивают рабочими местами почти 60% трудоспособного населения района.

Основу промышленного производства составляют обрабатывающие предприятия металлургического комплекса, машиностроения, деревообрабатывающей промышленности, строительной индустрии и др.

Основными плательщиками налогов по Колпинскому району стали: ООО «ОМЗ-Литейное производство», трубное производство ООО «Северсталь», ООО «Электрофизика», ООО «Ликофлекс», ООО «ДиКом», ЗАО «ИТКОМ».

Средняя численность работников крупных и средних предприятий и организаций района составляет около 40 тыс. человек.

Оборот организаций реального сектора экономики составляет примерно 125 млрд рублей в год.

Колпинский район занимает благоприятное транспортно-географическое положение. Рядом расположены пассажирские и грузовые терминалы аэропорта Пулково. Территорию района пересекают электрифицированные линии Октябрьской железной дороги Московского и Северного направлений. В полукилометре от Колпино

проходит трасса федеральной автомобильной дороги «Россия».

При развитой промышленности ситуация с социальным благополучием в Колпинском районе далеко не лучшая в городе: основная часть соцобъектов строилась еще в советское время и на современную нагрузку, выросшую из-за уплотнительной застройки, рассчитана никак не была, объясняет Екатерина Евсева, руководитель КТ «СУ-155» в Санкт-Петербурге.

Анна Иванова, директор по развитию финского проектного бюро Rumpri, добавляет: «Индустриальная направленность района, с одной стороны, дает рабочие места жителям, но их же лишает возможности жить в чистой среде (например, насколько нам известно, жителям Колпино запрещено купаться в реках Славянке и Ижоре), ну а близость мест заключения и ИВС ставит под сомнение уровень безопасности агломерации».

Впрочем, госпожа Евсева смотрит на экологию более оптимистично: «Воздух в Колпинском районе по-прежнему чистый – сказываются низкая плотность застройки, умеренная по петербургским меркам интенсивность дорожного движения и мало промышленных объектов с подветренной стороны от района».

справка

По площади район занимает всего 7,5% территории Санкт-Петербурга. Численность населения Колпинского района составляет 177,5 тыс. человек. Колпинский административный район Санкт-Петербурга расположен на юго-востоке города и граничит с Невским, Фрунзенским и Пушкинским районами Санкт-Петербурга, а также со Всеволожским (по реке Неве), Кировским и Тосненским районами Ленинградской области. Расстояние между крайними точками Колпинского района в направлении с северо-запада на юго-восток составляет 15 км, с запада на восток – 8 км, от Колпино до центра Санкт-Петербурга – примерно 25 км. Площадь района – 105,6 кв. км. В число районов Ленинграда город Колпино был включен в августе 1936 года после ликвидации Пригородного района Ленинградской области. А в качестве административной единицы район окончательно сформировался после присоединения к городу Колпино в 1954 году Усть-Ижорского, Понтоного (1953 год) и Петро-Славянского (1954 год) поселковых советов, входивших ранее в состав Тосненского района Ленинградской области. Точная дата закладки города Колпино по архивным документам не определена. Известно, что это событие совершилось летом 1722 года. День рождения города колпинцы традиционно отмечают в сентябре. В 1996 году на территории Колпинского района было создано пять муниципальных образований: МО пос. Металлострой, МО пос. Понтоный, МО пос. Усть-Ижора, МО пос. Саперный, МО пос. Петро-Славянка. В 1997 году муниципальное образование было сформировано и на территории города Колпино.

Складское направление

Роман Русаков / Коммерческая недвижимость Колпинского района развита слабо, здесь работает всего два торговых центра, офисная недвижимость в виде бизнес-центров отсутствует и вовсе. Аналитики полагают, что перспективы тут имеет складская недвижимость.

В Колпинском районе функционируют два крупных качественных торгово-развлекательных центра: ТРК

«Меркурий» (арендопригодная площадь – 16 400 кв. м) и ТРК «ОКА» (арендопригодная площадь – 45 000 кв. м). Остальное предложение представлено торговыми центрами и торговыми домами, относящимися к категории низкокачественных торговых объектов ярмарочного типа. Впрочем, Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci – Санкт-Петербург, говорит, что, в отличие от многих пригородов, в Колпино представлен

широкий набор сетевых торговых операторов. С офисной недвижимостью ситуация хуже. «Здесь отсутствуют отдельно стоящие качественные офисные объекты. Основной объем предложения офисных площадей представлен встроенно-пристроенными помещениями», – добавляет заместитель директора АН «Бекар» в Санкт-Петербурге Леонид Сандалов. Но, как полагают аналитики, улучшение транспортной

доступности Колпино в будущем может сильно повысить его привлекательность. Римма Лещева, старший юрист практики проектного финансирования и государственно-частного партнерства Capital Legal Services, считает, что район в большей степени интересен для складского бизнеса и может составить конкуренцию лидерам рынка складской недвижимости – Пушкинскому, Всеволожскому и Выборгскому районам. «Для этого у Колпинского райо-

на есть все предпосылки: сосредоточенность крупных промышленных предприятий и выгодное территориально-географическое положение. Вместе с тем развитию района препятствует проблема транспортной доступности, а именно проблема связи промышленного Колпино

с центром Петербурга. Вопрос загруженности Московского шоссе транзитным грузовым транспортом не раз поднимался органами государственной власти города. Решение проблемы видится в реализации ряда проектов дорожного строительства», – рассуждает госпожа Лещева.

цифра

45 тыс. кв. м – площадь самого большого торгового центра в городе Колпино

Городской район с областными чертами

Роман Русаков / Колпинский район – один из наименее «городских» в Санкт-Петербурге. Он полностью расположен за КАД и по плотности застройки и населения сравним скорее с городом в Ленобласти, чем с другими районами Санкт-Петербурга.

Фото: Наталья Шенюкова



Географически Колпино находится от Петербурга дальше, чем многие районы Ленобласти. Это сказывается на ценах – жилье в городе одно из самых дешевых в Петербурге

К слову, географически Колпинский район находится дальше от центра города, чем областные Ржевка или Янино Всеволожского района.

Неудивительно, что жилье здесь одно из самых дешевых в черте города: средняя стоимость 1 кв. м в новостройках поселка Металлострой или города Колпино стабильно колеблется в пределах 52-60 тыс. рублей. Жанна Воронова, менеджер отделения «Адмиралтейское» ООО «Александр недвижимость» и житель г. Колпино, говорит, что стоимость квартир в этом районе примерно на 40-50% ниже аналогичных в Санкт-Петербурге.

Элеонора Элюян, маркетолог-аналитик «НДВ СПб», добавляет, что новострой-

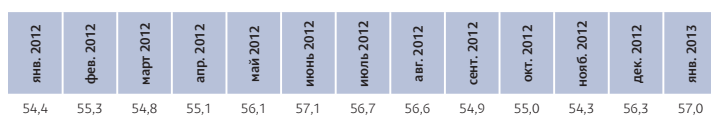
ки здесь дешевле по сравнению с другими окраинами города на 20-25%.

Елена Шишулина, директор по маркетингу ЗАО «УК «СТАРТ Девелопмент», считает, что в Колпино вообще самое недорогое предложение жилья на тер-

ритории Санкт-Петербурга, дешевле можно приобрести квартиры уже только в Гатчинском и Тосненском районах Ленобласти. «Тем не менее рост средней цены на жилье в Колпинском районе по сравнению с началом 2012 года составил



Динамика средней цены 1 кв. м предложения жилья класса масс-маркет в Колпинском районе



Источник: «Петербургская недвижимость»

цифра

на 40%

дешевле жилье в Колпино, чем в среднем по Петербургу

Небольшими, но стабильными темпами

Роман Русаков / Колпинский район развивается не очень активно, но стабильно: относительно регулярно появляются новые проекты, пусть и небольшие, ориентированные в основном на локальный спрос.

«Этим и объясняется невысокая динамика цен: за прошедший год цена квадратного метра здесь выросла всего на 4,7%, что более чем в 2 раза ниже показателя по Санкт-Петербургу (+10,9%)», – подчитала Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость»

Анна Иванова, директор по развитию финского проектного бюро Ruptri, говорит: «Крупными можно назвать проекты «Ленстройтреста» (общая площадь жилья составил 116 тыс. кв. м), а также

«Петротреста» и Normann, сосредоточенные в самом Колпино и Металлострое, но тот же Понтонный с оставшими с советских времен постройками и Петро-Славянка, граничащая с активно развивающейся с помощью «Балтроса» Московской Славянки, явно требуют новых домов». Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci – Санкт-Петербург, среди жилых проектов также выделяет ЖК на Ремизова (ЗАО «ТПК «Северная корона», общая площадь квартир – около 4 тыс. кв. м), ЖК «Олимп» (Северо-Западный региональный центр ГО и ЧС, общая площадь квартир – 49 тыс. кв. м), ЖК «Дом у озера» (ООО «Стройтрест № 7», общая площадь квартир – 22 тыс. кв. м), ЖК «Ижора парк» (ООО «Норманн-Юг»,

общая площадь квартир первой и второй очереди – 28,9 тыс. кв. м). Ольга Трошева говорит, что в данный момент в районе имеются в продаже четыре объекта: «Дом у озера» (Строительный трест № 7), «Ижора парк» (Норманн), «Олимп» (Строительное управление) и жилой комплекс на пересечении Ремизова/Октябрьской. «Все, за исключением последнего, относятся к классу эком», – уточняет она. «Здесь заявлено несколько крупных проектов по строительству жилья от таких девелоперов, как «Ленстройтрест», «СПБ Реновация» и «Сфера», объекты которых могут пополнить жилой фонд района на 1 млн кв. м», – отмечает госпожа Трошева. Помимо домов проектами предусмотрено строи-

тельство и новой социальной инфраструктуры. Юлия Жалева, руководитель отдела маркетинга и продаж компании «Петра 8», полагает, что значимой вехой развития района в будущем должен стать проект комплексного развития территории квартала 10 и Красного Кирпичника, разрабатываемый компанией «СПБ Реновация».

Денис Лола, директор по маркетингу ГК «Пионер» направление Санкт-Петербург, говорит, что появление новых жилых объектов в Колпино ожидается за счет участия района в программе реновации «хрущевок». «СПБ Реновация» уже ведет снос 22 расселенных зданий на участке площадью 9,24 га. Среди перспективных проектов – строительство жилого комплекса 110 тыс. кв. м на земельном участке 31,5 га

ГК «Ленстройматериалы». Жилье будет возведено из панельных железобетонных конструкций, созданных по финской технологии. Юлия Кимаева, главный финансовый советник «БКС Премьер», считает, что в последние годы жилье в Колпинском районе становится популярным. В будущем

рост продолжится, уверена она. «Перспективы развития района связаны с улучшением транспортной доступности и развитием промышленности. Положительное влияние оказывает активизация складского и логистического бизнеса, который создаст новые рабочие места для местных жителей», – отмечает госпожа Кимаева.

мнение



Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака»:

– Примечательно, что цены на жилую недвижимость в Колпинском районе растут медленнее по сравнению с остальными районами Петербурга. Так, в 2012 году прирост цены предложения в строящихся домах Колпино был ниже среднегородского уровня и составил 7-8% за год.

Марк Окунь: «Срок окупаемости соцобъектов – десятилетия»

Будут ли пересматриваться проекты планировки в Кудрово и как скажется на рынке новая схема выкупа областью социальных объектов у застройщиков, корреспонденту «Строительного Еженедельника» Галине Вавиловой рассказал глава компаний «Отделстрой» и «Кудрово-Град» Марк Окунь. ➔

– **Вице-губернатор Георгий Богачев в своем недавнем интервью заявил, что в Кудрово грядет проверка проектов застройки на соответствие новым нормам. Возможно ли, что и проект «Нового Оккервиля» будет пересмотрен?**
– Это заявление прозвучало в контексте острых проблем, возникших в Ленобласти в связи с масштабной застройкой. В некоторых случаях социальная инфраструктура просто отсутствует. Но если в проекте учтены все нормативы – по количеству мест в школах и детских садах, построены дороги и инженерные сети, имеются рекреационные зоны, – думаю, оснований для его пересмотра нет.

– **В частности, он рассказал, что в Кудрово «наложились» друг на друга два проекта – компаний Setl City и «Отделстрой». В чем конфликт?**
– Никакого конфликта нет. Это «наложение» – лишь техническая нестыковка. Совместно с компанией «Строительный трест» мы застраиваем часть Кудрово, которая находится севернее реки Оккервиль. Это микрорайон «Новый Оккервиль». Наш проект планировки территории площадью 114 га, южная граница которого про-

ходит по реке Оккервиль, был согласован в 2007 году в соответствии с действующими на тот момент нормативами. Проект планировки южной части Кудрово, одним из застройщиков которой выступает Setl Group, был утвержден позже, в 2010 году. По документам граница их участка доходит до Ленинградской ул. В результате рекреационная зона и больница на берегу реки присутствуют в обоих проектах. Я уверен, границу между участками легко можно уточнить. От места ее прохождения количество социальных объектов и рекреационных зон ни в одном из проектов не изменится.

– **Строительство инженерии и социальной инфраструктуры вы ввели за свой счет? Какова стоимость ее строительства в расчете на один «квадрат»?**
– Не надеясь на помощь государства, всю инфраструктуру мы возводим на собственные средства. В «Новом Оккервиле» уже функционирует детский сад. Заканчивается проектирование школы на 1600 мест, которая будет построена в 2014 году. Сейчас пишем концепцию для торгового центра площадью порядка 20 тыс. кв. м, который разместится на въезде в квартал. В среднем строительство дорожной, инженерной

и социальной инфраструктуры увеличивает себестоимость 1 кв. м жилья примерно на 10-15 тыс. рублей. Это 15-20% от стоимости «квадрата» в нашем проекте.

– **Возникли ли у вас сложности при передаче социальных объектов области?**
– На момент, когда мы построили первый детский сад, из-за отсутствия бюджетных средств район отказался выкупать его и принимать на баланс. Мы были вынуждены сделать его частным, наняв профессиональную управляющую компанию. Безусловно, потребность в государственном детском саде тоже есть. Надеюсь, что объявленная губернатором Ленобласти программа «Налоги в обмен на социальные объекты» заработает. Уже вышло постановление губернатора, в котором определяются действия, необходимые для реализации этой программы. Юридические вопросы заключения договоров между муниципальными властями, областью и застройщиком сейчас обсуждаются на Координационном совете при губернаторе, членом которого я тоже

являюсь. Думаю, в ближайшие месяцы эта работа будет завершена.

– **Какой будет схема выкупа соцобъектов Ленобластью?**
– Во-первых, компании, ведущие строительство в Ленобласти, обязательно должны быть зарегистрированы на ее территории и платить в ее бюджет налоги. Затем, когда соцобъект уже будет построен и на него будет зарегистрировано право собственности, Всеволожский район проведет конкурс по выкупу объекта за счет субсидий областного бюджета. На выкуп объектов будет расходоваться до 50% уплаченных застройщиком налогов. Какие именно налоги и с какого момента их уплата будет учитываться, пока обсуждается. Но крупных проектов застройки в области единицы, и думаю, в каждом отдельном случае условия выкупа объектов будут оговариваться индивидуально.

– **Сколько времени потребуются застройщикам, чтобы «накопить» налоги на детский сад?**
– Это зависит от масштабов строительства, но в среднем, думаю, два-три года.



семинар

«НОВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, КОНСТРУКЦИИ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ»

26 марта в 10.00

программа мероприятия:

- 09.30-10.00 Регистрация участников**
- 10.00-10.05 Открытие семинара**
докладчик: вице-президент, директор «Союзплетрострой» Л.М. Каплан
- 10.05-10.15 Инновации в строительстве**
докладчик: заместитель директора СРО НП «Союзплетрострой-Проект» С.В. Чижов
- 10.15-10.25 Применение новых конструкций и технологий при проектировании**
докладчик: генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест № 5» В.М. Мовчанюк
- 10.25-10.35 Инновационные технологии, новые строительные материалы и конструкции в дорожном строительстве**
докладчик: генеральный директор ЗАО «Экспериментальный завод» В.С. Стерин
- 10.35-10.45 Производство сэндвич-панелей из пенополиуретана**
докладчик: главный инженер ЗАО «Вентиляционный завод «Лиссант» Б.М. Гольман
- 10.45-10.55 Прорывная энерго- и ресурсосберегающая технология при строительстве ТЭЦ и котельных**
докладчик: генеральный директор ЗАО «Транслайн» А.А. Иванов
- 10.55-11.05 Новые технологии в производстве звукоизоляционных материалов**
докладчик: заместитель директора ООО ПКП «Ресурс» А. Захаров
- 11.05-11.20 Лизинг многооборотной опалубки**
докладчик: генеральный директор ООО «СтройБыт» Д.В. Тихонов
Применение алюминиевых радиаторов в отопительных системах
докладчик: Е.А. Дедов
- 11.20-11.30 Современные технологии контроля теплозащиты. Проблемы и решения**
докладчик: руководитель лаборатории ЗАО «ТТМ» Л.Н. Лездин

Организатор:

Генеральный информационный спонсор:

регистрация участников по тел. 273-52-43, 275-46-69 или e-mail: prsouz@sp.ru

место проведения: Шпалерная ул., 52

РЕКЛАМА

театр-фестиваль

4 апреля 17⁰⁰-21⁰⁰

БАЛТИЙСКИЙ ДОМ метро «Горьковская»

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ

НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ:

КАК БЕЗОПАСНО КУПИТЬ КВАРТИРУ В НОВОСТРОЙКЕ?

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ВХОД СВОБОДНЫЙ

www.gilproekt.ru

32-701-32

Стратегические медиа-партнеры:

Организаторы:

Генеральный партнер:

Генеральный спонсор:

Спонсоры выставки:

РЕКЛАМА

Элитный дефицит

Андрей Семериков / Объем предложения элитной жилой недвижимости Петербурга, по данным экспертов, в 2012 году сократился на 40% по сравнению с показателями 2010 года. При этом цены на премиальное жилье выросли на 13%, а спрос оставался стабильным. ➔

По данным ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, к концу 2012 года на первичном рынке жилья бизнес- и премиум-класса Петербурга было 28 строящихся проектов общей площадью 770 тыс. кв. м. «Доля класса премиум составила 21% (162 тыс. кв. м). Основной объем предложения сконцентрирован в Московском (30%), Петроградском (20%) и Центральном (17%) районах. Центральный район по-прежнему лидирует по объему застройки класса премиум, общий объем которой в нем составляет порядка 132 тыс. кв. м», — сообщает Анна Калинина, руководитель отдела продаж элитной жилой недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

По подсчетам Олега Пашина, генерального директора ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость», в обжитых районах города строится 27 элитных жилых объектов. «Чуть больше 55% предложения представлено в Центральном районе. На Крестовском острове представлены единичные квартиры в ряде готовых домов, а также осталось несколько предложений в доме «Венеция» от СК «Возрождение Санкт-Петербурга». Кроме того, не так давно появились в продаже квартиры от Fort Group в доме на Динамо, 6. В Курортном районе представлено всего 2 жилых комплекса класса элит — Crystal (АПФ «Волна») площадью 12,5 тыс. кв. м и апартаменты в г. Зеленогорске на Приморском шоссе, 549 («Тележная, 17»), площадью 6,1 тыс. кв. м», — рассказывает Олег Пашин.

Другие данные приводит Инна Анисимова, руководитель центра элитной недвижимости АН «Итака»: «По состоянию на IV квартал 2012 года в стадии строительства находится 36 объектов элитной недвижимости, что составляет более 900 тыс. кв. м жилья. За последние три года количество строящихся объектов дорогого жилья сократилось в два раза, но можно отметить тенденцию к увеличению самих объектов, инвесторы реализуют не просто крупные проекты, а берутся за строительство элитных кварталов».



Спрос на элитную недвижимость сейчас превышает предложение

Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest, говорит, что в структуре предложения первичного рынка элитные квартиры занимают 6% по площади и 2% по числу квартир. Наблюдается тенденция сокращения объема предложения. «По сравнению с концом 2011 года в 2012 году предложение снизилось на 15%, по сравнению с концом 2010 года — на 40%», — сетует госпожа Захарова.

В последние годы объемы ввода элитного жилья были довольно незначительны — порядка 1-3% от общего объема ввода, приводит данные Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН».

«Если судить по озвученным застройщиками планам, на рынок центральных районов в 2013 году должно поступить более 360 тыс. кв. м жилой недвижимости. Практика показывает, что фактические показатели вывода объектов на рынок обычно ниже запланированных. Однако часть заявленных объектов уже поступила на рынок, например в феврале открылись продажи в «Доме на

Дворянском» рядом с Петропавловской крепостью», — рассказывает Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад».

Основными территориями концентрации жилья класса элит в Петербурге, по данным господина Спарака, являются «золотой треугольник», Каменный и Крестовский острова, район Смольного — Таврического, первая линия Петроградской стороны, территории, примыкающие к стрелке Васильевского острова, и «Золотая миля» Курортного района.

По словам Олега Пашина, за 2012 год в сегменте элит средние цены выросли примерно на 9%. «По данным на март 2013 года, средняя стоимость 1 кв. м в этом сегменте составляет порядка 230 тыс. рублей. По сравнению с январем она уменьшилась на 1%», — отмечает господин Пашин.

Средняя стоимость 1 кв. м при единовременной оплате сегодня составляет около 190 тыс. рублей. За год цена выросла на 13%, причем указанный темп роста выше, чем в сегменте масс-маркет, говорит Денис Бабаков.

Елена Амирова, генеральный директор агентства недвижимости Home estate, подсчитала, что стоимость 1-комнатной элитной квартиры начинается от 7 млн рублей, 2-комнатной — от 10-11 млн рублей.

Владимир Спарак говорит, что интерес к элитному жилью сегодня довольно стабилен, но в силу ограниченности предложения существует неудовлетворенность спроса.

По словам Зои Захаровой, в общей структуре продаж сделки с элитной первичной недвижимостью занимают 5% по площади и 1% — по числу квартир. Средние темпы продаж: 0,3-5 объектов в комплексе в месяц.

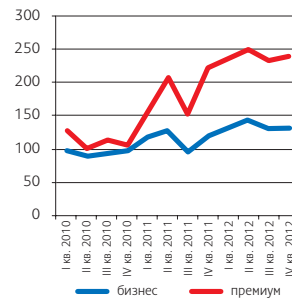
Светлана Алексеева, руководитель отдела долевого строительства ООО «Городская недвижимость» говорит, что наиболее высокий спрос в сегменте элитной недвижимости наблюдается на квартиры больших площадей: 1-комнатные примерно от 50 кв. м, 2-комнатные — от 80 кв. м, 3-комнатные — от 120 кв. м.

Эксперты считают, что перспективы у рынка элитного жилья весьма благоприятные, ведь несмотря на сокращение предложения, спрос постоянно растет, а соответственно, увеличиваются и цены.

По прогнозам Владимира Спарака, ареал престижных территорий будет расширяться. При условии удачного редевелопмента новые элитные проекты могут появиться на Петровском острове, полагает он.

Вера Сереева, директор управления аналитического маркетинга компании RBCI, прогнозирует, что объем продаж «элиты» в 2013 году может превысить отметку в 160 тыс. кв. м. «Продолжится укрупнение элитных проектов за счет строительства многофункциональных комплексов и расширения географии за счет освоения территорий в Московском, Приморском районах и вдоль набережных», — считает госпожа Сереева.

Динамика цен на элитное жилье в Петербурге, тыс. рублей/кв. м



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Схемы приобретения

Андрей Семериков / По данным экспертов, в последнее время возросло количество сделок по приобретению элитной недвижимости с привлечением ипотеки. Доля инвестиционных сделок в этом сегменте традиционно невелика.

Интерес к ипотеке, по словам Анны Калининой, связан с тем, что зачастую свободные деньги вкладываются потенциальными покупателями в развитие бизнеса, и выплата процентов по ипотечному кредиту является более выгодным решением, чем потери компании из-за нехватки оборотных средств.

По данным Владимира Спарака, около половины сделок происходит с привлечением ипотечных средств, а почти 40% покупателей предпочитают единовременную оплату. «Объем сделок при помощи ипотечного кредитования на элитном рынке очень высок. Например, в жилом комплексе «Водолей» в Сестрорецке, где стоимость квартир начинается от 9 млн рублей, практически все сделки осуществляются при помощи ипотеки. В кредит здесь берут сумму минимум в 5 млн рублей с ежемесячным платежом 80-100 тыс. рублей. Как правило, ипотеку берут на длительный срок, чтобы перестраховаться, но планируют заплатить всю

стоимость в ближайшие 1-1,5 года. В большинстве случаев при покупке элитной квартиры ипотека оформляется на юридическое лицо. У ряда банков — Сбербанка, ВТБ, «Уралсиба» — действует специальная программа для юридических лиц, где предлагается ставка по ипотеке 10,5-11% при минимальном первоначальном взносе 20%», — рассказывает Елена Амирова. Лилия Крейс-Белова, эксперт АН «Бекар», отмечает, что 60% покупателей элитного жилья приобретают квартиры в ипотеку и лишь 40% — по 100% оплате. «В нашей компании с использованием ипотеки покупается

до 10% элитных квартир, что выше среднего показателя по рынку. Растет популярность рассрочки, которой пользуются до 25% покупателей», — говорит Вера Сереева. Инвестиционные сделки в этом сегменте единичны. Желющие инвестировать в жилье такого класса есть, однако подходящих объектов сегодня практически не найти,

поясняет господин Спарак. По данным госпожи Сереевой, в 2012 году в компании около 15% квартир приобреталось с инвестиционной целью. У строительной корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга» на протяжении двух последних лет число таких сделок не превышало 4%,

отмечает Денис Бабаков. Инна Анисимова говорит, что покупателей-инвесторов интересует элитный объект, только если на начальном этапе его цена несколько занижена. Однако застройщики уже на начальном этапе ставят высокую цену за 1 кв. м, и она не сильно меняется за период строительства, поясняет эксперт.

МНЕНИЕ



Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад»:

➔ На условиях единовременной оплаты совершается около 14% сделок, с привлечением ипотечного кредита — около 5%. Наиболее популярной схемой является покупка в рассрочку на специальных условиях от застройщика, например в корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга» предоставляется беспроцентная рассрочка, у нас число таких сделок в 2012 году превысило 80%.

ООО «Сэтл Сити» (Setl City)

Тел.: +7 (812) 33-55555
www.setlcity.ru

РЕКЛАМА

MORE – жилой квартал в «Балтийской жемчужине» (Петергофское шоссе)



Новый жилой комплекс класса комфорт MORE располагается рядом с Финским заливом и Южно-Приморским парком Победы, в одном из экологически чистых районов Петербурга. Проект строительства предполагает возведение комплекса в 3 очереди, последняя из которых находится в стадии проектирования.

В 1-й очереди будет 1540 квартир, во 2-й – 1518.

Жилые дома в составе комплекса состоят из двух частей, каждая из которых включает в себя несколько разновысотных (5, 6, 7, 9, 11, 20 этажей) жилых секций со встроенными помещениями.

В квартирах будет выполнена полная отделка, в них установят высококачественные металлопластиковые окна, обогревательные приборы, металлические входные двери. Жилой комплекс будет оснащен современными лифтами. Предусмотрены детская игровая и спортивная площадки, зеленые внутренние дворы.

Продажи осуществляет «Петербургская Недвижимость». С проектными декларациями можно ознакомиться на сайте www.setlcity.ru

ГК «ГОРОД»

Тел. (812) 777-33-11
www.gorod.com

ЖК «Прибалтийский»



Жилой комплекс «Прибалтийский» расположен на пересечении ул. Маршала Казакова и пр. Героев. Комфорт-класс. Вид на Финский залив. Шесть кирпично-монолитных корпусов, в каждом подъезде лифты OTIS, окна RENAU. Широкий выбор планировок квартир. Срок сдачи: 1-я очередь – III квартал 2014 года.

Проектная декларация на сайте www.gorod.com.

РЕКЛАМА

НОВОСТЬ

➔ Компания Setl City разработала современные стандарты организации жилой среды для проектов квартальной застройки. Стандарты регламентируют вопросы обеспечения сопутствующей инфраструктурой и оборудования жилых комплексов, а также их внешнего вида.

Проанализировав пожелания покупателей, Setl City сформировала перечень необходимых объектов торгово-сервисной инфраструктуры, которые должны находиться в пределах шаговой доступности жителей. Так, согласно принятым компанией нормам, внутри кварталов обязательно должны располагаться: аптеки или медицинские центры, кафе или пекарни, продуктовые магазины, детские развивающие центры.

Кроме того, был расширен и дополнен обязательный перечень элементов благоустройства на территории комплекса. Помимо уже традиционной организации детских и спортивных площадок, а также адаптации территории под нужды маломобильных групп населения Setl City установила следующие стандарты оснащения жилых объектов: наличие зоны wi-fi в каждом дворе; установка видеонаблюдения по периметру участка, а также на детских площадках, у входов в парадные и в крытых/подземных паркингах; организация стоянки для велосипедов; оборудование колясочных в парадных жилых зданий; установка малых архитектурных форм и качественное декоративное озеленение пешеходных зон. Стандарты также коснулись внешнего вида входных групп, холлов и фасадов зданий.

Группа компаний «Балтрос»

Тел.: 777-70-77
www.oslavyanke.ru



Жилой район Славянка



Квартиры месяца!

Специальные предложения на 2- и 3-комн. кв. от 63 000 за 1 кв. м.

РЕКЛАМА

Группа компаний «Балтрос»

Тел.: 777-70-77
www.oslavyanke.ru



Жилой район Славянка



Готовые квартиры от 63 000 за 1 кв. м.

Подбор ипотечных программ.

РЕКЛАМА

ЗАО «47 ТРЕСТ»

Тел. 940-10-05
www.trest47.ru

«Петергофская мыза»



Проект «Петергофская мыза» расположен на пересечении улиц Ботанической и Чичеринской.

Кирпичные двухэтажные дома площадью от 365 до 527 кв. м + 12 соток земли на каждое домовладение.

Проектная декларация на сайте www.trest47.ru.

РЕКЛАМА

Тротуарная плитка: территория уюта

Вымощенные дорожки и площадки становятся постоянным атрибутом практически любого проекта благоустройства городских или частных территорий. ➔

Тротуарная плитка – наиболее популярный сегодня материал для устройства дорожных покрытий. Но возможности мощения гораздо шире, чем просто создание покрытия. Применяя плитку разнообразных форм, цветов и фактур, можно воплотить самые смелые дизайнерские решения, ведь сплошным одноцветным дорожным покрытием из камней, уложенных вплотную друг к другу, сегодня трудно удивить. Гораздо интереснее выглядят покрытия из разноцветных плиток. За счет фактурной поверхности камней, возможности комбинировать искусственный камень с другими материалами – булыжником, галькой, деревянными элементами и др. – рисунок дорожного покрытия получается более четким, ярким и выразительным. Кроме эстетической составляющей немаловажным является тот факт, что троту-

арная плитка производится из натурального, экологически чистого материала: цемент, песок, вода и необходимые красители. Верхний облицовочный слой включает натуральный наполнитель, благодаря которому получают любой тон изделий без вредных примесей и искусственных красителей, и плитка не выделяет канцерогенов. При благоустройстве загородного участка этот фактор является одним из определяющих. К другим преимуществам тротуарной плитки можно отнести устойчивость к различным погодным условиям, что делает ее практически незаменимой в условиях сурового российского климата; простоту в уходе – она легко очищается от любых типов загрязнений; высокую износостойкость и прочность, что значительно продлевает срок ее эксплуатации, и, наконец, плитка имеет высокий уровень ремонтопригодности,

то есть при необходимости можно заменить лишь отдельные участки плитки. Компания ОАО «Ленстройдеталь» производит тротуарную плитку с декоративной фактурной поверхностью с 2004 года. Нашими специалистами были разработаны рецептуры, по которым на верхний слой обычной плитки наносится различные минеральные наполнители типа кварцита, гранита, габбро-диабазы и многие другие, которые, в свою очередь, увеличивают износостойкость изделия. У нас представлена широкая цветовая гамма. Новейшее оборудование немецкой фирмы HESS по производству мелкоштучных бетонных изделий методом полусухого вибропрессования позволяет выпускать продукцию, отвечающую европейским стандартам качества. Тротуарная плитка, которая производится

нашей компанией, имеет ряд преимуществ при укладке: это широкое разнообразие форм, вариантов укладки и цветовых решений, которые воплотят в жизнь ваши самые смелые идеи; все плитки соблюдают строгую геометрию формы, что обеспечивает аккуратную и ровную укладку; также она экологически чистая, долговечная в служении – от 15 лет. Вся продукция нашей компании соответствует требованиям, предъявляемым к такого рода продукции, и имеет необходимые сертификаты. Специалисты компании «Ленстройдеталь» всегда готовы проконсультировать по всем техническим вопросам и относительно технологии применения плитки, а также помочь в выборе дизайна для создания неповторимой уютной атмосферы на вашем загородном участке.



ОАО «Ленстройдеталь»
Санкт-Петербург,
ул. Седова, 6
Тел. отдела продаж
тротуарной плитки:
(812) 318-31-05
www.lensdet.ru

НА ПРЯМЫХ РЕКЛАМАХ

Региональная доля

Роман Русаков / Население Петербурга в прошлом году достигло 5 млн человек. Но рост связан не столько с ростом рождаемости, сколько с притоком жителей других регионов. Переезжая, многие из них становятся покупателями строящегося жилья. Сегодня доля инвесторов извне достигает 30%. ➔

Риэлторы долю иногородних покупателей оценивают в 10-15%, но это вместе с вторичным рынком. Доля внешних региональных покупателей в строящихся домах значительно выше – в некоторых случаях она может достигать 40%.

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», рассказал, что в их компании доля покупателей из других регионов составляет около четверти от общего числа покупателей. Он отмечает, что эта цифра достаточно стабильна и за последние годы не менялась.

Екатерина Евсева, руководитель КТ «СУ-155» в Санкт-Петербурге, также называет схожую со «Строительным трестом» долю иногородних покупателей. В проекте «Каменка» доля иногородних соинвесторов, по ее словам, составляет около 30%. «Чаше всего это семьи с севера СЗФО (Мурманск, Архангельск, Петрозаводск) и сибиряки», – добавляет она.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь», долю регионалов оценивает и вовсе в 38-45%.

Елена Шишулина, директор по маркетингу «СТАРТ Девелопмент», отмечает, что на рынке загородного жилья доля иногородних покупателей значительно ниже. «По нашим наблюдениям, в «Золотых ключах» – около 11%», – подсчитала госпожа Шишулина.

Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН», говорит, что в его компании за последний год количество иногородних клиентов выросло почти на треть. «Традиционно первое место занимает приезжие из северных и нефтегазовых регионов России, на втором месте – москвичи. В 2012 году стала заметна еще одна группа – жители других регионов России, которые переезжают в Петербург семьями



Большинство региональных покупателей начинают с поиска недвижимости в Москве, но, ознакомившись с ценами и удаленностью новых кварталов от центра города, быстро переключаются на Санкт-Петербург



вслед за детьми, которые поступили здесь в вузы», – рассказал о портрете покупателя господин Спарак.

Менеджер управления продаж департамента новостроек ООО «Александр недвижимость» Любовь Мамчур считает, что росту покупательской активности иногородних способствует развитие интернет-технологий: на сайтах возможно ознакомление с декларациями, правоустанавливающими документами на объекты, у многих компаний на строительных площадках установлены веб-камеры, что дает возможность следить за ходом строительства в режиме онлайн.

Директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая полагает, что в Санкт-Петербурге доля иногородних покупателей увеличивается, так как многие застройщики целенаправленно работают над продвижением квартир в других регионах.

Например, «Петербургская недвижимость» имеет представительства в других городах России – в Мурманске, Архангельске и др.

Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой», отмечает, что при выборе объекта и застройщика они чаще ориентируются на «сарафанное

радио» – рассказы знакомых и родственников, которые уже купали квартиры в Санкт-Петербурге.

«Большинство региональных покупателей начинают с поиска недвижимости в Москве, но, ознакомившись с ценами и удаленностью новых кварталов от центра города, быстро переключаются на Санкт-Петербург», – уточняет господин Гражданкин.

Вице-президент по продажам компании «Петербургская недвижимость» Наталья Луговская рассказала, что у регионального спроса есть ярко выраженная сезонность: период с апреля по октябрь является наиболее активным.

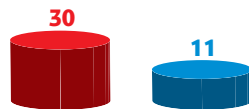
Любовь Мамчур объясняет это просто: активность покупателей из других регионов совпадает с периодом их отпусков.

«Особенностью сделок с клиентами из других регионов можно назвать их меньшую длительность, полностью уладить все формальности и заключить сделку иногородние покупатели стараются за время своего пребывания в Петербурге. В результате период от начала просмотра возможных вариантов до подписания договора обычно занимает всего несколько дней», – говорит Андрей Ильичев, коммерческий директор ГК «Пионер» направление Санкт-Петербург.

По подсчетам аналитиков «Петербургской недвижимости», примерно половина всех сделок так или иначе приходится на резидентов СЗФО. Лидерами по количеству приобретенных квартир являются Мурманская и Архангельская области. Далее следуют ХМАО и ЯНАО. Реже встречаются покупатели из Норильска, Красноярска. Москвичи на петербургском рынке малоактивны.



Доля иногородних покупателей на рынке Петербурга, %



■ в строящихся многоквартирных домах
■ в загородных проектах

Источник: участники рынка

С оглядкой на метрополитен

Роман Русаков / Эксперты отмечают, что несмотря на разнородность иногородних клиентов, чаще всего их объединяет одно требование – близость к метро. Для местных жителей при выборе жилья транспортная инфраструктура играет меньшую роль.

Эксперты делят покупателей из регионов на три основные группы.

Первый тип – это родители, покупающие жилье детям, которые учатся в Петербурге или уже отучились и решили осесть в городе. В этом случае в основном приобретаются студии и однокомнатные квартиры, по возможности с хорошей транспортной доступностью (в том числе у метро), чтобы обеспечить молодым людям необходимую мобильность. Такие покупатели охотно вкладываются в квартиры на стадии кот-

лована – их устраивает, что они будут достроены через несколько лет, когда сын или дочь как раз окончит вуз. Второй тип – инвесторы. Жители Крайнего Севера и Дальнего Востока, которые просто вкладывают заработанные деньги в недвижимость Петербурга. Главные требования к жилью в данном случае – максимальная ликвидность в близкой и отдаленной перспективе.

Третий тип – те же жители Крайнего Севера, Дальнего Востока и других регионов, как правило, уже солидного возраста, которые переезжают в Петербург к детям и внукам, ну или просто так. Как раз эта категория покупателей чаще всего ориентируется на пригородные дома – их уже «тянет к земле», им хочется жить не в шумном мегаполисе, а в спокойном и зеленом пригороде. «По всем прочим параметрам жилья требования иногород-

них клиентов практически никак не отличаются от петербуржцев и жителей Ленобласти. Единственное, у местных жителей гораздо более сильная привязка к текущему месту жительства и месту работы, а жители регионов более свободны в выборе района будущего проживания», – рассказала Елена Шишулина.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь», отмечает, что среди требований иногородних покупателей основным является близость к метро. С этим соглашаются и остальные участники рынка. «Региональные покупатели часто не ориентируются в городе и не владеют полной информацией о транспортной доступности, поэтому слушают советы знакомых, родственников, соседей. Здесь важным фактором для них становится обязательная близость

к метро. Если петербуржцы уже спокойно относятся к тому, что до дома нужно будет проехать на маршрутке 10-15 минут, то иногородние покупатели почему-то хотят жить только рядом с метро», – объясняет господин Осокин. Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой», подтверждает

эту мысль: «Для иногородних покупателей особенно важна транспортная доступность. Это мы привыкли жить в мегаполисе и считаем нормальным, если расстояние от работы до дома занимает час, а то и больше. Покупателей из регионов особенно волнует близость к метро (в пешеходной доступности), наличие транспортных развязок, время, за которое можно добраться от дома до центра города. Также важно наличие социальной и коммерческой

инфраструктуры в шаговой доступности». «Большинство региональных покупателей предпочитают приобретать квартиры с отделкой. Оно и понятно – из другого города крайне неудобно контролировать ход ремонтных работ, сложно найти хорошую строительную бригаду. Закономерно, что и отделка «для галочки» региональных клиентов привлекает мало, потому как после получения ключей все придется переделывать», – говорит госпожа Луговская.

МНЕНИЕ



Галина Санамян, директор департамента долевого строительства агентства недвижимости Home estate:

➔ Основная особенность иногороднего покупателя в том, что он плохо знает город, плюсы и минусы всех районов, достаточно смутно понимает, что такое центр в Петербурге. Поэтому такие покупатели чаще всего обращаются в агентство. Иногороднему покупателю особенно важна надежность застройщика. Конечно, очень часто приезжаем из другого региона необходимо въехать в новую квартиру как можно быстрее, поэтому зачастую иногородние покупатели выбирают или вторичный рынок, или дом на высокой стадии готовности и с отделкой.

Минобороны освободило землю под туризм

Михаил Немировский / Министерство обороны РФ передало в собственность Калининградской области участок земли на Октябрьском острове в столице региона. Это решение позволит построить вторую очередь «Рыбной деревни» – крупнейшего инвестпроекта в Калининграде стоимостью около 4,5 млрд рублей.

О приказе Министерства обороны РФ, в соответствии с которым в собственность Калининградской области передается участок земли общей площадью 6442 кв. м, рассказал губернатор региона Николай Цуканов. Назначение высвобождаемой земли уже известно – на этой территории будет реализована вторая очередь одного из самых знаковых инвестпроектов региона – историко-этнографический комплекс «Рыбная деревня». Инвестпроект реализует калининградская «Компания проектного финансирования». Как заявили в компании, вторая очередь проекта предусматривает строительство 7 зданий коммерческой недвижимости общей площадью 55,8 тыс. кв. м. На данный момент инвестором подготовлена инженерная инфраструктура, которая полностью обеспечит потребности обеих очередей «Рыбной деревни». На строительство инфраструктуры для второй очереди проекта уже истрачено 205 900 тыс. рублей, в том числе произведены затраты на геологические и археологические работы, строительство магистральных сетей газо-, водо- и электроснабжения. «С учетом того, что с момента разработки концепции по застройке территории второй очереди проекта прошло 5 лет и она частично потеряла свою актуальность, в нее, возможно, будут внесены определенные изменения. Проект реально реализовать за 4 года с момента передачи земельного участка в аренду под строительство комплекса», – прогнозирует генеральный директор ООО «Компания проектного финансирования» Артем Валяев. По его данным, объем инвестиций во вторую очередь составит около 4,5 млрд рублей частных средств. Ни местный, ни федеральный бюджеты в проекте не задействованы.

Вопрос с историей

История перебазирования военного имущества с участка на Октябрьской ул., 30, длится почти целое десятилетие. Еще в 2004 году администрация Калининграда, Минобороны РФ в лице руководства Балтийского флота и ООО «Компания проектного финансирования», возводящая в этой части города этнографический и ремесленно-торговый центр «Рыбная деревня», заключили инвестиционный контракт, в соответствии с которым флот обязался передать городу имущество и землю военного городка № 44 на компенсационной основе. Городская администрация свое обязательство выполнила и выделила Балтфлоту земельный участок для строительства жилья военнослужащим и членам их семей в микрорайоне «Сельма». Военный городок был высвобожден в 2006 году и с тех пор больше не использовался. На сегодняшний день в границах земельного участка размещены 7 нежилых кирпичных 1- и 2-этажных зданий довоенной постройки общей площадью 1924 кв. м. Согласно выписке из Росреестра, зданиями на праве оперативного управления владеет 1986-е отделение морской инженерной службы Министерства обороны РФ, являющееся балансодержателем зданий. Балансовая стоимость зданий на 1 сентября 2009 года составляла 554,6 тыс. рублей. Здания не представляют историчес-



За четыре года на Октябрьском острове появится почти 56 тыс. кв. м недвижимости

кой или архитектурной ценности, являются рядовыми постройками, обеспечивающими производственно-складские нужды.

Министерство обороняет руины

С 2008 по 2012 год Минобороны пыталось 5 раз продать данное имущество на аукционе. Однако сильно завышенная стоимость лотов распугала всех потенциальных инвесторов. При том что эксперты Росимущества оценили объект в 36 млн рублей, оборонное ведомство запросило за имущественный комплекс 180 млн рублей. В дальнейшем цена снизилась до 133 млн рублей, но желающих приобрести ветхие бараки так и не нашлось. Передать землю городу Минобороны также отказалось. В августе 2012 года Арбитражный суд Калининградской области обязал Минобороны безвозмездно передать городской администрации земельный участок, расположенный рядом с «Рыбной деревней», а также здания, находящиеся в его пределах. Однако уже в декабре 13-й Арбитражный апелляционный суд Санкт-Петербурга отказал мэрии в удовлетворении иска о передаче военного имущества городу. Как инвесторы, так и представители областной и городской администраций сходились во мнении, что

позиция «собаки на сене» Министерства обороны связана с политикой, проводимой бывшим на тот момент главой ведомства Валерием Сердюковым. «Предыдущее руководство Минобороны проводило политику максимальной реализации высвобожденного военного имущества, вне зависимости от его состояния, потенциальной инвестиционной привлекательности и нужд субъектов РФ», – заявили в министерстве экономики области. В свою очередь, представители инвестора отмечают, что Сердюков намеренно тормозил строительство. В течение всего этого срока правительство Калининградской области и городские власти пытались договориться с Минобороны, однако дело сдвинулось с мертвой точки лишь в начале 2013 года, после того как министерство получило нового главу и началась масштабная переоценка деятельности предыдущего руководства. «Я уверен, что мы сможем подтолкнуть проект возведения «Рыбной деревни» дальше. Есть добрая воля со стороны министра обороны», – сообщил 15 января Николай Цуканов после встречи с Сергеем Шойгу. Губернатор также отметил, что региональное правительство, в свою очередь, ускорит процесс приема высвобожденных военных городков, которые Минобороны уже подготовило к передаче в областную собственность.

справка

Проект этнографического и ремесленно-торгового центра «Рыбная деревня» представляет собой квартальную застройку в историческом центре Калининграда и включает набережную, причалы, пешеходный разводной мост и 14 зданий различного назначения (гостиницы, кафе, рестораны, деловые центры, торгово-развлекательный центр). На первом этапе строительства была возведена инфраструктура, включающая набережную длиной 826 м с променадом, мост Юбилейный, две канализационно-насосные станции и реконструкцию улицы. Стоимость реконструкции с освещением, ливневой канализацией и прочими работами составила около 112 млн рублей. С 2006 года начался этап реализации коммерческой застройки. Площадь зданий первой очереди составляет 21,7 тыс. кв. м. В проект первой очереди было вложено около 75 млн USD.

НОВОСТИ

➤ Президент РФ Владимир Путин подписал указ о назначении Владимира Булавина полномочным представителем президента в Северо-Западном федеральном округе, сообщила пресс-служба Кремля. Владимир Булавин до назначения полпредом Президента РФ в СЗФО занимал должность первого заместителя секретаря Совета Безопасности РФ. Он родился в 1953 году в Липецкой области. Окончил Московский институт инженеров железнодорожного транспорта. С 1977 года в органах государственной безопасности. Окончил Высшую Краснознаменную школу КГБ СССР (ныне академия ФСБ РФ). С 1992 года – начальник УМБ-УФСК-УФСБ РФ по Нижегородской области. С 2001 года – председатель совета начальников органов ФСБ России в Приволжском федеральном округе. С 2006 года – заместитель директора ФСБ России – руководитель аппарата Национального антитеррористического комитета. С 2008 года – первый заместитель секретаря Совета Безопасности РФ.

➤ К 2014 году в Петрозаводске появится крупный семейный досуговый центр, сообщает asninfo.ru со ссылкой на пресс-центр правительства Республики Карелия. В состав будущего комплекса войдут крытая ледовая арена для детей, многозальный кинотеатр, детский развлекательный центр, спортивные залы с бассейном, библиотека, химичка, рестораны, торговые галереи, гипермаркеты электроники и строительных материалов, подземная парковка для автомобилей. Рядом возводится центр зимнего отдыха под открытым небом для молодых семей с детьми от 3 лет. В целом здесь будет создано 2600 новых рабочих мест, рассказал президент компании-инвестора «Инвест-девелопмент» Леонид Белуг. Строительные работы ведет немецко-турецкая компания «Марашстрой», руководители которой пообещали сдать объект уже в апреле 2014 года. В течение февраля строители выкопали котлован, а 10 марта начали возведение фундамента. В строительстве будет занято около 1 тыс. человек. Глава Карелии Александр Худилайнен поставил задачу в первую очередь привлекать местных рабочих и инженеров, петрозаводские подрядные организации, использовать карельские щебень и бетон.

➤ Делегация Калининградской области во главе с губернатором Николаем Цукановым представят в Каннах несколько десятков инвестиционных проектов, сообщает пресс-служба областной администрации. Среди проектов, которые представит Калининградская область, – создание объектов инженерно-технической, транспортной, энергетической, туристской инфраструктуры в рамках подготовки к проведению чемпионата мира по футболу 2018 года, строительство сети гостиниц, пансионатов, санаториев в курортных городах на Балтийском побережье, строительство глубоководного порта, создание открытого детско-молодежного центра «Балтийский Артек», строительство Театра эстрады, восстановление части старого города и Королевского замка в историческом центре Калининграда и многое другое. Калининградская область участвует в MIPIM в четвертый раз. Впервые это произошло в 2006 году.

www.interstroyexpo.com

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО

Международная строительная выставка и форум

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

ГЛАВНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА СЕВЕРО-ЗАПАДА

В рамках форума:

IBC МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Получите электронный билет на сайте www.interstroyexpo.com

Организаторы:
primexpo, ITE GROUP PLC, ufi, АСН

Генеральный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Генеральный медийный партнер: Стройка ГРУППА ГАЗЕТ, СТРОЙ МАРКЕТ

Деловой партнер: СТРОЙ МАРКЕТ

Генеральный отраслевой партнер: Ктостройт.ру

Интернет-партнер: АСН

Стратегический партнер: ВЕСТНИК

IBC XIII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ 'IBC'

ПРИМИТЕ УЧАСТИЕ В ГЛАВНОМ ВЕСЕННЕМ БИЗНЕС-МЕРОПРИЯТИИ ЛИДЕРОВ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ!

ОБЩЕНИЕ НА ВЫСШЕМ УРОВНЕ:

- представители власти
- эксперты с мировым именем
- руководители ведущих компаний отрасли, профильных объединений и ассоциаций

АКТУАЛЬНЫЕ ТЕМЫ:

- градостроительная политика и законодательство
- строительный комплекс России и ВТО
- улучшение предпринимательского климата
- устранение административных барьеров
- гармонизация нормативно-технической базы и новые стандарты
- энергоэффективность
- продление срока эксплуатации жилых зданий
- малозэтажное строительство
- комфорт и безопасность проживания
- капитальный ремонт и обновление жилищного фонда города

В ФОКУСЕ СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИИ И СТРАН БАЛТИЙСКОГО РЕГИОНА: КУРС НА ИНТЕГРАЦИЮ

11-12 АПРЕЛЯ 2013. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ: ВК «ЛЕНЭКСПО»

Организатор: primexpo
Координатор: ЦДКС
При поддержке и участии: ИСТРОЙ, АСН, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Генеральный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ
Интернет-партнер: АСН

Генеральный отраслевой партнер: Ктостройт.ру, Ктостройт.ру

Для участия требуется предварительная регистрация. Пожалуйста, обращайтесь в оргкомитет.

Подобная программа и итоги прошлых лет на сайте: www.interstroyexpo.com

Фотостудия АСН

фотосъемка объектов недвижимости и действующих стройплощадок

выездные фотосессии с оборудованием

заказ фотоотчетов деловых мероприятий строительной отрасли

event-фотосъемка

фотоархивы деловых мероприятий

asninfo.ru (812) 458-03-40

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Подписку можно оформить не покидая рабочего места, через подписные каталоги и редакцию

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

подписной индекс 14221

Понедельник – время читать «Строительный Еженедельник»!

Информацию о вариантах подписки можно узнать по тел. 458-03-40 или на сайте www.asninfo.ru

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 _____
 Вид деятельности _____
 Адрес доставки с индексом _____
 Юридический адрес с индексом _____
 КПП _____ ИНН _____
 Телефон _____ Факс _____
 E-mail _____
 Ф.И.О. контактного лица _____
 Количество экземпляров _____

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 5940 руб.

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

2013 г. 2014 г.

19 марта
Вера Анатольевна ДЕМЕНТЬЕВА,
директор ГМЗ «Павловск»

22 марта
Дмитрий Владимирович ЗИНЧИК,
генеральный директор ПСК «Луговое»

Михаил Исаакович КЛИМОВ,
генеральный директор ОАО «Аэропортстрой»

23 марта
Максим Сергеевич АРТЕМЬЕВ,
заместитель генерального директора по техническим вопросам, главный инженер ОАО «Ленэнерго»

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

В тени гиганта

Денис Кожин / До ввода в эксплуатацию крупнейшего в городе нового выставочного комплекса «ЭкспоФорум» остался один год. Как говорят участники рынка, после ввода его в строй потребности города в современных выставочных площадях будут закрыты, а может быть, даже возникнет их переизбыток. ➔

В Санкт-Петербурге часть коммерческих выставок проводятся на специализированных выставочных площадках, остальные же – на стадионах, в гостиницах и других неспециализированных залах. По данным Maris/Part of the CBRE Affiliate Network, на май 2012 года в городе представлено 6 специализированных выставочных площадок и 3 приспособленных. Специализированные выставочные центры в среднем только на 50-70% соответствуют международным требованиям Всемирной ассоциации выставочной индустрии (UFI). Среди основных недостатков – узкий спектр услуг, неразвитость инфраструктуры, отсутствие необходимых технологий и оборудования, проблемы с парковками. Пока в Петербурге нет ни одного выставочного комплекса, который полностью отвечал бы международным требованиям. Таким образом, потребность в новых качественных выставочных площадях достаточно высокая, и открытие «ЭкспоФорума» будет своевременным.

Как уверяют в самом «ЭкспоФоруме», введение в строй нового конгрессно-выставочного центра «ЭкспоФорум» позволит прежде всего развивать выставочные проекты за счет увеличения площадей и использования для организации стендов соответствующей инфраструктуры.

По подсчетам специалистов «ЭкспоФорума», в данный момент город располагает 60 тыс. кв. м выставочных площадей. Но крупная специализированная выставочная площадка только одна – комплекс «Ленэкспо». «Все остальные не позволяют проводить масштабные промышленные выставки (более 5 тыс. кв. м) и не располагают инфраструктурой для обеспечения, скажем, промышленных или автотранспортных выставок. Конгрессных центров в городе нет вообще, поэтому у нас и проводятся только одно регулярное крупное бизнес-событие – Петербургский международный экономический форум», – говорит руководитель отдела маркетинга «ЭкспоФорума» Михаил Красавцев.



Новый комплекс на юге города будет, как полагают эксперты, переманивать выставки у московских операторов. Но пока процесс идет противоположный – петербургские выставки переезжают в столицу

ФОТО: НИКИТА КРОКОВ

По данным Всемирной ассоциации выставочной индустрии, необходимый объем выставочных площадей для Санкт-Петербурга, основанный на объеме регионального валового продукта, составляет 80-100 тыс. кв. м. «С вводом в эксплуатацию «ЭкспоФорума» в 2014 году уровень обеспеченности выставочными площадями города может достигнуть избыточного уровня, особенно учитывая тот факт, что в настоящий момент в Петербурге сладеет деловая и девелоперская активность.

Так, ежегодную выставку PROEstate решено перенести в Москву», – напоминает Василий Довбня, директор департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербурга.

Впрочем, как полагают некоторые эксперты, с вводом «ЭкспоФорума» место найдется и мелким площадкам.

«ЭкспоФорум» предполагает использование технически усовершенствованных

площадок с развитой инфраструктурой: гостиницы, бизнес-центры, кафе и рестораны, надземные и подземные парковки и др. «С одной стороны, эта площадка приблизит Петербург к уровню западных стран в области качества проведения выставочного бизнеса, но, с другой стороны, такой формат не подходит многим выставочным компаниям города. Думаю, что «ЭкспоФорум» обозначит высокие цены, судя по качеству услуг, которые он будет предоставлять. Что касается потребности в мелких выставочных площадках (от 300 и до 1000 кв. м), то она по-прежнему сохранится. Ведь Петербург славится множеством известных выставок, которые по бюджету не соответствуют требованиям Ленэкспо или «ЭкспоФорума». Например, православные выставки, хлебосоля, меда, «Мир камня» и др., которые предпочитают арендовать более дешевые, в том числе и не приспособленные для экспози-

ций помещения, а не занимать площадку в Ленэкспо из-за высоких цен», – комментирует генеральный директор компании NWTs/«Северо-западные тентовые системы» Анастасия Ильина.

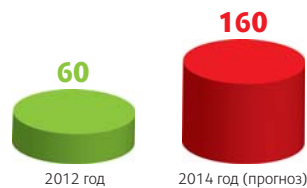
Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest, также считает, что выставочные площадки меньшего масштаба продолжат работу. «В Санкт-Петербурге ежегодно проводится около 300 мероприятий различного характера и масштаба, и их число постоянно увеличивается», – поясняет она.

Михаил Красавцев уверен, что для проведения крупных промышленных конгрессов и выставок достаточно одной большой и современной площадки. «Небольшие площадки, находящиеся в центре города, займут нишу потребительских выставок-ярмарок», – полагает он.

Эксперты отмечают: чтобы обеспечить полноценное функционирование на качественном уровне всего выставочного комплекса, в нем необходимо проводить несколько выставок российского или международного уровня, а не ограничиваться только рынком СЗФО. В этом плане «ЭкспоФорум» будет конкурировать не с площадками в Петербурге, а с московскими объектами («Крокус», «Экспонентр» и др.)

«С учетом единых владельцев Ленэкспо и «ЭкспоФорума», во многом произойдет перераспределение выставок из одного комплекса в другой. Да, «ЭкспоФорум» будет предоставлять более современные и качественные площадки, а следовательно, «утянет» на себя крупнейшие выставки, однако едва ли не в большей степени все зависит от спроса на эти мероприятия. К сожалению, инвестиционный климат в Санкт-Петербурге сейчас не на высоте, в результате чего уже с этого года крупнейший инвестиционный форум по недвижимости и девелопменту будет проводиться в Москве, и дело тут не в качестве выставочных площадей», – говорит Владислав Фадеев, руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга GVA Sawyer.

Выставочные площади в Санкт-Петербурге, тыс. кв. м



Неэффективный сегмент

Денис Кожин / Инвестиции в конгрессно-выставочную недвижимость экономически менее эффективны по сравнению с другими сегментами рынка. Как правило, конгрессно-выставочные функции либо являются дополнением к гостиничным или торговым объектам, либо существуют как отдельный бизнес.

Инвесторы и девелоперы, которые могут развивать этот сегмент, не заинтересованы в реализации проектов конгрессной инфраструктуры. Поэтому властям необходимо либо создавать условия, способствующие повышению интереса со стороны инвесторов и девелоперов к этому сег-

менту, либо хотя бы частично брать на себя обязательства по обеспечению жизненного цикла объекта. В мире распространена практика, когда проекты в сфере выставочной инфраструктуры дотируются из бюджета. Либо, как в случае с «ЭкспоФорумом» (где инвестором выступают структуры Газпрома), привлекать девелоперов, способных долго ждать возврата инвестиций. В самом «ЭкспоФоруме» говорят, что срок окупаемости различных объектов будущего центра в Пулково будет различаться в зависимости от функционального назначения объектов в его составе: бизнес-центры, по подсчетам госполина Красавцева, окупаются за 5-7 лет, отели – за 7-10,

а вот конгрессно-выставочные площади – за 20-30 лет. Санкт-Петербург прочно удерживает позиции второго по значимости выставочного центра страны. Сильными сторонами Санкт-Петербурга в области развития конгрессно-выставочного туризма (MICE-туризма) являются культурно-историческое и архитектурное наследие – интерьерные дворцы Санкт-Петербурга, в большинстве из них возможно проведение конференций и семинаров; большой научный потенциал города; удобное географическое положение. «Слабыми сторонами Санкт-Петербурга в области развития MICE-туризма являются неразвитость инфраструктуры

для приема крупных международных конгрессов; небольшая доля проведения крупных международных конференций; нехватка мест размещения в сезон; неэффективная ценовая политика гостиничных предприятий; недостаточные мощности аэропорта Пулково-2; сложности с оформлением въездной визы; нехватка профессиональных организаторов», – говорит Василий Довбня, директор департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербурга. Олег Пашин, генеральный директор ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость», считает, что на сегодняшний день общий объем предложения на рынке конгрессных услуг составляет порядка 45-50 тыс. мест. Основная часть (порядка 70-75%) проходящих

в Петербурге деловых мероприятий рассчитана на количество участников до 100-150 человек. Этот сегмент не испытывает дефицита в специальных площадях, спрос практически полностью удовлетворяется предложением. Более крупные мероприя-

тия с количеством участников 200-500 человек – проводятся значительно реже, но все же их доля в общем объеме достаточно высока. В последние годы город обзавелся достаточным количеством площадок, подходящих этой аудитории.

МНЕНИЕ



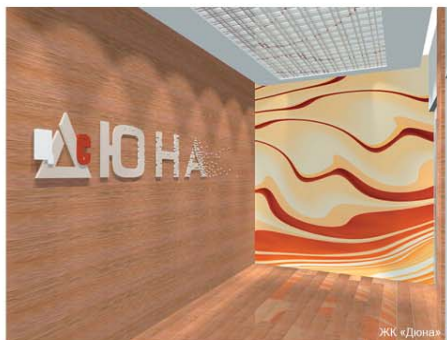
Олег Пашин, генеральный директор ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость»:

➔ При запланированном объеме ввода конгрессных площадей и грамотной политике властей города, по нашим прогнозам, количество мероприятий определенно увеличится, но это произойдет не ранее 2014 года. На наш взгляд, объем крупных мероприятий в Петербурге может увеличиться до 3-5 в год.

ОЦЕНИТЕ ПРЕИМУЩЕСТВА



НОВЫЕ ЕДИНЫЕ СТАНДАРТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ОСНАЩЕНИЯ ВСЕХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ



ЖК «Юна»



ЖК «Скитловский»



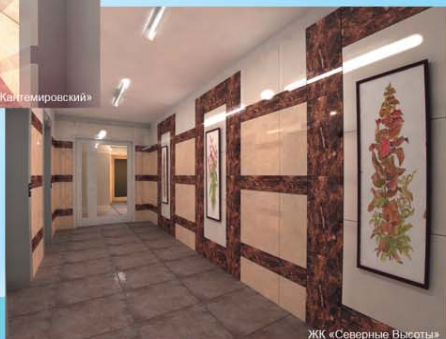
ЖК «пр. Ю. Гагарина, 18»



ЖК «Кантемировский»



ЖК «Парковый»



ЖК «Северные Высоты»



ЖК «Острова»



ЖК «Тулковский»



**КВАРТИРА
ОТ 1800 ТЫС. РУБЛЕЙ***

* Приглашаем в ЖКС. Приобретение квартир и предоставление рассрочки осуществляется посредством вступления в ЖКС и уплаты взносов. Подробная информация в офисах отдела реализации. С информацией о застройщике и с проектом строительства можно ознакомиться на сайте www.cds.spb.ru. Предложение действительно в ЖКС «ЦДС-Мурино» при оплате в течение двух недель.



**ЛУЧШАЯ КОМПАНИЯ
В СФЕРЕ
ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Заказчик ЗАО «ЦДС»

Офисы в Санкт-Петербурге:

4-я Советская ул., д. 37а
тел.: 320 12 00

площадь Конституции, д. 2
тел.: 320 12 01

Выборгское ш., 5, корп. 1
тел.: 320 12 02

www.cds.spb.ru