

НОВЫЕ РУБЕЖИ

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

**СПЕЦИАЛЬНЫЙ
РЕСУРС** НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

РЕПУТАЦИЮ СТРОИМ ВМЕСТЕ

РЕКЛАМА

События

ОАО «ЦНИИМ», входящее
в НПК «Уралвагонзавод»,
освободит занимаемые здания
на Парадной ул., 8. На площадке можно
построить элитное жилье, говорят эксперты.

**«Уралвагонзавод» отдаляется
от Смольного, стр. 8**

Финансы и страхование

Заместитель управляющего
филиалом Абсолют Банка
в Петербурге Андрей Рублев:

**«Оценка рисков –
это эмпирика полная», стр. 9**

Новости регионов, стр. 16 • Инфраструктура, стр. 17

**ИЗГОТОВЛЕНИЕ
ТЕХНИЧЕСКИХ
ПЛАНОВ** для ввода объектов
в эксплуатацию
БЫСТРО И КАЧЕСТВЕННО

ООО «Главкомпроект»
(812) 578 7701 8 (921) 799 3328

РЕКЛАМА

**Строительная компания
«Подземстройреконструкция»**

Свидетельство: 78-ДСРО-19062009 НП «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»
Лич. ТС-2-781-02-22-0-786043250-0004793-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ

E-mail: podz@narod.ru, www.sk-psr.ru
тел.: 430-33-90, 430-15-41, факс 430-27-72

РЕКЛАМА

↓

Районная рокировка

Смольный затеял масштабную перестановку глав администраций районов Петербурга: сразу 8 из 18 районов города сменили руководителей. Самое заметное из кадровых решений – «переброска» Терентия Мещерякова с должности главы администрации Фрунзенского района на аналогичное место в Кронштадтском. (Подробнее на стр. 3) ↗

ЗАО «ТТМ»

- Энергоаудит
- Пусконаладка ОВК
- Курсы по тепловидению
- Тепловизионная диагностика
- Контроль воздухопроницаемости

Профессиональные
услуги с 1993 года

Свидетельство СРО
№ 003291178-0307924-9
от 07.04.2010

(812) 320-57-51 199137, г. Санкт-Петербург
(812) 320-57-57 ул. Кораблестроителей, 30
(812) 305-57-88 лестница 5, пом. 103Н
ttm.infrared@gmail.com

РЕКЛАМА

ООО «Центр ЭСП»

Негосударственная экспертиза
проектной документации и результатов
инженерных изысканий

326-93-86 • cesp.spb.ru

Регистрационный номер свидетельства РОСС RU.0001.610107

Центр создан на базе НП «Объединение строителей СПб»



Комитет государственного
строительного надзора
и государственной экспертизы
Ленинградской области

ПРАКТИЧЕСКИЙ СЕМИНАР
21 мая 2013 года

«Актуальные проблемы
градостроительной деятельности
на территории Ленинградской области»

Регистрация по телефону:
(812) 458-03-40
доб. 107
Подробнее на стр. 4

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

Издатель и учредитель:
Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство Строительных Новостей»

Адрес редакции:
Россия, 194100, Санкт-Петербург,
Кантемировская ул., 12
Тел./факс +7 (812) 458-03-40
E-mail: se@stroypress.ru
Интернет-портал: www.asninfo.ru

Генеральный 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@asninfo.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:
Алесь Грив, Дарья Литвинова, 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:
Серафима Редото (руководитель), Ольга Бич,
Валентина Бортинкова, Елена Савоскина,
Людмила Треубова, Екатерина Шведова

Секретарь отдела рекламы:
Дарья Васильева
Тел./факс +7 (812) 458-03-40
e-mail: reklama@stroypress.ru



Отдел подписки:
Елена Хохлачева (руководитель),
Екатерина Черякова
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 государственной, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арипов

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 Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.

Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.

Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (специальки – по отдельному графику).

Типография: ООО «Парголовская типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.

Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 86

Подписано в печать 08.05.2013 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 г.)



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



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

Управляющие компании дисциплинируют рублем

Михаил Немировский / Петербургские власти обещают, что с 1 июня размер коммунальных платежей в городе наконец начнет снижаться. Для этого они не только урежут норматив по теплоснабжению на 5%, но и обяжут управляющие компании взять на себя часть общедомовых платежей. ➔

По словам председателя Жилищного комитета Валерия Шиняна, будущее сокращение размера коммунальных платежей стало возможным благодаря постановлению Правительства РФ № 344 от 16 апреля. Текст постановления затронул самый непрозрачный, а потому наиболее раздражавший граждан пункт в коммунальной квитанции – плату за общедомовые нужды (ОДН). Согласно новому законодательству, с 1 июня 2013 года петербуржцам больше не придется оплачивать услугу водоотведения на ОДН. Как признались сами чиновники, это, по сути, пустая строка в квитанции, которая не подразумевает никакой реальной коммунальной работы.

Кроме того, в квитанции горожане не смогут увидеть и отдельную графу платы за отопление на ОДН. Однако просто так подарки жителям города никто делать не собирается – плата за отопление лестничных клеток, лифтовых холлов и т. д. будет просто «раскидана» по квитанциям жильцов как часть платы за отопление квартир. Таким образом, город возвращается к схеме начисления, которая действовала до 1 сентября 2012 года. Вместе с тем, следуя распоряжению губернатора, чиновники все же обещают снизить этот норматив на 5%. Ожидается, что с первого дня лета петербуржцы будут меньше платить и за водоснабжение на нужды дома. В настоящее время Комитет по тарифам разрабатывает новые нормативы потребления по холодному и горячему водоснабжению. В результате норматив будет существенно уменьшен – в 9 и 6 раз соответственно.

Пожалуй, самое заметное нововведение постановления коснулось новых функций и обязательств управляющих компаний. Если в многоквартирных домах расход воды на ОДН будет превышать установленный норматив (по данным комитета, он составляет около 90 л на человека в месяц – прим. ред.), то исполнитель коммунальных услуг, будь то управляющая компания, ТСЖ или ЖСК, будет обязан за свой счет компенсировать разницу между нормативным показателем и реально потребленным ресурсом. Таким образом, на плечи управляющих компаний лягут те платежи, которые обычно распределялись между жильцами домов. Так власти хотят простимулировать их более ответственно подходить к своей работе – вовремя устранять протечки в подвалах, ликвидировать неисправности инженерных систем, а также вести работу с жильцами по выявлению незарегистрированных граждан, пользующихся водой без счетчика. При этом

управляющей организации предоставляется право устанавливать и контролировать количество жильцов в квартирах на основании ст. 19.15 КоАП РФ. При обнаружении незарегистрированных граждан управляющая компания будет вправе составить акт в произвольной форме и доначислить нарушителю дополнительный платеж за перерасход воды.

Помимо этого, власти преследуют цель финансовыми инструментами простимулировать процесс оснащения жилого фонда общедомовыми и индивидуальными приборами учета тепла. На то, чтобы поставить счетчики, у граждан осталось полтора года, а с 1 января 2015 года коэффициент составит 1,1, с 1 июля по 31 декабря 2015 года – 1,2, с 1 января по 30 июня 2016 года – 1,4, с 1 июля по 31 декабря 2016 года – 1,5, с 2017 года – 1,6.

КСТАТИ

➔ На минувшей неделе стало известно, что сфера жилищно-коммунального хозяйства города вновь обретет куратора, после того как в феврале Смольный покинул Сергей Козырев. Кандидатом на пост вице-губернатора по ЖКХ стал бывший член команды Юрия Лужкова Владимир Лавленцев, который до ноября 2010 года работал первым заместителем главы столичного Департамента городского заказа капитального строительства. Ожидается, что во вторник, 14 мая, господин Лавленцев проведет ряд встреч с партиями, а в среду в ЗакСе может состояться голосование по его кандидатуре.

вопрос номера

На этой неделе Законодательное собрание города рассмотрит на должность нового вице-губернатора по вопросам ЖКХ кандидатуру Владимира Лавленцева, ранее работавшего в правительстве Москвы. В каких еще сферах Петербургу не хватает столичного опыта?

Антон Финогенов, генеральный директор института территориального планирования «Урбаника»:

– Как раз в сфере жилищно-зайства Петербургу есть чему поучиться у столицы. Очевидно, что Москва – более чистый город, и столичные коммунальные службы в общем и целом работают более эффективно. Кроме того, хоть и без особых успехов, но Москва раньше и интенсивнее включилась в процесс внедрения современных механизмов решения транспортных проблем. Это и масштабное строительство метро, обустройство платных парковок в центре города, организация АСУДД и многое другое. И наконец, столица далеко опередила Петербург в деле благоустройства и организации

садово-парковых зон и зеленых пространств. Сейчас в Москве выработан механизм создания интересных рекреационных зон.

Сергей Цыцин, архитектор:

– Есть в столице явные позитивные моменты, которые нельзя не отметить. Это более системная работа в градостроительной сфере, более выверенная и ясная система управления строительными процессами. Даже нормативные документы, те же МГСН, зачастую оказываются лучше, удачнее федеральных норм. Но вопрос не в том, чтобы взять оттуда человека. Свои профессионалы есть и в Петербурге, нужно только лучше их искать.

Сергей Тихомиров, президент НП «Информационно-правовой консорциум «Кодекс»:

– Очевидно, что в Москве значительно лучше развито дорожное хозяйство. Целенаправленно, точно строятся нужные транспортные объекты. Кроме того, все строители говорят о том, что для развития города нужны новые территории под жилищное строительство. Вот в Москве они есть,

и город участвует в их подготовке. А в Петербурге этот процесс пока либо вообще остановился, либо идет со скрипом.

Алексей Белоусов, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»:

– Прежде всего в сфере дорожного строительства. В этом отношении Москва оказалась более продвинутой городом, чем Санкт-Петербург. Я сужу об этом по количеству построенных дорожных развязок и транспортных колец. И вот те методы, которые применяют столичные власти для решения этих проблем, Петербург мог бы перенять.

Алексей Макаров, депутат ЗакСа:

– И Москва, и Петербург – это города федерального значения, и параллели между ними проводить всегда. Если говорить о сильных сторонах столицы, то это, конечно же, дорожное строительство и развитие транспортной инфраструктуры в целом, качественно реализованная программа по реновации многочисленных «хрущевок», строи-

тельство качественного жилья для горожан. Вместе с тем мне абсолютно не нравится, как в Москве подошли к вопросу сохранения исторического центра. В отличие от Петербурга, где этот вопрос стоит достаточно остро, где за исторические здания люди стоят горой, в Москве разрушена фондовая историческая застройка. Бережного отношения к историческому наследию я лично в столице не вижу.

Ирина Ирбитская, директор Центра градостроительных компетенций РАНХиГС:

– Петербург, как большинство российских городов, нуждается в повышении уровня компетенции управленцев в рядах исполнительной власти. Причем всех – снизу и доверху. И даже губернатор должен быть не просто хорошим хозяйственником, этого мало. Он должен быть профессиональным управленцем, грамотным менеджером. У постоянной миграции чиновников между Петербургом и Москвой, конечно, есть и политическая составляющая. Но главная причина – дефицит квалифицированных кадров.

Районная рокировка

Михаил Немировский / В последние дни апреля и в начале мая произошла масштабная перестановка глав администраций районов Петербурга. Сразу 8 из 18 районов города сменили руководителей. ➔

О целой череде отставок и назначений в руководящем составе районов сообщил 29 апреля в своем «Твиттере» руководитель пресс-службы администрации губернатора города Андрей Кибитов. Пожалуй, самое заметное из кадровых решений – «переброска» Терентия Мещерякова с должности главы администрации Фрунзенского района на аналогичное место в Кронштадтском. «Хорошее дело хорошо начинать в дождь. С 1 мая работаю главой администрации Кронштадтского района. Спасибо Фрунзенскому за 4 года совместной работы», – прокомментировал свое назначение господин Мещеряков. Отметим, что эксперты восприняли этот перевод как очевидное понижение по карьерной лестнице. По сравнению со скромным Кронштадтским (где руководителя нет с декабря 2012 года после ухода Александра Горошко) Фрунзенский район обладает большим потенциалом развития всех видов недвижимости, и появление новых станций метро в районе, за что особенно ратовал Мещеряков, является огромным тому подспорьем. Выступал Терентий Мещеряков и за развитие креативной составляющей в подотчетном ему районе. В частности, под его началом в районе был открыт Центр современной культуры «Факел» и уличный амфитеатр «Купчино-арена», а в прошлом году появился проект строительства Дворца культуры на 1500 мест на Пловдивской ул. Помимо этого,

господин Мещеряков потерял и место в городском правительстве – его кресло в Смольном занял глава Красносельского района Евгений Никольский.

Одной из возможных причин кадровой перестановки могут быть итоги прямой линии с президентом России Владимиром Путиным, где в прямом эфире прозвучала жалоба от жителя Купчино о непомерно высокой квартплате. Президентские слова о «полном безобразии» сработали как

Самое заметное из кадровых решений – «переброска» Терентия Мещерякова из Фрунзенского района в Кронштадтский

сигнал тревоги, и уже в этот же день вместе с районным прокурором Станиславом Румянцевым господин Мещеряков работал по озвученному адресу. Впрочем, как выяснилось позже, адрес гражданина ответственные лица перепутали и по ошибке успели завести целое уголовное дело в отношении ООО «Жилкомсервис № 3 Фрунзенского района» (входит в холдинг «Сити-Сервис»). В результате выяснилось, что адрес петербуржца по факту обслуживает «Жилкомсервис № 1 Фрунзенского района», а указанная сумма в квитанции была начислена по правилам – жилец не предоставил вовремя данные счетчиков.

Еще одна громкая отставка случилась ранее в Приморском районе, где из-за «мусорного дела» взял самоотвод Вячеслав Чазов. На его место пришел экс-вице-губернатор Костромской области Николай Цед. Подоплека остальных перестановок осталась в тени – главы районов уходили достаточно мирно – по собственному желанию или по не зависящим от них причинам. Как, например, по причине достижения предельного для госслужащего

возраста в 60 лет свои посты покинули глава Петродворцового района Валентин Шевченко, глава Выборгского Константин Шмелев и глава Курортного Виктор Борисов. На место Терентия Мещерякова пришел с поста главы Василеостровского района Владимир Омельницкий. Место главы Василеостровского района заняла Юлия Киселева, с 2008 по 2013 год руководившая Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга.

Кроме того, ушел в отставку по собственному желанию глава Московского района Владимир Коровин. Его сменил бывший первый замглавы Адмиралтейского райо-

на Владимир Рублевский. Также в конце апреля о своем решении сменить чиновничью деятельность на преподавательскую сообщил глава Невского района Сергей Ситдинов. 7 мая стало известно, что Курортный район возглавил Алексей Куимов, работавший до этого первым заместителем главы администрации района.

Примечательно, что за два года у руля города Георгий Полтавченко успел поменять почти всех руководителей районных администраций, начинавших работать при Валентине Матвиенко. За свои места держатся только два старожила: глава Колпинского района Дмитрий Кобицкий и Мария Щербакова – бессменный руководитель Центрального района.

У такой масштабной рокировки есть три причины, считает депутат Александр Кобринский. Во-первых, это желание исключить из руководящего состава людей, которые замешаны в скандалах. Во-вторых, губернатор очень удачно воспользовался постановлением правительства о переводе глав районов на госслужбу и снял с должностей негодных ему персон, считает депутат. Наконец, третья причина – это банальная ротация кадров в бюрократическом аппарате. «Этот случай как раз про Мещерякова. Человека, преданного власти. Причем любой власти», – добавляет депутат. Вместе с тем, по его словам, как раз «засидевшихся» руководителей, ту же Марию Щербакову, нужно было менять в первую очередь после той череды скандалов, которая окружает район уже несколько лет.

цифра

3

района города (Невский, Петродворцовый и Выборгский) сегодня не имеют действующего руководителя

3Д-МЕТАЛЛ
 Производим, продаем: каркасы диаметром от 6 до 25 мм;
 гибочные изделия из арматуры



3D Metal

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

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС ЦДС

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

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

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 незавершённого строительства
- права на инвестиционные проекты

ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ
 в административных границах Санкт-Петербурга

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

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

НОВОСТИ

➔ В апреле в Санкт-Петербурге, по данным Комитета по строительству, было введено в эксплуатацию 101,07 тыс. кв. м жилья, передает **asninfo.ru**. Из них 90,72 тыс. кв. м – это 6 новых домов на 1922 квартиры и 40 объектов индивидуального строительства общей площадью 10,35 тыс. кв. м. Курортный район удерживает лидерство по количеству объектов индивидуального строительства: завершено строительство 20 домов общей площадью 5,5 тыс. кв. м. Лидером по количеству введенных квадратных метров стал Красносельский район – там построено 62,48 тыс. кв. м жилья (1540 новых квартир). Помимо жилья в апреле в Московском районе города построен многофункциональный спортивно-развлекательный и торговый комплекс, завершено строительство физкультурно-оздоровительного комплекса и сельскохозяйственного рынка в Приморском районе.

➔ Ремонт Дворцового моста в Петербурге завершится не 16 мая, как было намечено, а 20-го, сообщает **asninfo.ru**. О продлении сроков ремонта ранее просила компания «Пилон», осуществляющая работы. Губернатор Георгий Полтавченко в ходе инспекции объекта на прошлой неделе дал добро на продление ремонта. Перенос сроков связан с технологическими трудностями при ремонте разводных пролетов, сообщил в Twitter пресс-секретарь губернатора Андрей Кибитов. По его словам, сложности у подрядчика «вызваны тем пролетом, в который во время войны попала авиабомба».

Электросети под молотком

Никита Кулаков / Российский аукционный дом (РАД) в июне продает государственный пакет акций крупного застройщика электросетевого хозяйства – петербургской компании «Севзапэлектросетьстрой». Наиболее вероятным покупателем называют структуры семьи Зингаревичей, в чей холдинг входит это предприятие. ➔

Российский аукционный дом в июне выставит на торги блокирующий пакет акций (25,5%) ОАО «Севзапэлектросетьстрой», принадлежащий Росимуществу. Это одна из крупнейших в России компаний в области строительства объектов электросетевого хозяйства: она занимается строительством и реконструкцией высоковольтных линий, электрических подстанций и других профильных объектов. Этот род деятельности, по данным самой компании, формирует до 90% ее выручки, которая в 2011 году составила 2,8 млрд рублей (а за три квартала 2012 года – 1,8 млрд рублей). В компании работает 1,8 тыс. человек. Балансовая стоимость активов ОАО «Севзапэлектросетьстрой» на конец 2012 года оценена в 3,7 млрд рублей. У фирмы есть офис площадью около 1 тыс. кв. м на Невском пр., 111/3, производственные комплексы на Крупской ул. и в Тосно, а также недвижимость в Карелии и Великом Новгороде, говорится в материалах к торгам. По данным РАД, фирма имеет монопольные позиции на рынке Петербурга.

Основной акционер компании, по данным СПАРК, – кипрский оффшор MATIAS CO LIMITED (67%). Но известно, что она входит в «Энергостройинвест-холдинг», принадлежащий пулу инвесторов во главе с петербургским бизнесменом Антоном Зингаревичем, сыном совладельца группы

«Илим» Бориса Зингаревича. Генеральный директор «Севзапэлектросетьстроя» Александр Ларин был недоступен для комментариев. В Росимуществе предстоящие торги также не комментируют.

Блокпакет «Севзапэлектросетьстроя», по данным РАД, оценен в 310 млн рублей. Это будет третья попытка его продажи. В 2011 году акции выставляли на торги за 526 млн рублей, а год назад – за 439 млн рублей. Но оба раза аукционы не состоялись. Руководитель РАД Андрей Степаненко считает, что цена была завышена. «Нынешняя – более рыночная. Мы надеемся на ее превышение. Интерес к лоту высокий», – говорит он. Он напомнил, что блокпакет позволяет держателю попасть в совет директоров и участвовать в управлении компанией.

Нынешнюю цену лота эксперты считают адекватной. «Снижение стартовой стоимости соответствует здравому смыслу и действующему законодательству», – говорит ведущий эксперт УК «Финанс Менеджмент» Дмитрий Баранов. Он указывает, что инфраструктура энергетики постоянно развивается, появляются новые объекты, модернизируются старые, работа у таких компаний есть практически всегда. «Даже в кризис деятельность таких компаний не прекращается. Кроме того, их бизнес хорошо диверсифицирован, что дает

дополнительную устойчивость в трудное время», – говорит Дмитрий Баранов. По его мнению, пакет может заинтересовать в первую очередь нынешних акционеров компании, которые могут увеличить свои доли. «Появление других претендентов маловероятно. Большая часть акций уже находится в частном владении, и любой «новичок» со стороны будет вынужден выстраивать отношения с существующими акционерами. Если и будут претенденты, то, скорее всего, это будут компании, дружественные нынешним акционерам», – говорит он.

Аналитик «Инвесткафе» Лилия Бруева указывает, что текущий уровень доходов компании гарантирован как минимум на ближайшие 5 лет, пока будут продолжаться масштабные программы по реновации электросетевого хозяйства России (включая инвест-программы ФСК ЕЭС и Россетей).

цифра

310 млн рублей – начальная стоимость блокпакета акций «Севзапэлектросетьстроя»



**Центр
строительного аудита
и сопровождения**

- ✓ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА проектной документации и результатов инженерных изысканий. Сопровождение при получении разрешения на строительство.
- ✓ Градостроительный аудит проектной документации. Анализ объемно-планировочных решений.
- ✓ Консалтинг по этапам получения согласований при реализации строительных проектов.



190000, Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, д. 78
Тел.: +7 (812) 244-02-05 / факс: +7 (812) 244-02-06
info@csas-spb.ru
www.csas-spb.ru

РЕКЛАМА



КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО ДОРОЖНОМУ ХОЗЯЙСТВУ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
ГАУ «ЛЕНОБЛГОСЭКСПЕРТИЗА»



21 МАЯ 2013 ГОДА

ПРАКТИЧЕСКИЙ СЕМИНАР

«АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

НА СЕМИНАРЕ БУДУТ РАССМОТРЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ ВОПРОСЫ

- ✓ Последние изменения в законодательстве о градостроительной деятельности.
- ✓ Изменения в сфере контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.
- ✓ Недостатки, выявляемые при проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.
- ✓ Контроль при осуществлении регионального государственного строительного надзора.
- ✓ Требования к организациям выполнения работ в области пожарной безопасности. Организация строительного контроля за работами в области пожарной безопасности на объектах капитального строительства.
- ✓ Требования санитарно-эпидемиологического законодательства при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

С докладами выступят специалисты Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области, ГАУ «Леноблгосэкспертиза».

Для участия в семинаре приглашаются подрядные и проектные организации, осуществляющие строительство объектов на территории Ленинградской области.

Место проведения: Правительство Ленинградской области.
Санкт-Петербург, Суворовский пр., д. 67, ауд. 501.
Время проведения: с 12.00 до 16.00 (регистрация – с 10.00).
В перерыве мероприятия предусмотрен кофе-брейк.
Ответственный менеджер – Дарья Васильева.
Тел.: (812) 458-03-40, доб. 107

РЕКЛАМА



www.entroros.ru

8-800-200-88-05

<p>Котлы водогрейные 250-1 740 кВт</p>	<p>Котлы водогрейные 40 000-120 000 кВт</p>	<p>Системы автоматизации котельных</p>	<p>Резервуары для нефтехимии</p>
<p>Котлы водогрейные 1 000-15 000 кВт</p>	<p>Котлы паровые 1 000-25 000 кг/пара час</p>	<p>Дымовые трубы и шумоглушители</p>	<p>Комплексные решения</p>

На правах рекламы

Свидетельство на товарный знак №404058 от 18.03.10. Правообладатель ООО ЭНТРОСОС.

«Ориенталь» сменил хозяина

Никита Кулаков / Компания «ЮИТ Санкт-Петербург» продала бизнес-центр «Ориенталь» в Петроградском районе Петербурга. Его для собственных нужд приобрела крупная инженеринговая компания. ➔

Сделка по продаже принадлежащего компании «ЮИТ Санкт-Петербург» бизнес-центра «Ориенталь» в Петроградском районе находится в финальной стадии. «Покупатель – инженеринговая компания. Она приобрела актив для себя. Сделка будет закрыта в ближайшее время. Мы уже сняли объект с рекламы», – сообщил источник в «ЮИТ Санкт-Петербург». Но контрагента он не назвал.

Шестиэтажное офисное здание «Ориенталь», позиционируемое после реконструкции как объект класса А, имеет общую площадь 5 тыс. кв. м. Офисные блоки площадью от 70 до 150 кв. м на всех этажах здания имеют свободную планировку. В здании есть конференц-зал и паркинг на 68 машино-мест.

Эксперты компании Astera оценивают сделку в 500 млн рублей. «Подобный центр небольшой площади (арендопригодная – всего 3 тыс. кв. м) интересен именно для одной компании, которая намерена собрать свои подразделения в одном здании», – считает генеральный директор ГК «Новый Петербург» Андрей Вересов. «Сейчас рынок интересует бизнес-центры небольшой площади. Последние сделки подтверждают это правило. У нашей компании в продаже находятся несколько подобных объектов, в частности бизнес-центр на Васильевском острове и на Невском пр., по которым ведутся активные переговоры», – добавила директор департамента коммерческой недвижимости АРИН Екатерина Лапина.



Сделку по продаже «Ориенталь» эксперты оценивают в 500 млн рублей

Бизнес-центр «Ориенталь» представляет собой реконструированное историческое здание – возведенный в начале XX века административный корпус трамвайного парка на Барочной ул. (этот трамвайный парк был закрыт в 2003 году). Его землю (2 га) «ЮИТ Санкт-Петербург» приобрел в 2005 году на открытых торгах Фонда имущества для строительства жилого комплекса. В соответствии с условиями продажи победитель торгов должен был рас-

лить общежитие ГУП «Горэлектротранс» и выполнить работы по подготовке территории к застройке (в том числе демонтировать ветхие и аварийные строения). Но вскоре здание общежития было признано выявленным объектом культурного наследия, и его запретили сносить.

Жилой комплекс бизнес-класса «Ориенталь», занявший большую часть преобразуемой территории, был введен в эксплуатацию в ноябре 2010 года.

А реконструкция исторического здания под офисные функции была выделена в отдельный проект. На его реализацию ушло 2 года. В компании всегда заявляли, что готовят здание к последующей продаже, поскольку сдача объекта в аренду не является для «ЮИТ Санкт-Петербург» ключевым бизнесом.

За последние полгода на рынке Петербурга произошло несколько крупных сделок с офисной недвижимостью. А количество запросов от покупателей на приобретение офисных помещений с инвестиционными целями увеличилось на треть. Участники рынка связывают эту тенденцию с возросшими рисками инвестиций за рубежом. «Судя по всему, кризис на Кипре всколыхнул у людей с деньгами общее недоверие к оффшорам. Люди стали искать другие инструменты сохранения средств», – делится наблюдениями заместитель главы филиала компании «Бьер Люмьер Холдинг» Андрей Пушкарский.

«По ощущениям, на рынке появились деньги неизвестного происхождения. Покупатели действительно смотрят объекты, которые еще год назад не считались привлекательными из-за высокой цены. И даже что-то приобретают», – подтверждает генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков.

«Если раньше покупатель и продавец ходили вокруг да около годами, то сейчас некоторые сделки закрываются за 3-6 месяцев», – добавляет управляющий партнер «АйБи Групп» Юрий Борисов.

БЭСКИТ®

20 лет
экспертной деятельности

Мониторинг

состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование

строительных конструкций
и фундаментов

Геотехническое

обоснование

строительства

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

Свидетельство №СРО-П/12-006-05 от 10.08.2010 выдано ИП Проектировщик «Секонпротрой-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Поставка и обслуживание справочно-правовых систем **КонсультантПлюс**

- Заказ нормативных и технических документов
- Проведение семинаров для бухгалтеров
- Услуги правового консалтинга
- Подписка на периодические издания

680 - 2000

Ваше Право - Эксперт по праву!



Ваше Право
информационный центр
Сети КонсультантПлюс

г. Санкт-Петербург,
Наб. реки Смоленки д. 33 лит. А,
офис 4.61

В «КрашМаше» проявился конфликт

Никита Кулаков / Бывший управляющий директор и совладелец демонтажного холдинга «КрашМаш» Александр Васильев поссорился с экс-партнерами и заявил о намерении продать на открытом рынке свои 19% долей компании. Эксперты оценивают пакет в 40 млн рублей и говорят, что он заинтересует конкурентов. ➔

Руководитель петербургского подразделения демонтажной группы «Реформа» Александр Васильев принял решение продать принадлежавшие ему 19% долей группы компаний «КрашМаш». Напомним, что бизнесмен 4 месяца назад покинул пост управляющего директора «КрашМаша» и перешел в конкурирующую фирму, сохранив долю в прежнем бизнесе. Вслед за ним компанию покинули еще около 10 сотрудников. Причины смены работы Александр Васильев не комментировал. Но на днях он рассказал, что одной из причин ухода стал конфликт с основными собственниками «КрашМаша» – отцом и сыном Казаковыми, которые на двоих контролируют 61% компании. «Я 8 лет совместно с другими собственниками строил бизнес «КрашМаша». При распределении долей два года назад за мной было зафиксировано 19%. Однако как показали итоги прошлого года, те договоренности, которые были достигнуты ранее, в том числе по распределению прибыли, к сожалению, по факту не были реализованы. Прибыль за прошлый год досталась двум из пяти совладельцев ГК «КрашМаш». Это стало одной из причин моего ухода», – заявил Александр Васильев. Он добавил, что добровольно ушел со всех руководящих постов

компаний, входящих ГК «КрашМаш», и стал вести переговоры о продаже своей доли основным собственникам. «Пока они не привели к результату. В июне я выпустил акции в открытую рыночную продажу. Не исключено, что обращусь с предложением принять участие в реализации пакета к специализированным аукционным площадкам», – заключил господин Васильев.

Президент «КрашМаша» Александр Казаков подтвердил, что не намерен покупать пакет бывшего партнера. «Пусть продает. Нам он не нужен», – заявил он.

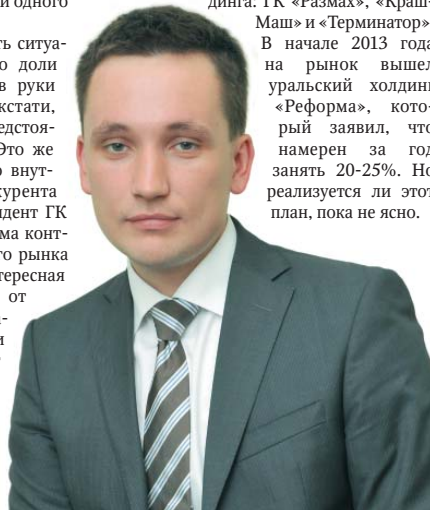
По оценке экспертов АРИН, при такой вырубке стоимость 19% долей компании, которые продает Александр Васильев, можно оценить в 40 млн рублей. Но перспектива продажи пакета им кажется сомнительной, поскольку из-за конфликта совладельцев бизнес компании уже не так привлекателен. Участники рынка указывают не только на массовый исход менеджмента из «КрашМаша», но и на то, что с начала года фирма не выиграла ни одного нового значимого тендера.

Продажа пакета может усугубить ситуацию. Особенно если учесть, что доли в «КрашМаше» могут попасть в руки конкурирующих фирм. Они, кстати, проявили большой интерес к предстоящей продаже. «Я готов купить! Это же даст возможность участвовать во внутренних бизнес-процессах конкурента и влиять на них», – заявил президент ГК «Размах» Игорь Тупальский (фирма контролирует около 57% демонтажного рынка Петербурга и Ленобласти). «Интересная перспектива. Но все зависит от цены пакета», – аккуратно добавил Кирилл Орт, глава компании «Терминатор» (контролирует около 5% рынка).

Рынок демонтажа и сноса зданий – один из самых молодых сегментов строительного биз-

неса. Он выделился в отдельное направление только в начале 2000-х годов. Со снижением объемов строительства в 2008-2010 годах объем демонтажа сократился на 45-55%. Средняя рентабельность снизилась на 15% и сейчас составляет около 30% (в некоторых случаях до 60%), подсчитал директор департамента эксплуатации объектов NAI Besag в Санкт-Петербурге Валентин Каверин. Снизились и уровни цен на демонтаж – на 30-80% в зависимости от вида работ. Сейчас, по данным экспертов АРИН, снос 1 куб. м конструкций в среднем стоит 0,7-1,2 тыс. рублей (до кризиса стоимость была 4,5-6 тыс. рублей за 1 куб. м, говорят эксперты).

Объем рынка демонтажа в Петербурге и Ленобласти в 2012 году составил 1,5 млрд рублей. И по прогнозу, в этом году он вырастет еще на 15-20%. Услуги предлагают около 50 игроков. Но ситуацию по-прежнему можно назвать олигополией – около 80% рынка контролируют три крупных холдинга: ГК «Размах», «КрашМаш» и «Терминатор». В начале 2013 года на рынок вышел уральский холдинг «Реформа», который заявил, что намерен за год занять 20-25%. Но реализуется ли этот план, пока не ясно.



Александр Васильев планирует продать свои 19% долей «КрашМаша» на открытом рынке

справка

ООО «ГК «КрашМаш» работает на рынке с 2005 года и объединяет под своим управлением 5 профильных фирм. По данным СПАРК, компания принадлежит Александру Казакову (42%), Виктору Казакову (19%), Александру Васильеву (19%), Сергею Костанде (10%) и Александру Спириденкову (10%). По оценкам экспертов, оборот «КрашМаша» в 2012 году составил около 600 млн рублей, а прибыль – примерно 200 млн рублей. Ее доля на демонтажном рынке Петербурга и Ленобласти оценивается в 17%.

НОВОСТИ

➔ **ООО «Центр экспертизы строительных проектов»** (ООО «Центр ЭСП»), созданное при НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», получило официальную аккредитацию на право проводить строительно-техническую экспертизу (регистрационный номер свидетельства РОСС RU.0001.610107). По результатам проведенной негосударственной экспертизы ООО «Центр ЭСП» выдает заключение в соответствии с установленной Министерством регионального развития РФ формой. Заключение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, подготовленное ООО «Центр ЭСП», является основанием для выдачи разрешения на строительство органами строительного надзора на всей территории России.

➔ **Комитет по строительству Санкт-Петербурга** объявил через портал госзакупок о поиске подрядчика на выполнение работ по обследованию многоквартирных домов и нежилых зданий на территории кварталов «Конюшенная» и «Северная Коломна - Новая Голландия», сообщает asninfo.ru. Эти кварталы являются пилотными в рамках программы сохранения исторического центра Северной столицы. Максимальная стоимость господряда на выполнение работ по предварительному и детальному обследованию зданий составляет 589,8 млн рублей. На выполнение работ отведено 74 недели с даты подписания госконтракта. Победитель тендера будет назван 13 июня.

➔ **Комплекс работ по подготовке территории** выделен в отдельный этап строительства автодорог, передает asninfo.ru. Постановление правительства о внесении изменения в Положение об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий подписал Дмитрий Медведев. Согласно ему подрядчик будет получать территорию, полностью свободную от всех обременений. По замыслу разработчиков документа, вопросы обременений должны предварительно решаться госорганами. «Дорожно-строительная организация, выбранная в качестве подрядчика, может сразу приступить к собственно строительным работам, не осуществляя работ по переносу коммуникаций, вырубке насаждений и других подготовительных работ», – говорится в справке к постановлению.



Профессиональный информационно-выставочный комплекс

Уверенно ведем к успеху!

- Мы продвигаем на строительный рынок качественные строительные материалы и технологии.
- В многообразии продукции вам поможет ориентироваться Реестр строительных материалов и технологий «СтройФайл».
- Подробнее об инновациях в строительстве вы сможете узнать на наших мероприятиях и постоянно действующей выставке. Победители профессиональных конкурсов представлены в галерее «Лидеры строительного качества»



Ирина Белинская
Генеральный директор ПСЦ

Петербургский строительный центр

197342, Санкт-Петербург,
ул. Торжковская, д. 5
e-mail: adm@infstroy.ru

Телефоны:
(812) 324-99-97
(812) 496-52-14
(812) 496-52-15
(812) 496-52-16

www.infstroy.ru

ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

Противопожарные двери, ворота, люки, остекленные перегородки, шкафы пожарные, квартирные, щиты, стелды, пожарная автоматика, средства спасения (самоспасатели, аптечки, лестницы), планы эвакуации.

Производство, поставка, монтаж.

НПО ПУЛЬС
ПОЖАРНОЕ
ОБОРУДОВАНИЕ

Представительство НПО «Пульс» в СПб
ООО «ПОЖСТРОЙ-СПб»
(812) 318-53-31



(812) 318-53-31
(812) 335-04-72

Московские Ворота

Санкт-Петербург,
ул. Ново-Рыбинская, 19/21,
БЦ «Квартал», 2-й этаж
spb@npopuls.ru

npopuls.spb.ru

«Уралвагонзавод» отдаляется от Смольного

Николай Волков / ОАО «ЦНИИМ», входящее в НПК «Уралвагонзавод», намерено освободить занимаемые здания на Парадной ул., 8. Институт переедет в новый научно-исследовательский комплекс на шоссе Революции, а территорию около Смольного подвергнут редевелопменту. Как говорят участники рынка, там можно построить элитный жилой комплекс. ➔

Совет по инвестициям при губернаторе Санкт-Петербурга на прошлой неделе одобрил инвестиционный проект ОАО «Научно-производственная корпорация «Уралвагонзавод» им. Ф.Э. Дзержинского». Инвестор планирует построить на шоссе Революции научно-исследовательский комплекс площадью 56 тыс. кв. м за 16 млрд рублей. «В новый комплекс планируется перевести научные и конструкторские лаборатории, которые сейчас располагаются в историческом центре города на Парадной ул., 8. На освобожденной территории намерены построить жилой и общественно-деловой комплексы, чтобы покрыть часть своих расходов на перевод лабораторий. Сейчас здания используются, но их техническое состояние сложное. О сносе всех исторических построек речи не идет – будем приспособлять их для современного использования», – поделился планами на совете администратор проекта ОАО «НПК «Уралвагонзавод» Александр Курзанов. Концепция нового комплекса на Парадной ул. еще не готова, рассказа-

ли представители завода. На территории площадью около 2 га есть выявленные объекты культурного наследия, сейчас проводится историко-культурная экспертиза. На согласование в КГИОП проект должен отправиться летом. Тогда же будут поданы заявки на изменение функциональной зоны в Генплане и ПЗЗ. Сейчас

На территории ОАО «ЦНИИМ» есть выявленные объекты культурного наследия, сейчас проводится историко-культурная экспертиза

«Уралвагонзавод» просит признать проект переноса института «стратегическим проектом Петербурга».

Участники рынка считают создание на освобожденной территории многофункционального комплекса с жильем высокого класса логичным решением. А статус стратегического проекта позволит сокра-

тить бюрократические препоны при согласовании проекта. По оценке Андрея Вересова, генерального директора ГК «Новый Петербург», здесь можно будет построить около 30 тыс. кв. м недвижимости. «Местоположение для создания жилья высокого класса хорошее. Рядом Смольный, Таврический сад. А наличие

охраняемых зданий может пойти только в плюс проекту, если использовать их после реконструкции под коммерческие помещения», – уверен он. По мнению Игоря Кокорева, заместителя руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, территория на Парадной ул. интересна как для

развития жилой недвижимости высокого класса, так и для развития коммерческой недвижимости. «В то же время сохранение и приспособление существующих объектов усложняет в первую очередь создание жилья. Соответственно, объем сохраняемых объектов будет одним из основных ограничений, в том числе на выход площадей с участка», – полагает он. По мнению Тараса Кручинина, генерального директора ИСК «Сфера», площадь в 2 га позволит сделать обособленную комфортную зону. «Сейчас элитные проекты – это либо большие проекты редевелопмента, либо проекты локального строительства не в самом благоприятном окружении. Данный проект лишен этих недостатков и позволит сформировать локальную элитную зону», – считает он. Стоимость 1 кв. м на текущий момент может составить 170-230 тыс. рублей, говорят эксперты. «Соседство «Парадного квартала», который уже достраивается, добавляет привлекательности этому участку. Также будущие состоятельные жители нового комплекса не будут испытывать нужды в магазинах, кафе, медицинских учреждениях и прочих объектах соответствующего класса – они запланированы СК «Возрождение Санкт-Петербурга» в своем проекте», – добавляет Юлия Нигуль, руководитель отдела маркетинговых исследований консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

цифра

2 га –

площадь территории ОАО «ЦНИИМ» на Парадной ул., 8

Фотостудия АСН



фотосъемка объектов недвижимости и действующих стройплощадок

выездные фотосессии с оборудованием

заказ фотоотчетов деловых мероприятий строительной отрасли

event-фотосъемка

фотоархивы деловых мероприятий

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

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

<p>20.05.2013 Карта района: Невский район</p> <p>Технологии и материалы: Интеллектуальные системы управления зданиями Рынок фасадных материалов</p> <p>Реставрация Загородная недвижимость Жилье</p>	<p>27.05.2013 Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»</p> <p>Технологии и материалы: Безопаснейшие технологии прокладки коммуникаций</p> <p>Градостроительное проектирование</p>	<p>03.06.2013 Приложение «Управление и рынок труда»</p> <p>Технологии и материалы: Рынок нерудных материалов</p>	<p>10.06.2013 Карта района: Красносельский район</p> <p>Технологии и материалы: Нулевой цикл</p>
--	--	---	---

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

25-26 мая 11⁰⁰-19⁰⁰ ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ

(М) «Пр. Большевиков»

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ:

КАК УЛУЧШИТЬ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ?

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ВХОД СВОБОДНЫЙ

www.gilproekt.ru

32-701-32

Стратегические инициативы









Интервью

Андрей Рублев: «Оценка рисков – это эмпирика полная»

Ставки по ипотеке завышены, а банки преувеличивают собственные риски. Так считает глава государства. Подобные заявления от первого лица воспринимаются если не как прямое руководство к действию, то как ориентир для развития рынка. Заместитель управляющего филиалом Абсолют Банка в Санкт-Петербурге Андрей Рублев в беседе с корреспондентом «Строительного Еженедельника» Агатой Марининой рассуждает о риск-моделях банков на рынке ипотечного кредитования. 

– В прошлом году было выдано ипотечных кредитов на 64 млрд рублей. Каких результатов можно ждать в этом?

– Петербургский ипотечный рынок в прошлом году продемонстрировал существенный рост – около 35-40%. По прогнозам, в 2013 году он замедлится и не превысит 25%.

Ипотечный портфель петербургского филиала Абсолют Банка по итогам 2012 года достиг 6,5 млрд рублей. Это крупная доля относительно всего покрытия банком страны.

– Но вы работаете только на вторичном рынке.

– Мы ушли с первичного рынка в 2007-2008 годах. Хотя до этого у нас был богатый опыт работы с застройщиками. Но в какой-то момент, оценив риски, было принято решение отказаться от «первички». Сейчас мы постепенно возвращаемся на этот рынок, взвешенно оценивая свои риски.

– Намерений вернуться к этому направлению в Санкт-Петербурге нет?

– Нам, в принципе, это интересно. Сейчас мы оцениваем перспективы, чтобы предложить продукт, который был бы комфортен как нам, так и заемщикам. Иными словами, ищем определенный паритет заинтересованности. Думаю, до конца этого года определимся.

– Почти каждый десятый ипотечный кредит в стране выдан без первоначального взноса. Это данные недавнего исследования одного из игроков ипотечного рынка. Отсутствие первоначального взноса – это тенденция, говорящая о том, что банки готовы рисковать?

– Все зависит от риск-моделей банка. Кто-то готов оценивать заемщика по информации профайла и повышенную степень риска компенсирует повышенной же ставкой. Мы, например, считаем ипотеку без первоначального взноса чрезмерно рискованной. И лично я против того, чтобы предоставлять кредиты без первоначального взноса. Это ведет к определенной безответственности. Культура вхождения в ипотеку должна быть жестче. Разумно и обоснован минимальный уровень первоначального взноса в 20%. В ряде стран это законодательно прописано.

Если клиент сумел накопить денег на первоначальный взнос, то это уже демонстрирует его платежную дисциплину и умение управлять своим бюджетом. Кроме того, при покупке квартиры в кредит без



первоначального взноса, если в дальнейшем клиент не захочет (или не сможет) погасить кредит, при реализации предмета залога полученной суммы может не хватить для погашения долга перед банком, например, из-за падения цен на недвижимость. И это тоже риск.

У нас в банке нет продуктов с нулевым или 10%-ным взносом. В среднем это 25-30%.

– Абсолют Банк с точки зрения андеррайтинга действует жестко.

– Не жестко, а разумно. Мы оцениваем платежеспособность клиента, его ежемесячные расходы, возможность быстро найти новую работу в случае потери текущей, проверяем кредитную историю, то есть принимаем все логичные меры для того, чтобы человек мог получить именно тот финансовый продукт, который будет ему подходить. Смысл выдавать человеку с зарплатой в 50 тыс. рублей кредит на 20 млн? Какое-то время он, возможно, будет справляться с выплатами, но невозможно всю жизнь затягивать пояс все туже и туже. Поэтому отказывая клиенту в большом кредите, мы в первую очередь думаем о его интересах. В конечном счете при дефолте клиента банк пусть частично, но компенсирует свои потери, например за счет реализации залога. А клиент, который потратил много времени, сил, денег на выбор квартиры, ее покупку, возможно, ремонт, оформление кредита и т. д., остается ни с чем. Именно от этого мы и стараемся предостеречь клиентов, которые

готовы брать на себя слишком большие кредитные обязательства. Понимаете, если через какое-то время ваши доходы вырастут и вы поймете, что можете купить квартиру большей площади, вы можете поменять свое жилье без досрочного погашения кредита – просто поменять один кредит на другой. Поэтому мы твердо уверены, что здесь лучше быть более осторожным.

Мы ориентируемся на менеджеров среднего звена и выше, успешных специалистов – российский средний класс. И наша бизнес-философия им, как правило, импонирует.

– В рамках среднего класса пока комфортно себя чувствуете?

– Если делать проекцию на международный опыт, то вся экономическая теория говорит о том, что средний класс – это тот самый двигатель будущего, на который все так рассчитывают. Мы многих своих клиентов «вырастили» с молодых специалистов до самого настоящего среднего класса и теперь знаем их кредитную историю, возможности и с радостью предлагаем те финансовые решения, которые максимально соответствуют их нынешним потребностям. Многие, например, стали задумываться о накопительном страховании или инвестиционных продуктах.

– На настоящий момент узкая сегментация клиентов и жесткий андеррайтинг себя оправдывают?

– Именно это и позволило нам в конце прошлого года провести секьюритизацию

ипотечных кредитов на 12,3 млрд рублей. Мы получили очень высокий рейтинг по ипотечному портфелю. Это первая коммерческая секьюритизация после кризиса, при этом превышение спроса над предложением при размещении составило более 1 млрд рублей. Под эти деньги мы продолжаем развивать наш бизнес, в том числе и ипотечный, фондируем за счет этих средств и корпоративное кредитование, и финансирование малых и средних предпринимателей.

– Какие у банка планы по ипотеке?
– Будем наращивать портфель. По итогам года относительно 2012 года рассчитываем увеличить портфель на 15-20%. Затем посмотрим. Текущий год для нас очень важен.

– В связи со сменой акционеров?
– В том числе.

– Нынешние акционеры банка (КВС Group – прим. ред.) придерживаются скорее консервативных взглядов.

– Они нас многому научили. Главное – не гнаться за ежеминутной или даже ежесекундной, как это бывает у нас, прибылью. Иначе на выходе можно оказаться совсем не там, где хотелось бы.

– Сейчас российские банки не всегда следуют этому совету. Как оцениваете качество ипотечного портфеля?

– Думаю, сейчас в Санкт-Петербурге уровень просрочки составляет 2,5-3%. Зачастую это текущая просрочка, которая закрывается путем реализации имущества.

– Заемщики стали более ответственными?

– Наверное, да. Принимая решение о приобретении недвижимости с привлечением заемных средств, заемщик должен тысячу раз подумать, сможет ли он осилить этот проект. При взвешенном подходе ипотека не так страшна, как кажется на первый взгляд.

– Если бы не ставки.

– Цена – это рынок. Можно брать, а можно не брать. На одной чаше весов потребности, на другой – цена вопроса. Если банки предлагают ставку 12-13%, такова текущая ситуация. Если рынок упадет по процентным ставкам, всегда можно рефинансироваться.

Полную версию интервью читайте на asinfo.ru

➤ прогнозы

От ставки рефинансирования ждут снижения

Роман Русаков / Банкирское сообщество ожидает, что в III квартале этого года, после смены руководства Центробанка, можно ожидать снижения ставки рефинансирования. ➤

Однако даже если это произойдет, в среде специалистов нет однозначного мнения о том, как это повлияет на рынок кредитования, в частности на рынок жилищных кредитов.

Антон Павлов, начальник управления по работе с сегментом розницы Абсолют Банка, говорит: «К середине лета можно ожидать активных действий ЦБ, направленных на снижение процентных ставок. Если это произойдет, то уже в конце III – начале IV квартала вероятен всплеск спроса на все виды кредитования».

Андрей Гусев, исполнительный директор ООО «СКАЙИНВЕСТ Секьюритиз», рассказывает: «В III квартале главой ЦБ станет Эльвира Набиуллина, которая подвергала сомнению влияние снижения ставок на инфляцию, это всего лишь приводит к росту доходов банков, а не снижению конечной ставки на рынке. Меры, которые будут предприниматься, скорее будут направлены на повышение инвестиционного климата, увеличение инвестиционного предложения и снижение тарифов естественных монополий. Поэтому ставка будет снижаться, но вряд ли это произойдет ранее конца III квартала. Безусловно, снижение рыночной ставки будет означать рост количества выданных кредитов».

Сергей Гребенюк, руководитель департамента ипотеки «НДВ СПб», рассуждает: «Как показала практика, уменьшение ставки рефинансирования не всегда напрямую ведет к снижению процентных ставок. Раньше к этому показателю были привязаны кредиты АИЖК, но сегодня банки ориентируются в основном на стоимость заимствований и риски, которые и закладываются в итоговый размер став-



Как показала практика, уменьшение ставки рефинансирования не всегда напрямую ведет к снижению процентных ставок

ки по ипотеке. Не так давно тема высокой маржи в банковском секторе обсуждалась в России на высоком уровне, возможно, это даст некий толчок ряду госбанков – прежде всего Сбербанку и ВТБ – к небольшому снижению ставок. Снижение ставок

по ипотеке, разумеется, повысит количество выданных кредитов. Уже сегодня заметно, как часть покупателей переориентируется на программы рассрочек, так как и стоимость квартир, и ипотечные ставки заметно выросли».

мнение



Елена Дятел,
руководитель
ипотечного
направления NAI
Besar в Санкт-
Петербурге:

➤ – На текущий момент спрос на ипотечные кредиты достиг своего возможного предела. Поэтому пока мы остановились на 35-40% сделок, осуществляемых с участием ипотеки, от общего количества сделок. Такая тенденция, скорее всего, сохранится весь год, никаких скачков не ожидается.

справка

➤ Всего банками РФ на 01.05.2013 выдано порядка 194 тыс. кредитов на общую сумму 251,3 млрд рублей. По данным ВТБ24, в Санкт-Петербурге в I квартале 2013 года выдано 7040 шт. ипотечных кредитов на сумму 14,9 млрд рублей. Как ожидается, российский ипотечный рынок продолжит свой рост, однако не столь активно, как в 2012 году (когда было предоставлено 690,7 тыс. кредитов на 1029 млрд рублей, что на 30% превысило уровень 2011 года), – в конце года будет предоставлено 810 тыс. кредитов на общую сумму более 1,3 трлн рублей.

Слабая зависимость

Роман Русаков / Даже если ставка рефинансирования и упадет, говорят эксперты, вряд ли изменение будет значительное, скорее всего, оно не превысит 1%.

Елена Кузнецова, заместитель директора по экономике и финансам ГК «Пионер» направления Санкт-Петербург, полагает, что изменение ставки рефинансирования в пределах 1% не способно существенно сказаться на ставках ипотечного рынка. Генеральный директор ГК «ГОРОД» Дмитрий Брызгалин рассуждает: «На наш взгляд, быстрого изменения ипотечных ставок вслед за снижением ставки рефинансирования ожидать не стоит, потому что основную часть «длинных денег» наши банки привлекают за рубежом, вследствие чего стоимость фондирования

для них весьма опосредованно связана с учетной ставкой ЦБ РФ».

Дмитрий Шапочкин, заместитель директора департамента ипотечного кредитования ОАО «Банк «Петрокоммерц», говорит, что снижение стоимости недвижимости оказывает в три раза большее влияние на доступность покупки квартиры с помощью ипотечного кредита по сравнению со снижением процентной ставки. «Не нужно забывать, что в этом уравнении существуют три переменные: доходы населения, стоимость недвижимости и стоимость кредита, влияние последнего наименьшее. Мы не ожидаем серьезных изменений процентных ставок при условии относительной стабильности мировой экономики», – резюмирует он. Директор управления привлечения инвестиций хол-

динга RBI Андрей Останин все же склонен видеть зависимость ставки от объемов продаж недвижимости, но для этого снижения должно быть существенным: «По опыту наших продаж, снижение ставки до 10% повысит долю ипотечных сделок при покупке жилья до 50%». Руководитель ипотечного направления NAI Besar в Санкт-Петербурге Елена Дятел надеется, что даже если ставки рефинансирования не изменятся, какое-то стимулирование клиентов со стороны банков последует: «Рынок будет находиться в выжидательной позиции вплоть до мая, а летом, скорее всего, банки снова предложат очередные акции и программы лояльности». Но даже если пойдет обратный процесс и ставки поднимутся на 2-3%, по ее мнению,

ипотечные кредиты будут востребованы, поскольку впоследствии все ипотечные затраты покрываются. Управляющий активами финансовой компании AForex Сергей Ковжаров также уверен, что снижение ставки рефинансирования не приведет к удешевлению кредитов в первую очередь из-за того, что для ипотеки нужны «длинные деньги». «Ставка рефинансирования прежде всего сказывается

на рынке межбанка, то есть на рынке краткосрочных заимствований, – поясняет он. – Так что стоит ожидать дальнейшего снижения темпов выдачи ипотечных кредитов, поскольку средний класс в стране при снижении цен на нефть не увеличивается. Если мы возьмем западный опыт, то там ставки находятся в пределах 5%, но у нас для существования таких условий инфляция должна быть в районе 2-3%.

Так что тем гражданам, которые хотят улучшить жилищные условия, не надо тратить время на ожидание драматического снижения ставок или считать, сколько они переплатят. Лучше на рынке все равно ничего нет. Так что имеет смысл взять кредит, тщательно расчитать свои силы. Если же через несколько лет ставки упадут, то можно будет перекупиться на более выгодных условиях».

кстати

➤ С начала 2013 года наблюдается стабильный поступательный рост задолженности по жилищным ипотечным кредитам – по предварительным данным, к маю 2013 года просроченная задолженность по текущим ипотечным платежам превысит сумму 28,3 млрд рублей, что на 9,6% больше, чем на 01.05.2012, когда она составляла 25,5 млрд рублей. Во второй половине 2013 года существует риск роста объемов просроченной задолженности в связи с тем, что в 2012 году банки снизили требования к ипотечным заемщикам – ведущие банки РФ предоставляли ипотечные программы без требования подтверждения дохода отдельной справкой. «На конец года просрочка по ипотеке может составить более 30 млрд рублей», – говорят в ЗАО «СКВЮИЯ КРЕДИТ КОНСОЛИДЕЙШН».

банки

Склонность к сбережениям

Вероника Маслова / Банковский сектор Петербурга в I квартале развивался достаточно успешно. Серьезного снижения деловой активности, прогнозируемого в конце прошлого года, банки не почувствовали, хотя и отмечают, что потребительский бум пошел на спад.

В I квартале 2013 года экономическая ситуация в стране и мире была нестабильной. Отток капитала из России в январе-марте составил почти 26 млрд USD, превысив прогнозные значения Банка России в 2,5 раза. Это повлияло на ситуацию с банковской ликвидностью. Многие банки, испытывая недостаток фондирования, продолжают активно привлекать банковские депозиты, а также компенсируют нехватку средств привлечением фондирования у ЦБ и Минфина. Общая задолженность перед госсектором сейчас составляет 2,7 трлн рублей, а на пике спроса в конце 2012 года она превышала максимум 2009 года в 3 трлн рублей, отмечают аналитики Райффазенбанка.

Тем не менее рынок банковских услуг Санкт-Петербурга в I квартале показал неплохие результаты. Темпы роста кредитов, выданных банками юридическим лицам в Санкт-Петербурге, составили, согласно данным ЦБ, 2,2% (до 1,2 трлн рублей), в то время как в среднем по стране в 2 раза ниже – 1,1%. А прирост кредитов частным клиентам за квартал достиг 6,7% (478,566 млрд рублей) против 4,7% по РФ.

Как отмечают участники рынка, серьезного спада деловой активности не произошло. Однако корпоративные клиенты стали аккуратнее относиться к увеличению долговой нагрузки. А со стороны розницы спрос несколько снизился. «Кредитный портфель банка за первые месяцы года вырос незначительно, это вполне объяснимая тенденция, связанная с большим количеством досрочных погашений кредитов. Традиционные клиенты стремятся частично или полностью погасить ипотечные или автокредиты именно в этот период, получив годовые премии, бонусы, так называемые тринадцатые зарплаты и т. д. Однако в апреле тенденция идет на спад,



Темпы роста кредитов, выданных банками юридическим лицам в Санкт-Петербурге, составили, согласно данным ЦБ, 2,2%

и в ближайшее время мы вернемся к запланированным объемам роста», – отмечает директор по розничному бизнесу Северо-Западного филиала Росбанка Алексей Глатватских.

Что касается востребованности кредитных программ, то по итогам I квартала банк констатирует снижение уровня спроса в секторе ипотеки, продолжает господин Глатватских. Отчасти это связано с реализацией отложенного спроса в 2012 году и появлением у ряда крупных застройщиков собственных программ расрочки. Есть и незначительное, в пределах 5%, понижение уровня автокредитования в марте. В январе-феврале этот сектор активно раз-

вивался за счет стоковых продаж автомобилей прошлого года.

Некоторые банки отмечают и снижение спроса на беззалоговые кредиты со стороны населения. Этот сегмент в прошлом году вырос наиболее сильно. «У физических лиц в 2012 году преваляло потребление, что, собственно говоря, во многом поддерживало экономический рост. Но, по-видимому, сейчас население, с одной стороны, отдаёт должное высоким ставкам по вкладам, а с другой – уже меньше склонно рисковать, формируя долговую нагрузку и не будучи уверенным в дальнейшем росте личных доходов», – говорит председатель правления МБСП Максим Здор.

Если смотреть в целом на данные по рынку, то более чем очевидно, что в этом году люди больше предпочитают сберегать, отмечает Анна Чифинелли, директор регионального центра Банка Хоум Кредит в Санкт-Петербурге. В I квартале этого года филиал показал рост почти в три раза выше по депозитам, чем в первые три месяца 2012 года. В петербургском филиале Мастер-Банка портфель депозитов в I квартале вырос на 10%. Население Санкт-Петербурга предпочитает сберегать средства, также делает вывод Леонид Певзнер, управляющий филиалом «Санкт-Петербург» Мастер-Банка. В Росбанке также отмечают рост объема срочных вкладов физических лиц в пределах 15%.

У корпоративного сектора предпочтения к сбережению наметились уже давно, отмечает председатель правления МБСП Максим Здор. Последний год темпы роста срочных остатков у юридических лиц примерно вдвое обгоняли прирост средств на расчетных счетах. А в начале 2013 года эта тенденция изменилась, но это, скорее всего, сезонный фактор начала года, считает банкир.

По данным ЦБ, депозиты физлиц в январе-марте выросли по головным офисам кредитных организаций и филиалам, расположенным на территории Петербурга, на 2,6% до 1,095 трлн рублей, а депозиты юрлиц – на 2,1% до 490,857 млрд рублей.

цифра

1 трлн рублей
составляют депозиты физлиц в банках Петербурга

Клиенты стали осмотрительнее

Вероника Маслова / Петербургские банки в I квартале не ощутили существенного снижения кредитной активности со стороны компаний. Спрос на кредиты остается, хотя клиенты становятся более осмотрительными.

Петербургские банки в январе-марте выдали кредитов на 1,2 трлн рублей, это на 2,2% выше, чем в соответствующем периоде прошлого года. «Спрос на кредитные ресурсы по-прежнему можно оценить как высокий как со стороны частных, так и корпоративных клиентов. Однако главный вопрос заключается в качестве этого спроса. Корпоративные заемщики хорошего качества сейчас более осторожно подходят к новым инвестиционным проектам. Банки, проводящие ответственную

политику в области кредитных рисков, также более критично оценивают возможности заемщика», – говорит председатель правления МБСП Максим Здор. Неслучайно ЦБ РФ продолжает повышать свои требования к банкам в части проведения стресс-тестирования на случай неблагоприятного развития событий. В условиях ухудшения экономической конъюнктуры для банков нежелательно принимать в портфель потенциально проблемную задолженность, добавляет банкир. Эта же ситуация касается и кредитования частных заемщиков. Традиционно для банков начало года – период низкой активности клиентов, отмечает Роман Максимов, заместитель начальника управления структурирования кредитных сделок Банка БФА. Тем не менее кредитный портфель Банка БФА в январе-марте

вырос на 2,4% до 25,9 млрд рублей, что стало следствием проводимой работы по привлечению клиентов. В МБСП кредитный портфель увеличился на 3,4%, в Энергомашбанке корпоративный портфель показал рост на 8%, на 25% по итогам квартала увеличил корпоративный портфель петербургский филиал Альфа-Банка. С учетом сезонности спрос был на четверть выше спроса за аналогичный период прошлого года, говорит Геннадий Ветров, председатель правления Энергомашбанка. По его словам, компаниям были необходимы средства на пополнение оборотных средств, на развитие бизнеса, а также предоставление гарантий для участия в государственных тендерах и заказах. «Банк продолжает сотрудничество с компаниями, заня-

тыми крупными проектами и, соответственно, испытывающими потребность в заемных средствах. Наибольшую долю кредитного портфеля занимают, как прежде, предприятия строительства и транспорта, а также торговли», – говорит господин Максимов. В Энергомашбанке около 50% заемщиков банка – предприятия торговли, примерно 13% относится к сфере строительства и услуг, 25% – производство и другие отрасли. А в кредитном портфеле Альфа-банка в этом году растет доля предприятий машиностроения, отмечает Марат Гареев, директор по корпоративному бизнесу филиала «Санкт-Петербургский». Несмотря на тенденцию удорожания заемных средств, уровень ставок во многих

банках остается неизменным с 2011 года. Диапазон ставок по кредитам, выдаваемым на срок до 3 лет, сегодня находится в пределах 11-16%, отмечает господин Ветров. Средняя сумма кредита варьируется между 1,5-10 млн рублей, ближе к верхней планке. А сроки кредитования составляют от 6 месяцев до 3 лет в зависимости от специфики деятельности компании. Как тенденцию Геннадий Ветров отмечает увеличение доли рублевых кредитов. По его прогнозу, рост рынка корпоративного кредитования по итогам 2013 года может составить в пределах 25% с учетом незначительной коррекции спроса в летний период. Примечательно, что ЦБ РФ, несмотря на ухудшение Министерством экономического развития РФ прогноза по росту экономики, пока не видит необходимости пересматривать прогноз роста совокупного кредитного портфеля банков РФ на 2013 год.

В апреле Минэкономразвития понизил оценку роста ВВП РФ на текущий год с 3,6 до 2,4%. Однако, по словам первого заместителя председателя ЦБ РФ Алексея Симановского, уточнение прогноза будет иметь «очень умеренное» и почти незаметное влияние на кредитование. По оценкам ЦБ, рост кредитования составит в 2013 году 15-20%, при этом объем корпоративного кредитования увеличится на 15%, розничного – на 25-30%.

Прогноз
ростакредитования, по данным ЦБ, в 2013 году, %



Диверсификация

Лизинг ищет новые рынки

Вероника Маслова / Рынок лизинга, показавший в прошлом году невысокие темпы на уровне 1,5%, в этом году может вырасти за счет сегментов автотранспорта и строительной техники. Эксперты прогнозируют рост в 8%. **»**

В 2012 году объем нового бизнеса на рынке лизинга в России вырос, по данным «Эксперта РА», всего на 1,5%, составив 1,32 трлн рублей. Годом ранее рост был почти на 80%. Столь слабая динамика обусловлена снижением активности в сегменте железнодорожной техники, объясняют эксперты. Намечившееся перепроизводство вагонов, коррекция цен на подвижной состав, падение ставок аренды и сокращение объема железнодорожных перевозок в 2012 году – все это сказалось на бизнесе лизинговых компаний.

Слабая динамика объясняется также сомнениями в макроэкономической стабильности и изменениями в банковской сфере, которые, в свою очередь, могут повлиять на процентные ставки по займам, отмечает аналитик инвестиционного холдинга «Финам» Антон Сороко. «В 2012 году активно росли госкомпании, участвующие в отраслевых программах модернизации, инициированных государством. С одной стороны, глобальный подъем рынка стоит ожидать с появлением больших инфраструктурных проектов, с другой – возможная монополизация рынка угрожает частным компаниям ухудшением качества их портфелей», – добавляет он.

На фоне сокращения сделок с подвижным составом заметно повысилась диверсификация рынка по сегментам и клиентам, отмечает «Эксперт РА». Для поддержания доходности бизнеса лизингодатели переориентировались на другие сегменты: грузовой и легковой автотранспорт, где сделки увеличились на 19 и 38% соответственно, и авиатехнику (+18,5%). При этом сокращение операций крупнейших клиентов в сегменте железнодорожной техники позволило укрепить позиции малому и среднему бизнесу. Впервые за 4 года его доля в сделках ощутимо выросла, достигнув 35%. Кроме того, на рынке



В I квартале объем новых сделок мог вырасти в первую очередь за счет реализации отложенного спроса

наметилось снижение концентрации среди участников: доля топ-10 по объему нового бизнеса составила 63% против 66,5% годом ранее, а доля компаний с госучастием снизилась на 5 пп. до 47%.

Объем нового бизнеса на рынке лизинга в Санкт-Петербурге по итогам I квартала составил 2,3-2,5 млрд рублей, учитывая долю Петербурга на рынке, а также данные 2012 года, подсчитала Дарья Пичугина, аналитик «Инвесткафе». При этом на рынке Северо-Запада новый бизнес составил 2,6-2,7 млрд рублей.

По словам Алексея Акиндинова, генерального директора ОАО «МСП Лизинг», в I квартале объем новых сделок мог вырасти в первую очередь за счет реализации отложенного спроса, то есть сде-

лок, которые были подготовлены в конце 2012 года и подписаны в начале 2013 года. Также в I квартале велика активность на рынке легковых машин и коммерческого транспорта, где дилеры открыли сезон существенных скидок, распродала запасы прошлого года, отмечает он.

В 2013 году лизингодатели ждут значимого роста в основном в сегментах автотранспорта, а также строительной и дорожно-строительной техники. По прогнозу «Эксперта РА», в текущем году рынок вырастет на 8% в соответствии с оптимистичным сценарием и будет стагнировать в случае дальнейшего сокращения железнодорожного сегмента.

Практически все будет зависеть от состояния дел в железнодорожном отрас-

ли, а также от активности трех крупных государственных компаний – нынешних лидеров рынка, считает господин Акиндинов. Он ждет прироста в сегменте автотранспорта, коммерческого транспорта, строительной техники, так как лизинг здесь становится выгоднее привычной аренды. Но в целом существенного увеличения рынка – ни федерального, ни регионального – эксперт не прогнозирует.

Участники рынка уверены, что более серьезное проникновение финансовой аренды в продажи позволит получить выгоды малому и среднему бизнесу, ведь именно лизинг выступает инструментом эффективного развития и модернизации предприятий. По словам Александра Михайлова, вице-президента по развитию бизнеса компании «Европлан», сейчас компании дополнительно стимулируют покупателей: дилеры – скидками, лизинговые компании – наиболее экономически привлекательными условиями лизинга, особенно для повторных клиентов. Все это приводит к положительной динамике в отрасли. В сегменте автотехники темпы роста могут составить 8-12%. В Европе доля лизинга легковых автомобилей составляет 25-30% от объема продаж, а в России – около 2%. Таким образом, в этом сегменте чувствуется хороший потенциал для наращивания присутствия лизинговых компаний, согласен господин Сороко.

цифра

2,5 млрд рублей –

объем нового бизнеса на рынке лизинга в Петербурге по итогам I квартала 2013 года

На строительном газу

Вероника Маслова / Строительная техника остается одним из главных механизмов развития рынка лизинга.

В прошлом году сделки в сегменте железнодорожного транспорта, за счет которых в основном формируется рынок лизинга, сократились. На первое место вышел лизинг строительной техники и автотранспорта. Учитывая объемы дорожного строительства и возведения жилья и инфраструктуры в Санкт-Петербурге, можно ожидать дополнительного интереса к строительной технике. Лизинговый рынок во многом зависит от показателей нового бизнеса в сегменте железнодорожного подвижного состава. В 2012 году объем сделок там упал, что привело к снижению общих темпов роста.

Строительный же сегмент растет на фоне масштабных федеральных проектов, таких как Олимпийские игры в Сочи и чемпионат мира по футболу, отмечает генеральный директор ОАО «МСП Лизинг» Алексей Акиндинов. Таким образом, в этом сегменте чувствуется хороший потенциал для наращивания присутствия лизинговых компаний. По итогам I квартала 2013 года объем сделок возрос в основном за счет автомобильного лизинга и лизинга строительной техники, отмечает вице-президент по развитию бизнеса компании «Европлан» Александр Михайлов. Это самый конкурентный сегмент рынка лизинга, с большим количеством несвязанных лизингодателей и важный индикатор развития экономики и инвестиций в основной

капитал со стороны частного бизнеса, считает он. По оценкам аналитика «Инвесткафе» Дарьи Пичугиной, в январе-марте рынок развивается за счет сегментов лизинга грузовых автомобилей на 40% и строительной техники на 15%. «Мы ожидаем, что при растущей конкуренции в отрасли лизингодатели будут вести более агрессивную политику, что позволит получить определенные выгоды конечному потребителю лизинговых услуг. Важно отметить, что определять вектор развития рынка по-прежнему будут ведущие компании, имеющие общенациональный опыт работы на рынке, а также развитый партнерский портфель», – говорит господин Михайлов. Как отмечает Ольга Михайлова, руководитель отраслевой группы ГК «Балтийский

лизинг», строительные фирмы и крупные компании Санкт-Петербурга испытывают потребность в приобретении с помощью лизинга самой разной техники. Стабильно повышенным спросом на лизинг пользуется колесная и гусеничная техника ведущих европейских производителей, Японии и США. В первую очередь это экскаваторы, экскаваторы-погрузчики и бульдозеры. Высок интерес к дорожно-строительной технике – каткам, асфальтоукладчикам и автогрейдером. Востребована и более дорогостоящая

и крупногабаритная техника – установки горизонтального направленного бурения, сваебурильные, сваенавивные машины и крановые самоходные установки. В I квартале динамика развития данного сегмента по-прежнему положительна – прирост новых сделок составил более 11%, добавляет госпожа Михайлова. Сегмент автотранспорта, в свою очередь, даже в период острого кризиса 2008-2009 годов пострадал менее всего. Избыток автотранспорта в стране нет, а учитывая высокую ликвидность данного вида имущества,

спрос на него при сохранении общей положительной динамики в экономике России будет увеличиваться, считает Алексей Акиндинов. «Пока сегменты грузового автотранспорта и спецтехники растут намного медленнее рынка. Это связано с увеличением конкуренции за клиента в данном сегменте, что, в свою очередь, привело к существенному снижению ставок по лизингу», – говорит аналитик инвестиционного холдинга «Финам» Антон Сороко. По мнению господина Михайлова, в сегменте автотехники рост будет в рамках 8-12%.

КСТАТИ

Лизинговые компании традиционно ценят автотранспорт (как легковой, так и грузовой) за высокую ликвидность, а поддержку сегменту строительной и дорожно-строительной техники должна оказать реализация крупных строительных проектов, отмечается в исследовании «Эксперта РА». Однако более половины опрошенных агентством участников рынка считают, что эти сегменты не станут драйверами рынка в 2013 году. Крупными капиталоемкими сегментами, которые могли бы «вытянуть» рынок, являются также авиатехника, суда и недвижимость.

Элита тяготеет к простоте

Денис Кожин / Требования к элитным загородным домам меняются. Уходят в прошлое гигантские метражи, роскошная резьба или огромные кинозалы. Функциональность и консервативность все больше определяют погоду на этом рынке. ➔

Эксперты говорят, что на рынке загородной недвижимости элитного класса наметилась оптимизация площадей. На сегодняшний день площадь элитного загородного дома начинается от 350 кв. м. Сейчас практически не пользуются популярностью проекты трехэтажных домов. «Огромные бильярдные и кинозалы, салоны для нескольких поколений ушли в прошлое, сейчас более актуально построить небольшой гостевой домик на территории, но сделать семейный дом меньшим по площади», – рассказывает Светлана Невелева, эксперт Коллегии профессиональных девелоперов.



Фото: Виталия Троицкого



Покупатели элитных загородных домов тяготеют не столько к техническим новинкам, сколько к комфортному проживанию и уединению

Необратимые изменения

Директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар» Олег Карзов вспоминает, что заметные изменения на загородном элитном рынке начали происходить после кризиса, когда покупательский спрос резко снизился, а предложение элитных домов на территории Ленинградской области стало значительно меньше. За прошедшие годы ситуация в данном сегменте изменилась в лучшую сторону, но требования к домам все равно постепенно меняются.

«В особенности существенно меньше стали делать спальни», – замечает господин Карзов.

В 1990-х – начале 2000-х годов элитная застройка характеризовалась помпезной архитектурой. Например, строились шикарные дворцы на огромных участках земли. Сейчас эти объекты практически не востребованы рынком. «Сейчас покупатели жилья премиум-класса предпочитают вычурной архитектуре и отделке хорошее техническое оснащение дома, ремонт, выполненный по авторскому дизайн-проекту, и т. п. При этом архитектура постройки, планировка, дизайн внутренних помещений должны подчеркивать статус объекта, а соответственно, и положение его владельца», – говорит Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci – Санкт-Петербург.

Консервативные привычки

При этом не менее важно состояние, а порой и просто наличие инженерных коммуникаций. Помимо основных систем в элитных домах устанавливаются системы кондиционирования и вентиляции, видеонаблюдения и сигнализации.

Наполнение элитного дома должно быть выполнено по максимуму, но это не количество кнопок на пульте управления, а скорее качество исполнения и продуманность предлагаемых решений. «Учитывая возраст покупателя элитного загородного дома – а это, как правило, люди старше 40 лет, – они не столь тяготеют к техническим новинкам, сколько к комфортному проживанию. Поэтому эти дома несколько консервативней, нежели класса комфорт, например. Для покупателя важно качество и статус материала: крыша из черепицы или меди, стены из клееного бруса или кирпича достойной марки российской или финской компании, деревянные окна со стеклопакетами, натуральный камень, дорогие отделочные материалы», – продолжает госпожа Невелева.

Елена Исковских, директор по продажам Atlas Development, согласна с мнением коллег: «В последнее время среди покупателей элитных загородных домов можно отметить общую тенденцию к отказу от показной, излишней роскоши и более рациональный подход к выбору жилья. Стало меньше вензелей на перилах, а помпезный паркет с монограммами все чаще заменяют классические узоры. Если используется натуральный камень, то чаще спокойных, естественных цветов».

десятилетие произошло еще одно существенное изменение в предпочтениях заказчиков. Раньше подавляющее число таких коттеджей возводилось из бревна, а теперь 90% приходится на долю бруса».

Владимир Спирок, заместитель генерального директора АН «АРИН», отмечает, что в моду вошли энергоэффективные и «зеленые» технологии, а также «умные» дома.

Но как и раньше, покупатели прежде всего хотят уединенности и ощущения индивидуальности проекта и дома. В классическом элитном классе площадь участка составляет не менее 25 соток. В таком доме должно быть как минимум четыре спальных зоны, оборудованных отдельными санузлами и гардеробными, говорит Татьяна Румянцева, руководитель отдела продаж компании «Высота».

Помимо помещений, предназначенных непосредственно для владельцев дома, в элитном загородном домовладении обязательно должно быть выделено помещение для обслуживающего персонала. Это может быть либо комната с собственным входом, либо отдельный домик.

«Сегодняшние покупатели предъявляют довольно высокие требования к техническому оснащению дома. Так, элитное домовладение должно иметь автономную систему энергоснабжения и водопроводную систему с многоступенчатой очисткой, климат-контроль, теплые полы», – сообщила госпожа Румянцева.

Что касается внешнего вида участка, в элитном сегменте затраты на ландшафтный дизайн по-прежнему высоки, но такие его элементы, как статуи, фонтаны и прочие пережитки эпохи 1990-х, уходят в прошлое. Основной тренд в дизайне сегодня – это естественность.

Без стереотипов

Алексей Сколдинов, ведущий архитектор компании Нопка, добавляет: «Построив один дом и прожив в нем, человек понимает, что ему на самом деле нужно, а что навязано стереотипами. Уже сейчас жилые комнаты в 50 кв. м – большая редкость, ведь для комфортного отдыха достаточно 20-30 кв. м. То же самое касается стиля и внутренней отделки – китайские пагоды, роскошная роспись и резьба остались в прошлом, сейчас таких проектов почти не встречается. Если говорить о деревянных домах, то за последнее

МНЕНИЕ

Алексей Новиков, директор представительства производителя оконных систем PROPLEX на Северо-Западе:



– Наполнение понятия «загородный элитный дом» меняется постоянно. Это обусловлено тем, что в целом рынок недвижимости не стоит на месте. Каждые 2-3 года происходит очередной рывок, и покупателям, чтобы «быть в тренде» и подчеркнуть свой высокий статус, приходится менять жилье. Такая ситуация привела к тому, что люди перестали относиться к загородной недвижимости как к приобретению на всю жизнь. То есть в первую очередь она должна быть ликвидной. Как следствие, сегодня востребованы лаконичные, функциональные и выразительные решения, без лишнего китча, в чем-то подобные европейским домам.



Государственное автономное учреждение
«Управление государственной экспертизы
Ленинградской области»

Адрес: 195112, Санкт-Петербург,
Малоохтинский пр., д. 68, лит. А
Тел.: +7 (812) 333-47-63
Факс: + 7 (812) 333-20-93
info@loexp.ru

www.loexp.ru



НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА:

- Экспертиза проектной документации объектов на всей территории РФ
- Экспертиза отдельных разделов проекта

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ВЕДЕНИЕ ФОНДА РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

Съезд призван поставить точку

В конце мая в Петербурге пройдет IV Съезд строителей Северо-Запада. Он призван завершить формирование системы самоуправления в строительной сфере округа. ➔

29 мая 2013 года в Санкт-Петербурге состоится IV Съезд строителей Северо-Запада. Съезд должен определить основные направления работы общественных организаций строителей, проектировщиков, изыскателей и других специалистов, причастных к созданию объектов капитального строительства на территории округа, и обозначить задачи развития саморегулирования строительной сферы на ближайший год.

В работе съезда примут участие делегаты от 11 регионов, входящих в состав СЗФО. Несмотря на то что региональные делегации возглавят представители профильных органов исполнительной власти, формирование делегаций ведется с учетом предложений руководителей общественных объединений и организаций строительной отрасли в соответствующих субъектах Российской Федерации.

К участию в съезде приглашены представители федеральных органов исполнительной и законодательной власти, национальных объединений СРО строительной сферы, Торгово-промышленной палаты, Российского союза строителей, Российского союза промышленников и предпринимателей, представители финансового сектора и гости из других регионов.

Предполагается, что на съезде будут подведены итоги развития саморегулирования в строительной сфере, дана общая оценка состояния строительной отрасли



29 мая в Константиновский дворец съедутся делегаты из 11 регионов Северо-Западного федерального округа

и определены задачи по ее развитию в регионе на ближайший год. Также будут обсуждаться наиболее актуальные предложения по совершенствованию федерального законодательства, вопросы территориального планирования и государственного регулирования отрасли на региональном уровне, действия строителей в условиях вступления в ВТО, проблемы кадрового обеспечения отрасли, процесс реализации «дорожной карты» по улучшению предпринимательского климата в сфере строительства и другие вопросы.

Одной из важнейших задач, стоящих перед съездом, станет избрание ново-

го состава Координационного совета по развитию строительной отрасли Северо-Западного федерального округа и наделение его полномочиями для взаимодействия с органами государственной власти.

Организация IV Съезда строителей Северо-Запада поручена АНО «Стратегическое партнерство «Северо-Запад» и Национальному центру развития саморегулирования «Специальный ресурс», который является одним из учредителей партнерства. Генеральным информационным партнером съезда выступило ведущее отраслевое издание «Строительный Еженедельник».

МНЕНИЕ



Сергей Зимин,
заместитель полномочного представителя Президента РФ в СЗФО, сопредседатель Координационного совета по развитию строительной отрасли СЗФО:

➔ – Этот съезд четвертый по счету, но в таком формате проводится впервые. Он завершает целую цепочку мероприятий по развитию саморегулирования в строительном секторе Северо-Западного федерального округа, которые длились несколько лет. Сегодня на этом рынке действует много саморегулируемых организаций, и мы договорились на Координационном совете, который уже второй год работает в тесном контакте с аппаратом полномочного представителя Президента Российской Федерации на Северо-Западе, о том, что в дальнейшем Координационный совет будет избираться на этом съезде. Таким образом, делегируя на съезд своих представителей, в развитии и формировании региональной политики в строительном секторе смогут принять участие все регионы округа. Сам факт проведения съезда является завершением формирования системы самоуправления в строительном секторе Северо-Запада. Мы придаем этому съезду большое значение, и он будет проходить при участии полномочного представителя Президента РФ.

СИТИПАЙП СИТИПАЙП

8-я международная выставка «Трубопроводные системы коммунальной инфраструктуры: строительство, диагностика, ремонт и эксплуатация»

СИТИПАЙП - 2013

28 - 31 мая 2013
Крокус Экспо, Москва
www.citypipe.ru

ПРИГЛАШЕНИЕ

28-31 мая 2013

МВЦ «Крокус Экспо» павильон №2

Для посещения выставки требуется регистрация! Регистрируйтесь заранее на сайте www.citypipe.ru

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

V Международная конференция «Актуальные проблемы архитектуры и строительства»

25-28 июня 2013

Организаторы:

- Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (Россия)
- Ереванский государственный университет архитектуры и строительства (Армения)
- Пекинский университет гражданского строительства и архитектуры (Китай)
- Ченстоховский политехнический университет (Польша)

Работа конференции планируется по следующим направлениям:

- Архитектура, градостроительство, реставрация и дизайн
- Актуальные проблемы строительства и пути их эффективного решения
- Инженерно-экологические системы
- Энергосбережение в строительстве и эксплуатации зданий и сооружений
- Транспортные проблемы градостроительства
- Экономика и управление в архитектуре и строительстве
- Проблемы подготовки специалистов в области архитектуры и строительства

Адрес оргкомитета:
190005, Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д. 4.

Контакты:
Для зарубежных участников: телефон/факс: 8 (812) 575-09-78, e-mail: intern.spbgasu@mail.ru
Для российских участников: телефон/факс: 8 (812) 400-06-36, e-mail: uni2@spbgasu.ru
Подробная информация на сайте www.spbgasu.ru

Генеральный информационный партнер **Партнер** **Интернет-партнер**

Строительный **Ассоциация Демонстрация** **АСН** **МЕРКТО СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОВОСТИ**

Информационные партнеры

Федеральный центральный портал **АРАС** **ЕВРО** **СТРОЙСТАЛ**

Анатолий Котов:

«Развитие жилищного строительства окажется в числе городских приоритетов»

До конца года городская администрация обещает разработать и представить общественности новую стратегию развития городской экономики. О роли строительного сектора в стратегии и новом подходе к планированию городской застройки корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому рассказал глава Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Анатолий Котов. ➔

– Сейчас подведомственным вам комитетом разрабатывается стратегия развития города до 2030 года. Какие цели преследует разработка этого документа?

– Действительно, совместно с профильными комитетами мы разрабатываем стратегию социально-экономического развития Санкт-Петербурга на период до 2030 года. И по нашему мнению, в этом документе можно будет найти ответы на многие вопросы, которые сегодня стоят перед городом. Наша главная задача при разработке стратегии – сформулировать ясные и понятные цели развития городской экономики, определить основные приоритеты и обеспечить условия для их исполнения. При этом важно не только определить приоритеты, но и обеспечить их финансирование на основе программно-целевого метода, способствующего более динамичному социально-экономическому развитию.

В настоящее время, к сожалению, у Санкт-Петербурга отсутствует стратегия развития. То есть, по сути, у города нет ясных перспектив и ориентиров на ближайшие 10-15 лет, что и где создавать и реализовывать. Не скрою, что в 1997 году в Санкт-Петербурге был разработан стратегический план. Однако, будучи не подкреплен ресурсно и организационно, он так и остался на бумаге. В этой связи особо подчеркну необходимость разработки механизма реализации стратегии. В нашем случае таким механизмом должна стать система государственного планирования, разрабатываемая в настоящее время Комитетом по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга. Ведь очевидно, что от правильности выбора приоритетов во многом зависит эффективность реализации стратегии социально-экономического развития Санкт-Петербурга.

– Какое место в новой стратегии отведено строительной отрасли?

– Задача комитета заключается в том, чтобы обеспечить благоприятные экономические условия в городе, в том числе и для строительной отрасли. Говоря о строительстве, я понимаю, что отрасль в значительной степени завязана на отношениях с исполнительными органами власти. Прежде всего потому, что развитие отрасли не может происходить без выделения территорий, без разрешений на строительство, без технологического присоединения к инженерным сетям, без создания инфраструктуры и социальной среды. Очевидно, что повышение качества госпланирования поможет строительным компаниям более эффективно решать свои задачи.

– О разрабатываемой стратегии много говорят в бизнес-сообществе. Однако четкого понимания, что же даст инвестору этот документ, ни у кого нет.

– Приведу конкретный пример: понятно, что вся экономика города должна быть направлена на повышение качества жизни горожан. Сегодня очевидно, что основой



повышения уровня жизни является повышение доступности и качества жилья. Сегодня, по итогам 2012 года, на человека приходится 24 кв. м жилой площади. Понятно, что по европейским меркам это очень мало. Как следствие, мы должны увеличить количество квадратных метров на человека. Как только определен этот приоритет, становится очевидной необходимость запуска механизма активизации

будут утверждаться, землю город будет выделять. В этом и есть смысл инвестиционного взаимодействия – город дает возможность, предоставляет площадки, показывает перспективу. И это очень важно, потому что бизнесу необходимо видеть перспективы, строить планы и просчитывать доходность. Свою выгоду получает и городская экономика. Развивая жилищное строительство, мы получаем

В настоящее время у Петербурга отсутствует стратегия развития. По сути, у города нет ясных перспектив и ориентиров на ближайшие 10-15 лет

жилищного строительства. Для этого, в свою очередь, потребуется определить территории, на которых может пойти строительство, форсировать подготовку инженерной инфраструктуры и документов территориального планирования, обеспечить синхронизацию действий энергетических и дорожных компаний. Иными словами, решение о приоритетности жилищного строительства неизбежно повлечет за собой и необходимость принятия решений по увеличению объемов жилищного строительства, а следовательно, и сопутствующей инфраструктуры. Вот здесь и кроется интерес инвесторов.

Стратегию как открытый документ смогут детально изучить все застройщики. И взглянув на документ, бизнес понимает: да, этот приоритет в стратегию попал, значит, жилье будет строиться, проекты

как минимум двойной приток налогов: первый – при строительстве жилья, второй – при его продаже. И третий – покупая жилье, жители начинают приобретать предметы быта. Таким образом, подтягивается и потребительский сегмент. В итоге мы получаем своеобразный мультипликативный эффект.

– Если развитие жилищного строительства будет заложено в качестве одного из приоритетов, можно ли говорить, что город, что было ему не свойственно в последнее время, сразу же примет за инженерную подготовку и выведет на торги большой пул земельных участков?

– До последнего времени в Петербурге, действительно, реализация строительных проектов и решение вопросов об инвес-

тициях в стройку шла в «ручном режиме». Есть строительный объект, и через органы власти начинаются попытки его «проташить», попутно проводятся непростые переговоры с городом о проведении к участку инженерии. И когда в комитетах копятся сотни таких объектов, начинается беспорядок и хаос.

Сегодня в городе очень много объектов жилищного строительства. Очевидно, что обеспечить разрешение всех накопившихся вопросов разом невозможно. Это связано с тем, что проблемы носят самый разнообразный характер: экономический, инфраструктурный, социальный. Поэтому чтобы с нынешних 2,6 млн кв. м в год увеличить объемы строительства до 4 млн кв. м, необходимо принятие дополнительных мер, при этом качественного характера. Для этого и требуется применение программных (плановых) способов решения организационно-технических вопросов.

Поэтому, конечно, если мы определили, что какой-то сектор или какая-то отрасль для нас является приоритетом, то посредством реализации экономической политики мы должны будем обеспечить развитие сектора или отрасли.

– В рамках стратегии вы заявили о переходе от проектного к территориальному развитию жилищного строительства в городе. В чем суть этого подхода?

– Очень важно на территории такого большого мегаполиса, как Санкт-Петербург, обеспечивать комплексное социально-экономическое развитие городских территорий. Комплексный подход способствует не только достижению стандартов проживания, но и развитию мест приложения труда. Для этого Санкт-Петербургу необходимо перейти на реализацию территориально-отраслевого принципа планирования как наиболее отвечающего потребностям горожан. В свою очередь, реализация этого принципа позволит перейти к полицентрической системе организации города. Ведь проживающим в домах людям нужно работать. И очень важно понять, где они будут это делать. Городу невыгодна схема, при которой человек живет в спальном районе, а работает в центре. Это огромная нагрузка на транспортную сеть города. Ведь маятниковая миграция в городе сегодня стала одной из самых больших проблем. Поэтому Санкт-Петербург должен двигаться к полицентризму. И сегодня чтобы городские территории были экономически и инфраструктурно самодостаточны, чтобы они могли функционировать автономно, через новую систему государственного планирования нам необходимо реализовать этот принцип. И жилищное строительство нужно развивать не по принципу заполнения свободных участков, а именно на базе какой-то точки притяжения. Нужно окружать жильем функциональные доминанты. Будь то предприятие, большой производственный, торговый или иной центр. При этом полицентричность должна быть экономически обоснованной, иметь связьность дорожной и инженерной инфраструктуры и перспективы к развитию.

НОВОСТИ

Ввод жилья на территории Псковской области по итогам 2012 года превысил 200 тыс. кв. м, что сохранило тенденцию роста жилищного строительства в регионе, сообщает пресс-служба региональной администрации. Всего за минувший год построено 790 домов общей площадью 214,7 тыс. кв. м, что составляет 120,8% к уровню 2011 года. В том числе индивидуальными застройщиками введено в действие 85,3 тыс. кв. м. Лидерами по строительству жилья в регионе являются города Псков и Великие Луки, Псковский и Печорский районы. «Столь высокие объемы вводимого жилья достигнуты впервые за 18 лет (в 1995 году введено в строй 247,8 тыс. кв. м)», – отмечают в администрации. Темпы строительства жилья планируется наращивать и в 2013 году. Так, будет продолжено жилищное строительство в микрорайоне Борисовичи (Псковский район). В результате реализации этого проекта будет построено 564 тыс. кв. м жилья с объектами социальной инфраструктуры. Освоение территории застройки предполагается проводить поэтапно, до 2020 года.

Итальянский холдинг «Интеза Санпаоло» может поучаствовать в строительстве стадиона к чемпионату мира 2018 года по футболу в Калининграде, сообщает пресс-служба администрации региона. В конце апреля состоялась встреча главы региона Николая Цуканова с Антонио Фалинко, главой представительства итальянской компании. «В Калининграде у нас есть филиал, который существует 11 лет, но у него небольшой объем работы. Мы хотели бы увеличить бизнес в Калининградской области, и на встрече с губернатором мы рассмотрели возможности инвестирования в экономику региона», – рассказал господин Фалинко. – Мы узнали, что есть потребность в строительстве футбольного стадиона к чемпионату мира 2018 года, и я выразил готовность участвовать в этом проекте, учитывая тот факт, что мы финансируем строительство стадиона «Динамо-2» в Москве». Банкир также сообщил, что правительству области будет оказано содействие в организации дней Калининградской области в Италии.

В Архангельске планируется строительство мусороперерабатывающего завода. Об этом сообщает пресс-служба региональной администрации. Как рассказал руководитель агентства природных ресурсов и экологии региона Кирилл Синицкий, сегодня Архангельский мусороперерабатывающий комбинат задействован не на полную мощность. Он обслуживает лишь некоторые предприятия, утилизируя их отходы. Большая часть бытового мусора поступает на свалки, которые переполнены. В связи с этим региональная власть разрабатывает проект строительства вблизи областного центра нового высокотехнологичного мусороперерабатывающего завода. По словам руководителя ведомства, рассматриваются три варианта места строительства мусороперерабатывающего завода: это участок около СОТ «Калинушка», район за СОТ «Ягодник» и территория бывшей птицефабрики в пос. Рикасиха. Окончательный выбор сделают после общественных слушаний, на которых жители этих территорий смогут высказать свою позицию.

Поморье наращивает ИЖС

Михаил Немировский / Архангельская область продолжает наращивать процент индивидуальной застройки в общем объеме ввода жилья. Власти считают это региональным приоритетом и уже провели инженерную подготовку 40 га земли.

Об итогах реализации региональной программы «Активизация индивидуального жилищного строительства в Архангельской области на 2009-2014 годы» рассказал заместитель министра строительства и ЖКХ Валентин Прилепин. По его словам, региональной администрации в 2012 году удалось добиться успеха по всем трем направлениям программы.

Три кита малоэтажки

Первое касается финансовой поддержки граждан, ведущих индивидуальное жилищное строительство. Речь идет о предоставлении гражданам компенсационных выплат на уплату процентов по взятым целевым кредитам, при этом гражданам возмещается до 13% годовых. В прошлом году такую денежную поддержку получили 172 семьи из Вельского, Няндомского, Каргопольского, Ленского, Мезенского, Виноградовского, Вилегодского, Шенкурского, Онежского, Пинежского, Коношского и других районов области. При этом средний размер выплаты составил 25,3 тыс. рублей из одного человека.

Второе направление – обеспечение земельных участков, выделенных под ИЖС, объектами инженерной инфраструктуры. Этот комплекс мер подразумевает устройство дорожного полотна, расчистку территории, работы по строительству внутреннего и наружного водопроводов. Работы по обустройству инфраструктуры в 2011 году начались в девяти муниципальных образованиях, в четырех из них они завершились в 2012 году. В настоящее время, по данным администрации, инфраструктурой уже обеспечено более 250 жилых домов. Общая площадь подготовленных участков превышает 40 га. «Мы считаем это мероприятие приоритетным. Оно является главным фактором активизации индивидуального жилищного строительства, ведь обеспечение участков застройки инженерными сетями позволяет снизить стоимость квадратного метра – цена становится значительно ниже рыночной», – подчеркнул министр.

Наконец, третье направление работы правительства – обеспечение граждан древесиной и пиломатериалами для строительства домов. В 2012 году участники программы заключили 45 договоров купли-продажи лесных насаждений почти на 9 тыс. куб. м леса. А общий объем пиломатериалов, предоставленных жителям области для ИЖС, превысил 5 тыс. куб. м. Как отметил заместитель министра, в результате реализации всех трех мероприятий в Архангельской области завер-



За полтора года в регионе будет построено не менее 250 жилых зданий

шено строительство 257 индивидуальных жилых домов. А в 2013-2014 годах планируется построить и зарегистрировать еще 250 жилых зданий. Объем средств на финансирование программы составил более 22 млн рублей, при этом 5,5 млн рублей было выделено из местных бюджетов, 17,3 млн рублей – из областной казны. В администрации особо отметили, что средства федерального центра в 2012 году не привлекались.

Кроме того, для повышения эффективности проводимой работы областной Минстрой планирует создать региональный портал, рассказывающий об индивидуальной жилой застройке, а также готовить методические рекомендации в помощь северянам. «Помимо этого, необходимо решить вопрос об упрощении порядка предоставления земельных участков под ИЖС отдельным категориям граждан, участвующим в региональных программах по индивидуальному жилищному строительству, которые в настоящий момент получают землю на общих основаниях», – считает господин Прилепин.

Факторы спада

Однако несмотря на все усилия правительства области и очевидный рост объема как индивидуального, так и многоквартирного строительства, объем ввода жилья в области сокращается. Как сообщил министр строительства и ЖКХ области Игорь Войстратенко, по итогам 2012 года ввод жилья в области составил 269 тыс.

кв. м, или 106,6% к уровню 2011 года. Вместе с тем это примерно на 12% ниже уровня плановых годовых обязательств. И есть серьезные опасения, что и плану 2013 года в 316 тыс. кв. м введенного жилья достичь не удастся. В свою очередь, глава региона Игорь Орлов добавил, что отставания от желаемых темпов строительства обусловлены слабой развитостью местной индустрии крупнопанельного домостроения и использованием преимущественно привозных стройматериалов, что увеличивает себестоимость строительства. Кроме того, для переселения в новое жилье жителей старых деревянных домов центра областной столицы необходимо застраивать новые земельные участки, что, в свою очередь, сопряжено с существенными расходами на коммунальную инфраструктуру. «Нехватка средств на строительство инженерных сетей сдерживает новую застройку», – объяснил губернатор.

Осложняет развитие жилищного строительства невозможность строительства отдельных объектов из основного фонда строительства строительного материала – древесины. «В лесном регионе было бы логичным строить из местного материала, то есть из дерева, но, например, если для возведения жилья дерево подходит, то для школы или детсада – уже нет. Санитарные и пожарные нормы не позволяют строить из дерева даже небольшие здания подобного назначения. И мы вынуждены, к примеру, в Мезени возводить школу из железобетонных панелей», – отметил Игорь Орлов.

Результаты реализации программы за отчетный период

Наименование целевых показателей и индикаторов Программы	2011 год		2012 год		2013 год	
	фактическое значение целевых индикаторов и показателей	плановое значение целевых индикаторов и показателей	фактическое значение целевых индикаторов и показателей	% выполнения	прогнозируемое значение целевых индикаторов и показателей	
1. Количество семей, улучшивших свои жилищные условия, ед.	30	134	138	102,9	100	
2. Объем реализации лесоматериалов для деревянного домостроения, куб. м	13 460,0	5080	5322	104,7	-	
3. Объем выданных целевых кредитов гражданам в целях осуществления индивидуального жилищного строительства, тыс. рублей	60 569	60 000	64 473	107,4	-	
4. Площадь земельных участков, предоставленных под индивидуальное жилищное строительство или под ведение личного подсобного хозяйства с правом возведения жилого дома в черте населенного пункта, обеспеченных объектами инженерной инфраструктуры, га	37,18	4,3	4,3	100,0	-	

Источник: Министерство строительства и ЖКХ Архангельской области

Развлекаться в открытую

Роман Русаков / Мэр Москвы Сергей Собянин недавно пообещал, что в Москве появится огромный парк развлечений, аналогичный Диснейленду. Между тем заявление столичного мэра вызвало в Петербурге дискуссию о том, нужен ли такой парк в Северной столице. Некоторые эксперты полагают, что здесь он будет избыточным. ➔

В настоящее время в Петербурге работает только один парк, который предлагает достаточно широкий спектр аттракционов для различных групп потребителей – «Диво-остров». А также несколько более скромных парков районного масштаба в разных частях города. Потенциал спроса для создания более крупного и насыщенного разнообразными развлечениями открытого парка есть, говорят эксперты. Оптимально его совмещать с тематическими зонами, как это сделано в том же Диснейленде или некоторых других крупных парках, например в Port Aventura.

Зачаточная стадия

Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент», сегмент аттракционов и парков развлечений различного формата в России оценивает в 15-20 млрд рублей. «Данный сегмент рынка в России скорее находится на первоначальной стадии своего формирования. Заметных проектов на рынке пока весьма немного. Даже в наиболее крупных российских городах сегмент определенно не насыщен, при этом спрос на фоне роста доходов формируется уже на вполне высоком уровне. По примерным расчетам, при выходе на «проектные мощности» выручка таких проектов вполне может быть сопоставима с западными аналогами. Поэтому такие проекты, несмотря на, как правило, необходимый существенный объем инвестиций (в среднем от 50-100 млн USD), сезонные ограничения для некоторых видов аттракционов и сравнительно длительные сроки окупаемости (условно от 8-10 лет), могут представлять высокий интерес для инвесторов», – говорит господин Клягин.

Эксперты компании Весег говорят, что Диснейленд будет востребован и в Москве, и Санкт-Петербурге, но только если проект будет расположен на большой территории и обладать интересной концепцией. «Помимо каруселей и качелей на территории нового Диснейленда должны проводиться мини-мастер-классы, игры, творческие конкурсы, а сопровождать детей по парку должны персонажи из мультфильмов», – считает директор департамента управления объектами NAI Весег в Санкт-Петербурге Наталья Скаландис.

Впрочем, не все эксперты уверены в том, что наши широты подходят для парков

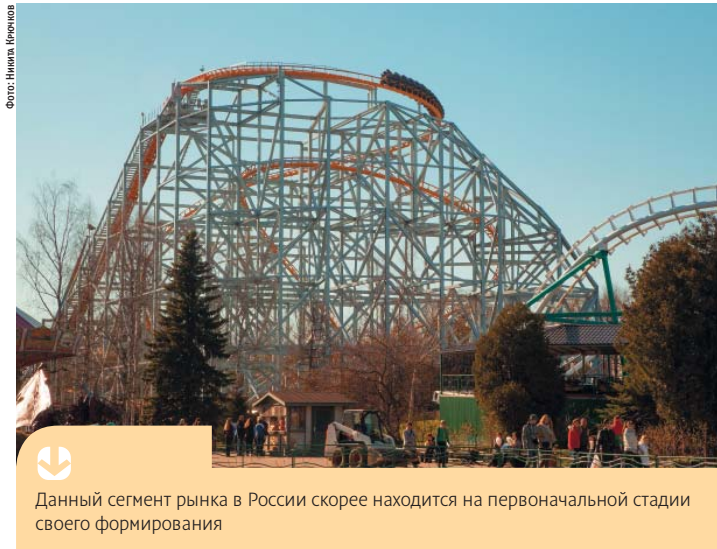


фото: Нина Кривоша

Данный сегмент рынка в России скорее находится на первоначальной стадии своего формирования

с подобной концепцией. Елена Шишулина, директор по маркетингу и продажам ЗАО «УК «СТАРТ Девелопмент», согласна с тем, что Петербургу не хватает парков развлечений (и детских, и взрослых). «Но о Диснейленде нам мечтать не приходится. Во-первых, неподходящие климатические условия – он не сможет функционировать круглогодично, и даже по сравнению с Москвой «высокий сезон» будет более ограничен. Во-вторых, Санкт-Петербург и окрестности для этого недостаточно плотно заселены. Диснейленд, как правило, открывая новый парк, ориентируется даже не на страну, а на регион. Так, Диснейленд под Парижем уже многие годы остается единственным на всю Европу (хотя обещано его открытие в Англии). Так что удел Северной Венеции – парки развлечений в закрытых помещениях. Они, кстати, могут быть весьма монументальны. Например, выход в наш город уже анонсировал Dreamworks совместно с ГК «Регионы». Постепенно будут подтягиваться и другие именные операторы, хотя вряд ли этот процесс будет быстрым», – говорит госпожа Шишулина.

Максимилиан Пивоваров, генеральный директор детского города профессий «Кид-

Бург», признает, что одного парка в Москве будет недостаточно, чтобы удовлетворить потребность всех жителей страны, но в то же время считает, что объект такого масштаба в Петербурге будет избыточен. «Посещение подобных парков происходит не каждый день и не каждый месяц. А раз в году съездить из Петербурга в Москву совершенно реально», – считает он.

Хватит одного

При этом он считает, что если сравнивать с Западной Европой или Америкой, то в городе недостаточно открытых парков развлечений. «Особенно если речь идет о всепогодных парках с развитой инфраструктурой. Парках, в которых есть не только аттракционы, но и кафе, санитарные комнаты, тематические павильоны, анимация и репертуар праздников. Таких парков, в которых будет интересно не только детям, но и взрослым», – уверен господин Пивоваров.

Игорь Кокорев, заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, согласен с мнением о том, что тематического парка от компании Disney (или аналогичного ему)

может быть достаточно одного, по крайней мере для европейской территории России, как для Европы достаточно парка в Париже.

«В Петербурге планируется создание крытого парка Dreamworks, который отличается от концепции Диснейленда – он меньше, но он закрытый, что позволяет работать все сезонно», – напоминает господин Кокорев.

Разные потоки

Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН, полагает, что в России могут располагаться 3-4 подобных парка. «Туристы зачастую посещают Москву или Санкт-Петербург отдельно, а, как правило, клиенты таких парков ориентируются в том числе и на туристический поток. Также местное население Москвы и Петербурга вполне сможет посетить свой парк, что обеспечит регулярную работу объектов. Бренд «Диснейленд» всемирно известен и популярен, полагаю, что у них не будет конкуренции со стороны местных операторов. Более значимый вопрос – это стоимость посещения для жителей РФ. Если она останется на европейском уровне, что в среднем составляет 50 EUR на человека, то посещение данного парка будет доступно малому кругу российских семей», – говорит госпожа Лапина.

Она обращает внимание на то, что крытые парки развлечений в торговых комплексах окупаются уже через два года. «Полагаю, у парков срок окупаемости будет больше в силу больших расходов на покупку или аренду земельного участка и на обеспечение объекта коммуникациями», – предполагает она.

Татьяна Скаландис считает, что в случае создания уникальной идеи проект может окупиться в течение 5-7 лет.

Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest, уверена, что определить доходность такого проекта без понимания концепции очень сложно, поскольку здесь недостаточно просто посчитать стоимость каруселей и поделить их на количество посетителей города. «В стоимость проекта нужно включить стоимость разработки идеи, инновационных технологий и пр. Конечно, надо понимать, что если окупаемость проекта займет более 10-12 лет, то инвесторам это будет не очень интересно», – рассуждает она.

цифра

10-12 лет

может составить окупаемость большого тематического парка развлечений под открытым небом

Понедельник – время читать

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Внимание руководителей компаний!

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

ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ:

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

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

ЧЕРЕЗ ПОДПИСНЫЕ КАТАЛОГИ:

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

подписной индекс
14221

РЕКЛАМА

26 апреля 2013 года в Санкт-Петербурге компания «Полипласт Северо-Запад» при поддержке ассоциации «Бетон Северо-Запад» провела научно-практический семинар на тему «Какой бетон нужен строителям?».

Прежде всего, конечно, качественный!

На сегодняшний день самым актуальным вопросом на рынке бетона является качество выпускаемой продукции. Компания «Полипласт Северо-Запад», являясь соучредителем ассоциации «Бетон Северо-Запад» и осознавая острую ситуацию, включила в план мероприятия выступление президента ассоциации. Среди целей ассоциации данный вопрос занимает первое место, поэтому именно качеству бетонных смесей уделил максимум внимания в своем выступлении Владимир Васильевич Кондратенко.

Более 50 представителей строительных компаний Санкт-Петербурга и Ленинградской области, принявших участие в семинаре, отметили значимость и актуальность доклада ведущего научного сотрудника лаборатории НИИЖБ Светланы Александровны Подмазовой. В ее выступлении были раскрыты технологические факторы, обес-

печивающие выполнение проектных требований к бетону, а также основные критерии подбора состава бетона для транспортного строительства.

Генеральный директор ООО «Новые технологии» Андрей Николаевич Фомин рассказал о воздействии нагрузок на гидротехнические сооружения, а также об особенностях подбора состава бетона для гидротехнических сооружений.

Руководитель НТЦ ООО «Полипласт Северо-Запад» Игорь Валерьевич Коваль привнес внимание участников представил инновационные разработки компании.

Ассоциация «Бетон Северо-Запад» совместно с ООО «Полипласт Северо-Запад» планирует провести ряд научно-практических семинаров в Северо-Западном федеральном округе, затрагивающих непосредственно вопросы качества на рынке бетона.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

С оглядкой на энергетиков

Татьяна Дятел / Кабельно-проводниковая продукция используется во всех отраслях экономики, поэтому потребность в ней растет с каждым годом. Основные игроки рынка Петербурга прогнозируют рост в среднем на 5-10% в 2013 году, при этом отмечают, что цены на продукцию тоже увеличатся. ➔

По оценкам аналитиков, в 2012 году емкость рынка кабельно-проводниковой продукции в Петербурге составила 1,9-2 млрд рублей, в текущем году эта цифра может увеличиться на 5-10% и достигнуть 2,1-2,4 млрд рублей.

Эксперты отмечают, что развитие рынка кабельной продукции в Петербурге в первую очередь зависит от требований основного заказчика – предприятий энергетической отрасли. От потребностей этого клиента возникает спрос на новые технологии, появляется потребность в кабелях более высокого напряжения.

По данным Всероссийского научно-исследовательского, проектно-конструкторского и технологического института кабельной промышленности (ОАО «ВНИИКП»), в структуре потребления кабельной продукции топливно-энергетический комплекс занимает лидирующие позиции, на втором месте находится жилищно-коммунальное хозяйство, за ним следуют оборонный комплекс и транспорт.

Сегодня производством кабельно-проводниковой продукции в Петербурге занимаются более 150 компаний. Лидерами рынка являются ООО «Камский кабель», ОАО «Электрокабель» и ГК «Севкабель». По оценкам экспертов, эти компании в совокупности занимают около 50% от общего объема рынка не только в Петербурге, но и в целом по России. В ближайшее время лидерство по-прежнему будет оставаться за этими компаниями.

Аналитик «Инвесткафе» Лилия Бруева отмечает, что более 70% рынка кабельной продукции Санкт-Петербурга приходится на продукцию российского производства. Концентрация другой половины рынка невысокая, примерно равные доли занимают европейские, китайские и американские компании.

«Такое неравномерное распределение в пользу российских брендов связано с заключением ими соглашений на постав-



Развитие рынка кабельной продукции в Петербурге в первую очередь зависит от требований основного заказчика – предприятий энергетической отрасли

ку кабельной продукции по заказу крупнейших российских электросетевых компаний – ООО «ФСК ЕЭС» (филиал «МЭС Северо-Запада») и ОАО «Российские сети», бывшему холдингу МРСК (ДЭО – ОАО «Ленэнерго»), которые продолжают свои масштабные программы модернизации электросетевого хозяйства в Петербурге и области. В частности, ранее ГК «Севкабель» являлся поставщиком для Ленэнерго кабелей 110 кВ с изоляцией из сшитого полиэтилена для реновации кабельной сети Петербурга, и очевидно, останется в этой роли в текущем году», – говорит госпожа Бруева.

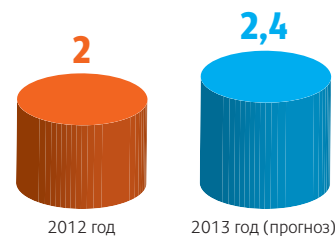
На рынке Северо-Запада успешно работают и с крупнейшими зарубежными

игроками: Draka NK Cables FKS, Prysmian Cables, Reka Kabel, HELUKABEL, Belden, Baudex, NEXANS.

Особой популярностью на рынке Петербурга сегодня пользуется силовой кабель, который необходим для прокладки электросетей, для стационарной прокладки силовых и осветительных линий, а также используется при монтаже электрических щелей.

«Основным спросом на рынке пользуются силовые кабели, их стоимость колеблется от 20 рублей до 5 тыс. рублей за 1 пог. м», – подсчитал руководитель группы компаний «Росэнергоальянс» Юрий Соколов.

Объем рынка кабельной продукции в Санкт-Петербурге, млрд рублей



Ценовая гонка

Татьяна Дятел / Основным фактором конкуренции на рынке кабельной продукции является цена, которая зависит от стоимости сырья и сопутствующих материалов.

По оценке участников рынка, по сравнению со вторым полугодием 2012 года стоимость силового кабеля напряжением до 1 кВ увеличилась в среднем на 15%, а стоимость силового кабеля напряжением выше 1 кВ выросла на 20%. Именно в этом сегменте рынка наблюдается самая высокая конкуренция, отмечают эксперты. «Важная составляющая конечной цены материалов – это стоимость транспортировки, на которую, в свою очередь, оказывают влияние постоянно растущие цены на топливо», – гово-

рит директор УПТК филиал ОАО «Метрострой» Мирослав Августинювич. При производстве кабеля в основном используются медь и алюминий. Как правило, стоимость кабеля аналитики рассчитывают, ориентируясь на данные Лондонской биржи металлов (LME), учитывается также уровень и темпы инфляции. В последние годы цена на цветные металлы в среднем повышается на 5-10%.

«Естественно, что планируемый рост цен на металлы спровоцирует удорожание кабельно-проводниковой продукции. Факторов много, и в данной экономической ситуации эксперты ожидают рост цен», – считает он. По оценке Лилии Бруевой, разница в стоимости российской и зарубежной продукции в среднем составляет до 20%,

при этом чем выше напряжение кабеля, тем выше и цена. «Качество продукции отечественных производителей соответствует зарубежным аналогам, но цена зачастую ниже», – уверен Мирослав Августинювич. Однако, по его мнению, российскому рынку не хватает новых технологий. В то же время во многих магазинах Петербурга до сих пор можно встретить кабель ПУНП (провод установочный, наружной проводки, плоский), который, по оценке экспертов, изготавливают фактически из отходов. Этот провод был запрещен к реализации Главгосэнергонадзором еще в 1990 году.

По словам директора по качеству Всероссийского научно-исследовательского, проектно-конструкторского и технологического института кабельной промышленности

(ОАО «ВНИИКП») Галины Хромовой, он до сих пор существует на рынке только потому, что на законодательном уровне не подлежит обязательной сертификации. «ПУНП не подлежит обязательной государственной сертификации и проходит только добровольную сертификацию. Такое решение приняли законодатели. То есть для сертификации ПУНП можно предоставить только несколько параметров на свой выбор, это значит, что изготавливать такую продукцию заводы могут из чего угодно. В то время как при обязательной сертификации товар проходит обследование по всем параметрам», – поясняет она.

По словам госпожи Хромовой, способов сэкономить на кабельной продукции можно найти множество. Производители уменьшают толщину жилы в процессе производства, используют для ее изготовления медь с более низкими характеристиками,

снижают толщину оболочки и изоляции, используют некачественный ПВХ-пластикат, что может привести к отравлению. «Приходя в магазин и покупая провода для электропроводки, обязательно нужно обращать внимание на сертификацию. О ее наличии можно узнать у продавцов или посмотреть на бирке», – объясняет Галина Хромова. – Также на обложке должна быть маркировка с ука-

занием завода-изготовителя. «Учистились подделки кабеля даже на среднее напряжение. Это связано с несовершенством законодательной базы, слабой информированностью потребителей. Надо бороться с желанием сэкономить на материалах недобросовестных производителей, которые демпингуют на рынке в ущерб качеству продукции», – подытожил Мирослав Августинювич.

мнение



Мирослав Августинювич,
директор УПТК филиал
ОАО «Метрострой»:

– Кабельно-проводниковое производство развивается

достаточно активно, и было бы эффективней, чтобы это развитие происходило и за счет использования инновационных технологий. Хотелось бы прихода на рынок новой, высокотехнологичной продукции. Это приведет к качественному развитию смежных отраслей.

Энергоэффективные разговоры

Роман Русаков / О внедрении энергосберегающих технологий в строительстве в России говорят уже более пяти лет. Однако на деле реально внедренных проектов единицы. Дело в том, что даже получить согласование такого проекта в контролирующих органах в разы сложнее, чем проекта традиционного. ➔

Директор управления аналитического маркетинга компании «Северный город» (входит в холдинг RBI) Вера Сережина констатирует, что сегодня в Петербурге лишь единицы строительных компаний – около 5-7% – применяют в комплексе энергоэффективные опции и технологии.

Директор по подготовке проектов Setl City Алексей Фролов говорит, что серьезной проблемой для инвесторов, внедряющих энергосберегающие технологии, является отсутствие практической базы в этой сфере. «Государство декларирует политику перехода к энергосберегающим технологиям, однако недостаток прикладного опыта приводит к тому, что инвестор, используя новые технологии, вынужден согласовывать проект по старой системе расчета нагрузок на здание и, как результат, переплачивать за ненужные мощности и внедрение инноваций», – объясняет он.

Арсений Васильев, генеральный директор «УНИСТО Петросталь», соглашается с этим: «Существующие нормы проектирования и механизмы госэкспертизы проектов не имеют никакого стимулирования к повышению энергоэффективности зданий. Обосновать и согласовать пониженное электропотребление в разы труднее, чем принести типовую проект, в котором потребительские характеристики заложены по нормативам советских времен».

Директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая также считает, что в России все энергоэффективные решения законодательно не урегулированы и не нормированы. «Допустим, если мы захотим разместить на объекте солнечные батареи, то все равно будем вынуждены делать это дополнительно к тому, что и так всегда обязаны делать. Мы не сможем просто заменить существующее решение на какое-то иное – более энергоэффективное. Например, фактически запрещена в жилых объектах приточно-вытяжная вентиляция с рекуперацией. Сегодня приходится, по сути, заниматься поиском нюансов в зако-



Существующие нормы проектирования и механизмы госэкспертизы проектов не имеют никакого стимулирования к повышению энергоэффективности зданий

дательстве, чтобы создавать продукт качественный и современный. В общем, даже нормативная база (а не только менталитет клиентов) не достигла в России уровня, позволяющего застройщикам реально строить энергоэффективные дома!», – возмущается госпожа Гуртовая.

Анна Мишутина, аналитик ИК «Финам», полагает, что сдерживает внедрение энергоэффективных технологий также недостаток ресурсов, в первую очередь свободных денежных средств, а также низкая доступность заемного капитала – все это препятствует ускоренной модернизации производственных мощностей. «Негативным фактором выступает и низкая экономическая мотивация к внедрению сберегающих технологий, что связано со сдерживанием тарифов», – полагает она.

А вот руководитель отдела маркетинга и продаж ООО «Петра 8» Юлия Жалеева

полагает, что сложность соблюдения требований энергоэффективности сегодня преувеличена – если экосоставляющая закладывается на этапе разработки проекта, реализация ее не представляет большого труда. «Практика показывает, что интеграция этих технологий под силу любой компании, которая ставит перед собой такую задачу. При этом удорожание строительства составляет порядка 5% – все дополнительные расходы окупаются при эксплуатации здания», – подсчитала она.

Алексей Потаненко, главный инженер ООО «Институт территориального развития», считает, что инвестор в настоящее время в основном заинтересован в получении большей прибыли от первичной продажи объекта. «Он не всегда является эксплуатирующей организацией, и вопросы энергоэффективности его не очень интересуют», – поясняет он.

МНЕНИЕ



Игорь Герасименко, коммерческий директор объединенной проектной группы Red Line:

➔ Жилые дома по энергоэффективности разделяют на обычные (потребление энергоресурсов – 400 кВт/ч в год на 1 кв. м), дом с низким энергопотреблением (менее 70 кВт/ч), «пассивный» (не более 15 кВт/ч) и «активный» дом. «Пассивный» дом обеспечивает комфортную температуру в помещениях при помощи теплоизоляции, закрытой системы отопления и рекуперативной вентиляции как зимой, так и летом. «Активный» дом может сам обеспечивать себя электроэнергией и горячей водой. По сути, «активный» дом выступает еще и в качестве электростанции.

В России проектирование и строительство энергоэффективных зданий пока находится лишь на стадии эксперимента. Первый такой дом был построен в 2001 году в Москве.

Конечно, пока строительство энергоэффективных зданий не носит массовый характер, нет четких, отлаженных технологий, адаптированных под российские особенности, поэтому себестоимость их строительства может быть выше на 25-30%. Если будет осуществлен переход к типовой застройке, то стоимость 1 кв. м будет уменьшаться.

Простимулированная государством сознательность

Роман Русаков / В России сложился стереотип о том, что в Европе энергосберегающие технологии внедряются, потому что это, во-первых, выгодно, а во-вторых, сознательные европейцы готовы платить из своего кармана за экологию. На деле все не совсем так.

Директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая рассказывает: «Мы постоянно и подробно анализируем финские проекты, которые реализуются в соответствии с требованиями Евросоюза по энергоэффективности, и видим, что себестоимость таких энергоэффективных домов оказывается примерно на 25% выше, чем

обычных (без каких-то специальных решений). Получаются достаточно дорогие проекты. 25%-ное превышение себестоимости включает все затраты, в том числе по проектированию объекта. Энергоэффективное здание – намного более сложное инженерное сооружение, в котором абсолютно все запроектированные инженерные системы (по воде, теплу, электричеству) – иные, нетиповые и более дорогие решения. Причем если в Финляндии энергоэффективные решения стали, фактически, уже типовыми, поскольку сейчас нельзя иначе строить (другие решения запрещены), то для российского рынка они крайне нетиповые. Зачастую

в России невозможно даже точно определить, насколько удорожает проект включение какого-либо энергоэффективного решения, просто из-за отсутствия для сравнения соответствующего рынка!». Поскольку применение энергоэффективных технологий невыгодно застройщикам, в том числе и в Финляндии, то оно дотируется государством, поведала госпожа Гуртовая. Государство, финансово поддерживая применение застройщиками энергоэффективных решений, решает вопросы экологии в стране, заботясь таким образом о своих гражданах. При этом государство позволяет застройщикам, которые обеспечивают гражданам современным комфорт-

ным жильем и платят большие налоги, существовать на рынке. «Даже в Финляндии, если бы государство без дотаций ввело требования по энергоэффективности, очень многие застройщики просто не смогли бы работать из-за убыточности проектов (ведь маржа в 25% имеется при реализации далеко не каждого объекта). Проекты не выдерживают нагрузку, связанную с применением энергоэффективных решений, не только в России, но и в Финляндии. Поэтому благодаря тому, что во многих европейских странах государство, обязывая застройщиков применять энергоэффективные решения, также их поддерживает, энергоэффективные технологии

МНЕНИЕ



Арсений Васильев, генеральный директор «УНИСТО Петросталь»:

➔ Чаще всего проектирование внутренних инженерных систем, а именно они имеют прямое отношение к энергоэффективности, выполняются специализированными организациями, осуществляющими затем и монтаж этих же самых систем. В среднем такие работы могут стоить в 1,5-2 раза выше стандартных.

активно развиваются именно в домостроительстве», – объясняет госпожа Гуртовая. Но несмотря на то что в Финляндии покупатели находятся уже на более высоком уровне осознания ценности энергоэффективных решений, они готовы платить отнюдь не за все позиции, обеспечивающие энергоэффективность жилья. Многие решения не дают клиентам плюсов, очевидных с точки

зрения экономии, – они приносят пользу только для экологии страны. «Конечно, имеются сознательные люди, думающие об экологии в целом, но прежде всего это вопрос государства. В итоге государство именно законодательно устанавливает обязательность применения энергоэффективных решений с одновременным дотированием застройщиков», – резюмирует госпожа Гуртовая.

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru

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

777-0-500
Подробную информацию можно узнать на сайте
www.7770500.ru

ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ



ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ
на Общероссийском конкурсе проектов комплексного освоения территорий 2011 и 2012



МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
Российской Федерации



**ПОБЕДИТЕЛЬ КОНКУРСА
FIABCI-РОССИЯ**

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



**ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ
Благоустройства
и Инфраструктуры**

на премии Urban Awards 2011



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГОДА

на премии Urban Awards 2011 и 2012

**САМЫЙ ЭКОЛОГИЧНЫЙ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС**

на премии Urban Awards 2012

«Золотой век» в Царском Селе
Сегодня все больше людей ценят жизнь в ближайших пригородах Санкт-Петербурга.

Город Пушкин, он же Царское Село, как раз один из них. Основанный как летняя резиденция русских царей, он повидал на своем веку многое. Когда-то здесь собирался весь цвет российского общества, это были золотые времена Царского Села. «Золотой век» для Пушкина – это надежда на счастливое будущее. «Золотой век» – это жилой комплекс, который возводит группа компаний «ЦДС» напротив Екатерининского парка.

Четырехэтажные здания комплекса в сдержанном архитектурном стиле объединены сквозным фасадом. Авторский ландшафтный дизайн территории с декоративными фонтанами и малыми архитектурными формами. На территории комплекса построен благоустроенный подземный паркинг с лифтом, детский сад, детские и спортивные площадки.

ЖК «Золотой век» – это особенное место для особенных людей.

ОСОБЕННОЕ МЕСТО ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ЗОЛОТОЙ ВЕК

г. Пушкин, Парковая ул., д. 44-57

- ♦ Плановый срок завершения строительства – 2 квартал 2013 года
- ♦ **РАССРОЧКА до 1,5 года в рублях.** При первом взносе от 40% предоставляется беспроцентная рассрочка*
- ♦ Лифт в паркинг



Приглашение вступить в ЖК «ЦДС-1»



отделы реализации
320-12-00
(812) 320-12-01
320-12-02

www.cds.spb.ru



*Приобретение квартир и предоставление рассрочки осуществляется посредством вступления в ЖК «ЦДС-1» и уплаты взносов. Подробная информация о вступлении в ЖК в отделах реализации. С информацией о застройщике и с проектом строительства можно ознакомиться на сайте www.cds.spb.ru