

НОВЫЕ РУБЕЖИ

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

СПЕЦИАЛЬНЫЙ РЕСУРС НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

РЕПУТАЦИЮ СТРОИМ ВМЕСТЕ

РЕКЛАМА

События

Генеральный директор Группы ЛСР Александр Вахмистров увеличил продажи жилья в сегменте масс-маркет за три квартала 2013 года более чем в три раза.

Застройщики констатировали рост, стр. 5



События

ГК «Балтийский Монолит» построит на Васильевском острове – в конце пр. КИМа за Уральской ул. – МФК общей площадью 86 тыс. кв. м.

«Балтийский Монолит» пошел за Уральскую, стр. 6



Карта района, стр. 9-12 • Новости регионов, стр. 18



Фондохранилище для двоих

Градостроительный совет при правительстве Петербурга одобрил идею строительства нового фондохранилища для двух музеев – Этнографического и Русского. Здание должно разместиться на месте ныне стоящих мастерских Михайловского театра. Однако представители архитектурного сообщества считают, что с одобрением нового строительства в охранный зоне могут возникнуть проблемы. (Подробнее на стр. 2) ➔

Надежность **СЕВЗАП** Ответственность **МЕТАЛЛ**

ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

320-92-92, 325-58-04 www.szmetal.ru

Строительная компания
«Подземстройреконструкция»

Свидетельство: 78-ДСРО-19062009 НП «СОКЭТРЕПРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»
Лич. ГС-2-781-02-22-0-786043250-0004731 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

ЗД-МЕТАЛЛ
Производим, продаем:
Каркасы диаметром от 6 до 25 мм
Гибкие изделия из арматуры

3D Metall

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

ОАО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГЕОДЕЗИИ И КАДАСТРА

РУГК

(812) 383 7777
www.oaorugk.ru

195112, Санкт-Петербург
Малоохтинский пр., д. 68

При проведении кадастровых работ
ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра» действует в рамках федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», вступившем в силу 01.01.2013

Номер СРО 0424-ПР-2013-7842489113-01 от 17.05.2013

- Оценка и инвестиционный консалтинг
- Подготовка документов для регистрации права собственности
- Подготовка документов для прохождения кадастрового учета
- Подготовка документов на ввод объекта в эксплуатацию
- Обмерные работы и техническое обследование
- Проектирование объектов капитального строительства и согласование перепланировок
- Геодезические и землеустроительные работы
- Инженерно-геологические изыскания

Общество с ограниченной ответственностью
«ЭКСПЕРТ ПРОЕКТ»

Проводит экспертизу

- Проектной документации
- Результатов инженерных изысканий
- Проверку достоверности сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

Соблюдение договорных сроков
Гибкая система расчетов
Высокий профессионализм

Свидетельство об аккредитации
№ РОСС RU.0001.610115 от 03.06.2013

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, офис 401
Тел.: (812) 242-81-01, 242-81-02
http://spb-exp.ru e-mail: info@spb-exp.ru

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) 605-00-50
E-mail: info@asninfo.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) 605-00-50

Заместитель главного редактора: Алена Шереметьева
e-mail: red@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая
Тел. +7 (812) 605-00-50
e-mail: zareckaya@stroypress.ru

Над номером работают:
Алесь Грив, Дарья Литвинова, Лидия Горбуркова,
Татьяна Крамарева, Никита Крючков,
Михаил Немировский

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 Редута (руководитель), Ольга Бич,
Валентина Бортинкова, Елена Савоскина,
Екатерина Шаведова
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
e-mail: reklama@stroypress.ru



Отдел подписки:
Елена Хомячева (руководитель),
Екатерина Червякова
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
e-mail: podписка@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге
и Ленинградской области - 14221.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках,
в комплектах и государственях, в районных
администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Ахрипов

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», «Инновации», публикуются
на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистриро-
вана 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
(специальны – по отдельному графику).

Типография: ООО «Парголовская типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 179
Подписано в печать 18.10.2013 в 17:00



**СТРОИТЕЛЬ
ГОДА**
Лучшее професси-
ональное СМИ
(лауреат 2003
и 2006 гг.)



**ЗОЛОТОЙ
ГВОЗДЬ**
Лучшее специализиро-
ванное СМИ
(номинант
2004-2007 гг.)



КАИССА
Лучшее электрон-
ное СМИ,
освещающее рынок
недвижимости
(лауреат 2009 г.)



CREDO
Лучшее СМИ, освещаю-
щее российский рынок
недвижимости (лауреат
2009, 2011 и 2013 гг.)



СТРОЙМАСТЕР
Лучшее СМИ, освещаю-
щее вопросы саморегу-
лирования в строитель-
стве (лауреат 2012 г.)

Фондохранилище для двоих

Лидия Горбуркова / Градостроительный совет при правительстве Петербурга одобрил идею строительства нового фондохранилища для двух музеев – Этнографического и Русского. Здание должно разместиться на месте ныне стоящих мастерских Михайловского театра. Однако представители архитектурного сообщества считают, что с одобрением нового строительства в охранной зоне могут возникнуть проблемы. ➔

Как рассказал Александр Шабасов, директор ФГБУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» (выступает заказчиком), на сегодняшний день существует постановление правительства РФ № 1446 от 27 декабря 2012 года, которое внесло Центр музейных коллекций в федеральную целевую программу. Это продиктовано тем, что существует реальная необходимость увеличения музейных площадей. Заказчик

этого идея строительства фондохранилища возобновилась в 1980-х годах, но ей также не суждено было воплотиться в реальности. В 2000 году был проведен конкурс на право создания проекта депозитария в комплексе с элитным жильем. Осуществить строительство планировалось на принципах ГЧП. Инвестором выступила компания «Корпорация С» Василия Сопроматдзе. Однако власти свернули проект.

Так, архитектор Никита Явен, руководитель «Студии 44», отметил, что не стоит клонировать памятники архитектуры, так как это запрещено международными нормами. Он отметил, что данная территория находится под охраной КГИОП, и прежде чем начинать здесь, по сути, новое строительство, следует лучше изучить законодательство.

В свою очередь, Александр Кононов, заместитель председателя петербургского отделения ВООПИК, констатировал, что «с точки зрения действующего законодательства реализация планов по строительству здесь практически невозможна».

По его словам, идеальный вариант – это пойти по примеру Эрмитажа и перенести проект создания фондохранилища за пределы исторического центра.

Александр Кононов подчеркнул, что идею строительства фондохранилища нужно обсудить с Советом по сохранению культурного наследия Петербурга, а также получить одобрение ЮНЕСКО. Иначе подобная стройка на охраняемой территории может стать опасным прецедентом.

Юрий Митурев, заместитель председателя КГА Петербурга, в заключение отметил, что в исторической части города действует очень жесткое законодательство и даже памятник Чайковскому ставить не разрешили. Тем не менее он считает, что 820-е постановление можно пересмотреть, так как воссоздание фондохранилища – это «уникальный случай».

Идею строительства фондохранилища нужно обсудить с Советом по сохранению культурного наследия Петербурга, а также получить одобрение ЮНЕСКО

обратился в архитектурную мастерскую Михаила Мамошина с просьбой представить на суд Градсовета так называемую концепцию архитектурной регенерации проекта. Она основана на архивных документах и чертежах, сохранившихся от проекта архитектора Этнографического музея Василия Свинына, а также на проектах фасадов России.

Отметим, что корпус депозитария Этнографического музея власти Петербурга собирались построить еще до Первой мировой войны, которая и помешала этим планам осуществиться. Псле

Архитектор Михаил Мамошин отметил, что не сохранилось ни одного чертежа, который бы иллюстрировал проект фасада депозитария в стиле Росси. Поэтому он предложил два варианта фасадных решений, которые симметрично дублируют Коношненый корпус или создают асимметрию с существующим ансамблем.

Члены Градостроительного совета практически единогласно одобрили идею строительства фондохранилища, говоря о том, что это очень важно для Петербурга.

Однако в адрес проекта высказывалась и откровенная критика.

вопрос номера

Депутаты Петербурга запретили продажу алкоголя с 22.00 до 11.00. Повлияет ли это на скорость и качество наших строек?

Елена Бухарова, руководитель отдела маркетинга компании «Северо-Запад Инвест»:

– Мне кажется, что это не повлияет. Я не думаю, что это связанные факторы. На стройках и так большая текучесть кадров, в том числе и по этой причине. Просто усилятся штрафы за пьянство на рабочем месте. Заработают другие механизмы урегулирования. Но в итоге на скорость стройки это вряд ли повлияет.

Елена Шишулина, начальник отдела маркетинга УК «СТАРТ Девелопмент»:

– По крайней мере на качество и скорость наших строек этот закон точно не повлияет. Наши строители на рабочем месте соблюдают полную трезвость, даже если работают в две-три смены. Про других застройщиков я не хочу говорить – мне не приходилось сталкиваться с тем, чтобы пьянство строителей было хоть у кого-нибудь реальной проблемой.

Вадим Демешенков, директор по строительству ООО «Бесть. Коммерческая недвижимость»:

– Этот закон лично меня вообще никак не коснется – я человек непьющий. Да и на качество строек запрет не повлияет. Строители, любящие выпить, просто станут подходить к покупке «топлива» более дисциплинированно и будут запасаться им в дневные часы.

Екатерина Рипачева, коммерческий директор ООО «Абсолют Строй Сервис»:

– Дело, конечно, не в алкоголе. Скорость зависит от согласования, получения разрешения, строительного-монтажных работ. И несмотря на то что на нашей строительной площадке никто алкоголь не употребляет, мы все равно возводим качественное жилье в установленные сроки.

Владимир Пешеничный, заместитель генерального директора ГК «Скандинавия»:

– Новые ограничения для петербуржцев не имеют никакого значения. Этот закон – полный моветон. Конечно, на скорость строительства, а тем более на качество

он никак не повлияет. Наши депутаты занимаются не тем, чем надо. За время работы нынешнего созыва Законодательного собрания Петербурга мне понравились только два закона – депутата Бориса Вишневецкого о высотном регламенте, а также закон о закрытии Апраксина двора.

Юрий Киреев, начальник отдела маркетинга ЗАО «Фирма «Солид»:

– Так как я сам практически непьющий человек, мне этот запрет безразличен. Фирма «Солид» поставляет на стройку продукцию, а как рабочие этот материал укладывают – трезвые или пьяные, – мне все равно. Но, в принципе, если рабочий все еще стоит на ногах и инструмент в руках держать может, то с нашим материалом он вполне справится!

Лев Каплан, вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний:

– Этот запрет никак не повлияет на стройки. Потому что тот, кто хочет выпить, найдет способ. Самое страшное, что все эти запреты ведут к усилению кор-

рупции и к подпольной торговле водкой, которую будут продавать втридорога. Этот запрет бессмысленный. На мой взгляд, правительству надо заниматься другим – пропагандой здорового образа жизни, перепоситанием.

Аркадий Фтиц, генеральный директор компании «Балстрой»:

– Нет, кому надо, купят заранее. У нас повлияет на скорость наших строек может только одно – количество бюрократических препон. Конечно, может быть, именно на этот процесс повлияет продажа алкоголя. Например, запятой чиновники, и сроки прохождения документов еще увеличатся.

Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар»:

– Я считаю, что данный законопроект ни на что не повлияет, поскольку желающие всегда могут пойти в бар, в котором продажа алкоголя не запрещена. Единственное, что сможет вызвать закон, – это волну недовольства у населения. Даже если введут сухой закон, он не станет панацеей от всех бед.

«Темп» нарастит портфель офисным сегментом

Роман Русаков, Никита Кулаков / Строительная компания «Темп», которая до сих пор строила только жилье в Петербурге, решила диверсифицировать портфель проектов. Она купила на торгах Фонда имущества участок под бизнес-центр на ул. Маршала Тухачевского. ➔

Компания «Темп», основной профиль которой – строительство жилья, решила заняться офисной недвижимостью. На прошлой неделе она купила на торгах Фонда имущества участок площадью 0,9 га на ул. Маршала Тухачевского (юго-восточнее пересечения с Львовской ул.). Там можно построить бизнес-центр площадью 13 тыс. кв. м. На строительство отводится 2 года и 8 месяцев.

За лот, выставленный на торги за 25 млн рублей, боролись семь фирм. В результате цена выросла до 74,8 млн рублей. По оценке экспертов АРИН, само строительство обойдется девелоперу в 45-55 тыс. рублей на 1 кв. м. Так что общие вложения компании в проект превысят 800 млн рублей.

Арендная ставка для офисов класса В в этом районе, по данным АРИН, составляет около 700 рублей за 1 кв. м в месяц. «Можно предположить, что проект окупится за 10 лет», – говорят эксперты.

«Сомневаюсь, что вложения окупятся быстро. Лучшую экономику показывают те бизнес-центры в спальных районах, под которые компании перепрофилировали бывшие административные здания заводов, или те, что строят на давно купленной промышленной территории», – уверен генеральный директор

«Бестъ. Коммерческая недвижимость» Георгий Рыков. Но исполнительный директор «Строительной компании С.Э.Р.» Павел Бережной говорит, что сейчас спрос на покупку площадей в небольших офисных центрах достаточно велик. «К примеру, всего за несколько месяцев продаж мы

под новые стройки мало, есть проблемы с согласованием проектов. Тем не менее сейчас в работе компании два жилых комплекса общей площадью 32 тыс. кв. м. А всего за 15 лет работы на рынке «Темп» построил 28 жилых домов общей площадью около 0,5 млн кв. м.

В ходе торгов, прошедших на прошлой неделе, были реализованы пять участков на общую сумму 106,72 млн рублей

продали половину площадей в нашем бизнес-центре «17 линия» на Васильевском острове», – добавляет он.

До сих пор в арсенале компании «Темп» офисной недвижимости не было. «Мы решили диверсифицировать портфель. Время сложное. Вот и раскладываем яйца по разным корзинам», – поясняет генеральный директор СК «Темп» Юрий Лучко. Он добавил, что опыт строительства коммерческой недвижимости у компании есть. «Мы строили паркинги и коммерческие «встройки», – уточнил он. Выход в новый сегмент он объясняет непростой ситуацией на рынке жилищного строительства: земли

юго-восточнее пересечения с Львовской ул., площадью 1633 кв. м купило ООО «Карелинвестгрупп». Цена земли в ходе торгов выросла с 3,22 млн до 10,62 млн рублей. Победитель обязан в течение 24 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов построить объект бытового обслуживания.

Права аренды еще двух участков – на Индустриальном пр., северо-западнее дома № 7, корп. 5, и на ул. Ткачей, юго-западнее дома № 21 по ул. Бабушкина – были реализованы по начальной цене. В первом случае покупатель – ООО «Управляющая Компания Бизнес Альянс» – получил право построить предприятие автосервиса и котельную. Лот реализован за 9,3 млн рублей. Во втором случае покупатель, которым является физическое лицо, построит административный комплекс с подземной автостоянкой. Права аренды этого земельного участка были проданы за 5,7 млн рублей.

Как отмечают начальник управления инвестиционных проектов Фонда имущества Андрей Плотичин и его заместитель Игорь Гуляев, в условиях ограниченного количества земельных участков, выставляемых городом на торги, наделы под объекты коммерческого назначения, обладающие хорошими техническими параметрами и площадью четкой конфигурации, вызывают серьезный интерес у покупателей.

цифра

800 млн рублей

могут составить примерные вложения компании «Темп» в проект на ул. Маршала Тухачевского

На Царскоевльских холмах
Проект комплексной застройки
Санкт-Петербурга, Пушкинский район

www.naholmah.ru
+7 (812) 611-09-32, +7 (921) 786-78-96

Продажа земельных участков с инженерным обеспечением для жилищного и промышленного строительства

МЕТАМОЧЕРЕПИЦА **189*** руб./м²

ПРОФНАСТИЛ **179*** руб./м²

МЕТАЛОСАЙДИНГ **199*** руб./м²

ЗАВОД ФАСАДА И КРОВЛИ
инси www.insi.ru
г. Санкт-Петербург, ул. Салова, 35
385-85-87

* Акции действует с 21 июля по 31 октября 2013 г. В акции участвуют производители цветного RAL 3003 «Рубин», RAL 5005 «Синий», RAL 6005 «Зеленый лес», RAL 7004 «Серебро» следующие наименования: Металлочерепица «Юлекс» стандарт (189руб./м²), «Юлекс» (199руб./м²), «Монтар» (199руб./м²), Металлосайдинг стандарт (199руб./м²), Профнастил С8 стандарт (179руб./м²), С18 (192руб./м²). Цены действуют при любой схеме доставки, для любого покупателя, на территории всей России. Предложение ограничено наличием металла указанных цветов и тонами в торговле, акции.

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

Торговая сеть МАГАЗИН 01
(812) 318-53-31
(812) 335-04-72

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

LSR ЛСР Базовые (812)777 77 45
www.lsrbase.ru

БАЗОВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ: ЩЕБЕНЬ, БЕТОН, ПЕСОК

ПРОИЗВОДСТВО И ПОСТАВКА

Заправься по полной!

ЩЕБЕНЬ БЕТОН ПЕСОК
20 лет ЛСР Группы

НОВОСТИ

➔ **Российский аукционный дом по поручению ОАО «РЖД»** провел аукцион по реализации непрофильного имущества компании. На торги было выставлено двухэтажное нежилое здание площадью 272 кв. м в Орловском пер., 3, расположенное в центре Санкт-Петербурга, рядом с площадью Восстания. На участие в торгах было подано шесть заявок. Начальная стоимость объекта – 12 млн рублей. В ходе торгов претендентами было сделано 13 шагов. Победитель торгов – частное лицо – заплатил за лот 19,2 млн рублей, сообщает asinfo.ru.

➔ **Шведский строительный концерн NCC** приобрел участок площадью 3,8 га на Аптекарском пр., 16, под строительство жилого комплекса. Размер планируемых инвестиций в проект составит свыше 9,5 млрд рублей.

Разрабатываемый в настоящее время проект жилого комплекса предусматривает строительство 70 тыс. кв. м квартир, 3 тыс. кв. м коммерческих площадей, одноэтажного подземного паркинга на 500 мест, а также двухсекционного детского сада на 100 воспитанников.

Планируется, что жилой комплекс от концерна NCC на Аптекарском пр. будет построен с применением системы рекуперации тепла, которая впервые была внедрена компанией на петербургском рынке многоквартирных домов в проекте «Шведская корона». Строительство жилого комплекса на Аптекарском пр. планируется начать во II квартале 2014 года. Ориентировочный срок реализации – четыре года, сообщает asinfo.ru.

«Первая мебельная фабрика» построит третий торговый центр

Никита Кулаков / «Первая мебельная фабрика» (ПМФ) до конца года начнет строить третий торговый мебельный комплекс «Мебель-Сити» в Петербурге. Инвестиции в проект оцениваются в 2 млрд рублей. ➔

Как рассказал генеральный директор ПМФ Александр Шестаков, строительство начнется до конца года. Разрешительная документация уже получена. Новый комплекс появится в составе многофункционального комплекса, который построят на участке бывшего завода подъемно-транспортного оборудования на наб. Обводного канала, 118. «Этот участок площадью 2,5 га находится у нас в аренде на 49 лет. Производства там нет. К его расчистке под застройку мы приступим до конца года», – сообщил Александр Шестаков.

Площадь торгово-офисного комплекса составит 60 тыс. кв. м, из них непосредственно под «Мебель-Сити» отдадут 20 тыс. кв. м. Остальные помещения займут офисы класса В. Инвестор намерен завершить строительство объекта в 2016 году. Вложения не разглашаются. Но, по оценкам экспертов АРИН, они составят около 2 млрд рублей.

После завершения новой стройки в портфеле ПМФ будет три «Мебель-Сити» в Петербурге и один в Москве. «Других проектов этого формата мы пока не планируем», – заявил Александр Шестаков. Он пояснил, что мебельный рынок, который в прошлом году достиг докризисных показателей производства (120 млрд рублей), вошел в стадию очередного кризиса. Это подтверждают данные Росстата: за

первое полугодие 2013 года объем производства мебели в России снизился на 5% (с 2008 года рынок стабильно рос – прим. ред.). «Но я уверен, что идея строительства правильная. Пока мы строим, ситуация на рынке стабилизируется», – говорит Александр Шестаков.

Другие мебельщики, правда, настроены более скептически. «Народ мебель не покупает. Предпочитает держать свободные деньги в кубышке, потому что со всех сторон пугают очередным кризисом», – сетует генеральный директор ООО «Аквилон» Михаил Орлов. Председатель совета директоров «Севзапмебели» Юрий Саркисян добавляет, что нет смысла увеличивать объемы производства мебели, если нет новых госконтрактов.

«По моим наблюдениям, мебельный рынок просел на 30% и традиционного осеннего подъема спроса все еще нет», – сокрушается президент группы предприятий NextForm Владимир Семашко. Он добавил, что рядом с тем местом, где заявлен новый проект, уже работает ТК «Мебельный континент». «Это раскрученный центр с хорошей проходимостью. Боюсь, в «Мебель-Сити» при открытии не будет очередей из покупателей», – говорит он.

В будущем мебельщики смотрят с тревогой. Напомним, что после вступления

России в ВТО должны измениться таможенные пошлины, в том числе и на экспортную мебель. Уже сейчас половина продаваемой в России мебели – импортная. А после вступления в ВТО отечественным производителям придется туго.

В отрасли, по данным российской Ассоциации мебельщиков, работает около 6 тыс. фирм, включая малые компании. Рынок очень конкурентный. Удержаться удается не всем. Главная проблема отечественных производителей – замкнутость на внутренний рынок, что ставит их в жесткую зависимость от покупательной способности населения. Только 7% российской мебели идет на экспорт. Причем главными потребителями остаются страны бывшего СССР. Но у рынка существенный потенциал роста, поскольку потребление мебели в России в 4-5 раз ниже аналогичных показателей большинства европейских стран, говорят эксперты «Финам».

цифра

5%

составило падение производства мебели в России в первом полугодии 2013 года

Источник: Росстат

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. 13N
тел.: 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@mail.ru
www.beskit-spb.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

28.10.2013 Приложение «Финансы и страхование»	04.11.2013 Приложение «Управление и рынок труда»	11.11.2013 Карта района: Красногвардейский район	18.11.2013 Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»
Технологии и материалы: Демонтаж	Технологии и материалы: Рынок труб	Технологии и материалы: Гидроизоляционные материалы	Технологии и материалы: Товарный бетон
Реставрация Жилье	Жилье		

По вопросам размещения рекламы обращайтесь: (812) 605-00-50

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

КРУГЛЫЙ СТОЛ
29 октября 2013
в 12.00

Санкт-Петербург,
Малый пр. В.О., 22, лит. А,
бизнес-центр «Соверен»,
конференц-зал (3 этаж)

**ПРИГЛАШАЕМ
ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!**
Подробная информация
на ASINFO.RU
PR-отдел: (812) 605-00-50,
pr@stroypress.ru

«Посреднические услуги при заключении сделок с жильем на первичном рынке. Правовые и экономические аспекты»

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Что ждет ризлоторский рынок в будущем?
- Как он может трансформироваться?
- Что могут предложить посредники клиенту такого, чего нельзя найти в Интернете?
- Растет ли доля самостоятельных продаж у строительных компаний?

Круглый стол проводится при поддержке Комитета по строительной индустрии Ленинградской торгово-промышленной палаты

Застройщики растут по-разному

Николай Волков / На прошлой неделе отчитались о результатах своей работы в III квартале два крупнейших петербургских девелопера – Группа ЛСР и группа компаний «Эталон». Оба констатировали рост своих продаж, но если у ЛСР они выросли втрое, то у «Эталона» – лишь на четверть. ➔

Так, по данным ГК «Эталон», в III квартале было продано 93 тыс. кв. м жилья (на 24% больше, чем в III квартале 2012 года) на 8,2 млрд рублей (на 47% соответственно). Рост темпов выручки объясняется тем, средняя цена в III квартале 2013 года выросла на 19% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года до 88 тыс. рублей за 1 кв. м благодаря увеличению доли продаж квартир в ЖК «Царская столица». «В этом году мы запустили продажи квартир в трех новых проектах с общей чистой реализуемой площадью свыше 850 тыс. кв. м, что должно способствовать росту продаж в течение нескольких ближайших лет. Такое развитие соответствует нашей программе строительства и способствовало повышению числа контрактов на 26%, новых продаж в реальном выражении на 24% и в денежном выражении на 47% в III квартале 2013 года по сравнению с аналогичным периодом годом ранее», – пояснил президент ГК «Эталон» Вячеслав Заренков.

У Группы ЛСР статистика существенно лучше. Так, по данным официальной отчетности ОАО «Группа ЛСР», в сегменте масс-маркет в III квартале 2013 года было заключено новых контрактов на продажу

127 тыс. кв. м, что на 359% больше, чем за III квартал 2012 года. «Общая стоимость заключенных контрактов составила 9,5 млрд рублей (+302%)», – говорится в сообщении. «Благоприятная конъюнктура рынка в сочетании с выводом новых объектов находят отражение в наших результатах. В 2013 году мы приступили в Петербурге к реализации семи новых жилых комплек-

сов. При этом на продажу было выведено 460 тыс. кв. м», – заявили в компании. В элитном сегменте рост не столь велик. В III квартале группа заключила новые контракты с покупателями на продажу 17 тыс. кв. м чистой продаваемой площади (+49%). Стоимость заключенных контрактов составила 2,6 млрд рублей (+41%).

Как говорят участники рынка, достижения ЛСР велики, но не характеризуют состояние рынка. «В этом году застройщик

вывел в продажу много объектов, и они перетянули на себя часть рынка, в том числе за счет скидок. Благодаря этим факторам ЛСР «искривил» статистику рынка. Среднерыночные же темпы продаж едва ли увеличились больше чем на 20% по сравнению с прошлым годом», – считает Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН». С ним согласна

Рынок растет неравномерно, и достижения отдельных крупных девелоперов не характеризуют состояние рынка в целом

МНЕНИЕ



Полина Яковлева,
директор
департамента
новостроек
NAI Becar:

➔ – На протяжении последнего года рынок первичной недвижимости действительно демонстрировал стабильный рост, поэтому данные показатели не вызывают удивления. На мой взгляд, компания ЛСР смогла продать большое количество квартир за счет реализации новых проектов, стоимость квадратного метра в которых значительно ниже, чем в аналогичных проектах. Я считаю, что спрос и дальше будет расти, но лишь на качественные проекты, расположенные в черте города, а не за КАД.

⬇ Продажи жилья крупных девелоперов в III квартале 2013 года, тыс. кв. м



127 – ЛСР



92 – Эталон

Источник: данные компаний

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС "НА ГРЕВЕЦКОЙ"

- Квартиры от 34,8 до 194,6 кв. м
- Высота потолков – 3 м
- Подготовка под чистовую отделку
- Подземный паркинг на 123 машино-места

- Безопасность и контроль доступа
- Срок сдачи – IV квартал 2014 г.

БФА

ДЕВЕЛОПМЕНТ

611 0550

В объятиях шлюзы старины...

Застройщик – ЗАО "БФА-Девелопмент". Проектная декларация на сайте www.bfa-d.ru

«Балтийский Монолит» пошел за Уральскую

Лидия Горбукова / ГК «Балтийский Монолит» построит на Васильевском острове – в самом конце пр. КИМа за Уральской ул. – многофункциональный комплекс общей площадью 86 тыс. кв. м. В состав МФК войдут гостиница, офисно-деловой центр и апартаменты. ➔

Объем инвестиций в проект составит 100 млн USD. Эксперты считают, что новые апартаменты будут востребованы среди покупателей, в основном среди деловых людей.

Как рассказала Светлана Петрова, руководитель отдела по работе с недвижимостью ГК «Балтийский Монолит», апартаменты Docklands будут расположены на пр. КИМа, 19, на Васильевском острове. Объект будет занимать 3,8 га, его общая площадь составит 86 тыс. кв. м. Здание будет иметь 6 корпусов и 3 функциональные части: гостиницу, бизнес-центр и апартаменты.

Гостиница будет относиться к категории три звезды и состоять из 182 номеров. Бизнес-центр разместится на 13 тыс. кв. м площади, которая главным образом будет сдаваться в аренду. Апартаменты займет 22,5 тыс. кв. м и вместит 534 апартаменты в стиле лофт. Около 70% этих апартаментов будет предлагаться с финишной отделкой, а остальная – под чистовую отделку. Диапазон площадей составит от 30 до 135 кв. м. Начальная цена за 1 кв. м апартаментов с финишной отделкой составит 120 тыс. рублей.

По словам Светланы Петровой, апартаменты рассчитаны на иногородних поку-

Количество бизнес-центров на Васильевском острове

Класс	Количество	Общая площадь, тыс. кв. м
A+B	25	214,5
A	6	51,5
B	19	163

Источник: Knight Frank St Petersburg

пателей, молодежь, студентов и бизнесменов, живущих за городом.

Стоимость строительства объекта – 100 млн USD. Через два месяца проект будет сдан на экспертизу, а строительство объекта начнется в начале 2014 года. Срок окончания работ, по планам ГК «Балтийский Монолит», намечен на 2016 год.

Участники рынка считают, что в Петербурге апартаменты являются привлекательным объектом для вложения инвестиций. По данным Knight Frank St Petersburg, сейчас в городе на стадии продажи находится 1210 апартаментов, а проектируется еще 3500.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге, отметила, что покупатели все меньше боятся формата апар-

таментов, уже есть примеры, когда темпы продаж по таким объектам весьма высоки. «Поэтому можно прогнозировать достаточно высокий спрос на этот объект как со стороны желающих жить в нем, так и со стороны приобретателей с целью последующей сдачи в аренду», – считает эксперт.

Она добавила, что традиционный минус Васильевского острова – его обособленность от города из-за нехватки мостов. Однако, по ее мнению, на самом острове сформировалась деловая зона, там работает достаточно большое количество людей, которые могут стать потенциальными покупателями и арендаторами квартир в этом проекте. «Видовые характеристики и инфраструктура станут его дополнительными преимуществами. По нашим оценкам, для Васильевского острова цена

адекватная, тем более что в проекте наверняка будут представлены различные сервисные услуги», – заключила Елизавета Конвей.

В свою очередь, Лилия Еременко, руководитель отдела по работе с владельцами офисных площадей компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, считает, что проект располагается на Васильевском острове, который в настоящий момент не отличается хорошей транспортной доступностью. «Бизнес-центр здесь может хорошо работать, когда будет построен Западный скоростной диаметр, то есть ориентировочно в 2018 году. До этого времени плохую транспортную доступность придется компенсировать более низкими арендными ставками», – прокомментировала Лилия Еременко.

По ее словам, конкурентами ГК «Балтийский Монолит» с точки зрения офисов в этой зоне являются проекты компании «Сенатор» (17-18-я линии В.О.; Большой пр., 80; 7-я линия В.О.), проект «Соло Групп» и проекты Ruric.

Госпожа Еременко добавила, что рыночная ставка для офисов на Васильевском острове составляет 900 рублей за 1 кв. м в месяц, включая НДС.

Среди новых проектов, по данным Knight Frank St Petersburg, здесь заявлены офисный центр компании «СЭР» на 17-й линии В.О., и бизнес-центр компании «Невис» на ул. Беринга, 27а, на 2016 год проектов не заявлено вообще.

цифра

1210

апартаментов в Петербурге находятся на стадии продажи

0+

Жду тебя на hh.ru!
Твоя новая работа.

hh.ru
HeadHunter

Более 370 000 приглашений
на собеседование в неделю

РЕКЛАМА



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

СПБ ГАУ «Центр государственной экспертизы» приглашает к сотрудничеству:

- ✓ геолога (в/о, о/р в проектировании от 5 лет)
- ✓ гидролога (в/о, о/р в проектировании от 5 лет)
- ✓ архитектора (в/о, о/р в проектировании промышленных объектов от 5 лет)
- ✓ начальника отдела смет и экономического анализа (в/о, о/р в проектировании от 5 лет)

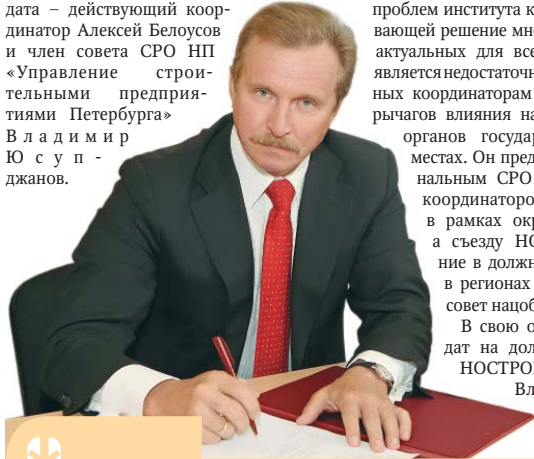
191023, Санкт-Петербург,
ул. Зодчего Росси, д. 1/3.
Начальник отдела кадров: 576-15-47,
savina_83@mail.ru

РЕКЛАМА

Петербург выбрал координатора НОСТРОЙ

Екатерина Костина / В рамках окружной конференции НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу кандидатом в координаторы Национального объединения строителей был выдвинут ныне действующий координатор Алексей Белоусов. За его кандидатуру проголосовали представители 23 саморегулируемых организаций из 33 СРО, допущенных к голосованию.

На пост координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу претендовало два кандидата – действующий координатор Алексей Белоусов и член совета СРО НП «Управление строительными предприятиями Петербурга» Владимир Юсупджанов.



Алексей Белоусов подтвердил полномочия на посту координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу

Алексей Белоусов в своей программной речи подчеркнул, что одной из ключевых проблем института координаторов, сдерживающей решение многих важных вопросов, является недостаточное количество переданных координаторам и региональным СРО рычагов влияния на решения НОСТРОЙ, органов государственной власти на местах. Он предложил передать региональным СРО полномочия выборов координаторов в полном объеме в рамках окружных конференций, а съезду НОСТРОЙ – утверждение в должности ранее избранных в регионах координаторов, минуя совет нацобъединения.

В свою очередь, второй кандидат на должность координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, Владимир Юсупджанов, предложил окружной конференции

разработать и утвердить концепцию развития саморегулирования в Санкт-Петербурге на период 2014-2016 годов. Также он выступил за расширение работы над законодательством, необходимым для развития саморегулирования и строительной отрасли, и призвал к вовлечению в этот процесс как можно большего количества представителей профессионального сообщества.

В результате голосования члены петербургских СРО выбрали кандидатом в координаторы Алексея Белоусова.

Также важным вопросом на окружной конференции НОСТРОЙ стало обсуждение новой редакции устава Национального объединения строителей. С докладом выступил Владимир Бланк, член совета НОСТРОЙ. По результатам дискуссии участниками конференции было решено рекомендовать рабочей группе по подготовке изменений и дополнений в регламентирующие документы НОСТРОЙ опубликовать все предложенные модели управления нацобъединением. Затем на окружных конференциях выбрать одну модель, наиболее эффективную, под которую и начать разработку регламентирующих документов, начиная с устава.

МНЕНИЕ

Алексей Белоусов, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, вице-президент НП «Объединение строителей СПб»:

– В первую очередь хотелось бы поблагодарить всех, кто проголосовал за переизбрание меня на должность координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу. Прежде всего, отмечу, что одна из ключевых проблем института координаторов, сдерживающих решение многих важных вопросов, актуальных для всех строительных СРО, – недостаточное количество переданных координаторам и региональным СРО рычагов влияния на решения национального объединения и органов государственной власти на местах. С моей точки зрения, координатор должен быть не только представителем НОСТРОЙ в своем регионе, но и представителем своего региона в национальном объединении. Оба статуса должны быть равнозначными и служить одной цели – более полной реализации предложений строительных СРО. Уверен, что нужно продолжить работу в этом направлении – в плане усиления роли координаторов в работе совета НОСТРОЙ, наделении их правом решающего голоса, предоставлении

им возможности участвовать в формировании повесток дня совета НОСТРОЙ.

Так как диалог между саморегулируемыми организациями Петербурга в форме рабочих групп уже доказал свою эффективность, а также учитывая актуальность тех или иных вопросов, связанных с деятельностью СРО Петербурга и строительных компаний – их членов, считаю целесообразным продолжать создание и обеспечение работы таких групп. В том числе группы по сокращению региональных административных барьеров, по законотворчеству и некоторых других.

Помимо этого, конечно, необходимо как можно более оперативно решать вопрос увеличения финансирования со стороны национального объединения. Так, смета Петербурга на будущий год может быть расширена за счет включения в расходы сумм на реализацию значимых для СРО мероприятий и образовательных программ.

МНЕНИЕ



Владимир Юсупджанов, член совета СРО НП «Управление строительными предприятиями Петербурга»:

– На мой взгляд, в первую очередь необходимо ввести координатора от федерального округа в состав совета НОСТРОЙ, так как сейчас окружные конференции не имеют никакого права влиять на решения совета. Также я ратую за то, чтобы в уставе НОСТРОЙ были четко определены цели развития саморегулирования. В том числе главная цель – создание гражданского общества, а также подцели – повышение качества и обеспечение безопасности. В Петербурге действуют 35 саморегулируемых организаций, в отличие от других регионов, где работает по 5-8 СРО. В этой связи городу нужен не один координатор – ставленник НОСТРОЙ, а полноценный совет – орган из 3-5 человек, избираемых из представителей СРО. Такой

совет в соответствии с концепцией развития саморегулирования мог бы разработать план совместной работы в регионе. Это принесет в работу СРО системность, которая сейчас отсутствует. Сегодня мы находимся в ситуации, когда каждая отдельная саморегулируемая организация пытается собственными силами решить какие-то свои проблемы, воплотить идеи в реальность и т. д. К сожалению, пока вся работа координатора сводится не к консолидации профессионального сообщества, а к работе по преодолению административных барьеров и законодательным инициативам. Избранному координатору я бы хотел пожелать трудиться на благо не только крупных застройщиков, но и опекать более мелкие строительные компании, которые нуждаются в его внимании.

НОВОСТИ

➔ В Петербурге планируется создать единый центр присоединения к инженерным сетям, сообщает asinfo.ru. Об этом на прошлой неделе заявил вице-губернатор Петербурга Владимир Лавленцев в ходе заседания Штаба по снижению административных барьеров, созданного Комитетом по инвестициям. «Подключение объектов недвижимости и производственных площадей к инженерным сетям – один из наиболее сложных и серьезных вопросов, по мнению инвесторов. В связи с этим Комитету по энергетике поручено проработать возможность организации центра, где по принципу единого окна можно будет оформить все документы и получить необходимые отраслевые согласования», – сказал господин Лавленцев.

Вице-губернатор добавил, что, возможно, такие центры будут организованы в каждом районе на базе уже существующих центров для населения.

➔ Госдума в первом чтении одобрила законопроект, разрешающий гражданам России регистрироваться в своих дачных домах, передает asinfo.ru.

Согласно этому документу теперь неважно, где построен дом – на сельскохозяйственных или в черте поселений, – дом просто должен соответствовать нормам и требованиям, быть пригодным для проживания круглый год. При этом действующее сейчас определение «жилое строение» заменят на термин «индивидуальный жилой дом». Этот документ снимет противоречия в законодательстве, выявленные Конституционным судом, который еще в 2011 году признал положения закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», ограничивающие регистрацию на дачах, нарушающими право граждан на свободу передвижения и выбора места жительства.

➔ Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко подписал постановление о создании регионального оператора капитального ремонта – организации, которая со следующего года начнет аккумулировать ежемесячные платежи горожан на капитальный ремонт домов, а также направлять их подрядчикам, сообщает asinfo.ru. Организация будет называться «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». Он будет иметь статус некоммерческой организации с уставным фондом в 500 млн рублей.

Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России» откроет офис в жилом комплексе «Новый Оккервиль». Полноценный операционный офис площадью 250 кв. м разместится во второй очереди проекта, на главном перекрестке микрорайона. Открытие запланировано на конец октября 2013 года. В подразделении будет работать специалист по жилищному кредитованию – посетители смогут получить консультацию по ипотеке, подать заявку, оформить кредитный договор. Директор головного отделения банка по Ленинградской области Андрей Свердлов сообщил: «В рамках программы до конца этого года в Северо-Западном банке запланировано открытие серии новых офисов, в их числе отделение в жилом комплексе «Новый Оккервиль».

Дороги за чужой счет

Анна Смирнова / Ленинградская область планирует развивать собственную дорожную сеть за счет частных инвесторов: в регионе рассчитывают построить трассы в формате государственно-частного партнерства в районе Нового Девятикино и в Киришском районе. ➔

По оценкам экспертов, при серьезной проработке проекты могли бы заинтересовать банки и компании, уже управляющие платными автодорогами.

В аварийном состоянии

Дорожная сеть Ленинградской области давно не развивается в объеме, необходимом для развития региона. На сегодняшний день сеть автомобильных дорог области является одной из самых развитых в России: по территории региона проходят около 1,4 тыс. км автомобильных дорог федерального значения, 9,77 тыс. км – регионального значения и около 10,7 тыс. км трасс общего пользования местного значения. Сегодня из 6,5 тыс. км региональных автодорог с асфальтобетонным покрытием 86%, или 5,6 тыс. км, находятся в аварийном состоянии или не ремонтировались более 10 лет. Новые дороги практически не строятся.

Чтобы изменить ситуацию, не рассчитывая на собственные средства бюджета, Ленинградская область сейчас прорабатывает два потенциальных проекта строительства автодорог в рамках ГЧП.

Первый проект предполагает возведение 7-километрового участка дороги Санкт-Петербург – Матокса от КАД до Нового Девятикино. Предполагается, что это будет четырехполосная скоростная дорога протяженностью около 7 км с расчетной скоростью 120 км/ч. Сейчас ведется предпроектные проработки строительства трассы. Стоимость строительства 7-километрового участка оценивается в 2,5-4 млрд рублей. Сейчас проект создания платной трассы в партнерстве с инвестором проходит

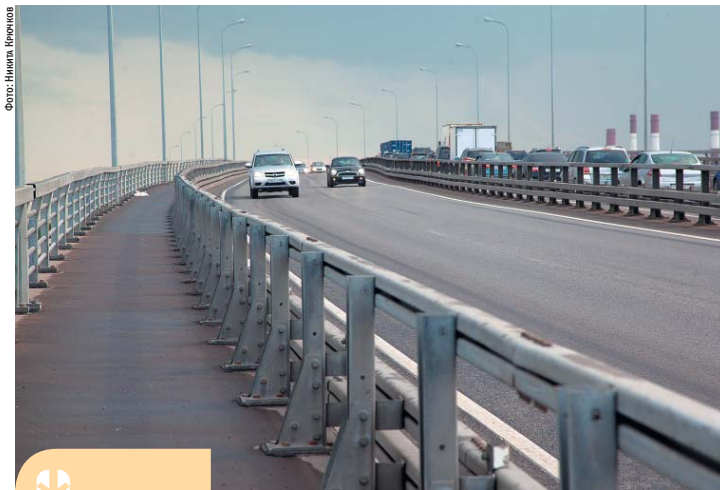


Фото: Нина Кривоно

Пока в Петербурге и Ленобласти работает лишь одна платная дорога – ЗСД

согласование в экономическом блоке вице-губернатора Дмитрия Ялова.

Эта платная дорога должна избавить жителей Нового Девятикино от постоянной пробки на единственном шоссе, связывающем поселок Мурино и город, обеспечить подъездом местную промзону и часть жилых комплексов.

Правительство области рассчитывает в первую очередь на помощь строительных компаний, которые работают в этом районе, которые смогут дороже продать жилье в комплексе с развитой дорожной инфраструктурой. По словам Валерия Гаркавого, главы МО Муриновское сельское поселение, договоренности с застройщиками уже существуют.

По информации руководства области, интерес к участию в проекте проявляют «Арсенал-Недвижимость», «ЦДС» и «УНИСТО Петросталь». Часть строительных компаний, которые работают в Новом Девятикино, уже сейчас совместно финансируют проект строительства Новотоксовского шоссе, проезд по которому будет бесплатным.

Стоимость проезда по платной дороге в Девятикино, сроки строительства и окупаемости трассы до окончания разработки

проектной документации не обозначаются. Однако областные власти рассчитывают, что в случае успешного воплощения проекты платных дорог за счет застройщиков можно будет распространить в других районах области, которые активно застраиваются. В первую очередь областные руководители имеют в виду Всеволожский и Ломоносовский районы, в которых особо застраиваются Кудрово, Янино, Колтуши и Бугры, расположенные неподалеку от Петербурга.

Начальник аналитического отдела ИК ЛМС Дмитрий Кумановский не уверен, что привлечение строительных компаний к дорожному ГЧП будет пользоваться популярностью в Ленобласти. «Для строительных компаний это слишком дорогая непрофильная деятельность. Банки сейчас очень пристально следят за тем, насколько устойчивы строительные компании, и если последние тратят деньги на нецелевые расходы, для них повышаются кредитные ставки», – говорит господин Кумановский.

Киришский срез

Вторая платная дорога, которую в ближайшем будущем рассчитывает построить

Ленинградская область, должна пролегать от Киришей до населенного пункта Рябово. Эта трасса может связать город Кириши Ленинградской области с автомобильной дорогой М-10 (Москва – Тверь – Великий Новгород – Санкт-Петербург) в районе населенного пункта Смердьина Тосненского района. Дорога свяжет напрямую Тосненский и Киришский районы и позволит сократить путь из Киришей до Санкт-Петербурга более чем на 30 км за счет того, что новая трасса минует заезд в Новгородскую область.

По словам первого заместителя председателя областного Комитета по дорожному хозяйству Алексея Рылеева, в настоящее время проект находится на стадии проработки бизнес-плана. Господин Рылеев рассказывает, что существует инвестор, который готов профинансировать реализацию проекта на 90%. Планируется, что область вложит 10% и решит земельные вопросы.

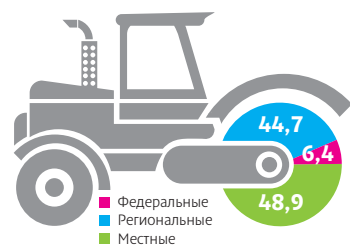
В настоящее время ни сумма инвестиций, ни срок реализации не разглашаются, также не известно название компании, которая выступит инвестором.

По оценке Дмитрия Кумановского, участие в ГЧП по строительству платных дорог в Ленобласти может быть интересно для дорожных строителей, которые работают в Петербурге и объем работы которых с каждым годом сокращается. «Включиться в подобный проект могли бы компании, которые уже занимаются управлением платными дорогами», – говорит аналитик.

Попросить денег на дорогу

В настоящее время по заказу Дорожного комитета Ленинградской области разрабатываются проекты строительства сразу нескольких новых трасс: автодороги нового выхода из Санкт-Петербурга от КАД в обход населенных пунктов Мурино и Новое Девятикино с выходом на существующую автодорогу Санкт-Петербург – Матокса, моста через реку Свирь у города Подпорожье, путепровода на станции Гаврилово на автодороге Моховое – Ключевое, а также проекты реконструкции автодорог Куколь – Вячково – Мурманские ворота, Орехово – ст. Сосново – Кривко – Петяярви, Красное Село – Гатчина – Павловск, подъезда к городу Гатчина-1, Санкт-Петербург – Колтуши, Петровдворец – Кейкино. Как поясняют в Комитете по дорожному хозяйству, денег на строительство и реконструкцию этих объектов в областном бюджете нет.

Дороги Ленобласти, %



Источник: правительство Ленобласти



21 октября
Антон Владимирович НОВИКОВ,
генеральный директор
ОАО «Мостострой № 6»

26 октября
Александр Васильевич КУРИЛКИН,
директор филиала ОАО «Ленэнерго»
«Пригородные электрические сети»

27 октября
Андрей Юрьевич ГРУДИН,
учредитель, акционер,
генеральный директор ГК «Пионер»

Более подробную информацию
смотрите на сайте www.asninfo.ru

РЕКЛАМА

27-28 НОЯБРЯ 2013

КОНКУРС ЛУЧШИЙ ПЛИТОЧНИК-ОБЛИЦОВЩИК 2013

Победители конкурса автоматически становятся лауреатами в номинации «СТО ЛУЧШИХ РАБОЧИХ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИИ» регионального этапа Национального конкурса «Строимастер» и выдвигаются номинантами на всероссийский этап.

Конкурс состоится 27 ноября 2013 года в ГБОУ «НПО Профессиональный лицей Метрострой»
Награждение победителей конкурса «Лучший плиточник-облицовщик 2013» состоится в торжественной обстановке 28 ноября 2013 года во Дворце труда (Белый зал)

Оператор конкурса: Петербургский строительный центр
ТЕЛ.: 324-99-97

ИНФСТРОЙ
Петербургский Строительный Центр

Деловые партнеры: ЦНРЧ, ПРХ, knauf, НЕФРИТ, СТРОИТЕЛЬНЫЙ, СТРОЙПАРК, БИ-РУ, СТРОЙМАСТЕР, СТРОЙМАСТЕР.РУ, БSN, БИ-ИНТЕРИЕР, БИ-СТРОИТЕЛЬСТВО

Информационные партнеры: СТРОИТЕЛЬНЫЙ, СТРОЙПАРК, БИ-ИНТЕРИЕР, БИ-СТРОИТЕЛЬСТВО



интервью

Александр Скворцов: «Мы хотим развиваться именно как лечебно-курортная зона»

Заместитель главы администрации Курортного района Александр Скворцов рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому о развитии лечебно-оздоровительного комплекса и перспективах жилищного строительства в районе.

Какие крупнейшие инвестиционные проекты реализуются в районе?

Прежде всего хотел бы отметить, что в силу благоприятного расположения района у нас функционирует большое количество предприятий лечебно-оздоровительного назначения. И само развитие Курортного района должно быть связано в первую очередь с развитием инфраструктуры оздоровления и отдыха – санаториев, пансионатов, медицинских учреждений. Но, к сожалению, сегодня в районе нет крупных инвестиционных проектов строительства новых здравниц и реконструкции уже существующих. Есть несколько важных социальных объектов – это пилотные проекты домов для пожилых граждан. Реализуются проекты за частный счет. Например, инвестору Екатерине Царапкиной выделено три земельных участка в Комарово для реализации проекта гериатрического центра (пансионата для пожилых людей). Второй объект – дом для пожилых, который петербургский Еврейский благотворительный центр «Хэсад Авраам» планирует построить в пос. Песочный.



фото: Михаил Немиров

Какое будущее у бывших пансионатов на побережье залива, в частности заброшенного пансионата «Дюны»?

Дело в том, что многие здравницы раньше относились к ведению профсоюзных организаций. И в свое время эта профсоюзная собственность не была приватизирована, она осталась у профсоюзов и была перепродана частным лицам. Именно такая ситуация сложилась с пансионатом «Дюны». Собственник пансионата сейчас живет в Москве. Мы неоднократно вели переговоры с представителями собственника на предмет приведения в порядок этой территории. Сейчас пансионат заброшен, должным образом не охраняется, что является почвой для криминала. В последний раз с собственником мы встречались несколько месяцев назад и спрашивали о перспективах. Представители ответили, что прорабатываются два варианта: или реконструкция существующих корпусов и использование под современные нужды, или строительство полностью нового комплекса. Решение еще не принято, но они обещали к следующему году определиться. Это беда многих санаториев, бывших в ведении профсоюзов. Они частично реконструируются, но в итоге получается не то, что хотели бы видеть на этом месте жители и администрация. Мы бы хотели развиваться именно как лечебно-курортная зона. Но в результате перепродаж нередко происходит перепрофилирование объектов. В качестве альтернативного положительного примера могу привести активное развитие больницы № 40. На сегодняшний день это самый крупный реабилитационный медцентр в СЗФО. Пациенты сюда приезжают со всей России, и сегодня

даже возникла проблема со строительством ведомственного жилья для специалистов, которые работают в учреждении. Губернатором было принято принципиальное решение о том, что нужно построить дома для работников медицины. Однако у нас возникла сложность с поиском свободных пятен под строительство этих домов. Мы нашли одно место в Тарховке, но там можно построить небольшой 6-этажный дом на 60 квартир. Этого, разумеется, недостаточно. Поэтому мы нашли второе место – в Репино. Здесь можно построить еще один 5-этажный дом.

Как обстоит дело с жилищным строительством?

Массового жилищного строительства у нас нет. В основном в районе ведется индивидуальная жилая застройка. Сегодня ИЖС – это основной поставщик квадратных метров жилья в районе. Если сравнить показатели предыдущих лет, то в 2010 году было введено 5,5 тыс. кв. м жилья, в 2011 году – 10 тыс. кв. м, в 2012 году – 54 тыс. кв. м. Такой скачок стал возможен благодаря вводу большого дома на ул. Токарева, 2. Сейчас началось строительство двух крупных многоэтажных домов. Это ЖК «Дюна» на углу Дубковского шоссе и ул. Токарева, а также ЖК «Дом у Разлива» на Малой Ленинградской ул. Здесь будет построен многоэтажный дом с парковкой. За свой счет инвестор будет строить детский сад. Это тоже проблемный объект. Существует много противников его реализации. Дело в том, что раньше здесь располагалось здание туберкулезной больницы, и противники строительства утверждают, что жить здесь нельзя. В то же время

инвестор провел все необходимые исследования и получил все необходимые заключения. Но протестующие не хотят слышать ни доводов администрации района, ни доводов главного санитарного врача.

А есть ли проекты комплексного освоения?

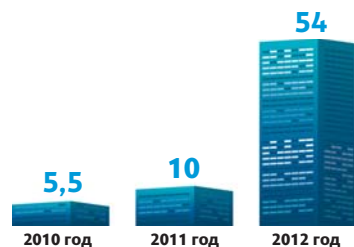
Да, в районе есть три действительно крупных проекта жилищной застройки. Во-первых, это реновация военного городка в пос. Песочный. Это порядка 200 домов, которые давно исчерпали свой ресурс и подлежат расселению. Проект планировки утвержден правительством, а мы провели через комиссию по приему поправок в Генплан инициативы по повышению высотности тех домов, в которые будут расселяться жители военного городка. Речь идет о незначительном повышении высотности в связи с тем, что территория застройки находится в зоне ЗРЗ-2. Эта зона предполагает строительство не выше 4 этажей. Инвестору же для того, чтобы проект был рентабельным, нужно как минимум 6-8 этажей. Поправки были приняты, и, надеюсь, в конце 2013 – начале 2014 года они пройдут через ЗакС, и начнется полноценное проектирование. Второй крупный проект – это проект «Новый берег». По сути, это два проекта – во-первых, инвестору предстоит комплексная застройка береговой территории Финского залива, которая ограничена КАД, Водосливным каналом в Сестрорецке и Приморским шоссе. Напротив этой территории предполагается намыть два острова площадью около 377 га. Там будет построено большое количество средние и малоэтажных зданий, из них порядка

2 млн кв. м – жилье. Здесь будет проживать около 60 тыс. жителей. Сейчас инвестор решает достаточно серьезный и «дорогой» вопрос, связанный с инженерной инфраструктурой намыва и строительством социальных объектов (школ, детских домов, поликлиник). Третий крупный жилой проект – это малоэтажное жилое строительство в пос. Горская-Александровская. Речь идет о продолжении строительства в сторону Горского шоссе. Так называемые 13-й и 14-й кварталы. Это более 30 га земли, где должен быть реализован проект малоэтажной застройки, и там планируется строительство детсада, который инвесторы обещали построить за свой счет и передать городу. На сегодняшний день эта территория инженерно подготовлена, и инвестор собирается к началу 2014 года приступить к реализации проекта.

На прошедшем недавно Совете по инвестициям был представлен проект строительства в Белоострове завода ChemECO. При этом проект уже столкнулся с сопротивлением жителей.

Мы сейчас тщательно изучаем эту проблему, поскольку о данном проекте мы сами узнали из СМИ. Завод планируется к строительству на месте бывшего асфальтобетонного завода, который был закрыт как раз по экологическим соображениям. Мы пока не можем дать оценку этому предприятию – насколько оно нужно непосредственно району и городу. Другое дело, что именно из-за отсутствия полной картины, из-за недостатка информации у жителей и администрации в районе успешно сформировалось негативное отношение к этому проекту. Две недели назад прошло собрание жителей пос. Белоостров, которые высказались против такого строительства. Мы были вынуждены сделать запросы непосредственно в Комитет по инвестициям, Комитет по промышленной политике и инновациям, чтобы нам дали подробную информацию по реализации этого проекта, по тем материалам и технологиям, которые будут использоваться в технологическом процессе. Пока ответов от них не получено.

Ввод жилья в Курортном районе, тыс. кв. м



Источник: Администрация Курортного района

инфраструктура

Плюсов стало больше минусов

Роман Русаков / Главной проблемой Курортного района участники рынка еще недавно называли слабо развитую транспортную инфраструктуру. Но в августе 2013 года с открытием Западного скоростного диаметра ситуация улучшилась.

В дачный сезон район страдал от пробок. Однако теперь Западный скоростной диаметр, соединивший кольцевую автодорогу и Приморское шоссе в районе развязки у Солнечного, серьезно сгладил существующие проблемы.

По территории района проходит КАД и трасса «Скандинавия», а также железная дорога, соединяющая Санкт-Петербург и Хельсинки.

Среди других проблем Курортного района можно выделить: недостаток многопрофильных медучреждений, доступных спортивных объектов (преобладают элитные конные и теннисные спортклубы), а также нехватку крупных торговых объектов, которые в основном расположены у ближайших станций метро и на выезде из Приморского района.

Главным же плюсом района уже не один десяток лет считается экология, близость к природе и водоёмам.

Галина Санамян, директор департамента долевого строительства Home Estate, говорит: «Курортный район является одним из самых престижных пригородных районов Санкт-Петербурга, чему во многом способствует экологическая



обстановка, локация и видовые характеристики. Большую часть территории занимает зеленая зона».

Директор департамента брокериджа NAI Besag Александра Смирнова добавляет: «Курортный район может по праву считаться престижным местом отдыха и проживания. В связи с этим Курортный район явля-

ется одной из самых динамично развивающихся территорий города. На сегодняшний день в данной локации отлично развита социальная инфраструктура, гостиничный и ресторанный бизнес. Земельные участки там достаточно дорогие, поэтому застройщики, как правило, реализовывают в данном районе элитные проекты. Особенно

хорошо развит сегмент малоэтажной застройки вдоль Финского залива».

Альберт Харченко, генеральный директор East Real, добавляет: «В самом названии Курортного района заложен его главный плюс: живописная природа, сосновый лес, близость Финского залива и т. п. Курортный район – это рекреационная зона, которая расположена в относительной близости к городу».

Начальник отдела по сопровождению договоров ООО «КВС» Павел Третьяков отмечает: «Самыми главными плюсами Курортного района являются его природа, так как здесь находится наибольшее количество зеленых насаждений, чем где-либо в Санкт-Петербурге, красота прибрежной полосы Финского залива и благоприятная экологическая обстановка».

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, рассуждает: «Территории Курортного района наиболее привлекательны для строительства жилой и рекреационной недвижимости. В последнее время активизировалось строительство апартаментных комплексов, и можно ожидать увеличения проектов с включением гостиничной составляющей. Что касается качественных офисных и торговых комплексов, то таких форматов коммерческой недвижимости в Курортном районе не представлено. Курортный район является основным местом размещения объектов санаторно-гостиничной сферы. В районе есть много как старых детских лагерей, санаториев и т. п., так и достаточное количество новых гостинично-рекреационных комплексов. Однако пока стоимость размещения в новых объектах часто оказывается существенно выше, чем качество предоставляемых услуг. Безусловно, это компенсируется имиджем места.

справка

На территории района работают два крупных парка.

Парк «Дубки» является одним из красивейших исторических и посещаемых мест Курортного района. Благоустроенная территория площадью 60 га, на которой расположились современные спортивные и досуговые зоны отдыха, гармонично вписывающиеся

в облик знаменитого парка, является жемчужиной г. Сестрорецка. Это одно из излюбленных мест отдыха жителей и гостей Курортного района. Его посещаемость в год составляет свыше 190 тыс. человек.

Зеленогорский парк – одно из старейших и престижных мест отдыха жителей и гостей Курортного района. Расположенный

в самом сердце г. Зеленогорска, парк культуры и отдыха ежегодно посещает свыше 200 тыс. человек. Главная аллея парка с уютными благоустроенными зонами отдыха, малые архитектурные формы, а также обновленный парк аттракционов создают для посетителей неповторимую атмосферу отдыха и разнообразия развлечений.

Самый протяженный в городе

Роман Русаков / Курортный район является самым протяженным районом Санкт-Петербурга, площадь его составляет 26,8 тыс. га. В состав Курортного района входят города Сестрорецк, Зеленогорск, поселки Белоостров, Комарово, Солнечное, Смолячково, Серово, Песочный, Репино, Ушково, Молодежное, составляющие 11 муниципальных образований.

Подведомственными администрациями Курортного района являются 58 государственных учреждений, из которых 2 казенных, 56 бюджетных. Численность населения района, по данным Петростата, на 1 января 2013 года составляет 71 474 человека, в том числе 33 778 мужчин, 37 696 женщин, 8540 детей до 18 лет, 14 841 человек старше 60 лет. Граждане трудоспособного

возраста составляют 64% – 45,8 тыс. человек. За 8 месяцев 2013 года в районе родилось 427 ребенка, умерло 533 человека. Естественная убыль населения составила 106 человек.

По данным Петростата на 1 июля 2013 года, на территории района осуществляют деятельность 8 крупных промышленных предприятий, наиболее крупными из них являются автомобильный комплекс завода «Хендэ»: ООО «ХММР», ООО «Мобис модуль СНГ», ООО «Хендэ Хайско РУС»; ОАО «Сестрорецкий хлебозавод». 862 предприятия малого и среднего бизнеса, из них 761 микропредприятие.

На территории района действует более 40 учреждений санаторно-курортного комплекса. Наиболее крупные из них: «Белые ночи», «Дюны», «Северная

Ривьера», «Сестрорецкий курорт»; детские санатории «Солнечное», «Жемчужина», реабилитационный центр «Детские дюны». Ассоциация курортов Северо-Запада, объединяющая санаторно-курортные организации северо-запада РФ, в 2012 году участвовала в специализированной выставке «Курорты-2012», ежегодно проводимой в рамках Международной туристской выставки INWETEX-CIS TRAVEL MARKET, что подтверждает успешное функционирование санаторно-курортного комплекса Санкт-Петербурга в условиях рынка. Ежегодно в санаториях и пансионатах района поправляют свое здоровье более 300 тыс. петербуржцев и гостей нашего города.

В системе образования Курортного района осуществляют деятельность 60 учреждений, из них

18 школ, 16 дошкольных образовательных учреждений, 2 учреждения дополнительного образования детей, профессиональных лицей № 120, информационно-методический центр и центр психолого-медико-социального сопровождения. В 2012 году сохранена сеть государственных дошкольных образовательных учреждений (16 ДОУ). Количество воспитанников образовательных учреждений, реализующих основные общеобразовательные программы дошкольного образования, – 2616 человек (130 групп), охват детей от 1 года до 6 лет дошкольным образованием в районе составляет 93,7%. В СПб ГБУЗ «Городская больница № 40» продолжается реконструкция поликлиники № 68 и клиника-диагностическая лаборатория. В новой

поликлинике предполагается осуществлять до 450 приемов в смену, женская консультация рассчитана на 120 посещений в смену, отделение диализных методов лечения – на 15 пациентов в день. Общая площадь новой поликлиники составит более 6 тыс. кв. м. На месте бывшего одноэтажного пищеблока больницы уже возведено пять этажей, в них будет располагаться новейший лабораторный центр с микробиологической, общеклинической и генетической лабораторией, аптекой общей площадью более 3 тыс. кв. м. Реконструкция корпусов ведется за счет средств городского бюджета, сумма по контракту составляет 330 млн рублей. Срок окончания строительных работ – II квартал 2014 года. В СПб ГБУЗ «Городская больница № 40» успешно выполняются операции с использованием роботизированного хирургического комплекса «Да Винчи». В этом году больница

освоит 180 квот на онкологические операции, их них 60 – с помощью робота-манипулятора. На территории Курортного района Санкт-Петербурга расположено 8 учреждений культуры, подведомственных администрации Курортного района, различного типа: 1 музей, 9 общедоступных библиотек, 1 кинотеатр, 2 парка, 1 дом культуры, а также 2 учреждения дополнительного образования детей в сфере культуры: детская музыкальная школа № 20 и детская школа искусств № 13. В учреждениях культуры работает свыше 550 человек.

цифра

71

тыс. человек – население Курортного района

Точка зрения

Владимир Жуйков: «Универсальное проектирование – это инструмент создания городской среды XXI века»

В начале октября японские архитекторы компании Nikken Sekkei представили проект универсальной городской среды, разработанной для проекта «Новый берег». Об основных принципах формирования искусственных территорий, а также о том, что петербургские строители могут почерпнуть из японского опыта, «Строительному Еженедельнику» рассказал заместитель генерального директора ОАО «Северо-Запад Инвест» Владимир Жуйков.

– Почему решили сотрудничать именно с японскими архитекторами? Казалось бы, наши градостроительные парадигмы настолько отличны.

– Процедура выбора автора концепции была достаточно длительная и сложная. К разработке проекта были приглашены не только японцы, но и целый ряд известных иностранных архитектурных мастерских. Мы провели среди них своеобразный конкурс, который и выиграла японцы, впечатлив всех нас очень вдумчивым и грамотным подходом к городской среде. И я считаю, что мы в конечном итоге не ошиблись. Nikken Sekkei – это очень крупная компания. Она входит в тройку ведущих архитектурных бюро в мире. Конечно, они больше ориентированы на азиатский рынок и Ближний Восток. Но сейчас они активно входят и на российский рынок. В частности, они уже работают в Красноярске над проектом крупного жилого района. Кроме того, в партнерстве с российскими архитекторами они участвовали в конкурсе на развитие Московской агломерации.

– Понимают ли японцы специфику нашего градостроения? Опыт работы иностранных архитекторов в городе довольно противоречив.

– Здесь важно то, что с точки зрения самого проекта

японская компания пришла не на пустое место. К этому моменту мы уже сгенерировали общую градостроительную концепцию. Территория была включена в Генплан города, было сформировано функциональное зонирование, сформировалась планировочная структура. И когда мы анализировали ситуацию, мы поняли, что их нельзя приглашать делать проект с нуля. Нужно дать им некий базис, отправную точку, которая облегчила бы им работу, в том числе в отношении нашей нормативной базы, характера формирования инфраструктуры – эти вещи им

достичь довольно трудно. Задача японцев состояла в том, чтобы вдохнуть в российский проект богатый мировой опыт,

продемонстрировать, как создается городская среда в лучших мегаполисах мира.

– В чем главная идея представленной концепции? Какие параметры делают среду «универсальной»?

– Дело в том, что у нас в стране существует, по сути, два свода нормативов для градостроительного проектирования. По большей части наши нормативы рассчитаны на здорового человека, который может бегать по лестницам, протискиваться в дверь шириной 80 см или пробежаться километр до магазина. В редких случаях в социальных объектах применяются нормативы и для инвалидов. А японцы говорят, что этот подход неправильный – не должно быть такого разделения городской среды. Должны существовать только универсальные для всех нормативы, соответственно и сама среда должна быть изначально организована так, чтобы жить в ней было удобно всем. И мы считаем это правильным. В рамках концепции планируется формирование безбарьерной среды для маломобильных групп. И мы хотим сделать так, чтобы эта среда была стандартом для всех застройщиков.

– А насколько удорожает строительство использование таких передовых технологий?

– На самом деле любой застройщик обязан использовать российские нормативы для создания нормальной среды для инвалидов. Это его обязанность по закону. А мы в своем проекте просто несколько увеличиваем диапазон возможностей для маломобильных групп. Это не критичные затраты. Да, некоторые из заявленных в концепции технологий несколько удорожают строительство. Да, это дополнительные инвестиции, но мы строим новый город. Это не прихоть, а задача,

которую перед нами ставит город и инвестор. Нам неинтересно просто построить коробки, продать их и уйти с деньгами. Кроме того, эта новая среда в будущем может выступить сильным рыночным преимуществом. Потому что люди уже сейчас начинают понимать, что покупать жилье надо там, где удобно, а не там, где дешевле. Уверен, что универсальное проектирование – это инструмент создания городской среды XXI века. Надеюсь, что к 2020 году, когда мы выйдем на нашу основную застройку, приоритеты в стройкомплексе изменятся, и эти социальные и инновационные составляющие будут присутствовать у всех строителей.

– На территории будут работать сразу несколько девелоперов. Как планируете обязать строителей соблюдать основные принципы этой концепции?

– Это самый сложный вопрос для нас. Мы понимаем, что нам самим 3 млн кв. м не построить, здесь будет работать несколько инвесторов. И на сегодня нет юридических жестких механизмов, которые позволяют точно отследить выполнение концепции на всей территории. Но работа в этом направлении идет. Мы сейчас пытаемся выработать юридические регламенты, которые позволят реализовать все задуманное. Готовы выходить на правительство города с соответствующими законодательными инициативами. Ведь создание среды для инвалидов эффективно только тогда, когда оно производится комплексно. Делать удобным для маломобильных групп населения один дом и одну улицу не имеет смысла.

Мнение



Александр Скворцов, заместитель главы администрации Курортного района:

– Сегодня у администрации района установились крепкие отношения с инвестором проекта «Новый берег». У компании «Северо-Запад Инвест» действует общественная приемная в Сестрорецке. Жители района могут в любой момент получить ответы на все интересующие их вопросы. Также инвестор участвует и в жизни Курортного района, в частности Сестрорецка. Недавно с участием инвестора прошел предъюбилейный день рождения города.



Зона отдыха

Коммерческая недвижимость ориентирована на отдых

Роман Русаков / Близость Курортного района к заливу и другим водоемам, например к озеру Разлив, определяет рекреационный характер коммерческой недвижимости, расположенной на его территории.

Но существуют и минусы, среди которых сравнительно слабая обеспеченность инфраструктурными объектами, в том числе крупными торговыми комплексами.

Среди объектов коммерческой недвижимости преобладают гостиницы. Также в Курортном районе действуют 225 спортивных сооружений: 3 стадиона, 39 спортивных залов, 11 плавательных бассейнов, 155 спортивных площадок, в том числе 2 поля для гольфа, 29 теннисных кортов, 37 волейбольных площадок, 27 баскетбольных площадок, площадка для ручного мяча, площадка для игры

в городки, 2 лыжные базы. Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН», говорит: «Курортный район обладает имиджем престижного района, где в свое время проводила лето творческая интеллигенция. В 2012 году здесь было построено несколько дополнительных учреждений рекреационного и развлекательного характера, что говорит о том, что инфраструктура развивается». Галина Санамян, директор

департамента долевого строительства Home estate, добавляет: «Предложений офисной недвижимости в Курортном районе немного. Например, в строящемся ЖК «Дюна», реализующимся ГК «ЦДС», стоимость коммерческих помещений в фасадной части составляет 125 тыс. рублей за 1 кв. м, в дворовой – 75 тыс. рублей. Срок сдачи ЖК намечен на начало 2015 года». Альберт Харченко, генеральный директор East Real, отме-

чает: «Офисная недвижимость Курортного района представлена проектом торгово-офисного центра «Оско-парк», который представляет собой четыре отдельных особняка площадью 845-950 кв. м, каждый из которых обеспечен парковкой. На сегодняшний день объект полностью заполнен. Практически полное отсутствие офисной недвижимости оправдано в первую

очередь тем, что в 15-минутной транспортной доступности располагается Приморский район, в котором достаточно широк выбор офисных центров. Торговая недвижимость в Курортном районе также развита достаточно слабо. Коммерческая недвижимость района представлена в основном ресторанами, кафе, гостиницами, сра-центрами и т. п.».

цифра

225 спортивных сооружений действуют в Курортном районе

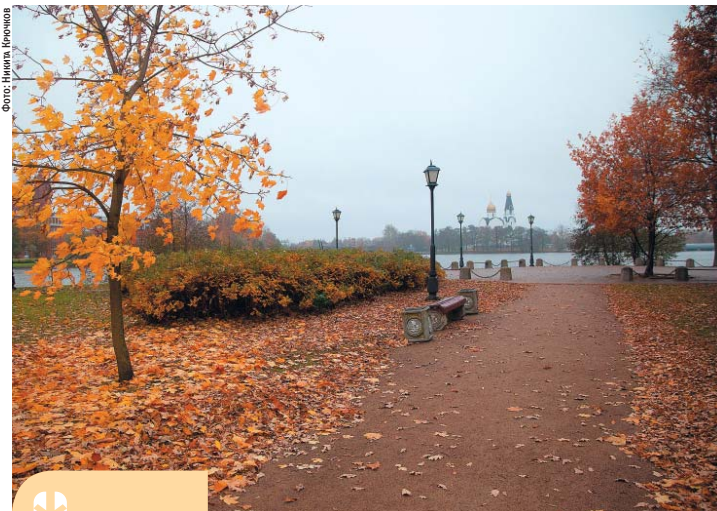
ЖИЛЬЕ

Коттеджи тяготеют к премиальному классу

Роман Русаков / Курортный район – один из самых дорогих и престижных пригородов Санкт-Петербурга. Уже не один десяток лет он удерживает позиции лидера в дорогом сегменте коттеджного и малоэтажного строительства.

Территория, прилегающая к Приморскому шоссе, от Солнечного до Зеленогорска, в разы превосходит остальные пригороды по ценам на землю, стоимости особняков, престижности места, развитости инфраструктуры. Тенденции таковы, что в наиболее привлекательной зоне Курортного района остается все меньше свободных участков под застройку, в перспективах – лишь продажи домов с участком (старый фонд), которых остается все меньше (и участки эти минимальны по размеру). «Более крупных участков мало, их появление очень часто связано в этой зоне с распродажей старых баз отдыха, пионерлагерей, но и это предложение ограничено», – рассказывает руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева.

По причине ограниченности земельного ресурса предложение коттеджных поселков очень невелико и носит эксклюзивный характер. На сегодня в продаже, по данным «Петербургской недвижимости», находятся 12 проектов (303 коттеджа). Высокая стоимость земли диктует категорию объектов: преимущественно это «элита». «О бизнес-классе можно говорить очень условно: это единичные поселки, отдельные дома в элитных строящихся проектах или какие-то предложения на вторичном рынке», – говорит госпожа Трошева. – Примеров строящихся поселков, целиком относящихся к бизнес-классу, только два – Valkeasaari от «КЕЙ Девелопмент» и «Мои Териоки» от «Энергомашстрой». В первом поселке средняя стоимость дома составляет 12 млн рублей (67 тыс./кв. м). Второй поселок уже находится на завершающей стадии строительства, поэтому в продаже остались еди-



В наиболее привлекательной зоне Курортного района остается все меньше свободных участков под застройку

ничные дома большой площади стоимостью 25 млн рублей (89 тыс./кв. м)».

В основном же предложение района в коттеджном сегменте, полагает госпожа Трошева, представлено элитным сегментом. Средняя стоимость 1 кв. м в коттедже составляет 180 тыс. рублей. Средняя цена дома – 69 млн рублей. Средняя цена сотки по всему Курортному району – 870 тыс. рублей (0,6-1,2 млн рублей за сотку). Средняя площадь объекта – 342 кв. м, участка – 25 соток.

«В дальнейшем наиболее престижная часть Курортного района так и останется зоной элитной застройки. Перспективы появления объектов бизнес-класса могут быть связаны только с менее престижными зонами района, удаленными от залива, а также, возможно, на некоторой части территории намыва под Сестрорецком», – резюмирует госпожа Трошева.

Генеральный директор АН «O2 Недвижимость» Елена Беседина говорит: «Поскольку предложений мало, спрос

остается неудовлетворенным. Важно отметить, что на рынке загородной недвижимости наблюдается снижение интереса покупателей, но в то же время объекты в такой эксклюзивной локации востребованы всегда. В качестве примеров объектов можно привести «Репино Бриз», Honka Family club. Главным преимуществом района можно назвать расположение, близость к Финскому заливу, что и притягивает девелоперов загородной недвижимости».

Впрочем, с категоричными заявлениями госпожи Трошевой согласны не все участники рынка. Ян Фельдман, заместитель генерального директора по маркетингу компании Scavery, указывает на разнородность жилой недвижимости района. «Здесь можно купить как недорогую однокомнатную квартиру в старом панельном доме, так и элитный коттедж в клубном поселке. В Курортном районе сконцентрировано предложение наиболее дорогих объектов, но это штучный товар, и порой в листингах такие объекты стоят более года», – рассказывает он.

МНЕНИЕ



Альберт Харченко,
генеральный директор East Real:

– Квартиры на вторичном рынке в Курортном районе экспонируются в диапазоне от 88 до 95 тыс. рублей за 1 кв. м. Стоимость квартир на первичном рынке находится в диапазоне 70-80 тыс. рублей за «квадрат». Учитывая среднюю стоимость квадратного метра, можно сделать вывод, что Курортный район не самый котируемый в Санкт-Петербурге на рынке квартир. При этом он с огромным отрывом лидирует по ценам на участки и домовладения. Именно поэтому в Курортном районе существует большое число проектов малоэтажной застройки бизнес- и премиум-классов.

Район шести десятков проектов

Роман Русаков / Сегодня на территории Курортного района реализуется более 60 инвестиционных проектов, связанных с капитальным строительством.

По данным районной администрации, в 2012 году на территории Курортного района введены в эксплуатацию следующие объекты капитального строительства: в сфере жилищного строительства – многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой в г. Зеленогорске общей площадью 8401 кв. м и 3 многоэтажных жилых комплекса в г. Зеленогорске и пос. Репино общей площадью 45 618,2 кв. м, 3 индивидуальных жилых дома общей площадью 920 кв. м.

В сфере здравоохранения построен центр реабилитации детей-инвалидов с игровым комплексом общей площадью 3909,5 кв. м в пос. Репино, лечебно-оздоровительный комплекс общей площадью 1500 кв. м в г. Зеленогорске, лечебный корпус реабилитационного центра в пос. Солнечное общей площадью 132,3 кв. м. Наиболее масштабным из заявленных на сегодняшний день проектов, несомненно, является проект комплексного освоения территорий, расположенных между Водосливным каналом на юге Сестрорецка и комплексом защитных сооружений от наводнений Санкт-Петербурга в границах пос. Лисий Нос и Горская, реализуемый компанией «Северо-Запад Инвест».

В сфере физической культуры, спорта, туризма и отдыха: в пос. Репино возведен развлекательный комплекс с гостиницей общей площадью 20 228,6 кв. м и малоэтажный лечебно-гостиничный комплекс в санатории «Репино» общей площадью 4535,2 кв. м; в г. Сестрорецке – вторая очередь кемпинг-центра общей площадью 4552,3 кв. м, а также первый этап спортивно-оздоровительного центра площадью 1490,1 кв. м; в пос. Солнечное – два гостиничных комплекса общей площадью 1620,5 кв. м. В производственной сфере: склад комплекующих для производства автомобилей ООО «Мобис модуль СНГ» общей площадью 13 646,3 кв. м в г. Сестрорецке,

ООО «Петербургтеплоэнерго» – 15 котельных, 13 тепловых пунктов. Продолжается реализация крупных инвестиционных проектов социальной направленности – по развитию застроенной территории военно-морского городка в пос. Песочный, по строительству родительного дома в г. Сестрорецке, крытого ледового катка в г. Сестрорецке, лыжного стадиона в г. Зеленогорске, малоэтажных жилых комплексов в г. Зеленогорске, г. Сестрорецке, комплекса «Петровский арсенал» на бывшей территории завода им. Воскова, по комплексному освоению и благоустройству прибрежной территории от Горской до Водосливного канала и многих других.

справка

В Курортном районе Санкт-Петербурга управление многоквартирными домами (МКД) осуществляют 7 управляющих компаний: ООО «Жилкомсервис Курортного района», ООО «ЖЭК Созвездие», ООО «Аврора», ООО «Коммунальщик», ООО «Новый век», ООО «ТосноСтройСервис», ООО «Дом Люкс». В управлении этих организаций находится 961 многоквартирный дом, в том числе 915 УК, из них: ООО «Жилкомсервис» – 455, ООО «Созвездие» – 443, ООО «Аврора» – 1, ООО «Коммунальщик» – 1, ООО «Новый век» – 13, ООО «ТосноСтройСервис» – 1, ООО «Дом Люкс» – 1. ТСЖ, ЖСК – 46, из них: ТСЖ – 36; ЖСК – 10. Дополнительно: ведомственные жилые здания – 38.

Теплоснабжение зданий различного назначения на территории Курортного района в отопительном сезоне обеспечивает работа 70 котельных, из которых 59 находятся в долгосрочной аренде ООО

«Петербургтеплоэнерго», 11 принадлежат различным ведомствам, обеспечивающим теплоснабжение объектов жилищной и социальной сферы.

Приблечь к причальной стенке

Роман Русаков / Девелоперы активно используют обилие водоемов и рек Петербурга для продвижения жилья – как правило, ставка делается на видовые характеристики. И лишь единицы решаются использовать воду как элемент инфраструктуры жилья – речь идет о причалах. ➔

Девелоперы говорят, что данный вид услуг востребован, но проблема заключается в том, что в городе нет культуры использования причалов. Мало заправок (всего две, исключая яхт-клубы), остро стоит проблема электроподключения и иной необходимой инфраструктуры для малых судов.

Руководитель филиала Банка Москвы в Санкт-Петербурге Алексей Кольчик под считал, что в городе есть всего три жилых комплекса с причальными сооружениями. Еще несколько проектов жилья с причалами прорабатываются другими застройщиками. «Сегодня четыре проекта находятся в работе. Планы строительства есть и на Крестовском острове, и на Песочной набережной», – говорит он.

Наталья Луговская, вице-президент по продажам холдинга Setl Group, отмечает: «В девелопменте жилой недвижимости наличие причала в привязке к какому-либо объекту (например, элитный жилой дом) может значительно усилить его преимущества в глазах потребителя и повысить статус прилегающей территории. Пример – жилой дом Stella Maris, который компания Setl City реализовала в 2006-2007 годах. Безусловно, такие проекты были и будут единичными, концентрируясь в сегменте премиум-класса».

Участники рынка говорят, что интерес девелоперов к обустройству причалов со стороны девелоперов невелик в силу ряда сложностей, в первую очередь ограничений Градостроительного и Водного кодексов, необходимостью согласований на федеральном уровне (в случае необходимости намыва территории), высокой стоимостью строительства причала и набережной. Для реализации такого проекта должны совпасть множество редких условий: берег реки, возможность на ней судоходства, а также непосредственно возможность строительства самого причала.

Татьяна Румянцева, руководитель отдела продаж компании «Высота», продолжает: «Жилые комплексы со специализиро-



Занятие яхтингом в наших климатических условиях сильно ограничено по времени – всего несколькими месяцами в году. Поэтому наши проекты не в состоянии конкурировать с зарубежными аналогами

ванной инфраструктурой – городские или загородные – это очень спорный и рискованный сегмент, в котором застройщик довольно сильно ограничивает свою потенциальную аудиторию. Для этого нужна большая смелость. Дело в том, что объекты с яхтенной инфраструктурой изначально дорогие, так как самостоятельно такая инфраструктура редко окупается. Поэтому расходы на ее недешевое содержание, как правило, ложатся на плечи покупателей».

Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс» (реализует жилой проект, в составе которого будет марина), подсчитал, что около 15% интересующихся их объектом – владельцы яхт. «Их интерес к «Леонтьевскому мысу» обусловлен именно наличием марины в его составе», – говорит господин Оноков.

Но аналитики отмечают, что занятие яхтингом в наших климатических условиях сильно ограничено по времени – всего несколькими месяцами в году. «Поэтому наши проекты не в состоянии конкурировать с зарубежными аналогами. Люди, которые серьезно увлекаются яхтингом, чаще всего приобретают жилье за границей, в южных странах. И стоит оно там гораздо дешевле», – добавляет госпожа Румянцева.

Участники рынка обращают внимание на то, что все работы на воде и на береговой линии необходимо согласовывать с природоохранными и другими профильными структурами. В частности, необходимо получить санитарно-эпидемиологическое заключение об оценке риска для здоровья населения от воздействия загрязнения атмосферного воздуха, воды и т. п., заключение экологов о воздействии

МНЕНИЕ

Александр Завьялов,
генеральный директор ГК ААГ:

➔ У Санкт-Петербурга есть все шансы для развития спроса на яхты и катера как хобби, как средство для путешествий и даже как транспорт. Но для всех указанных целей нужна инфраструктура (заправки, причальные стенки, сервис и проч.). Также необходима ясная государственная политика в этом направлении, которая отсутствует напрочь. Чего стоит хотя бы тот факт, что сегодня по водным видам транспорта действует, по сути, заградительная пошлина 42%. Кого она защищает – совершенно не ясно, так как ни одного хоть сколько-нибудь понятного производителя подобного вида техники в России нет.

на окружающую среду. Нужно разрешение Росрыболовства: очень многие водоемы в Ленобласти имеют статус рыбоохранных, то есть на этих озерах вообще запрещено использование моторных плавсредств (в том числе лодок и скутеров). В Невско-Ладожском бассейновом водном управлении нужно получить ключевые документы: это решение о предоставлении водного объекта в пользование за плату и договор водопользования. Право заключить договор приобретается на аукционе.

Иногда девелоперы позиционируют причалы как пожарные пирсы для забора воды пожарными машинами. Но и в этом случае требуется получение всех перечисленных документов.

«У меня есть сомнения в том, что все построенные в поселках пирсы и причалы прошли соответствующее согласования», – считает Марина Агеева.

Ограничение использования

Роман Русаков / За городом заявленных проектов с причалами несколько больше. Но далеко не каждый водоем Ленобласти пригоден для судоходства.

Но за городом строительство полноценного причального сооружения может достигать и до 200 млн рублей, что делает проект экономически нецелесообразным.

Мария Алексеева, эксперт КПД, руководитель службы рекламы и маркетинга компании «Лэнд Аспект», говорит, что с необходимостью отвечать на вопрос, предусмотрен ли в проекте причал для яхт и маломоторных судов, сталкивается любой девелопер, строящий коттеджный поселок или жилой комплекс с выходом к «большой воде». «Существует опре-

деленный дефицит подобной инфраструктуры (если не брать в расчет малодоступные частные пирсы и причалы). Так, например, на северном побережье Финского залива подобная инфраструктура размещена в пределах города (Лакта, Сестрорецк, Зеленогорск), в областной черте в направлении Приморска только одна оборудованная бухта – в районе пос. Дубки. Коттеджных поселков с готовым оборудованным причалом для яхт в этом направлении нет», – добавляет госпожа Алексеева. Она отмечает, что стоимость создания причала зависит от географических особенностей побережья. Финский залив у северных берегов в Ленобласти мелководен, несмотря на относительную близость фарватера. К тому же

простым причалом здесь не обойтись – будущее гидротехническое сооружение необходимо обезопасить от весеннего ледохода. Затраты за городом ничуть не меньше, чем в черте Петербурга. «Объем инвестиций в строительство марины колеблется от 60 до 200 млн рублей в зависимости от размеров и наполнения дополнительной инфраструктурой (заправка, зимнее хранение и т. п.)», – перечисляет госпожа Алексеева. Стоит отметить, что проекты в городе стоят примерно столько же. «Марина в составе «Леонтьевского мыса» будет рассчитана на 50 яхт. Инвестиции в проект составят не менее 50 млн рублей», – уточняет Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании

«Леонтьевский мыс». Елена Карасева, директор по маркетингу компании «ПетроСтиль», обращает внимание на то, что наличие причалов напрямую на стоимость жилья в коттеджных поселках не сказывается, так как близость водоема уже добавляет премию к цене, а наличие причала – это логичное следствие близости к водоему. «В наших реалиях это скорее маркетинговый ход и возможность для продавца повысить статус проекта в глазах покупателя, чем необходимый элемент инфраструктуры», – поясняет она. Марина Агеева, эксперт КПД, руководитель службы маркетинга компании «ПулЭкспресс», также подчеркивает, что в Ленобласти много рыбоохранных озер, где использование катеров,

моторных лодок и водных мотоциклов запрещено законодательно. «По-настоящему больших водоемов, где их можно было бы использовать, немного. На рынке загородной недвижимости анонсировалось большое количество проектов с пирсами, причалами и маринами, а в некоторых случаях и целыми яхт-клубами. Но по факту их количество невелико. Яхт-клуб пока не построен ни в одном поселке. Финский залив оказался слишком мелким, а для подхода к берегу больших яхт нужен серьезный фарватер. Дноуглубительные

работы – слишком дорогое удовольствие. На Ладоге коттеджных поселков на первой береговой линии нет. Проекты с причалами анонсировались на Вуоксе и Сухояльском озере, но пока появились максимум пирсы для лодок. Строительство стоянок для яхт – это дорого и экономически малоэффективно, владельцы таких катеров не так много, как кажется. Помимо стоянки им нужны заправки и другие инфраструктурные объекты, те же эллинги. Пока дорогие яхты уходят на зимовку в Финляндию».

цифра

50 млн рублей –

стоимость причальных сооружений для 50 яхт в проекте «Леонтьевский мыс»

Девелоперы не хотят размениваться на мелочь

Денис Кожин / Девелоперы, активно вкладывающие средства в проекты торговой недвижимости, нередко обходят стороной один из ее сегментов – микрорайонные торговые комплексы. Их в городе, отмечают аналитики, по-прежнему не хватает.

Первые проекты районных торговых центров появились еще в самом начале 2000-х, но не были успешными, поскольку потребность в них к тому моменту еще не сформировалась: те, кто стремился к экономии, предпочитали рынки, аудитория, готовая к цивилизованной торговле, выбирала моллы, дающие возможности для досуга. В районные центры приходили в основном владельцы торговых точек на рынках.

Сегодня покупатели уже понимают, что крупный торговый комплекс уровня «МЕГИ» удовлетворяет не все потребности, что такой формат не подходит для ежедневных мелких покупок. Таким образом, потребность в развитии формата районных центров весьма высока, такие проекты сегодня в дефиците. Согласно исследованию, проведенному компанией RRG, наибольший потенциал для развития проектов районных и микрорайонных торговых комплексов – это удаленные от центра кластеры. «Срок окупаемости микрорайонных торговых центров (площадью 5-10 тыс. кв. м), если они располагаются внутри жилого кластера, можно оценить в 8-11 лет, а в ряде случаев даже меньше. Для сравнения, крупный торговый комплекс окупается в среднем 9-14 лет», – говорит Юрий Тараненко, директор департамента коммерческой недвижимости группы компаний RRG.

Оптимальный по своим параметрам торговый центр районного и микрорайонного масштаба – это двухэтажное здание с наземной парковкой, расположенное в центре жилого микрорайона на пересечении метро и центральной улицы кластера.

Районный центр в первую очередь ориентирован на удовлетворение ежедневных потребностей окрестных жителей, отсюда следует и ценовая категория формата – как правило, это эконом или чуть выше. В традиционно престижных районах (Запад, Юго-Запад, центр) она может быть и выше.

Такие комплексы, как правило, включают в свой состав двух якорных арендаторов: продуктовый супер-/гипермаркет и сетевого оператора спортивных товаров, электроники и бытовой техники и т. п., а также небольшую торговую галерею.

«Сегодня стандартных районных ТЦ не так много. Их заменили отдельные «коробки», в которых размещаются сетевые гипермаркеты, а в прикассовой зоне – операторы услуг (прачечная, химчистка, парикмахерская, аптека, банковское отделение и т. д.) и товары импульсного спроса. При этом нельзя говорить о том, что существует недостаток таких центров, поскольку большинство жителей совершают ежедневные покупки в магазинах

у дома», а в выходные выезжают в крупные торговые центры, где совершают необходимые покупки и проводят время в развлекательной части таких комплексов», – рассуждает Валерий Трушин, руководитель отдела консалтинга East Real.

Юлия Дальнова, директор управления коммерческой недвижимости «МД Групп», говорит, что помимо районных центров в городе есть потребность и в микрорайонных комплексах. Их площадь может составлять от 2 до 5-10 тыс. кв. м, в то время как площадь районного комплекса колеблется от 10 до 15-20 тыс. кв. м. «Конкретная цифра для каждого ТЦ, разумеется, зависит от района, характеристик населения, параметров площадки. Располагаться микрорайонные торговые центры могут в точках, обеспечивающих стабильный охват населения, проживающего в пешеходной доступности. Для районных ТЦ идеальное местоположение – площадки вблизи станций метро. Такая локация обеспечивает постоянный поток посетителей, которые пользуются станцией ежедневно и регулярно приобретают товары первой и второй необходимости, а также реализуют потребность в будничных развлечениях (это может быть, например, посещение кинотеатра или фудкорта)», – говорит госпожа Дальнова.

справка

Что должен содержать районный торговый центр



Товары

- Супермаркет – 2000-2500 кв. м
- Аптека – до 80 кв. м
- Мобильная связь – до 80 кв. м
- Пресса – до 10 кв. м
- Бытовая химия/хозтовары – до 100 кв. м
- Товары для животных – до 200 кв. м
- Цветы – до 50 кв. м
- Книги/диски – до 200 кв. м
- Игрушки – до 50 кв. м
- Сумки, кожгалантерея – до 100 кв. м
- Недорогая одежда и обувь – от 50 до 150 кв. м
- Нижнее белье, трикотаж, колготки – до 100 кв. м



Услуги

- Химчистка – от 10 до 80 кв. м
- Ремонт одежды и обуви – до 30 кв. м
- Дом бытового обслуживания – до 50 кв. м (изготовление ключей, ремонт часов, электрооборудования)
- Парикмахерская – до 200 кв. м
- Отделение сетевого банка – до 100 кв. м
- Ресторан/кафе – до 300 кв. м

Источник: RRG

WWW.Y-EXPO.RU

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

2013

1-3 НОЯБРЯ

ЛЕНЭКСПО

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

ГРУППА КОМПАНИЙ

УНИСТО Петрозаводск

БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

wohinvest

АРСЕНАЛ НЕДВИЖИМОСТЬ

albeon

ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА

Спонсор деловой программы

1 ноября, ПЯТНИЦА

11.30 Торжественное открытие XXVII Ярмарки недвижимости. МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛЛОВ
Зал №1 / Интернет-пятница «Рунет Риал Эстейт»

13.00 Новые форматы работы риэлторов на рынке ипотеки. Как уменьшить затраты и получить больше прибыли. («ДЕЗТОТДОМ.РУ»)

14.00 Эволюция профессии риэлтора: современные инструменты продаж и поиска клиентов. («Realty.dmir.ru - Недвижимость и Цены»)

15.00 Факторы, влияющие на эффективность размещения в Интернете. Что следует учитывать при планировании рекламной кампании в Сети? (IRR.RU)

16.00 Как агенту создать себе хорошую репутацию и улучшить имидж своих объектов в Сети. («Поиск недвижимости Choister»)
Зал №2

13.00 Как выбрать проект для дома своей мечты? Готовые решения + авторские идеи – идеальный вариант загородного дома. (Каталог «Проекты коттеджей»)

14.00 Когда прочитаны учебники... Нестандартная реклама недвижимости. Еуестор. Секреты радиозифра. («Консалтинговый центр Марины Евдокимовой»)

15.00 Круглый стол «Малозатяжной неформат»: необычные объекты на рынке загородной недвижимости. (Газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область»)
Зал «СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

14.00 Цена современных стандартов качества: обзор предложений и прогноз на перспективу. (Издательский дом «РИАЛ-Пронто»)

15.00 Изменения в федеральном законодательстве в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. (Издательство «Недвижимость Петербурга»)
Зал «ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

14.00 Кадастровый учет и регистрация прав по новым правилам. (Издательство «Недвижимость Петербурга»)

15.00 Что нужно знать риэлторам о налоговых вычетах, а также о совмещении разных видов вычетов при сделках с недвижимостью. Отражение сделок 2013 года и новации 2014 года.
Зал «ИНВЕСТИЦИИ. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ»

15.00 ПРЕСС-СЕССИЯ «Премьеры сезона: новые стройки на петербургских горизонтах. Осень 2013». («Ярмарка недвижимости»)

2 ноября, СУББОТА

Зал «СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

12.00 Как сделать ипотеку удобной и выгодной. Разбор программ жилищного кредитования. («ДЕЗТОТДОМ.РУ»)

13.00 Минимальный бюджет на покупку нового жилья осенью 2013 года: с чего начинается собственность? («Большой Каталог Недвижимости – БКН.РУ»)

14.00 «Зеленые» квартиры: экологично и экономично! (O2 Development)

14.30 Квартиры в строящихся домах: покупать или подождать? (Издательство «Недвижимость Петербурга»)

16.00 Лучшие предложения по соотношению «цена-качество» на рынке жилой недвижимости комфорт-класса. («ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»)

16.30 Вся правда о новостройках: где найти и как проверить? («Разумная недвижимость»)
Зал «ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

13.00 Обменные операции на рынке жилья. Каким сделкам благоприятствует рынок сегодня? («Авдэкс. Недвижимость»)

14.00 Как сдать квартиру в аренду и «не нарваться» на неприятности? (ГК «Бюллетень недвижимости»)

15.00 Материнский капитал в ипотечном кредитовании. («Балтийская ипотечная корпорация»)

16.00 Залогные квартиры на вторичном рынке. («АРИН»)
Зал «ИНВЕСТИЦИИ. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ»

12.00 Квартира в новостройке через ЖСК. Как это работает и чем это выгодно покупателям? («Ваш Дом»)

13.00 «Огни залива» – новый микрорайон застройки на Юго-Западе Петербурга. («БФА-Девелопмент»)

14.00 Апарта-отель YE S – доходная недвижимость для частных инвесторов. (ГК «Пионер»)

15.00 «Новоселье: Городские кварталы»: три слагаемых успеха. Правильное месторасположение. Правильные планировки. Рассрочка как альтернатива ипотеке. (УК «Новоселье»)

16.00 X Юбилейный форум «Частные инвестиции в недвижимость». Дайджест самых актуальных вопросов. (BSN.RU)

3 ноября, ВОСКРЕСЕНЬЕ

Зал «СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

12.00 Покупка-продажа квартиры через переуступку прав. Как это делается и во что может «вылиться»? («АВЕНТИН»)

13.00 Презентация нового жилого комплекса в Красном Селе. («УНИСТО Петрозаводск»)

13.30 Новостройки «Большого Петербурга». Предложения и цены на квартиры в городе и ближайших пригородах. (Издательство «Недвижимость Петербурга»)

15.00 Минимизация рисков при заключении договора с застройщиком. (Комиссия по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО)

16.00 Инструкция для дольщиков. Контроль качества Вашей квартиры на этапе строительства и в момент приемки. Как отстоять свои права? (Экспертный совет по определению надежности строительных фирм – ЗСОН)
Зал «ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

12.00 Чудеса эргономики: как превратить малогабаритную квартиру в удобную, а комнату – в комфортную студию? Практикум по расширению жилого пространства. (Каталог качества «РИО»)

13.00 Семинар-практикум «Об ипотеке – по существу».

14.00 Почему «замер» вторичный рынок? («АРИН»)

15.00 Сам себе риэлтор. Продажа и аренда жилья через Интернет. (IRR.RU)

16.00 Сделки с долями. Порядок действий и «подводные камни» при отчуждении, дарении, приобретении доли в квартире. («АВЕНТИН»)
Зал «ИНВЕСТИЦИИ. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ»

12.00 Дом на шведский манер. Квартиры с придомовыми участками и саунами в новом комплексе Gröna Lund. (NCC)

13.00 Альтернатива квартире. (ГК «Балтросс»)

14.00 Ипотека для ЖСК: обзор кредитных программ. (O2 Development)

15.00 Современный формат недвижимости - апартаменты. Преимущества для покупателя, инвестора, арендатора на примере AVENUE APART. («Бестъ»)

16.00 Апартаменты: время решений. (Издательство «Недвижимость Петербурга»)

В РАСПИСАНИИ СЕМИНАРОВ ВОЗМОЖНЫ ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ.
Актуальная информация на сайте www.y-expo.ru

РЕКЛАМА

Сегмент, богатый на ошибки

Денис Кожин / Значительное количество районных и в особенности микрорайонных торговых центров отличаются непродуманной концепцией. ➔

Большинство игроков, реализующих подобные проекты, – несетевые девелоперы, что вполне объяснимо: создание торгового центра небольшой площади требует вполне подъемных инвестиций. «Существенная часть районных и микрорайонных центров – это первые проекты такого рода для компаний-девелоперов, чем и объясняются многочисленные погрешности в концепциях. По сути, это экспериментальные девелоперские проекты», – обращает внимание госпожа Дальнова.

В то же время, отмечает она, отличительная особенность микрорайонных ТЦ – это высокая адаптивность к потребностям целевой аудитории. Во-первых, такие ТЦ имеют больше возможностей для общения с комьюнити – их охват меньше, чем у крупных объектов, зато аудитория заходит за покупками регулярно. Кроме того, договоры аренды в таких торговых центрах обычно заключаются на короткий срок, что позволяет реагировать на потребности покупателей и вносить коррективы в пул арендаторов. Как правило, арендаторами микрорайонных ТЦ являются несетевые компании, заинтересованные в том, чтобы разместиться в торговом центре, что дает ТЦ возможность диктовать свои условия.

«В результате мы видим, что торговые центры малой площади быстро реагируют на потребности рынка. Поэтому даже проекты с изначально неудачной концепцией через незначительное время адаптируются под нужды целевой аудитории и начинают приносить стабильный доход



Центральный момент при создании районного и микрорайонного ТЦ – правильный выбор якорного арендатора

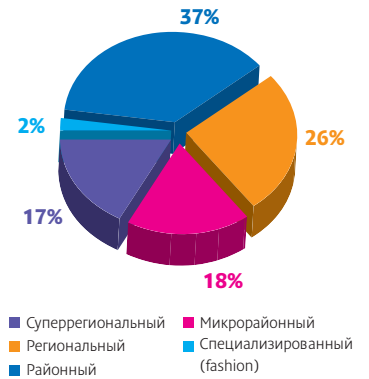
при наличии сколь бы то ни было грамотной управляющей компании. Однако при появлении в зоне охвата более сильного конкурента у ТЦ с неудачной концепцией может не оказаться в запасе времени на то, чтобы нивелировать недостатки», – говорит Юлия Дальнова.

«Центральный момент при создании районного и микрорайонного ТЦ – пра-

вильный выбор якорного арендатора. «Якорем» для таких ТЦ должен быть супермаркет, и его уровень задает планку всему торговому центру. Так, важно понимать, что «якорь»-дискаунтер определяет и состав всех остальных арендаторов комплекса», – резюмирует госпожа Дальнова.

Она считает, что районные и микрорайонные ТЦ – крайне перспективный

График распределения торговых центров по типам (по объему площадей)



Источник: Colliers International

для девелопера формат. Рынок еще далек от насыщения, и потребность в торговых центрах малой площади весьма высока. «Поэтому площадки, подходящие для строительства таких объектов, очень востребованы девелоперами – случаи, когда в ходе торгов цена такой площадки поднимается в 10 раз, абсолютно нормальны для рынка», – говорит она.

Фотостудия АСН

asninfo.ru
(812) 605-00-50

- фотосъемка объектов недвижимости и действующих стройплощадок**
- выездные фотосессии с оборудованием**
- заказ фотоотчетов деловых мероприятий строительной отрасли**
- event-фотосъемка**
- фотоархивы деловых мероприятий**

КОНКУРС ДОВЕРИЕ потребителя

РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2013

ВЫБЕРЕМ ЛУЧШИХ ВМЕСТЕ!

1-3 НОЯБРЯ – ИНТЕРАКТИВНОЕ ГОЛОСОВАНИЕ

НА ВЫСТАВКЕ в ЛЕНЭКСПО

STROYPROBLEM.NET

НОМИНАЦИИ: СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ | РИЭЛТИРСКОЕ АГЕНТСТВО | ИПОТЕЧНЫЙ БАНК | РЕАЛИЗОВАННЫЙ ПРОЕКТ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА

ПРИГЛАШЕНИЕ

9-10 НОЯБРЯ СКК

ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Квартыры • Студии • Комнаты
- Ипотечное кредитование

ВЫСТАВКА СТРОИМ ДОМ

- Строительные технологии
- Инженерные системы

САЛОН КАМИНОВ

- Каминьы • Печи • Дымоходы
- Барбекю • Системы отопления

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- Недвижимость для отдыха
- Инвестиции, развитие бизнеса

ПАРТНЕРЫ: БКН.РУ, О.С.ЭКОНОМ, ЗАГОРОДНИЙ ДОМ, СЕРВИС ГРУППА ТАКЕТ, ЧТО ТАКОЕ ИЖИЖИ, НОВЫЙ ДОМ, НЕДВИЖИМОСТЬ.ПРОБЛЕМ.РУ, ИЖИЖИ.РУ, ИЖИЖИ.ПРО

ЭКСПО СФЕРА (812) 600-92-92

www.exposfera.spb.ru

СТИХИЙНЫЙ ПОЛИЦЕНТРИЗМ

Алена Шереметьева / Процесс децентрализации в Петербурге набирает обороты. Проблема в том, что формируются новые зоны активности хаотично, вне единой стратегии развития города. Как скоординировать этот процесс, обсудили участники заседания круглого стола «Децентрализация Петербурга: проблемы и перспективы», организованного газетой «Строительный Еженедельник». ➔



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



Виктор Полищук, начальник Управления градостроительных обоснований развития города Комитета по градостроительству и архитектуре



Антон Финогенов, генеральный директор ООО «ИТП Урбаника»



Дмитрий Санатов, руководитель проектного направления фонда «Центр стратегических разработок Северо-Запад»



Валерий Грибанов:

– Есть мнение, что Петербургу пора отходить от модели, когда город развивается с одним центром. Сколько новых точек роста может быть в Петербурге, по каким схемам они должны развиваться? Есть ли у власти представление о том, в каком направлении будет развиваться город?

Виктор Полищук:

– Полицентризм в Петербурге был заложен еще Петром I, он существует и развивается. Градостроительный феномен Петербурга в том, что он, в отличие от других российских городов, построенных на берегах крупных водных артерий, строился одновременно на нескольких берегах: и на Васильевском острове, и на Петроградской стороне, и в Центральном районе, и в Сестрорецке, и в Кронштадте, и на Юго-Западе. Генплан 1935 года предусматривал развитие города в южном направлении. Тогда появилась идея создания политического центра на нынешнем Ленинском проспекте – там должен был появиться Дом Советов. После войны активно развивалась северная часть города. До Первой мировой войны население центра насчитывало порядка 2,5 млн человек, сегодня – меньше миллиона. Административная, промышленная, образовательная, деловая, жилая и прочие функции центра постепенно рассредоточивались по городу, хотя и не ушли полностью из центра. Еще одним доказательством полицентризма является зона аэропорта. Сегодня это новый центр деловой активности.

Валерий Грибанов:

– Есть ли в городе локации, которые недооценены с точки зрения возникновения потенциальных центров?

Антон Финогенов:

– В Петербурге естественным образом произошла революция в сфере торговой недвижимости: появились торговые коридоры в зоне Пулковского шоссе, Мурманского шоссе, зоне Парнас и Приозерского шоссе. Эти выездные зоны имеют торгово-развлекательную специализацию. В Московском районе уже сформировался и продолжает развиваться многофункциональный подцентр, где есть развлекательная, торговая и деловая функции. Еще одной развивающейся зоной является район улицы Савушкина, Приморского проспекта и станции метро «Старая деревня». Важно понимать, является ли формат развития этих локаций правильным, не несет ли он больше рисков для города, чем плюсов. Необходимо определиться, как в этом процессе реально может поучаствовать государство. Если с теми колоссальными ресурсами, которые были в советское время, не удалось создать в Петербурге второй центр, то сегодня это сделать еще сложнее. Сегодня никакие гос-

проекты без рыночной мотивации не будут реализованы, и на этом надо акцентировать внимание.

Виктор Полищук:

– Одной из проблем является то, что ресурсы распылены. На рынке действует огромное количество девелоперских компаний, которые реализуют свои единичные проекты, и такой подход не дает градостроительного результата.

Валерий Грибанов:

– «Стратегия-2030» предполагает наличие нескольких зон со своей специализацией. Должны ли новые центры иметь свою специализацию, или будет лучше, если они станут многофункциональными?

Дмитрий Санатов:

– В целом то состояние планирования, которое сегодня есть в городе, показывает, что не решены проблемы с транспортной инфраструктурой, а это первая ступень сложности в решении задачи по развитию города. Из-за этого мы не можем двигаться дальше. Если мы посмотрим как, например, власти Токио и Киото работают со своими городами, то увидим, что они тщательно моделируют каждый транспортный коридор. У нас этот вопрос прорабатывается недостаточно. А волевые решения, к примеру по реновации «ржавого пояса», идут сложно. Сейчас вопрос, по сути, не в полицентричности города, а в том, что необходимы детальные решения.

Валерий Грибанов:

– Обусловлено ли появление новых точек притяжения в Петербурге рыночными механизмами? Должны ли они возникать спонтанно или их появление должно регулировать государство?

Арсений Васильев:

– На практике координация государством этих процессов отсутствует. Мы видим, что они формируются, понимаем логику и факторы, которые влияют на это развитие. А реализация конкретных проектов демонстрирует что-то близкое к хаосу, анархичности. С одной стороны, мы имеем определенную зарегулированность в нормах и ограничениях, а с другой – видим, как отдельные проекты развиваются сами по себе, так как собственник не понимает конъюнктуры, не видит механизмов реализации и не имеет представления о стратегических задачах города. С этой точки зрения координирующая роль города и экспертного сообщества была бы очень важна, чтобы город развивался гармонично, и мы решали существующие проблемы.

Виктор Полищук:

– С одной стороны, нам говорят о снятии бюрократических барьеров и о том, что

в таком случае будет эффективным собственник. Земля в Петербурге, в отличие от многих других городов России, приватизирована, и созданы все условия для того, чтобы развивался рынок, банки выдавали девелоперам кредиты под залог земли и пр. Либеральная реформа у нас состоялась. Однако с точки зрения градостроительной логики получилась ситуация, когда даже в локальных проектах два-три застройщика не могут между собой договориться. Разговоры о том, что девелоперы не знают городской стратегии, меня удивляют. Генеральный план обсуждался с бизнес-сообществом, проходили заседания круглых столов и т. д. Показателен пример Барселоны, где власти совместно с городскими элитами разработали стратегический план по застройке города. У нас же таких договоренностей нет, и сейчас если все силы будут брошены на строительство города-спутника Южный, то придется остановить стройку в Ручьях, на Парнасе. Потому что город не может одновременно построить сети, дороги и социальную инфраструктуру во всех этих местах.

Леонид Ивановский:

– У меня нет никакого сомнения в том, что вопрос территориального развития города необходимо регулировать на государственном уровне. Власть для того и существует, чтобы управлять таким объектом, как город, и таким аспектом его развития, как развитие территорий. Я не разделяю точки зрения, когда полицентризм связывается с центрами деловой и торговой активности, а также с появлением жилой застройки. Это всего лишь аспекты полицентризма. Полицентризм, по сути, это города в городах, в которых удобно жить людям, а не офисам и автомобилям. Наша компания занимается разработкой стратегии развития Петербурга в части раздела его территориального развития. Мы выделили шесть зон экономического развития, в которых в дальнейшем можно создать восемь элементов, необходимых для комфортного проживания горожан. Наша задача – создать такие условия, чтобы ареал жизнедеятельности человека находился в этой субагломерации и был соизмерим с человеческими возможностями.

Арсений Васильев:

– Нам нужен живой организм, и если мы его загоним в жесткие рамки, он вырастет кривым, если он будет развиваться без всяких рамок, он может вырасти хаотично. Необходим механизм взаимодействия и площадки для диалога. Еще одной проблемой является то, что мы пытаемся решать проблемы завтрашнего дня без учета того, как этот день будет выглядеть. Сейчас очевидно, что парковками надо было заниматься лет 15 назад, если не раньше. Если мы говорим о полицентризме, который явно будет создаваться не в ближайшие несколько лет, то необходимо уже сегодня

учитывать технологии и жизненные процессы, которые будут в то время.

Надежда Калашникова:

– У нас то нет политической воли, то денег. Вопрос политической воли является ключевым, и пока власти не поймут, что развитие городских территорий – это основная компетенция администрации, будет бардак. На девелоперов, конечно, можно повесить всех собак и говорить о том, что они гонятся за прибылью, но на самом деле проблема в том, что власти города не берут на себя координирующую роль. То, что происходит сейчас, – это стихийный полицентризм.

Виктор Полищук:

– Это какой-то не рыночный посыл. Я был сторонником, чтобы Градостроительный совет обсуждал те вопросы, о которых мы с вами сегодня говорим. И тогда мы должны будем решить, почему мы строим инфраструктуру тому или иному девелоперу. Проблема в том, что нет заказчика под ключ.

Надежда Калашникова:

– Им должен быть город.

Виктор Полищук:

– На частной земле город не будет заказчиком.

Валерий Грибанов:

– Где, на ваш взгляд, должны появляться новые центры – на существующих городских территориях или на границах с городом территориях Ленобласти?

Александр Веселов:

– Город на текущий момент времени развивается хаотично и выходит за свои границы. В появляющихся центрах не создается необходимое количество рабочих мест и происходит постоянная миграция населения в центральную часть города. Я думаю, что текущее положение дел не позволит в обозримом будущем улучшить ситуацию.

Валерий Грибанов:

– Пока никто из выступавших экспертов не назвал потенциальными точками роста сестрорецкий намыв, «Морской фасад», город-спутник Южный. Могут ли эти проекты стать точками притяжения финансовых и человеческих ресурсов?

Сергей Цыцин:

– Исторические любящие города растут следующими образом: появляется центр, и вокруг него образуется периферия. Вопрос в том, может ли периферия при расширении города функционально стать центром. Центр также подразумевает наличие общественной функции, и возникает вопрос, насколько много должно быть

этой функции, насколько это целесообразно, и какое время требуется для перемещения от периферии к центру. Города в своем развитии доходят до определенного момента, когда должны возникнуть новые полюсы притяжения людей, которые тем не менее связаны с системой этого мегаполиса. Градостроительство должно действовать с опережением. Когда инвесторам дали свободу, они стали захватывать все что можно, и градостроительная мысль не успела создать правила для стратегического развития города. Получилось, что частная воля опередила мышление городских властей. Оптимально, чтобы город сегодня развивался не как кольца на дереве, а как многоцентровой комплекс, притом что эти новые центры могут появляться не только внутри самого города, но и в городах-спутниках. Что касается перспектив таких проектов, как сестрорецкий намыв, «Морской фасад» и город-спутник Южный, то все будет зависеть от того, насколько они будут самодостаточными.

Валерий Грибанов:
– Сколько центров притяжения может появиться в Петербурге в ближайшие 10-20 лет? Какое их количество можно считать оптимальным?

Александр Орт:
– Их может быть десяток или два десятка. Все будет зависеть от направления развития самого города. Период кольцевого развития должен быть закончен. Был период, когда люди получали государственные премии за перспективное развитие промышленной зоны Парнас. Сегодня это не только промышленная территория, но и жилая, деловая. Зона Пулково-3 была подготовлена городом в начале 1990-х годов в качестве площадки под деловую застройку и была успешно реализована. На подготовку этой территории город брал кредит у Мирового банка. То же самое было сделано для застройки жильем Коломяг и Каменки. Здесь город как раз выступал координатором развития территории.

Виктор Полищук:
– В то время была попытка создать Агентство территориального развития как институт заказчика по реализации крупных проектов. Первым агентством была западная часть Васильевского острова. Хотели сделать агентствами Крестовский и Петровский острова.

Валерий Грибанов:
– Пример с Агентствами территориального развития, который вы привели, как раз демонстрирует то, что рынок сам все отрегулирует. На смену этим агентствам спустя 10-15 лет пришли проекты комплексного освоения территории, когда одна компания берет участок, подготавливает его и привлекает субподрядчиков для реализации проектов.

Виктор Полищук:
– Это один из вариантов решения задач по развитию городских территорий.

Валерий Грибанов:
– Есть ли сегодня среди новых образованных центров такие, которые уже необходимо разгружать?

Александр Орт:
– В первую очередь необходимо разгрузить исторический центр.

Леонид Ивановский:
– Исходя из реалий сегодняшнего дня, можно сделать вывод, что одни зоны уже сегодня обладают практически всеми восьмью элементами, а другие, возможно, никогда не будут обладать ими всеми. Ограниченные ресурсы у Петродворцового, Курортного и Кронштадтского районов. Наиболее населенные районы – Приморский, Красногвардейский,

Калининский, Красносельский, Невский – в наименьшей мере обеспечены рабочими местами. На 2,2 млн жителей этих районов приходится 340 тыс. рабочих мест крупных и средних организаций. Диспропорция размещения мест приложения труда приводит к появлению пассажирских и транспортных потоков «центр – периферия», то есть возникает маятниковая миграция, миграционные потоки. Следующая диспропорция заключается в том, что в ряде районов перспективной застройки резерв мощности по отдельным системам инженерной инфраструктуры либо отсутствует, либо будет исчерпан в ближайшее время. В частности, развитие северо-западных и северных районов города может быть ограничено исчерпанием резервов тепловой и энергетической мощностей.

Виктор Полищук:
– Одной из причин наших бед является то, что народное градостроительство вытеснило профессиональное.

Дмитрий Санатов:
– Если это тренд, то научитесь с ним работать. Нужно садиться за стол переговоров и обсуждать наиболее важные вопросы. Для того чтобы консорциум по какому-либо вопросу сложился, нужно, чтобы прошло три года. По прошествии трех лет можно выходить в область конкретных решений. Это сложная социальная технология, которой ни у города, ни у области сегодня нет. Можно обратиться к опыту Китая, который потратил немало времени, чтобы разрешить имеющиеся в стране проблемы, и в результате стал одной из ведущих экономик мира. Не знаю, получится ли у Петербурга перевернуть такую же историю. Но проблема сейчас налицо: между экспертом, сидящим с одной стороны нашего стола, и другим экспертом пропасть непонимания.

Василий Вовк:
– Это неприятно слышать девелоперам от одного из главных градостроителей города. По сути, сейчас у нас нет того профессионального звена, которое должно обеспечивать нас пониманием того, как и куда развиваться. На самом деле девелоперами очень просто управлять: мы все в долгосрочной перспективе нацелены на получение прибыли, поэтому нас просто можно законодательно ограничить договорами комплексного освоения территорий, программами перспективного развития города. Все это поможет девелоперам понять, к чему город хочет прийти через 10 лет. Ведь то, что мы получаем сегодня, было заложено 5-10 лет назад, и те проекты, которые уже стартовали, нельзя отменить. Поэтому надо подумать о будущем сегодня.

Виктор Полищук:
– Наш Градостроительный кодекс – американский. Американская система планирования, урбанизма, развития, инвестирования, зонирования и регулирования в корне отличается от европейской и того опыта, который имел Советский Союз. К примеру, в Сан-Франциско нет генерального плана, там сделано зонирование с публичными слушаниями, и все решает муниципалитет. Мы переняли этот опыт и ввели такую конструкцию планирования, но при этом сохранили почти советское политическое управление. Теперь если, к примеру, участок в три сотки находится в одной территориальной зоне, а нужно перевести его в другую, то нужно вносить поправку в Генеральный план пятимиллионного мегаполиса.

Валерий Грибанов:
– Какие изменения требуется внести в законодательство, чтобы решить обозначенные проблемы?

Андрей Кулаков:
– Такие проблемы есть, но, на мой взгляд, наша дискуссия находится еще далеко не на той стадии, когда надо вносить какие-то

изменения в Генеральный план и Правила землепользования и застройки. В первую очередь необходимо определиться с тем, как будут развиваться новые центры притяжения. Я рискну согласиться с коллегой в том, что эти зоны должны быть удобными для людей. Пока мы не решим эту проблему, говорить о законодательных изменениях рано.

Сергей Цыцин:
– С одной стороны, город должен быть стратегическим девелопером, но с другой – строится все в основном на частные деньги. В сложившейся ситуации необходимо опереться на существующие нормы градостроительного развития, которые уже являются регуляторами. Одновременно с этим необходимо очень серьезно подумать над стратегическим развитием города в ближайшие 50 лет. После того как эта стратегическая политика будет взвешена, обсуждена городом и экспертным сообществом и утверждена, ее необходимо укладывать в русло существующего законодательства, с тем чтобы все законы соответствовали концепции. При этом нужно попытаться стармодернизировать те процессы, которые идут сейчас, плюс начинать создавать механизмы, при которых инвесторам будет интересно участвовать в таком развитии и инвестировать в такие проекты, которые соответствуют стратегическим интересам города.

Антон Финюгов:
– Есть две возможные стратегии действий. Одна основана на естественном развитии событий с опорой на существующий градостроительный кодекс, который исходит в целом из логики американской системы. Надо признать, что их опыт не всегда успешен. Такая естественная стратегия действий даст результаты не раньше чем через 15-25 лет. К тому же для начала должна эволюционировать система ценностей нашего потребителя.

Вторая стратегия основана на том, что государство вкладывает большие средства в развитие территорий и оказывает девелоперам поддержку в реализации проектов, которые на несколько шагов опережают те условия рынка, которые есть на данный момент. К примеру, чтобы девелоперу было интересно строить 7-этажные дома вместо 17-этажных, им дают гарантию по кредитам и т. п. В таком случае за 10-15 лет на рынке появятся девелоперские проекты высокого уровня, которые станут новыми ориентирами для остальных участников рынка. Санкт-Петербургу надо решить, какой путь выбрать.

Арсений Васильев:
– Мы занимались точечной застройкой и говорили, как это плохо. С большим трудом через какое-то время мы сделали шаг в сторону проектов комплексного освоения территории, где уже может быть решена проблема парковок, выделено место под социальную инфраструктуру, осуществлено благоустройство. Но получили уровень проблем большего порядка. Сегодня очевидно, что необходимо переходить от решения проблем кварталов к комплексному развитию новых центров города.

Сергей Цыцин:
– Говоря о появлении новых центров, нельзя не упомянуть о принципах «зеленого строительства». Сейчас мы запускаем механизмы морально устаревших подходов к строительству. Необходимы преобразования в этой сфере.

Дмитрий Санатов:
– Планирование раньше носило экономико-географический характер: есть свободный участок, есть деньги, и строится объект. Больших денег в ближайшие несколько лет не будет, и если строить что-то новое, то необходимо, чтобы это были качественные проекты. Нужно перейти от экономической географии к системному подходу.



Арсений Васильев,
генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь»



Леонид Ивановский, д.т.н., д.э.н., профессор, заслуженный деятель науки РФ, руководитель направления управленческого консультирования ООО «БАЛТ-АУДИТ-ЭКСПЕРТ»



Надежда Калашникова, директор по развитию ООО «Л1 Строительная компания № 1»



Александр Веселов, директор по развитию Astera



Сергей Цыцин, главный архитектор, генеральный директор «Архитектурная мастерская Цыцина»



Александр Орт, генеральный директор ООО «Несударственный надзор и экспертиза»



Василий Вовк, генеральный директор ООО «Дудергофский проект» группы компаний «БФА-Девелопмент»



Андрей Кулаков, юрист практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры»



Олег Тельнов:

«Механизм ГЧП может стать решением проблемы инженерной подготовки земли»

Министр строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия Олег Тельнов рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому о стоимости инженерной подготовки земли в регионе, а также о том, почему республиканские строители начали действовать сообща. ➔

– Каковы темпы жилищного строительства в республике? Удастся ли выполнять нормы Минрегиона?

– В минувшем году в Республике Карелия зафиксирован максимальный ввод жилья за последние 20 лет. По итогам года введено 195,3 тыс. кв. м, что на 9,8% больше, чем в 2011 году, – показатель Минрегиона РФ перевыполнен на 2,8%. В том числе индивидуальными застройщиками за свой счет и с помощью кредитов построено 59,1 тыс. кв. м жилья. При этом в прошлом году введено 8,8 тыс. кв. м социального жилья. На этот год Минрегионом РФ для нас определен контрольный показатель в 201,5 тыс. кв. м. Это на 10% больше, чем годом ранее. У республики есть свои особенности. Одна из них – высокая обеспеченность жильем, на уровне 25,8 кв. м на человека. Это заметно больше, чем в среднем по РФ. В то же время уровень доходов населения довольно низкий, что определяет особенности развития рынка недвижимости. В марте 2013 года в Минрегион РФ было направлено предложение о снижении для республики контрольных показателей по вводу жилья на среднесрочную перспективу: в 2013 году – с 215 на 195 тыс. кв. м, в 2014 году – с 264 на 215 тыс. кв. м, в 2015 году – с 316 на 235 тыс. кв. м жилья. В настоящее время обращение находится на рассмотрении в Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. В 2013 году планируем обеспечить ввод жилья в объеме не ниже объема введенного жилья в 2012 году (195,3 тыс. кв. м), но если показатель Минрегиона РФ не изменится, будем стремиться к его выполнению.

– Какой основной блок проблем стоит перед строительным комплексом региона?

– Практически все города республики исчерпали свои ресурсы по точечной застройке. И хотя земли в республике много, подготовленных участков не хватает. Наиболее актуальной проблемой развития жилищного строительства республики является отсутствие обеспеченных инженерной инфраструктурой земельных участков. Карельские строители начинают осваивать новые территории, несмотря на отсутствие сетей и дорог. Постепенно меняется

менталитет монополистов и строительных компаний: они понимают, что ждать, пока государство и муниципалитеты решат все вопросы, бессмысленно, что крупные проекты можно поднять только сообща. Именно таким образом сейчас идет реализация нашего крупнейшего проекта комплексной жилищной застройки «Древлянка-2». Это новый район в Петрозаводске, где на участке площадью 242 га будет построено 718 тыс. кв. м жилья. Мы разделили территорию на восемь частей и представляли через аукционы. Первый участок под строительство 100 тыс. кв. м жилья ушел за 6 млн рублей, а предпоследний был продан в 2012 году за 60 млн рублей. Инвесторы увидели, что жизнь там пошла, свою позицию пересмотрели коммунальные службы. Сети от центральной ТЭЦ тянет за счет собственных средств ТГК-1. Договорились с Газпромом о том, что часть «Древлянки» будет полностью газифицирована. Газпром построит межпоселковый газопровод от ГРС «Северная» до района. Таким же образом решились вопросы по связи, по

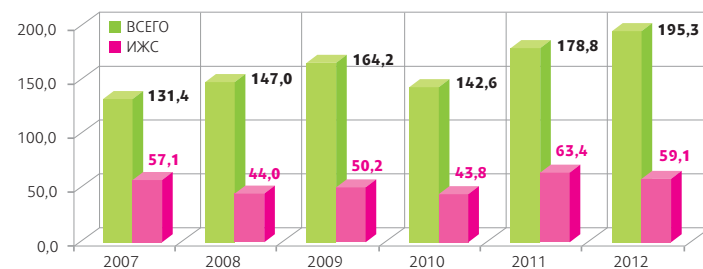
Средства Минрегиона РФ Карелия направит на строительство дорог к новым жилым комплексам

электроэнергии. Застройщикам остается только протянуть внутриквартальные сети. Цена вопроса проектирования и строительства водопровода и канализации в новом районе – около 360 млн рублей. Решить этот вопрос пытаемся через механизм государственно-частного партнерства. Пока непонятно, в каких долях будут разделены затраты между федеральным, республиканским бюджетами и застройщиками. Это первый в республике опыт ГЧП при строительстве инфраструктуры.

– Вопросы с обеспечением участков инженерией – самые сложные и дорогие. Как решаются эти вопросы в регионе?

– У нас создан реестр всех земельных участков на территории Карелии, включая земли ИЖС. В базе содержатся сведения о них и информация об уровне инженерной подготовки каждого пятна. По экспертной оценке, уровень инженерной обеспеченности участков

Ввод жилья в Республике Карелия, тыс. кв. м



Источник: Министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия

не превышает 10%. Чтобы подготовить всю землю под застройку, необходимо вложить около 2 млрд рублей. Для бюджета республики, а тем более для муниципальных бюджетов это неподъемная сумма. Чтобы получить поддержку из республиканского или федерального бюджета, муниципалитеты должны подготовиться: сформировать

на расселение более 17,0 тыс. кв. м аварийного жилья. В рамках региональных адресных программ строятся новые многоквартирные дома, по большей части в формате малоэтажной застройки. По состоянию на 1 января 2013 года насчитывается более 1000 многоквартирных домов, признанных в установленном законом порядке аварийными, общей площадью 214,9 тыс. кв. м. Но по закону «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» могут расселяться аварийные дома, признанные таковыми в процессе физического износа. В результате проведенной инвентаризации по региону с учетом средств федеральной поддержки может быть расселено только 142,2 тыс. кв. м аварийного жилищного фонда. Оставшиеся 72,7 тыс. кв. м – это многоквартирные дома, признанные аварийными в результате пожара или иных стихийных бедствий, которые должны быть расселены за счет средств республиканского бюджета, а это более 2,8 млрд рублей.

Правительством республики разработана «дорожная карта» по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2017 годы, которая предусматривает обязательное софинансирование по годам с объемами расселения аварийного жилищного фонда. Всего для расселения аварийного жилья требуется 5,6 млрд рублей. С учетом выделенного Фондом объема средств на 2013-2017 годы софинансирование Республики Карелия составит 3,85 млрд рублей, что составляет около 70% от требуемого объема. Согласно «дорожной карте», в ближайшие два года планируется расселить более 91 тыс. кв. м аварийного жилья. Однако в настоящее время источники финансирования мероприятий «дорожной карты» не определены.

– Есть ли подвижки в части развития системы некоммерческого найма?

– На сегодняшний день разработан проект государственной программы Республики Карелия «Обеспечение качественным жильем и услугами ЖКХ в Республике Карелия» до 2020 года. Мы учли необходимость развития системы некоммерческого найма жилья в республике, так как сейчас фонда такого арендного жилья у нас нет. В программу включены мероприятия по формированию эффективного рынка арендного жилищного фонда и развития некоммерческого арендного жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода. Госпрограмма проходит стадии согласования.

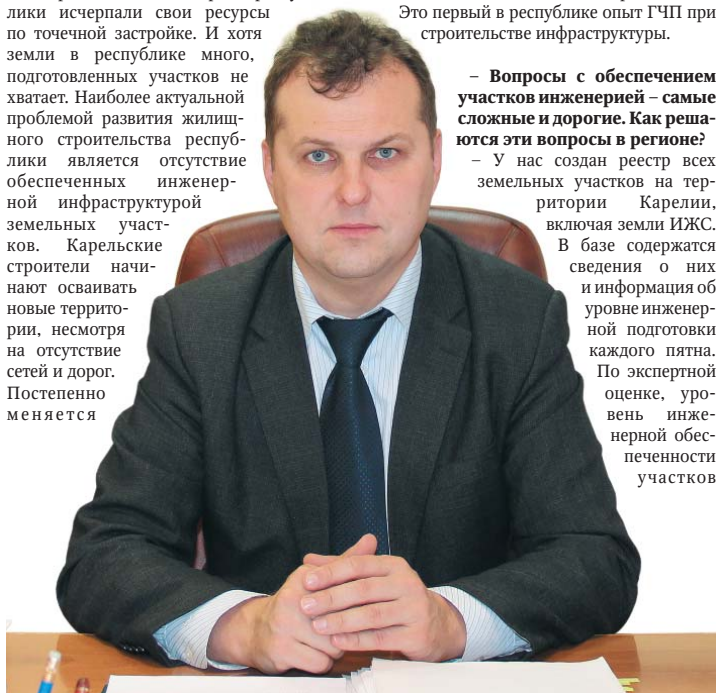
участок, сделать градостроительную и проектно-документацию. А у них прежде всего социальные вопросы. В этом году нами сформирована заявка в Минрегион РФ на 54 млн рублей. Направим преимущественно на строительство дорог к новым жилым комплексам.

– Насколько активно развивается в регионе малоэтажное и индивидуальное жилищное строительство?

– В настоящее время в республике действует региональная целевая программа стимулирования развития жилищного строительства, механизмы которой направлены на увеличение доли ввода ИЖС в общем объеме вводимого жилья в республике. Сейчас доля ИЖС порядка 30%, планируем ее довести до 35-40%. Для этого предусмотрены меры стимулирования: бесплатное выделение гражданам леса на корню для строительства новых жилых домов, бесплатное предоставление земельных участков семьям, имеющим трех и более детей, оказание социальной помощи неработающим пенсионерам – владельцам частных домовладений на газификацию дома. Кроме того оказывается целый ряд государственной поддержки в рамках программы «Жилище» на 2011-2015 годы.

– Насколько критично складывается ситуация с аварийным фондом в области?

– В Республике Карелия с 2008 года реализуются региональные адресные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с привлечением средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Сформировано восемь заявок от Карелии на получение средств финансовой поддержки фонда. Более 800 млн рублей израсходовано



Рынок железобетона растет равномерно

Екатерина Костина / Участники рынка прогнозируют, что по итогам 2013 года рост рынка железобетонных изделий составит 10%. Такой же показатель у отрасли был и по итогам прошлого года. ➔

Согласно информации специалистов «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад», рынок железобетонных изделий в Санкт-Петербурге и Ленобласти (без учета продукции ДСК), по различным оценкам, составляет от 730 до 800 тыс. куб. м. Эксперты оценивают темпы роста рынка на уровне 5-10% в год. При этом в период 2010-2011 годов темпы прироста рынка оставались на уровне 5%.

Евгений Родионов, начальник отдела продаж компании «Т-Бетон», рассказал, что заявленная многими застройщиками реализация новых жилищных проектов положительно сказывается на рынке ЖБИ и каркасно-панельного домостроения.

«В принципе, мы поставили себе цель увеличить обороты по результатам этого года и придерживаемся намеченных планов. Однако по сегменту ЖБИ для промышленных объектов – колонны, балки – у нас были небольшие простои. В целом же наше предприятие загружено на полную мощность», – прокомментировал он.

По информации Александра Батушанского, управляющего партнера КГ «Решение», всего сборный железобетон того или иного ассортимента в Петербурге и Ленобласти производят более 90 компаний. Среди них наиболее крупными игроками считаются около 40 предприятий.

Основными игроками на рынке товарных ЖБИ являются «ПО «Баррикада», ООО «СИБ-Центр», компании «Т-Бетон», «Бетсет», «Бетонекс». Суммарно они занимают 65-70%.

В сегменте каркасно-панельного домостроения крупными игроками является ДСК «Блок» (входит в Группу ЛСР),



Фото: Илья Мещеряков



Стоимость железобетона в 2013 году поменялась незначительно по сравнению с 2012 годом

«Войсковичский ЗЖБИ № 1» (принадлежит СУ-155), «Гатчинский ССК» (входит в группу «Ленстройматериалы»), «Киришский ДСК» (входит в «ЛенРусСтрой»). Эти предприятия занимают до 90% рынка.

Павел Жиронкин, управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад», отметил, что некрупные компании, как правило, руководствуются соображениями экономии и ориентируются на производство типовой продукции, а ведущие игроки рынка готовы изготавливать желе-

зобетонные изделия по индивидуальным заказам. «Некоторые компании специализируются на одном-двух видах изделий, например лестничных маршах или вентиляционных блоках. Поскольку конкуренция на этом рынке выше, следствием является снижение цены на продукцию, которая производится по стандартным чертежам, как правило, отгружается со склада. Что касается изделий индивидуального изготовления, то они выпускаются под конкретного заказчика по согласованному чертежу.

МНЕНИЕ



Павел Жиронкин, управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад»:

➔ – В августе этого года Группа ЛСР осуществила технологический запуск производственного комплекса по выпуску ЖБИ в г. Гатчине Ленобласти. Благодаря масштабной модернизации мы увеличили эффективность и нарастили мощность производства до 330 тыс. куб. м в год, значительно расширили номенклатуру изделий. На предприятии оборудовано 18 производственных участков – пролетов, включая формовочное и арматурное производство, бетоносмесительные узлы и другие цеха. Промышленный комплекс в Гатчине ориентирован на производство ЖБИ для жилищного, общегородского и дорожного строительства. Общий объем производства сборных ЖБИ на заводах Группы ЛСР (в Санкт-Петербурге и Ленобласти) в 2012 году составил 391 тыс. куб. м. За первые 9 месяцев 2013 года предприятиями реализовано 232 тыс. куб. м. В настоящее время в составе объединенной структурной единицы Группы ЛСР по выпуску ЖБИ работают три площадки совокупной мощностью около 540 тыс. куб. м в год.

Говорить о падении цен в этом сегменте было бы неправильно», – добавил эксперт.

По словам Евгения Родионова, стоимость железобетона в 2013 году поменялась незначительно по сравнению с 2012 годом, так как во многом цена ЖБИ зависит от составляющих – арматуры и бетона, стоимость которых также резко не менялась. По его словам, средняя цена за 1 куб. м железобетонных изделий в зависимости технологии и типоразмера составляет 20-30 тыс. рублей.

ЖБИ без посредников

Екатерина Костина / Многие крупные строительные компании в Петербурге и Ленинградской области заявляют об открытии собственной базы по производству ЖБИ. Эксперты связывают эту тенденцию со стремлением застройщиков наладить производство «для себя» и не ожидают серьезных изменений в структуре рынка ЖБИ в регионе.

В течение 2013 года открытие производств ЖБИ анонсировали сразу несколько строительных компаний. Так, ГК «УНИСТО Петросталь» заявила, что к концу 2013 года введет в работу в пос. Мурино производство ЖБИ, которое позволит строить 150 тыс. кв. м жилья в год. Также о своих намерениях по выпуску ЖБИ сообщила компания «Лидер Групп», которая завершила строительство нового завода в Янино, тем самым обеспечив себе строительство

200 тыс. кв. м недвижимости в год. Всеволодский домостроительный комбинат, который является дочерним предприятием компании «Главстройкомплекс», ведет строительство ДСК мощностью 250 тыс. кв. м жилья в год. Запуск предприятия намечен на середину 2015 года. Павел Жиронкин, управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад», считает, что предприятия, которые намерены обзавестись собственными ЖБИ-производствами, имеют существенные объемы строительства. «Можно предположить, что девелоперские компании планируют развивать крупные проекты и не хотят при этом зависеть от сторонних производителей железобетона. Вместе с тем застройщики, возможно, планируют использовать для возведения зданий собственные технологии, предполагающие применение железобетон-

ных изделий, нетиповых для рынка, но стандартных в рамках используемой технологии строительства. В этом случае девелопер рассчитывает сэкономить на производстве и гарантировать своевременную поставку изделий со своего завода на свои же объекты за счет создания вертикально интегрированной структуры», – прокомментировал эксперт.

В свою очередь, Александр Батушанский, управляющий партнер КГ «Решение», уверен, что сейчас не самая лучшая ценовая ситуация на рынке для инвестиций в новые предприятия. «На рынке товарных ЖБИ присутствует около 90 игроков с частично пересекающейся номенклатурой изделий, но в любом случае каждую позицию может производить несколько десятков производи-

телей. Поэтому с точки зрения сегмента товарных ЖБИ вряд ли новые предприятия окажут какое-либо заметное влияние», – отметил он. Что касается сегмента крупнопанельного домостроения, то, по мнению господина Батушанского, компании «Главстройкомплекс», «УНИСТО Петросталь», «Лидер групп» могут рассчитывать только на свой портфель заказов, так как их опыта будет недостаточно, чтобы успешно конкурировать за постоянно сужающийся круг не аффилированных с каким-либо ДСК

внешних заказчиков. «По нашему мнению, выгоднее для этих компаний развивать долгосрочное сотрудничество с существующими ДСК и заводами ЖБИ, имеющими резерв мощности, так как меньше рисков и потребность в средствах. Сейчас рынку нужнее не новые предприятия, а модернизация старых, так как новые игроки избыточны для рынка. Но если эти предприятия вытеснят небольшие старые и неэффективные предприятия, то все равно это окажет общее положительное воздействие на рынок», – заключил эксперт.

МНЕНИЕ



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

➔ – Тенденция открытия новых производств девелоперами несколько не удивляет, поскольку последнее время объемы строительства начали стремительно расти. Таким образом, компании начали задумываться о возможности получения дополнительной прибыли, поэтому некоторые решили открыть собственное производство железобетонных изделий. Кроме того, строи-

тельство собственной базы позволяет оперативнее решать вопросы логистики и контролировать качество выпускаемых изделий. На мой взгляд, данные компании возводят базы по производству ЖБИ больше для реализации собственных проектов, поэтому на рынке данные изменения серьезно не отразятся. Безусловно, возрастет конкуренция в данном сегменте и могут упасть цены, но не больше чем на 5%.

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



Застройщик – ООО «Отделстрой», проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru

УНИКАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ РЯДОМ С МЕТРО «УЛ. ДЫБЕНКО»



670-01-01

Подробную информацию можно узнать на сайте

www.otdelstroy.spb.ru



ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ

на Общероссийском конкурсе проектов комплексного освоения территорий 2011 и 2012



МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
Российской Федерации



ПОБЕДИТЕЛЬ КОНКУРСА FIAVCI-РОССИЯ

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



ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ Благоустройства и Инфраструктуры

на премии Urban Awards 2011



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГОДА

на премии Urban Awards 2011 и 2012

САМЫЙ ЭКОЛОГИЧНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

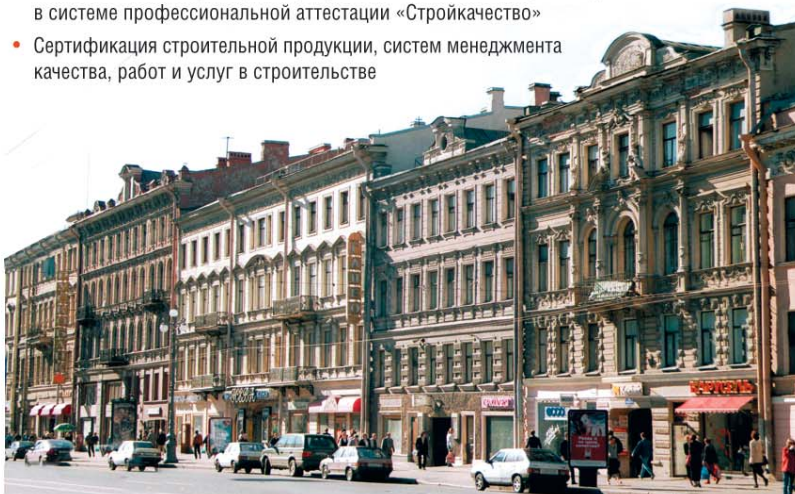
на премии Urban Awards 2012



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

16 лет

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



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

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

E-mail: cks_spb@mail.ru

www.cks-spb.ru

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