

События

Виктор Адамов, генеральный директор ООО «Строительный Торговый Дом «Петрович», в ближайшие три года вложит 4 млрд рублей в развитие строительных торговых баз в Москве.

**«Петрович»
доедет до Москвы, стр. 6**



Торги

Президент холдинга «Эталон» Вячеслав Заренков заплатил 1 млрд рублей за земельный участок на Полюстровском проспекте на аукционе, который провел Фонд имущества.

**Миллиард за землю
на Полюстровском, стр. 9**



Архитектура, стр. 17 • Новости регионов, стр. 21

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92, 325-58-04

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

www.szmetal.ru



«Кресты-2» поставят невольный рекорд

В Колпинском районе Петербурга завершилось строительство первой очереди следственного изолятора «Кресты-2». После полного ввода в эксплуатацию тюремный комплекс стоимостью почти 12 млрд рублей должен стать самым большим СИЗО в России и сможет принять до 4 тысяч человек. Судьба старых «Крестов» сейчас решается. (Подробнее на стр. 5) ↗

Дата аукциона 07.11.2014

**ПРОДАЕТСЯ
ЗДАНИЕ В ЦЕНТРЕ
Санкт-Петербурга**

Имущественный комплекс 5244,5 кв. м

Рядом с метро: Садовая Сенинская Сенная площадь

Адрес: ул. Гражданская, д.13-15, лит.А

Организатор аукциона
ОАО «РТ Строительные Технологии»

909-00-00
www.stroytech-rt.ru

РТ
Стройтех

Реклама

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

АСА
Сетки

Любые линейных размеров

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

Реклама



- Высокотехнологичное оборудование
- Гибкое производство
- Широкая номенклатура изделий
- Нетиповая продукция на заказ
- Контроль качества

195027, Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, 9, тел./факс: (812) 332-12-80
http://lsreinforcedconcrete.ru, http://www.barrikada.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@asninfo.ru

Главный редактор: Валерий Грибанов
e-mail: gribanov@asninfo.ru
Тел.: +7 (812) 605-00-50

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

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

Над номером работали:
Алеся Гриб, Дарья Литвинова, Татьяна Крамарева, Никита Крючков, Михаил Немировский, Алена Шереметьева, Максим Еланский

Директор по PR: Татьяна Погалова
e-mail: pr@asninfo.ru

Технический отдел: Дмитрий Неклюдов
e-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы:
Серафима Редто (директор по рекламе), Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Екатерина Шведова, Наталья Антошина
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
e-mail: reklama@asninfo.ru



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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области - 14221.
Подписной индекс в СЗФО - 83723.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комплектах и государственцах, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Архипов

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

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулей несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения», «Паспорт объекта», «Достижения», «Лиценное дело», «Стиль бизнеса», «Конкурс», «Конкурентное преимущество», «Современные материалы», «Личное дело. Персона», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации. Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.

Издается с февраля 2002 года. Выходит еженедельно по понедельникам (специвыпуски - по отдельному графику).

Типография: ООО «Парголовская типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 130
Подписано в печать 17.10.2014 в 17:00



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



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



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



СРЕДО
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011 и 2013 гг.)



КАИССА
Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013 г.)



СТРОЙМАСТЕР
Лучшее СМИ, освещающее строительство (лауреат 2012, 2013 и 2014 гг.)

«Пионер» расширит «Life-Приморский»

Никита Кулаков / Группа приобрела у компании «ЮИТ Санкт-Петербург» участок в 1 га на Приморском проспекте под расширение проекта жилого комплекса «Life-Приморский». Эксперты оценивают сделку в 400 млн рублей. ➔

Сделка закрыта

Группа компаний «Пионер» приобрела участок площадью 1 га на Приморском пр., 52, у компании «ЮИТ Санкт-Петербург». Об этом на прошлой неделе на круглом столе по элитной недвижимости рассказал первый заместитель гендиректора направления «Петербург» в ГК «Пионер» Константин Ковалев. «Здесь мы построим вторую очередь ЖК «Life-Приморский», – пояснил он.

ГК «Пионер» активно строит ЖК «Life-Приморский». Продажи в первой очереди этого проекта бизнес-класса были открыты в этом году, окончание стройки – начало 2016 года

Параметры сделки и проекта развития участка в компании не комментируют. По оценке директора «СБ консалт» Сергея Бобашева, цена участка составляет 350-400 млн рублей. По данным Росреестра, правами на участок с ноября 2013 года владеет АН «Пионер». Но земля находится в залоге у «ЮИТ Санкт-Петербург» с момента сделки «до исполнения обязательств». О том, что соседи собираются закрыть сделку по участку до конца этого года, стало известно минувшей весной. Но тогда стороны ситуацию не комментировали.

Жилье вместо фанзоны

Участком на Приморском проспекте «ЮИТ Санкт-Петербург» владеет с 2007 года. Компания собиралась постро-

ить там жилой комплекс на 18 тыс. кв. м. К несчастью, пятно оказалось в квартале общей площадью 24,7 га, ограниченном Приморским проспектом и северным берегом Большой Невки, где губернатор Георгий Полтавченко в декабре 2012 года решил разместить фанзону для футбольных болельщиков Чемпионата мира-2018. После того как идея была озвучена, власти заморозили все проекты, заявленные в пределах квартала. Проблемы возникли

Склоняемся к первому варианту, поскольку это единственное место, где фанзону можно оборудовать в соответствии с требованиями FIFA», – заявил источник в комитете.

Девелопмент по-соседски

Когда опасность изъятия земли под фанзону миновала, девелоперы активизировались. ГК «Пионер» уже активно строит ЖК «Life-Приморский». Продажи в первой очереди этого проекта бизнес-класса были открыты в этом году, а завершить стройку девелопер планирует к началу 2016 года. По соседству на участке 3,5 га строится ЖК от Setl City. Первым объектом этого проекта станет дельта на 140 мест. Его инвестор безвозмездно передаст городу. А у проекта «ЮИТ Санкт-Петербург» пока нет разрешения на строительство. Получать этот документ придется уже новому собственнику пятна. «Мы договариваемся с владельцами соседних участков у Большой Невки, чтобы сделать пешеходную набережную от ЗСД до ЦПКиО», – сообщил Константин Ковалев.

КСТАТИ

➔ 17% из строящегося в Петербурге и окрестностях жилья приходится на Приморский район – 1,5 млн кв. м. Но основной объем новостроек относится к классу масс-маркет.

вопрос номера

В Петербурге будет создан Координационный совет по сохранению объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. А полномочий Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Петербурга (КГИОП) не хватает?

Ксения Черепанова, пресс-секретарь КГИОП:
– Международные обязательства РФ по охране объекта всемирного наследия, кроме постоянной работы по охране, также предполагают создание своеобразной стратегии развития и сохранения территорий. Разработка плана должна проводиться совместно Петербургом и Ленинградской областью под руководством Министерства культуры. Поэтому создание Координационного совета по вопросам сохранения, управления и популяризации объекта всемирного наследия «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников» – первый шаг на пути создания полноцен-

ной системы управления объектом, как того требует Конвенция об охране всемирного наследия. Состав совета формируется из представителей Министерства культуры РФ, КГИОП и Комитета по культуре Ленобласти, также предусматривается привлечение к работе представителей научных и общественных организаций.

Борис Кириков, директор Санкт-Петербургского филиала НИИ Теории архитектуры и градостроительства:
– В принципе всем, что относится к ЮНЕСКО, управляют федеральные органы власти в лице Министерства культуры РФ. Если есть официальное поручение, то его надо формировать.

Юлия Минутина, координатор движения «Живой город»:
– Одно из требований ЮНЕСКО – это обеспечить законодательную защиту объекта всемирного культурного наследия: исторического центра Петербурга и группы памятников на уровне федерального и регионального

законодательства. Отмечу, что в эту группу входят и объекты архитектуры, расположенные в Ленобласти, которая сегодня вообще не подключена к этой работе. Координационный совет изменит эту ситуацию.

Сергей Цыцин, архитектор:
– На мой взгляд, Координационный совет призван примирить законодательные нормы и реальность, в которой работают инвесторы. Если этот орган будет работать конструктивно, то тогда в этом будет толк. Если же он продублирует деятельность КГИОП, являющегося административным исполнительным органом, или еще больше ужесточит и формализует все требования якобы в благих интересах, то тогда мы можем получить противоположный эффект от его работы.

Александр Кононов, заместитель председателя петербургского отделения ВООПИиК:
– Наконец-то в этом году летом на сессии Комитета всемирного наследия ЮНЕСКО мы получили

утвержденные границы нашего объекта исторического центра Петербурга. И с этим связана необходимость следующего шага – создания системы координации по управлению им. Для этого предполагается подписание трехстороннего соглашения между Минкультуры, Петербургом и Ленобластью, а затем будет формироваться состав Координационного совета.

Алексей Ковалев, депутат Законодательного собрания Петербурга:
– Я примерно представляю, что международные правила требуют создания координационных органов, приближенных к охраняемым объектам на местах. Но в данном случае я не слышал о такой инициативе. Без участия депутатов, в том числе моего участия, ничего не получится. В Петербурге есть ИКОМОС, ВООПИиК, Совет по сохранению культурного наследия Петербурга – никто ничего не знает. Это просто смешно. Это какая-то очередная отписка для международных органов.

Овощебаза дала девелоперские плоды

Николай Волков / Территория бывшей Ждановской овощебазы недалеко от метро Пионерская будет застроена жильем. Смольный после почти восьми лет согласований утвердил проект планировки квартала, подготовленный ЗАО «Мегалит». ➔

Проект планировки квартала площадью почти 40 гектаров был разработан по заказу ЗАО «Мегалит». Компания занималась разработкой проекта почти 8 лет. Ревдевелопменту подвергнется территория между Богатырским проспектом, продолжением Омской улицы, Сестрорецкой железнодорожной линией и Коломяжским проспектом – бывшая Ждановская (Приморская) овощебаза. Сейчас часть этой территории уже застроена – здесь расположен гипермаркет «Сезон» (Коломяжский, 13), на остальной территории находятся городской оптово-продовольственный рынок, рынок автозапчастей «Японский двор» и другие объекты.

Первоначально на всей территории компания «Мегалит» планировала построить почти миллион квадратных метров недвижимости стоимостью в 1 млрд долларов США. Доминантой проекта должна была стать 130-метровая башня. В окончательном варианте все немного скромнее. Застройка будет вестись в двух кварталах. На участке, ограниченном проспектами Испытателей, Богатырским и Коломяжским, будет построен торговый центр со спортивным комплексом и многоэтажным гаражом площадью 145 тыс. кв. м. По соседству появится жилой квар-

тал с общей площадью домов 675 тыс. кв. м, тремя детсадами на 460 мест, школой на 1,5 тысячи учеников, кабинетом врача общей практики и многоэтажными гаражами. Сейчас территорию, отданную под застройку, занимают складские, производственные здания и железнодорожные пути. Они будут снесены. Ранее комитет по

появлялось проектов на территории уже сложившейся застройки в одном из самых интересных районов города. Я оцениваю данный проект как один из самых перспективных и привлекательных в последнее время», – считает Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС». С ним согласен Петр Буслов,

Комитет по градостроительству и архитектуре разрешил застройщику превысить максимальную высоту на 30 метров – с 56 до 86 метров

градостроительству и архитектуре утвердил возможные отклонения от предельных параметров застройки. Компании разрешили превысить максимальную высоту на 30 метров – с 56 до 86 метров, а также построить жилье на участках для общественно-деловой застройки. Концепцию редевелопмента территории разрабатывал «ЛЕННИИПРОЕКТ».

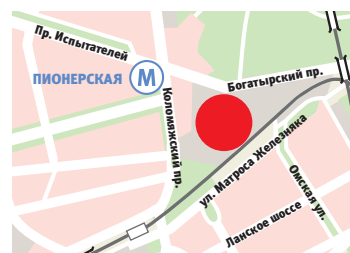
Эксперты единодушно согласились, что долгое ожидание окупилось девелоперу сторицей. «Отличное место. Давно не

руководитель аналитического центра ООО «Главстрой-СПб»: «Локация крайне привлекательна (рядом метро, парк, развитый район) и позволяет построить жилье комфорт-класса. Сегодня такие пятна под застройку в черте города – большая редкость. В среднем цена по проекту составит 90-100 тыс. руб. за квадратный метр», – считает он. «Проект актуален удачным местоположением в перспективной и обжитой части Приморского района. Дополнительный плюс – шаговая доступ-

ность метро и социальная инфраструктура, что делает жилье здесь востребованным. По нашим данным, «вилка» стоимости одного кв. м здесь может составлять от 80 до 90 тыс. руб.», – подсчитала директор стратегического маркетинга и исследований рынка Холдинга RBI (туда входят компании RBI и «Северный город») Вера Серезина.

Впрочем, что для девелопера хорошо, то для окружающих жителей дополнительные проблемы. «С высокой вероятностью пробки после окончания строительства квартала станут еще больше, этот район и так сильно перегружен транспортом и людскими потоками, в метро утром не сесть. Но поскольку метро близко, жилье все же будет пользоваться спросом, но строить будут максимум классы эконом и комфорт», – уверена Надежда Калашникова, директор по развитию Компании Л1. «Местоположение объекта неоднозначное: с одной стороны, часть корпусов будет находиться в шаговой доступности от метро, с другой стороны, рядом находится железная дорога. Что касается транспортной нагрузки – боюсь, ситуация в районе серьезно усугубится», – полагает Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака».

Территория застройки проекта компании «Мегалит»



главстрой-СПб

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ



ИВ кв 2014
Ввод в эксплуатацию

ПАНОРАМА 360

Новый городской квартал рядом с историческим центром Санкт-Петербурга.



5 минут пешком до м. БАЛТИЙСКАЯ



Виды на исторический центр города



Детский сад



Охраняемый подземный паркинг

Проектная декларация на сайте panorama360spb.ru



Квартиры с отделкой и без отделки

СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА

Жилой район на севере Санкт-Петербурга. 5 очередей введены в эксплуатацию.



5 минут пешком до м. ПАРНАС



Социальная и торговая инфраструктура



Шуваловский парк



Охраняемый подземный паркинг

Проектная декларация на сайте sevdol.ru



Проектирование в Санкт-Петербурге

ЮНТОЛОВО

Новая часть Приморского района Санкт-Петербурга.



Социальная и торговая инфраструктура



Все квартиры с отделкой



Малозатяжная жилая застройка



Юнтоловский заказник река Юнтолова

Проектная декларация на сайте yuntolovo-spb.ru

Офис продаж

СПб, Финляндский пр., 4
БЦ «Петровский форт», 2 эт. атриум
Пн–Пт, 10:00–19:00

680-40-40

glavstroi-spb.ru

реклама

НОВОСТИ

«Группа ЛСР» подвела итоги работы за III квартал 2014 г. и по итогам 9 месяцев 2014 г. Согласно этим данным, в III квартале 2014 г. введено в эксплуатацию 95 тыс. кв. м, что на 18% больше, чем в аналогичном периоде 2013 г. Всего за 9 месяцев 2014 г. компания построила 304 тыс. «квадратов», увеличив свои показатели на 93% по сравнению с таким же периодом 2013 г., когда было введено в эксплуатацию 158 тыс. кв. м.

В III квартале 2014 года совокупно во всех регионах присутствия Группа ЛСР заключила новые контракты на продажу 212 тыс. кв. м (+2%). Стоимость заключенных контрактов на продажу квартир и прочих помещений составила 17,8 млрд рублей. В III квартале 2014 г. в Санкт-Петербурге Группа ЛСР заключила новых контрактов на продажу 142 тыс. кв. м чистой продаваемой площади. Их стоимость в III квартале 2014 г. составила более 13 млрд руб. За отчетный период было введено в эксплуатацию 32 тыс. кв. м. По итогам 9 месяцев 2014 г. в Петербурге было заключено контрактов на продажу 456 тыс. кв. м (+35% к такому же периоду 2013 г.). За этот же период в городе на Неве было введено 167 тыс. кв. м (+53% к уровню за 9 месяцев 2013 г.).

Etalon Group опубликовала операционные результаты работы за 9 месяцев 2014 г. Согласно этой информации, объем продаж по новым контрактам за отчетный период увеличился на 28% по сравнению с аналогичным периодом 2013 г. до 26,7 млрд руб. Поступления денежных средств составили 23,8 млрд руб., что на 35% превышает показатель за 9 месяцев 2013 г. За этот период компания подписала 6293 новых контракта с клиентами. Объем продаж по новым контрактам за III квартал 2014 г. составил 106 тыс. кв. м, или 9,5 млрд руб. Средняя цена в третьем квартале 2014 г. составила 89 тыс. руб. за кв. м, что превышает показатели за I и II кварталы 2014 г., равные 83 тыс. руб. и 85 тыс. руб. соответственно. Средний первоначальный платеж в III квартале 2014 г. составил 77%, что превышает показатели за II и I квартал 2014 г., равные 74% и 76% соответственно. Доля продаж с использованием ипотеки в III квартале 2014 г. увеличилась до 28%. Сдача проектов в эксплуатацию происходит в соответствии с планами; 76 тыс. кв. м из 580 тыс. кв. м реализуемой площади, запланированных на 2014 г., уже введены в эксплуатацию в первом полугодии 2014 г.

Оптовый рынок на французский манер

Михаил Немировский / ООО «Агрополис Северо-Запад» приступает к строительству крупнейшего в городе оптового продовольственного рынка в Красносельском районе. К июлю 2015 года компания введет первую очередь проекта – складской комплекс стоимостью 15,2 млрд рублей, а в будущем планирует докупить еще 100 га земли в этой зоне.

Разрешение на строительство логистического инновационного центра сельскохозяйственной продукции в промзоне «Предпортовая-3» ООО «Агрополис Северо-Запад» получило 9 октября. На сайте Госстройнадзора указано, что речь идет о первом этапе строительства складского логистического комплекса сельскохозяйственной продукции «Павильон «Овощи-фрукты 1» и «Павильон «Овощи-фрукты 2». Как сообщили в комитете по инвестициям, церемония закладки первого камня в строительство комплекса состоится 5 ноября. Его площадь составит 40 тыс. кв. м, построить объект инвестор обещает к июлю 2015 года. «Компания инвестирует 15,2 млрд рублей в строительство комплекса зданий, предназначенных для приема, хранения, обра-

ботки и реализации сельскохозяйственной продукции. Общий объем инвестиций – 60 млрд рублей. Окупаемость проекта – 12 лет», – говорится в сообщении комитета. Также в комитете рассказали, что ООО «Агрополис Северо-Запад» является дочерней компанией московской «С-Фрут Альянс» (московский инвестор просил Комитет по инвестициям не упоминать их в пресс-релизах – прим. ред.), которая продвигает этот проект уже полтора года. В марте 2013 года он был представлен на Совете по инвестициям и получил статус приоритетного городского проекта, а в октябре 2013 года на выставке ExpoReal-2013 Смольный и «С-Фрут Альянс» подписали соглашение о намерениях по строительству объекта.

«Агрополис» будет ориентирован, в первую очередь, на оптовых покупателей: ритейл-компаний, сферу ресторанного бизнеса, а также крупные и средние гипермаркеты

Однако, по словам источника, знакомого с ситуацией, ООО «Агрополис Северо-Запад» является не «дочкой» столичной компании, а консорциумом инвесторов. Сейчас в собственности компании находится 30 га земли в этой промышлен-

ной зоне, но, как рассказал генеральный директор УК Satellit Development Сергей Румянцев, сейчас есть предварительные договоренности о покупке компанией еще 100 га земли в промышленно-деловой зоне «Портленд» для последующих очередей проекта, в рамках которых планируется построить выставочный центр. УК Satellit Development является оператором этой зоны, для «Агрополиса» компания подготовила градостроительную документацию, решила вопросы по предоставлению технических условий и так далее.

Отметим, что проект является аналогом крупнейшего в мире продовольственного рынка Rungis (см. справку) в Париже. «Агрополис» будет ориентирован, в первую очередь, на оптовых покупателей:

ритейл-компаний, сферу ресторанного бизнеса, а также крупные и средние гипермаркеты. «Новая система компьютеризированной логистики способствует сокращению издержек по хранению товара, ускорению товарооборота и создает условия для низких цен продукции для конечного потребителя», – считает председатель комитета по инвестициям Ирина Бабюк. «Не думаю, что создание такого центра значительно сократит время доставки продукции от производителя конечному потребителю. По сути, «Агрополис» является просто оптовым рынком», – не соглашается руководитель отдела по работе с клиентами ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Вера Бойкова. Однако, по ее словам, в связи с введенными взаимными экономическими санкциями «Агрополис» стал значительно более интересным и перспективным проектом, чем еще полгода назад. «Имеет значение то, как площади в комплексе будут сдаваться в аренду, будут ли это отдельные земель-

ные участки, либо павильоны, или единое здание, в рамках которого будет предусмотрено зонирование. Учитывая, что объект имеет отчасти и социальную миссию, арендная ставка должны быть доступной для фермеров. Пока непонятно, в каких пределах она может находиться», – говорит госпожа Бойкова.

«Мы проводили преброкеридж проекта и можем констатировать высокий спрос у потенциальных арендаторов», – говорит Михаил Тюнин, руководитель отдела складской индустриальной недвижимости и земли Knight Frank St. Petersburg. «Я бы не стал называть его крупнейшим логистическим центром в Санкт-Петербурге. Но это точно будет крупнейший специализированный комплекс; похожий по функциям можно назвать Калининскую овощебазу, но прямых аналогов сегодня точно нет». По словам эксперта, ставки будут приближены к ставкам хранения холодильных складов, то есть 700-800 руб./мес. за 1 кв. м.

Это не в чистом виде складской комплекс, поскольку предполагается не только функция хранения, но также и функции торговли, фасовки, упаковки продукции, говорит господин Тюнин. Основными резидентами, по словам эксперта, станут оптовики, трейдеры, логистические компании, занятые в сфере продуктов питания. «Местоположение объекта – более чем привлекательно: это малозагруженная часть КАД, близость к морскому порту, аэропорту, Пулковскому шоссе», – добавил Михаил Тюнин.

справка



Rungis является крупнейшим в мире оптовым рынком по торговле свежей сельскохозяйственной продукцией, он занимает площадь в 320 га в 11 километрах от Парижа. Открылся рынок в 1969 г. К 2011 г. оборот товаров составил 1,4 млн т, а общий оборот арендаторов – 7,8 млрд евро. В Rungis работает более 1200 арендаторов.

КРУГЛЫЙ СТОЛ
30 октября 2014
12.00

Место проведения:
Санкт-Петербург, пер. Привцова, 5
(«Фонд имущества Санкт-Петербурга»,
Зал заседаний, 1 этаж)

**ПРИГЛАШАЕМ
ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!**

Подробная информация
на ASINFO.RU
PR-отдел: (812) 605-00-50,
pr@asinfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК



«Архитектура новых районов Петербурга»

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Какие в настоящее время существуют способы придания индивидуальности новым жилым объектам?
- Во сколько обойдется необычное оформление фасадов, как оно повлияет на спрос и цены на такое жилье?
- Как изменилось количество домов с необычными оформлениями фасадов за три последних года? Какова будет доля таких домов через три-пять лет?
- Существуют ли иные способы и примеры, как можно сделать фасад оригинальным и необычным?

Реклама

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ! ПРИГЛАШАЕМ ВАС К УЧАСТИЮ В ТЕМАТИЧЕСКИХ РАЗДЕЛАХ ГАЗЕТЫ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

27.10.2014

- Технологии и материалы: Инженерные изыскания в строительстве
- Реставрация исторических парков и садов

03.11.2014

- Управление и рынок труда
- Технологии и материалы: Рынок материалов для создания внутренних стен

10.11.2014

- Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»
- Экспертиза
- Технологии и материалы: Нулевой цикл
- Жилье

17.11.2014

- Точки роста: Петроградский район
- Технологии и материалы: Строительство паркингов
- Загородная недвижимость

ПО ВОПРОСАМ РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМЫ ОБРАЩАЙТЕСЬ: (812) 605-00-50

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Реклама

«Кресты-2» поставят невольный рекорд

Максим Еланский / В Колпинском районе Петербурга завершено строительство первой очереди следственного изолятора «Кресты-2». После полного ввода в эксплуатацию тюремный комплекс стоимостью почти 12 млрд рублей должен стать самым большим СИЗО в России и сможет принять до 4 тысяч человек. ➔

В минувшую пятницу в Колпино официально завершилось строительство первых зданий следственного изолятора «Кресты-2». В эксплуатацию были сданы общежитие для обслуживающего персонала, кухня, производственные мастерские, прачечная и убежище на случай чрезвычайных ситуаций. Два восьмизэтажных блока в виде крестов, где будут сидеть подсудимые, пока еще не готовы. Ожидается, что первых своих «постояльцев» они примут в конце 2015 года.

«Кресты -2» строятся под Петербургом с 2007 года. Новый тюремный комплекс функционально должен заменить собой старые «Кресты», расположенные на Арсенальной набережной. Считается, что исторические здания в центре города, повидавшие за более чем сто лет работы множество заключенных, уже давно обветшали и перестали соответствовать современным стандартам заключения.

По словам директора ФСИН России Геннадия Корниенко, новый СИЗО, размещенный на территории 35 га и камерной площадью около 20 тыс. кв. м, будет самым большим в России. «Причем, по некоторым данным, даже самым крупным и в Европе и мире. В нем можно разместить четыре тысячи человек, в том числе переведенных из городских «Крестов» и СИЗО в Горелово. Предполагается, что кроме людей, находящихся под следствием, в нем будут содержаться и некоторые категории осужденных. В перспективе в «Крестах-2»



Новый следственный изолятор по своей архитектуре сохраняет преемственность со старыми «Крестами» на Арсенальной набережной

технически возможно будет расширить площади. Объем инвестиций в строительство объекта составил 11,9 млрд рублей, из них 9 млрд уже освоены», – сообщил он.

По его словам, в рамках данных денежных средств был сделан режимный объект, соответствующий всем европейским нормам пребывания в нем заключенных. В частности, жилая камерная площадь на человека в «Крестах-2» составит 7 кв. м,

что гораздо больше, чем в большинстве действующих российских объектах. Сами камеры будут двух- и четырехместными. Также на территории СИЗО предусмотрено строительство церкви, а также размещение модельной комнаты для мусульман.

Технологически «Кресты-2» будут комфортны и для персонала. Объект будет первым не только в России, но и в Европе изолятором, оснащенным лифтами. На

его территории размещено множество видеокамер и других систем наблюдения. Служба охраны по внешнему периметру сможет перемещаться на квадроциклах.

Стоит добавить, что генеральным подрядчиком режимного объекта стала компания «ГСК». Она же работала над строительством второй сцены Мариинского театра.

Между тем, дальнейшую судьбу старых «Крестов» в ведомстве еще не определили. По словам главы ФСИН, здание принадлежит службе и считается федеральной собственностью.

«Мы прорабатываем множество вариантов, как с ним поступить. Лично мне близка идея превращения следственного изолятора в единое административное здание нашего ведомства. Сейчас у нас в Петербурге небольшое здание в центре города и еще девять небольших площадок, где работают наши сотрудники. Было бы здорово объединить всех специалистов в одном месте, а освоенные средства здания передать городу», – полагает руководитель ведомства.

цифра

11,9 млрд

рублей вложено в строительство СИЗО «Кресты-2»

МНЭ

ООО «МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА»

Свидетельство об аккредитации № 78-3-5-093-10 от 01.12.2010

Виды деятельности: экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий

О компании: 2,5 года реальной работы на рынке

Более
1 400
заключений

100%-й
результат

НИ ОДНОГО
суда
НИ ОДНОГО
отказа в выдаче разрешений
на строительство

36
аттестованных
экспертов по всем
направлениям
деятельности

Наша ответственность
застрахована на сумму свыше

2,5 миллиарда рублей

Основные принципы нашей работы:

- Строгое соблюдение сроков и качества проведения экспертизы.
- Каждый раздел заключения подписывает штатный эксперт, аттестованный по соответствующему направлению деятельности, включая ИТМ ГО и ЧС.
- Выдача замечаний экспертизы в течение 10 календарных дней по объектам любой категории сложности.
- Бесплатная помощь в поиске наиболее эффективных и соответствующих действующему законодательству проектных решений.
- Принимаем в работу объекты со всех регионов, независимо от удаленности.
- Страхование ответственности по каждому выданному заключению.

Удобное месторасположение – в трех минутах от ст. м. «Удельная», свободная парковка для клиентов

**Нам одинаково важны ваши результаты
и ваше отношение к нам!**

197341, Санкт-Петербург, Фермское шоссе, 32
8-800-555-22-66 (звонок по России бесплатный), (812) 300-00-42
E-mail: mnespb@mail.ru

www.mnespb.ru

«Петрович» доедет до Москвы

Лидия Горборукова / Один из крупнейших игроков DIY-рынка Петербурга – СТД «Петрович» в ближайшие три года вложит 4 млрд рублей в развитие строительных торговых баз в Москве. Кроме этого, компания намерена реконструировать свои объекты, расположенные в Петербурге. Эксперты уверены, что компании без труда удастся реализовать эти планы. ➔

Виктор Адамов, генеральный директор ООО «Строительный Торговый Дом «Петрович», рассказал, что уже в конце 2015 года компания планирует выйти на рынок российской столицы и построить 4-5 строительных торговых баз в течение ближайших трех лет. В долгосрочной перспективе СТД «Петрович» планирует довести число строительных торговых баз до 8-12. При этом Виктор Адамов отметил, что Москва вовсе не собирается встречать компанию с распростертыми объятиями: чтобы завоевать доверие рынка, потребуется не менее 5 лет.

По его словам, размер одного участка, на котором будет расположена стройбаза и который компания будет арендовать, составит не менее 3 га. Преимущественно речь идет о земле, расположенной около МКАД. Первые объекты будут открыты на северо-западе и востоке Москвы.

Расширение позиций

В свою очередь, Евгений Мовчан, директор московского представительства СТД «Петрович», отметил, что площадь торгового зала одной строительной базы составит около 2 тыс. кв. м. В инфраструктуру также будут входить теплый склад площадью 2 тыс. кв. м и холодные склады площадью не менее 5-6 тыс. кв. м. По его словам, сейчас прайс-лист компании насчитывает при-

мерно 10,5 тыс. торговых единиц, по плану он будет расширен до 15 тыс., а, кроме того, в течение двух лет к ним добавится еще 5-10 тыс. позиций за счет удаленных продаж. Это связано с тем, что СТД «Петрович» собирается активно продавать строительные материалы через Интернет. Выручка по этому направлению у компании в 2013 году составила 2 млрд рублей, а по итогам 2014 года ожидается 4 млрд рублей.

Кроме этого, с конца 2015 года DIY-ритейлер планирует выход на рынки других городов Центрального федерального округа – Воронежа, Курска, Белгорода.

Также руководство СТД «Петрович» раскрыло свои планы по реконструкции сети строительных торговых баз, расположенных в Петербурге. По словам Виктора Адамова, это займет 6-7 лет и потребует от компании вложений в размере около 1 млрд рублей в год. Отметим, что сегодня компании «Строительный Торговый Дом Петрович» принадлежит 15 строительных торговых баз, расположенных в Северо-Западном федеральном округе. Непосредственно в Петербурге размещаются 7 торговых площадок.

«Все существующие базы необходимо привести к единому формату. Мы росли в хаотичном виде, поэтому сейчас проще переехать, чем перестроить то, что есть. Мы сменим не только внешний вид, но и территорию», – прокомментировал ситуацию

Виктор Адамов. Он подчеркнул, что сейчас компания ищет участки под новое размещение, но принципиально менять локацию строительных баз не планирует. В частности, одними из первых под реконструкцию попадут объекты на юге Петербурга – на ул. Салова, 46, на Таллинском и Мурманском шоссе и на Планерной ул., 15.

Рост оборотов

Роман Гринченко, аналитик потребительского сектора независимого аналитического агентства «Инвесткафе», считает, что реконструкция торговых баз приведет к росту оборотов СТД «Петрович». На его взгляд, это обусловлено тем, что за годы работы компания могла аккумулировать значительный опыт и теперь способна построить более удобные и функциональные торговые базы. «Возможное повышение качества предоставляемых услуг может привести к увеличению количества покупателей. К тому же я предполагаю, что при создании новых строительных баз может увеличиться эффективность логистики за счет новых технологических решений», – отметил он.

В свою очередь, Александр Батушанский, генеральный директор ЗАО «Решение», отметил, что СТД «Петрович» – один из самых уникальных игроков рынка DIY. Прежде всего, их сильная сторона – это уме-

ние работать с бригадами строителей. Кроме того, данная компания – лидирующий игрок в развитии торговли через Интернет.

По данным ИА INFOLine, по итогам 2013 года объем рынка DIY-ритейла в России приблизился к 1 трлн рублей. По словам господина Батушанского, конкуренция на рынке DIY-товаров весьма существенна. Ведущими игроками являются иностранные сети (Leroy Merlin, OBI, Castorama и K-Rauta) и некоторые из местных сетей («Максидом», «Петрович», «Каширский двор»). Эксперт уверен, что рынок имеет перспективы роста в регионах – прежде всего, за счет вытеснения неорганизованных форматов торговли, в Санкт-Петербурге и в Москве – за счет их экономического развития и вытеснения с рынка более мелких и слабых участников. В частности, можно ожидать, что позиции «Петровича» в ближайшие несколько лет заметен потеснят даже лидеров рынка.

справка

➔ По данным компании, оборот организации по итогам 2014 года должен увеличиться на 13-15% – до 20 млрд рублей. В 2015 год рост будет сдержаннее – в размере 8-12%.



БЭСКИТ®
21 год
экспертной деятельности


Мониторинг
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование
строительных конструкций
и фундаментов

Геотехническое
обоснование
строительства

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

Служба экспертного сопровождения «Созидательский Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru



22 октября
Александр Анатольевич ОЛЬХОВСКИЙ,
управляющий директор, вице-президент
ОАО «Банк ВТБ» и вице-президент группы
управляющих и девелоперов

Василий Геннадьевич СЕЛИВАНОВ,
генеральный директор
LEGENDA Intelligent Development

24 октября
Роман Юрьевич АЛЕКСЕЕВ,
генеральный директор «Центра
строительного аудита и сопровождения»

Евгений Львович ГЕРАСИМОВ,
генеральный директор,
основатель «Евгений Герасимов и партнеры»

Не забыть поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ФОТООТЧЕТЫ НА ASNINFO.RU

Открытие первой очереди

СИЗО «Кресты-2»
Дата и место проведения:
17.10.2014, Колпинский район



ВИДЕОСЮЖЕТЫ НА ASNINFO.RU

Конкурс «Лидер строительного качества»

Дата и место проведения:
30.09.2014, Санкт-Петербург, Аппарат полномочного представителя
Президента Российской Федерации Северо-Западного федерального округа



Полные фото- и видеотчеты с мероприятий смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)



Олег Пашин: Спрос на первичном рынке остается на высоком уровне

Максим Шумов / Генеральный директор ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость» Олег Пашин рассказал «Строительному Еженедельнику» о влиянии валютных колебаний на платежеспособный спрос, а также о Петровском острове как новом центре развития элитного сегмента. ➔

– Можете ли подвести итоги трех кварталов на рынке жилой недвижимости Петербурга?

– Эти три квартала ознаменовались чередой различных экономических и политических событий в стране и в мире. Это рост доллара и евро, ситуация на Украине, санкции и так далее. Все это прямо отразилось на спросе: люди нервничают и в такой ситуации неопределенности пытаются сохранить свои сбережения путем вложения средств, в том числе и в жилую недвижимость. Только в мае и июне объем спроса немного «просел» – люди разъехались в отпуска. В остальное время он был стабильно высок, что позволило нам заключать более 2000 сделок в месяц. С начала года на рынок вышло сразу несколько крупных проектов комплексного освоения. Так, в зоне Каменка есть наш новый проект «Чистое небо», есть ЖК «Шуваловский» Группы ЛСР. Без должного уровня спроса девелоперы не начинают проекты такого масштаба.

– Какова динамика цен на рынке?

– Цены растут понемногу. Например, за сентябрь стоимость квадратного метра на первичном рынке выросла в обжитых районах на 0,2%, а в пригороде цены остались на прежнем уровне. Сейчас главным сдерживающим фактором явля-

ются реализуемые девелоперами проектно-миллионники. Не будь их, нынешний спрос толкал бы цену вверх.

– Сказывается ли на продажах плавающий валютный курс?

– На колеблющийся курс валют люди отреагировали нервно. В сознании наших сограждан есть стереотипы о привязке стоимости квартир к доллару. Разумеется,



ее уже давно нет – все сделки происходят в рублях, цены тоже существуют в рублях, и стоимость не привязана к курсу валют. Цены формируются согласно балансу спроса и предложения. Желание купить недвижимость во время валютных колебаний – это чисто психологический фактор. Но если есть сбережения и есть планы покупать жилье, то сейчас для этого самое время. Благодаря крупным проектам и ипотеке квартиры сейчас более доступны. И есть возможность выбрать интересное предложение.

– Как сейчас обстоят дела с предложением на рынке элитного жилья? И какие территории будут развиваться в перспективе?

В дорогом сегменте появляется все больше интересных проектов, как непосредственно в историческом центре, так и в наиболее привлекательных местах в других районах, близких к центру, например, на красивейших набережных. Для таких про-

ектов важны локация, окружение и возможность создать соответствующий уровень жизни. Так, у Setl Group обширный опыт работы в сегментах бизнес и премиум как в историческом центре, так и за его пределами. Сегодня на Малом проспекте Васильевского острова Setl City строит The Residence, на ул. Мира – ЖК «Мироздание». Совсем недавно стартовали продажи в новом проекте «Дом на Кирочной». В качестве отличного примера расположения на берегу Большой Невки можно привести наши ЖК Riverside на Ушаковской набережной и Stockholm напротив Елагина острова.

Если же говорить о перспективной зоне для развития этого сегмента, то это территория Петровского острова. Там сейчас происходит вывод промышленных предприятий. При условии грамотной концепции развития этой зоны остров может стать территорией с высоким статусом. Очень надеюсь, что проекты здесь будут сбалансированы, в том числе и в архитектурном плане, и что эта зона не превратится во второй Крестовский остров, который, с одной стороны, является средоточием элитной недвижимости, а с другой – очень неоднороден с точки зрения застройки. У Петровского острова есть шанс превратиться в более закрытую, клубную, однородную территорию.

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

XI ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

30 октября 2014 года

Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., д. 43/1, отель «АЗИМУТ», зал «Советский»

Начало в 11.00
Регистрация участников с 10.00

Генеральный партнер: **СР СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС**

Партнеры: **СКС**, **СПБ**, **ЛТИД**

Информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК**

www.stroysoyuz.ru
(812) 570-30-63, 714-23-81

ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ ПОД ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС 15 лет

+7 (921) 946-10-47 razvitie@cds.spb.ru

Энерго Эффективность XXI ВЕК

МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС «ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК. ИНЖЕНЕРНЫЕ МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЯ ЗДАНИЙ»

РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС www.energoeffekt21.ru

12-13 ноября 2014

Санкт-Петербург, гостиница «Парк Инн Прибалтийская»

Организаторы: **НИИП**, **НИОП**, **ЛОБИИ**

При поддержке: **Министерство Энергетики России**, **Министерство Энергетики Санкт-Петербурга**

арбитраж

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** согласился с исковыми требованиями КУГИ к ЗАО «Первый ряд». Через судебное ведомство городские чиновники решили оштрафовать организацию на 1,5 млн рублей за нецелевое использование земельного участка по адресу Думская ул., 4, а именно – за размещение на нем летнего кафе. Ответчик возражал против удовлетворения иска, отмечая, что с 2012 года компанией проводились работы по получению лицензии на кафе, а в августе текущего года она была представлена. Тем не менее, истец настаивал на штрафе, так как ранее точка общепита работала без разрешения. Оценив представленные в материалы дела доказательства и характер допущенного нарушения, суд постановил снизить размеры штрафных санкций до 500 тыс. рублей.

➔ **«Международный банк Санкт-Петербурга» направил иск** в арбитражный суд Петербурга и Ленобласти в отношении ООО «Аксиома», специализирующегося на общестроительных работах. В июле текущего года в организации была введена процедура наблюдения. Банковская организация попросила судебный орган включить в реестр требований кредиторов компании-ответчика 151,7 млн рублей кредитной задолженности. Между тем, суд решил рассмотреть банковский иск после прохождения «Аксиомой» процедуры наблюдения, так как кредитная организация по закону несколько опоздала с отправкой заявления.

➔ **Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа отклонил кассацию** хорватской компании «CONCEPT 90 d.o.o.» на решение суда первой и второй инстанции по тязбе с ООО «Зенит-Строй-Инвест». Как следует из материалов дела, в 2011 году «Зенит-Строй-Инвест» пытался взыскать с фирмы-подрядчика 92 млн рублей неотработанного аванса за проектирование учебных стадионов для спортшколы по улице Верности. В 2012 году по жалобе «CONCEPT 90 d.o.o.» суд второй инстанции снизил исковые требования до 73 млн рублей, а затем вновь повысил – уже по заявлению истца. В последней редакции суд утвердил сумму долга в 71 млн рублей, а также неустойку в 15 млн рублей. Кассационный арбитраж при вынесении решения по жалобе хорватской компании отметил, что ввиду того, что обжалуемые судебные акты приняты в соответствии с нормами материального и процессуального права, оснований для их отмены не имеется.

➔ **Компания «Газпром Трансгаз Санкт-Петербург» не смогла** в судебном порядке признать детскую площадку и два деревянных строения, расположенных на территории Шумского сельского поселения в Кировском районе Ленобласти, самовольными постройками и обязать ООО «Баррион» (собственника земли) снести их. Как подчеркивают в дочерней компании Газпрома, данные объекты находятся в 233 м и 218 м от магистрального газопровода «Северо-Европейский газопровод» – опасного объекта, что создает риск причинения вреда здоровью граждан. Однако суд отказался принять сторону истца, так как он не доказал того, что расположение спорных сооружений создает угрозу жизни и здоровью людей и препятствует эксплуатации газопровода.

Петербург и Москва поспорят за землю «Лондон Парка»

Максим Еланский / Чиновники Смольного будут судиться с Росимуществом за землю под ЖК «Лондон Парк». Тяжба сторон, полагают эксперты, не затормозит ввод в эксплуатацию жилого объекта, являющегося одним из долгостроя города. ➔

На прошлой неделе КУГИ направил иск в арбитражный суд Петербурга и Ленобласти в отношении Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество). В его рамках подведомственная Смольному организация решила оспорить переход права собственности земли, находящейся под строящимся жилым комплексом «Лондон Парк», из городской собственности в федеральную. Дата рассмотрения иска пока не назначена.

Отметим, что смена собственника земли площадью около 5 га на проспекте Просвещения произошла еще в июле текущего года. Однако КУГИ решил побороться за землю только сейчас. В пресс-службе ведомства отмечают, что, вероятнее всего, регистрация права РФ на данный земельный участок произошла ошибочно. Тем не менее, комитет готов вернуть площадку городу. Росимущество ситуацию по «Лондон Парку» не прокомментировало.

В КУГИ напоминают, что спорная территория была передана строительной Компании Л1 (ранее работавшей под брендом «ЛЭК») в аренду на инвестиционных условиях в 2005 году в рамках аукциона для жилищного строительства. Договор с городом на сегодняшний день остается действующим. В случае подтверждения в судебном порядке права собственности на него федералами, подчеркивают представители ведомства, в договоре будет лишь произведена замена стороны арендодателя. На исполнение прав и обязательств арендатора-застройщика участка замена стороны по договору замены стороны не повлияет.

К слову, ЖК «Лондон Парк» – один из самых известных долгостроев города. Сдать первая очередь объекта, относящегося к бизнес-классу, должна была еще в 2008 году. Но завершить строительство, как отмечал застройщик, помешал кризис, из-за которого у него образовались долги перед подрядчиками и другими структурами. Под серьезным нажимом Смольного и должников за последние два года строительство «Лондон Парка» активизировалось.

Как считают эксперты рынка, тяжба КУГИ и Росимущества не отразится негативно на завершении ввода объекта. Земельный спор не касается непосред-



ЖК «Лондон Парк» – один из самых известных долгостроев города

ственно строительной компании, а работы по жилому комплексу носят уже завершающий характер. Сама Л1 обещает сдать комплекс в 2015–2016 году. Впрочем, добавляю специалисты, вероятнее всего, застройщику сотрудничать по аренде участка с федеральным центром будет легче, чем с городом, так как у муниципальных властей в последние годы было скопилось много претензий к организации.

По словам партнера и руководителя практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры» Дмитрия Некрестьянова, споры между федералами и субъектами РФ в отношении собственности возникают достаточно часто, так как государство, к сожалению, не завершило процедуру разграничения земель, и до настоящего времени существуют вопросы по целому ряду объектов. В большинстве случаев споры разрешаются во внесудебном порядке, однако в ситуации, когда распоряжение участком уже произошло, и затрагиваются права третьих лиц, они попадают в суд.

«Применительно к участку под «Лондон Парком» речь все же идет не о переходе права собственности к Росимуществу, а о мнении данного ведомства о том, что участок изначально следовало относить к федеральным землям, и распоряжение было неправомерным», – подчеркнул юрист.

справка

➔ КУГИ и Росимущество встречаются в суде по разные стороны баррикад не в первый раз. В частности, муниципалы выясняли отношения с федералами по спорткомплексу «Зенит» на Бутлерова, корпусов СПбГУ, а также университета имени Бонч-Бруевича, отошедших Москве. Нежилое здание по адресу набережная Грибоедова, 13 комитет через суд смог оставить себе.

тендеры

➔ **СПБ ГАУ «Дирекция по управлению спортивными сооружениями»** в рамках отборочного конкурса ищет организацию, которая окажет услуги по удалению сосулек, уборке снега с кровель в специализированные места. Работы должны проводиться на 12 объектах в Петербурге до 15 апреля 2015 года. Стоимость контракта составляет 22,8 млн рублей. Прием заявок продлится до 6 ноября, победителя выберут 12 ноября.

➔ **Министерство культуры РФ проводит конкурс** по выбору подрядчика реконструкции Дюмина и Летнего дворца Петра I. Согласно техническому заданию, в исторических объектах, расположенных

в центре Петербурга, должны быть отреставрированы фасады, художественный декор и сами стены. Также подрядчик должен провести работы по укреплению несущих и фундаментных конструкций зданий, заменить оцинкованную кровлю медной. Стоимость работ оценена заказчиком в 891,1 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 31 октября, итоги будут подведены 7 ноября. Работы рассчитаны на 3,5 года.

➔ **СПБ ГКУ «Дирекция транспортного строительства» объявило тендер** на строительство дороги на остров Бычий. В рамках конкурса его победитель должен будет проложить асфальтобетонную трассу длиной 2 км к спортив-

но-развлекательному центру и яхт-клубу. Помимо этого, подрядчику необходимо будет переустроить кабельные линии, сети водоснабжения, теплоснабжения, связи и газопровод, а также установить наружное освещение. Стоимость работ по контракту не должна превышать сумму в 375 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 6 ноября, победителя выберут 13 ноября.

➔ **Комитет по государственному заказу Санкт-Петербурга отменил ряд конкурсов** по строительству водоводов в Петербурге. В частности, тендер аннулирован по возведению сетей от Южной, Северной водопроводной станций, а также от водопроводной

станции на Васильевском острове. Конкурсы на данные тендеры были объявлены в конце сентября, их стоимость составляла около 6 млрд рублей.

➔ **ОАО «ТГК-1» объявило о конкурсе по выбору подрядчика** строительству нового корпуса Первомайской ТЭЦ-14. Данный объект находится в Петербурге на Корабельной улице, 4. По условиям технического задания, компания-исполнителю необходимо будет провести строительные-монтажные и пусконаладочные работы. Стоимость работ оценена заказчиком в 1,3 млрд рублей. Заявки принимаются до 29 октября и рассматриваются в тот же день.

Земля на Полюстровском ушла за миллиард

Никита Кулаков / Холдинг «Эталон» Вячеслава Заренкова на торгах Фонда имущества приобрел 3 га земли на Полюстровском проспекте под новый жилой комплекс. Стоимость лота превысила 1 млрд рублей. Это самый большой участок с утвержденной документацией, проданный городом в этом году. ➔

Фонд имущества Петербурга реализовал с торгов права пятилетней аренды на инвестиционных условиях участка площадью 3 га на территории квартала 24-27 района Полюстрово в Калининском районе. Участок находится на Полюстровском проспекте, северо-восточнее пересечения с Менделеевской улицей. Он выставлялся на аукцион по цене 780 млн рублей. За него боролись два претендента: ООО «Л-строй» (по данным «Строительного Еженедельника», ее собственник Дмитрий Туз также является руководителем и совладельцем лизингового и страхового брокера «Кюн и партнеры СНГ») и ЗАО «СМО «ЛенСпецСМУ», входящее в холдинг «Эталон» Вячеслава Заренкова. В итоге лот за 1,05 млрд рублей приобрела структура «Эталона». По условиям торгов, победитель должен внести 50% стоимости участка в течение месяца после аукциона. Оставшаяся сумма выплачивается поквартально, и на нее начисляются проценты, равные ставке рефинансирования ЦБ. Срок реализации проекта – 5 лет. Как сообщил директор службы перспективной застройки ЗАО «СМО «ЛенСпецСМУ» Александр Федоров, участок интересен тем, что он

без серьезных обременений, и градостроительные документы находятся в достаточно высокой степени готовности. «Там будет построен дом комфорт-класса по кирпично-монолитной технологии, сроки начала продаж и цены будут объявлены позднее», – отметил он. На участке раз-

На участке будет построен дом комфорт-класса по кирпично-монолитной технологии, о начале продаж объявят позже

решено строительство многоквартирного дома (общая площадь квартир – 92,6 тыс. кв. м) со встроенно-пристроенными помещениями площадью 6,4 тыс. кв. м и паркингом на 450 машин. Разрешенная высота застройки – 75 метров (12-16 этажей).

Район активного развития

Итоговую цену торгов эксперты считают адекватной. Заместитель директора департамента инвестиционных услуг Colliers International в Санкт-Петербурге

Анна Сигалова отметила, что земельная нагрузка в 10 тыс. рублей за 1 кв. м улучшений – вполне рыночная. «Тем более для участка с разработанной граддокументацией, а не для «кота в мешке», – говорит она. С коллегой согласен руководитель отдела консалтинга ASTERA Алексей

Гулевский: «Лот стоит этих денег, учитывая его площадь и локацию, хотя конкурентное окружение у девелопера будет достаточно сильное. Поблизости свои проекты реализуют «РосСтройИнвест» (ЖК «Город Мастеров») и «Лидер Групп» (ЖК «Медалист»). Все проекты находятся на начальной стадии строительства и относятся к эконом-сегменту». Всего, по данным ASTERA, в этом районе возводится около десятка новых жилых проектов, параллельно развивается и инфраструктура. «Это способствует превращению

данной территории из промышленной зоны в полноценный спальный район», – отметил Алексей Гулевский. Средняя стоимость квартир в данном районе, по данным Colliers International, составляет 100-110 тыс. руб. за 1 кв. м.

Мало земли

Участок на Полюстровском проспекте, купленный «Эталоном» – самый большой земельный надел, проданный городом под строительство жилья в этом году. «В настоящий момент ситуация на земельном рынке неоднозначная, подготовленные участки найти очень сложно, а спрос на них увеличивается», – говорит директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besag в Санкт-Петербурге Игорь Кокорева, ситуация на земельном рынке города стабильная. «Нет острого дисбаланса спроса и предложения. Основные «потребители» земельных участков – крупные застройщики – имеют неплохо укомплектованные земельные банки», – отмечает он. Генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» Игорь Пахоруков отметил, что у фонда в работе еще три лота, которые уже в ближайшее время могут быть выставлены на торги. «Все они в Невском районе – на Октябрьской набережной, Дальневосточном проспекте, улице Бадаева. На этих пятнах можно будет построить около 320 тыс. кв. м жилья. И полагаю, что торг за них будет достаточно активным», – говорит он. Город также планирует выставить на торги еще несколько участков под строительство паркингов. «До конца года, надеемся, удастся провести торги по четырем лотам, два из которых расположены в Приморском районе», – заключил он.

Ключевое событие для HR-специалистов

29-30 октября

hrperezagruzka.ru

забронировать участие можно также по телефону
+7 812 607 77 29

HR-ПЕРЕЗАГРУЗКА
от HeadHunter

Реклама

hh ru
HeadHunter

Банкиры объявили мобилизацию

Максим Еланский / Непростая экономическая ситуация в стране, международные антироссийские санкции и отсутствие источников фондирования негативно сказываются на отечественной банковской отрасли. Игроки рынка сами так считают и готовятся к любому развитию событий. ➔

В Петербурге прошла IX профессиональная конференция «Финансовая система и бизнес Северо-Запада: новые реалии». Организатором ее стала Ассоциация банков Северо-Запада, генеральным информационным партнером – газета «Строительный Еженедельник».

Пока без пессимизма

Банкиры и отраслевые специалисты, пришедшие на мероприятие, согласились с мнением одного из экспертов, что в настоящее время в их сфере объявлено мобилизационное положение. Оно означает готовность кредитных организаций как к дальнейшему ухудшению ситуации по отрасли и в целом в экономике, так и улучшению. Последние показатели рынка не радуют его игроков, но в полный пессимизм они также не готовы впасть.

Представители банков с осторожностью, но отмечают, что серьезное негативное воздействие на отрасль оказали антироссийские санкции, введенные международными странами. Из-за них кредитные организации, а также бизнес-компании почти лишились возможностей зарубежного фондирования, что отражается на нехватке ликвидности. Кроме того, банкиров тревожит наблюдаемое сейчас значительное ослабление рубля и падение цен на нефть.

Тем не менее, полагает президент Ассоциации банков Северо-Запада Владимир Джикович, несмотря на уменьшение у банков подушки ликвидности, ужесточение требований к заемщикам, рост процентных ставок по вкладам и кредитам и увеличение просрочки, ситуация на рынке пока не столь критична. Экономические кризисы прошлых лет уже закаляли банки, и они готовы встретить любые неприятности во всеоружии. «В частности, в сфере строительства кредитные организации и строительные компании выработали отлаженную систему партнерства, которую невозможно будет расшатать, что бы ни случилось. Как кредитование застройщиков, так и предложения по ипотеке останутся при любом, даже самом неблагоприятном развитии ситуации», – подчеркнул он.

Глава АБСЗ добавляет, что существуют способы уменьшить напряжение, наблюдаемое в отрасли.

В частности, отмены санкций, отмечает специалист, важно предусмотреть возможность получения государственных гарантий при операциях заимствования



Владимир Джикович: «Ситуация на банковском рынке пока не столь критична»

в банках стран БРИКС, Африки и Востока. Их кредиты не столь дешевы, как в западных банках, но все же выгодны отечественным игрокам. При этом при распределении ресурсов по поддержке ликвидности, полагает эксперт, важно установить равный доступ к ним всем банкам вне зависимости от их размера и территориальной принадлежности.

Кроме того, подчеркивает господин Джикович, в вопросах регулирования деятельности федеральных и региональных банков ЦБ следует исходить из принципов разумности – так, для региональных банков установить более льготные требования выполнения нормативов ликвидности. Введение стандартов Базель III проводить так, чтобы их принципы работы не привели к ухудшению условий и возможностей деятельности кредитных организаций, в том числе с учетом их структуры и бизнеса.

Ипотека снижает темпы

Смешанные чувства от ситуации в банковской сфере в настоящее время возникают и у заместителя генерального директора Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) Андрея Семенюка. С одной стороны, отмечает он, в этом году ипотечное кредитование в целом по стране показало максимальный исторический рост. С другой стороны, буквально

в последние недели наблюдается провал, который еще толком не отражен в статистике.

«Если в июле этого года, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, рост объемов ипотеки составлял около 30%, то уже по августу он снизился до 16%. Причинами падения кредитования стали несколько факторов. Это и ужесточение условий ипотечного кредитования, и повышение процентных ставок по продуктам, и проблемы с фондированием у банков и снижение свободных средств у граждан из-за роста инфляции. Полагаем, что тенденции к снижению сохранятся до конца года, но чуть выправится благодаря сезонному фактору», – полагает чиновник.

Отметим, что, несмотря на текущий спад, по прогнозам АИЖК, объемы выдачи ипотеки в этом году достигнут 1,5–1,8 трлн рублей. Средняя ставка кредита составит 12,3–12,5%. Просрочка, зафиксированная сейчас на уровне 2%, совсем незначительно подкорректируется вверх, что, в целом, нормально для рынка и меньше аналогичного показателя просрочки в секторе потребительских кредитов.

По словам господина Семенюка, опять же, от ситуации в стране будет зависеть, насколько активно агентство будет заниматься федеральными социально значимыми проектами. Если будут деньги – значит, в регионах проекты будут более масштабными. В схеме стандартного ипотечного кре-

дитования, в ее идеальном виде, отмечает он, основным источником финансирования жилищного кредитования являются ипотечные ценные бумаги. Но присутствие инвесторов на данном рынке сократилось, в том числе по экономическим и политическим причинам. Сейчас ипотечные ценные бумаги не являются основным источником фондирования средств, что, опять же, отражается на ситуации на банковском рынке.

Санации продолжатся

Как обещает директор департамента реструктуризации финансовых организаций федерального Агентства по страхованию вкладов Георгий Агапцев, работа Центробанка по оздоровлению рынка в ближайшее время будет продолжаться. В крайнем случае, она, конечно же, будет подразумевать отзыв лицензии у кредитной организации либо санацию банка – финансовое оздоровление.

«В настоящее время у нас три способа санации проблемных банков. Первый и наиболее эффективный – это привлечение к оздоровлению частных инвесторов, как правило, других кредитных организаций. Второй способ – когда АСВ само входит в банк и занимается им. Третий вариант санации – это передача только части активов в здоровые банки», – отмечает господин Агапцев.

Чиновник подчеркивает, что успешным примером оздоровления кредитных организаций в СЗФО можно считать санацию «Балтийского банка», которой занялся «Альфа-Банк». Кредитная организация в конце августа выиграла конкурс АСВ на санатора петербургского банка и получила на «лечебные цели» от Центробанка кредит в 57,4 млрд рублей на 10 лет под 0,51% годовых.

По словам господина Агапцева, действующий закон о санации является временным, он рассчитан до 31 декабря этого года. Как отмечает чиновник, АСВ будет лоббировать сделать его постоянным, так как он уже доказал свою эффективность. В настоящее время положение законопроекта уже вынесено на рассмотрение депутатов Госдумы РФ.

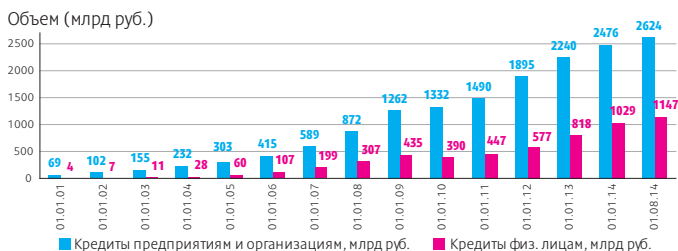
МНЕНИЕ



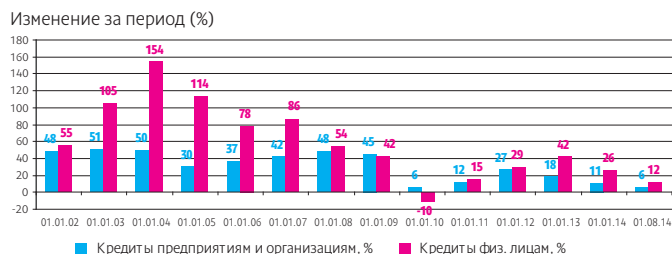
Сергей Зимин,
помощник
полномочного
представителя
Президента РФ
в СЗФО:

– В настоящее время мы действительно чувствуем некоторую напряженность банков. Но уверены, что сама отрасль держит ситуацию под контролем, и особых рисков для ухудшения работы кредитных организаций нет. В свою очередь, мы готовы поддерживать банковские программы, направленные на импортозамещение, что в условиях санкций являлось бы подспорьем для организаций, работающих в данном сегменте.

Динамика показателей кредитования в Северо-Западном федеральном округе



Источник: Ассоциация банков Северо-Запада





интервью

Борис Вишневский: Выбраться с Васильевского острова поможет только вертолет

Михаил Немировский / Депутат Законодательного Собрания Борис Вишневский рассказал «Строительному Еженедельнику» о текущих и грядущих транспортных проблемах Васильевского острова и необходимости строительства еще одной переправы. ➔

— Одной из главных проблем Васильевского острова является его транспортная доступность. При этом власти заявили строительство сразу нескольких объектов, которые призваны улучшить ситуацию. Удается ли городу преодолеть плотный островной трафик?

— Ситуация сегодня сложилась очень критичная, потому что транспортная система Васильевского острова построена так, что любой затор, возникающий у Тучкова, Благовещенского или Дворцового моста, сразу же приводит к транспортному коллапсу. Весь остров встает в одну большую пробку. Только четыре моста связывают остров с «большой землей», и это недопустимо мало, учитывая тот факт, что часть автомобилистов использует остров как транзитную зону, чтобы объехать постоянные пробки на Каменноостровском проспекте и у Троицкого моста. Именно поэтому перспектива одновременной реализации на острове сразу четырех крупных проектов — я говорю о капремонте станции метро «Василеостровская», строительстве станции «Горный институт» на пересечении Большого проспекта и Косой линии, реконструкции Тучкова моста и строительстве съезда с ЗСД — приведет к транспортной катастрофе. Хочу сразу уточнить: я полностью поддерживаю реализацию этих проектов, но они должны быть реализованы не параллельно, а последовательно. В ином случае единственным доступным транспортным средством Васильевского острова станет вертолет, иных способов выбраться с острова не останется. Ну, или вплавь...

— В сентябре вице-губернатор Марат Оганесян частично согласился с Вами и предложил изучить возможность переноса сроков ремонта «Василеостровской» на 2016 год. Когда планируете получить окончательный ответ от Смольного по этому поводу?

— Информации пока нет, но ответ мне обещали предоставить к ноябрю. К этому же сроку должна быть готова более внятная и подробная транспортная схема острова в ходе реализации всех заявленных проектов. Мне представляется, что ситуация на «Василеостровской» не столь критична, чтобы ремонт нельзя было бы сдвинуть на полгода или хотя бы на несколько месяцев. Другой выход — перенести срок ремонта Тучкова моста. Неплохо бы увидеть конкретное заключение по этим объектам, узнать, когда стало известно, что их состояние настолько плохое, что, как говорят в Смольном, их ремонт невозможно отложить. Ну а станция «Горный институт» точно не является первоочередным объектом, единственная ее цель — быть промежуточной точкой для того, чтобы протянуть нитку метро к станции «Новокрестовская» и отчитаться в готовности

города к Чемпионату мира-2018. Но уже сейчас очевидно, что станция стадиону не очень нужна. Это прекрасно знают все, кто хоть раз был на футболе: после матча станцию будут закрывать, чтобы не устраивать на Крестовском острове вторую «Ходынку». Скорее она нужна для обслуживания жителей элитного жилья на Крестовском.

То, что действительно нужно острову — это строительство транспортного тоннеля под Невой в районе 22 линии, там, где хотели строить Новоадмиралтейский мост. Да, мост там невозможен по ряду причин, но тоннель вполне реален. Его нужно строить по голландскому принципу: в дне реки роется траншея, в траншею укладываются секции тоннеля и присыпаются сверху грунтом. Проходческий щит здесь не используется.

— При этом ваши подземные инициативы, как показывает опыт при строительстве переправы на Поклонногорской улице, город отвергает, ссылаясь на дороговизну таких проектов...

— Это нонсенс. Потому что как раз на Поклонногорской улице нужен был даже не тоннель, а прокол под железной дорогой. По всем расчетам, он был бы вдвое дешевле строящегося виадука. На мой взгляд, отказ связан с тем, что те, кто уже получил контракт на строительство развязки, и те, кто получил с этих контрактов свои откаты, не хотят ничего менять. Никак иначе объяснить это нельзя. Смольный напрямую саботировал проектирование тоннеля — по моей поправке было выделено 70 млн рублей на эти цели, но проектирование так и не было осуществлено.

— Сопряжение всех этих проектов на острове в одно время — это административный просчет или сознательная позиция администрации города?

— Не стоит объяснять разговором то, что объясняется обычной глупостью. Проблема в том, что все эти проекты реализуют разные люди,

и все они планируются в разных кабинетах, и в Смольном нет никакой координации проектов. Правительство никак не связывает ремонты с транспортной ситуацией, не смотрит на направление и интенсивность автопотоков. Я предлагал в качестве решения проблемы переселить все правительство на Васильевский остров. Я подозреваю, что после этого деньги, ресурсы и возможности улучшить ситуацию нашлись бы очень быстро. Люди, которые все это планируют, не ощущают на себе последствия принимаемых ими решений.

— Увести автопотоки с острова призван съезд с ЗСД. Как ввод диаметра в 2016 году повлияет на обстановку на острове?

— Тут существует еще одна серьезная опасность. Как только будет организован съезд с ЗСД (это планируется сделать в районе пересечения Наличной и Уральской улиц), сразу же серьезно возрастут транзитные потоки. Потому что все, кто едет с северо-запада города из Приморского и Курортного районов, будут ехать в центр исключительно по ЗСД — съезжать на Васильевский и пытаться прорваться по Дворцовому или Благовещенскому мосту. В результате этого транзита остров может просто захлебнуться. При этом проектировщики почему-то уверяют, что трафик пойдет по будущему мосту через остров Серный и уйдет на Петроградскую сторону. Уже сейчас очевидно, что не уйдет.

Никому не интересно уходить в ту сторону, чтобы уткнуться в гигантскую пробку на Кронверкской набережной или Каменноостровском проспекте. Поэтому нужен еще один съезд с ЗСД на юг острова, в районе нынешней выставки «Ленэкспо» и Морского вокзала. Такой съезд, кстати, запланирован в Генплане. В этом случае автопоток ушел бы на Кожевенную линию, на Большой проспект, то есть обошел центр острова. Но сейчас его строить не собираются. Это тоже очень странная история. Строители ЗСД говорят, что второй съезд не входит в проект. В свою очередь, Марат Оганесян пообещал, что город примет меры для того, чтобы построить второй съезд. Но я понимаю, почему этот вопрос до сих пор не решен: имеет место сильное лобби тех, кто планирует построить элитную недвижимость на месте «Ленэкспо», и понимает, что ее будущие владельцы не захотят жить рядом со скоростной трассой.

— Кстати, о выставочном комплексе. Какое будущее видите у площадки после переезда?

— «Ленэкспо» уезжает, для них уже готовы новые площади в районе Пулкового. А на месте выставочного центра собираются построить квартал элитного жилья. В Генплане там указана обычная деловая зона — «Д». И я внес поправку в Генплан о том, чтобы как минимум 50% этой территории перевести в зону «Р2», потому что там очень не хватает рекреационных зон.

— Сейчас Смольный вводит в городе пилотный проект платной парковки. Нужна ли такая зона Васильевскому острову?

— Полагаю, что для исторической части острова без такой зоны не обойтись. Хочу отметить, что обязательным условием таких зон должны стать существенные льготы для проживающих в этих домах граждан. Иначе будут ущемлены их права. При этом сама проблема отсутствия парковочных мест создана вследствие уничтожения коллективных автостоянок, в частности, на западе они были ликвидированы под предлогом строительства ЗСД. Паркинги не являются выходом из ситуации, поскольку, по моим данным, 2/3 мест в них пустуют. Когда место в паркинге стоит в два раза больше автомобиля, ни один нормальный человек его не купит. Я не понимаю, почему столько стоит место в бетонной коробке. До тех пор, пока не будет принята специальная городская программа строительства паркингов, и их цена не снизится хотя бы до размера стоимости автомобиля бюджетного класса, мы эту проблему не решим, и люди продолжат ставить машины во дворах и на улицах.



 инфраструктура

Островное государство

Роман Русаков / На развитие Василеостровского района в ближайшие годы будут влиять два крупных проекта – строительство центральной части Западного скоростного диаметра и развитие намывных территорий. ➔

Василеостровский район – один из четырех центральных районов города, самый старый, имеющий свою неповторимую, истинно петербургскую атмосферу. Здесь сконцентрирована вся история города – от старого жилого фонда до современного пассажирского порта и строящегося ЗСД; от знаменитого здания Двенадцати Коллегий, в котором расположен Санкт-Петербургский государственный университет, до элитных новостроек. К плюсам района, как считает директор департамента маркетинга Группы компаний «Эталон» Мария Цветкова, несмотря на его компактность, можно отнести развитую социальную, коммерческую, торговую и развлекательную инфраструктуру, которая обеспечивает его жителей всем необходимым. На Васильевском расположено несколько поликлиник и крупных больниц, в том числе Институт имени Отта и Покровская больница. Также на

территории района действуют около 40 общеобразовательных школ, среди которых известный физико-математический лицей № 30, более 45 детских садов и других детских образовательных учреждений. Работают спортивные секции, бассейны и различные комплексы подобного рода. На острове расположено рекордное количество высших учебных заведений и научно-исследовательских институтов различной направленности. На территории района расположены несколько торговых комплексов, гипермаркет «Лента» и Андреевский рынок.

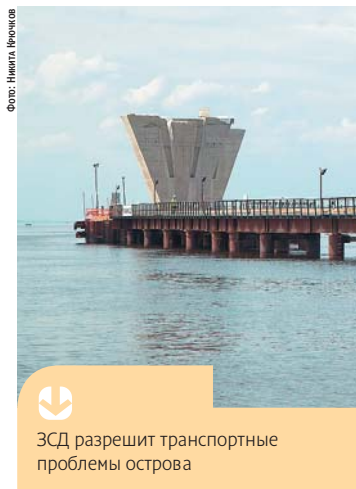
На текущий момент на Васильевском острове расположены 2 станции метрополитена: «Василеостровская» и «Приморская». В ближайшие годы будут построены еще 3 станции: «Горный институт», ранее известный как «Большой проспект», «Шкиперская» и «Морской фасад». Ввести в эксплуатацию станцию метрополитена «Горный институт» планируется менее чем через 4 года – к Чемпионату мира-2018 по футболу. Также во II квартале 2015 г. откроется станция метро «Спортивная-2». Сеть городского наземного транспорта (трамваи, троллейбусы, автобусы) и коммерческих маршрутов развита очень хорошо, маршруты позволяют добраться в несколько районов города.

Главным минусом района является его островной статус. Территория острова соединена с прилегающими районами

четырьмя разводными мостами, и в часы пик остров не отличается хорошей транспортной доступностью. В период навигации в ночное время попасть на остров затруднительно из-за развода мостов. Однако в скором времени данные проблемы разрешатся с открытием участка ЗСД на Васильевском острове, который позволит без проблем доезжать до аэропорта, Кронштадта, Лахты и остальных районов. При этом строительстве ЗСД является крупным инвестиционным проектом, реализующимся и на Васильевском острове, имеющим не только городское, но и федеральное значение; ее строительство отвечает приоритетам социально-экономического развития транспортной инфраструктуры СПб и России.

В западной части Васильевского острова идет реализация проекта комплексного освоения территорий «Морской Фасад», где на территории 476 гектаров предполагается строительство больших объемов как жилой, так и коммерческой недвижимости, а также новой станции метрополитена.

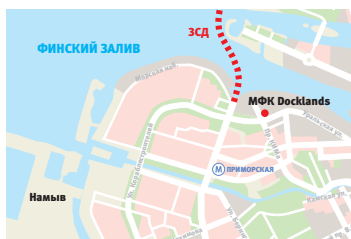
Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Besag, говорит: «Активное развитие района в течение 7-10 лет станет возможным благодаря массовой застройке на территориях намыва, а также вследствие реализации городской программы развития транспортной инфраструктуры».



ЗСД разрешит транспортные проблемы острова

справка

➔ Василеостровский район является одним из самых старых районов Санкт-Петербурга. Он расположен между Финским заливом и двумя основными рукавами невольской дельты – Большой и Малой Невой, занимает два больших острова: Васильевский и остров Декабристов, разделенные рекой Смоленкой. С другими районами города Василеостровский район имеет только водные границы. Общая площадь района составляет 2146,88 га. По данным Петростата, численность населения Василеостровского района на 01.01.2014 составила 211 тыс. человек, район относится к группе районов с наибольшей плотностью населения.



Район противоположных эмоций

Роман Русаков / Васильевский остров – очень специфичный район. По отношению к нему обычных людей и инвесторов можно разделить на две категории: тех, кто его любит, и тех, кто к нему совершенно равнодушен или даже имеет долю негативного отношения.

Основным достоинством и одновременно недостатком Василеостровского района является его островное положение. Особенность транспортной ситуации Василеостровского района обусловлена его островным расположением. Связь с другими районами осуществляется по четырем мостам, что приводит к большой транспортной загруженности и возникновению пробок в часы пик; в период навигации и развода мостов остров отрезан от остальной части города в ночное время. Перспектива улучшения транспортной ситуации связана с завершением строительства центрального участка Западного скоростного диаметра в 2016 году. В настоящее время район обслуживают две станции метрополите-

на («Василеостровская», «Приморская»). В мае 2015 г. на пересечении 1-й Кадетской линии и набережной Макарова будет открыт второй выход со станции метро «Спортивная». Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang La Salle в Санкт-Петербурге, отмечает: «В случае закрытия выхода станции метро «Василеостровская» в тот же период существенное улучшение транспортной ситуации произойдет только в долгосрочной перспективе». Близость к центральным районам города делает Василеостровский район привлекательным как с точки зрения проживания, так и с точки зрения места приложения труда. С другой стороны, слабая связь района с остальной частью Петербурга отталкивает многих ритейлеров развивать свои сети, поскольку они оценивают остров как зону вечных транспортных проблем. Наличие двух станций метро – «Василеостровской» и «Приморской» – несколько уменьшает оторванность района от остальной города.

В целом на Васильевском острове существует 5 основных магистралей, связывающих центр города и основную жилую часть Васильевского острова. До 2025 года на территории района планируется создание еще трех станций метро («Большой проспект», «Шкиперская», «Морской фасад»). Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит также, что к 2018 году Администрацией города запланировано создание канатной дороги, соединяющей Васильевский остров и Приморский район Санкт-Петербурга через Крестовский остров со станциями, совмещенными с парковками и торгово-развлекательными комплексами. Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», считает, что к плюсам Василеостровского района можно отнести архитектурную целостность района, близость к центру города и виды на Неву и Финский залив. К минусам – тяжелую транспортную и климатическую ситуацию (постоянные ветра), а также

отсутствие зеленых зон. «В ближайшем будущем будут активно застраиваться намывные территории Финского залива, которые будут отделены от основной части острова Западным скоростным диаметром. С одной стороны, строительство ЗСД нацелено разрешить транспортную ситуацию Василеостровского района, с другой – ранее элитные видовые квартиры станут выходить окнами на проезжую часть. Застраиваться также будет территория

нынешнего выставочного комплекса «Ленэкспо», поскольку места под застройку в Василеостровском районе не хватает», – перечисляет перспективные проекты госпожа Бармашова. Юлия Жалева, руководитель отдела маркетинга и продаж проекта «Триумф Парк», считает, что обособленность района спровоцировала неплохое развитие социальной инфраструктуры. «В районе хорошо развито предоставление медицинских и образо-

вательных услуг. Кроме того, здесь находится большое число вузов», – говорит она. Алексей Берников, маркетинг-аналитик ЗАО «Группа Прайм», добавляет: «В целом инфраструктуру можно оценивать как развитую. Основные преимущества Василеостровского района определило его местоположение: нахождение в центре города обеспечило престижность места, а окружение со всех сторон водой гарантирует большому количеству объектов хорошие виды на воду».

МНЕНИЕ



Алексей Берников, маркетинг-аналитик ЗАО «Группа Прайм»:

➔ Зеленые насаждения на Васильевском острове представлены в достаточном количестве, однако, учитывая постоянные пробки и строительство жилья на территориях бывших промзон, экологию нельзя назвать особо благоприятной. В западной части острова перед домами будет проходить ЗСД, что также не улучшает престижность этого места. Несмотря на обещания, пока еще не решены проблемы с коммуникациями на намывных территориях. Хотя и есть положительный сдвиг: инвесторы проектов на намывных землях («Лидер Групп», Renaissance Construction, Seven Development и «Терра Нова») в августе 2014 договорились с монополистами (ГУП «Водоканал» и «Теплосеть Санкт-Петербург») о развитии инженерии. Финансирование возложено на указанных застройщиков, стоимость работ оценивается в 5 млрд рублей.

ЖИЛЬЕ

Намыв подтолкнул спрос

Роман Русаков / Василеостровский район никогда не лидировал по спросу на жилье: традиционно квартиры на Васильевском острове считались довольно дорогими. Однако в последние годы интерес потенциальных покупателей к жилью на острове возрос.

Как считает Светлана Лежнева, начальница отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», на это повлиял вывод на рынок более доступных по цене жилых комплексов, таких как проекты на намывных территориях компаний Seven Suns Development и «Лидер Групп».

«У Васильевского острова есть много приверженцев как среди жителей, которые ни в коем случае не хотят перебираться в другие районы, так и среди проживающих в других частях города, но стремящихся перебраться на Васильевский остров», – говорит она.

По подсчетам ГК «Пионер», на территории Васильевского острова в настоящее время строится более десятка жилых комплексов, среди которых преобладают объекты комфорт-класса.

«При этом на достаточно высоком уровне предложение вторичного жилья, в том числе и эконом-класса: панельное жилье и старый фонд (XVIII-XIX вв. постройки). Это означает, что покупатель сможет подобрать себе и бюджетные варианты жилья», – отмечает госпожа Лежнева.

Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Весаг, соглашается с коллегой: «На сегодняшний день спрос на жилую недвижимость Василеостровского района превышает объем предложения из-за большого числа объектов старого фонда и крайне малого числа «пятен» под застройку. В результате до мая 2014 года жилая недвижимость стабильно росла в цене на 15-18% в год». Сейчас, по ее подсчетам, средняя стоимость кв. м в районе составляет 120 тыс. рублей.

Алексей Берников, маркетолог-аналитик ЗАО «Группа Прайм», говорит: «На Васильевском острове в статусе строящегося находится небольшой объем жилья, большая часть которого по классу относится к сегменту выше масс-маркета. Это и неудивительно, учитывая стоимость земли здесь, а также интерес к локации как со стороны покупателей, так и со стороны девелоперов».



В старой части Васильевского острова из наиболее значимых комплексов господин Берников отмечает «КИМа, 1» от «ЮИТ» (комфорт-класс, 13 этажей, 176 квартир, сдача – III квартал 2015 г.); ЖК «Suomi» на Среднем пр., 89, также от «ЮИТ» (бизнес-класс, 9-10 этажей, 360 квартир, I квартал 2015 г.), ЖК «Самоцветы» от «ЛенСпецСМУ» на Уральской, 2 (комфорт-класс, 10-11 этажей, 626 квартир в первой очереди, III квартал 2015 г.) – продажи в объекте открылись совсем недавно, в прошлом месяце.

«Из крупных игроков также следует упомянуть Setl City: в начале 2014 года компания вывела в продажу жилой комплекс бизнес-класса The Residence (8-9 этажей, 442 квартиры, II квартал 2016 г.). И еще из значимых – ЖК «Айно» от «Лемминкяйнен» на КИМа 1, корпус 2 (13-этажный дом комфорт-класса на 450 квартир, вторая

очередь досрочно сдана 03.10.14). Кроме того, ЖК «Васильевский квартал» – этим проектом занимается Горный Университет, его возводят с 2000-х годов на территории площадью 6,8 га по адресу Налич-

ная ул., 26. Здесь запланирован большой комплекс, включающий жилье, лабораторные корпуса, коммерческую функцию, детский сад и апартаменты. Новостройки позиционируются в сегменте бизнес-класс. Первая очередь уже сдана, а вот вторая, намеченная на второй квартал 2014 г., пока задерживается.

Из комплексов поменьше можно отметить ЖК «Преображенский» от компании «ГАРТ», он располагается на Большом проспекте В.О., 84А. Дом бизнес-класса рассчитан на 124 квартиры и сдается в I квартале 2015 г. Также есть два элитных комплекса от ГК «СОЛО»: ЖК «Дом на Малом», Малый пр., 9 (осталось несколько квартир в 5-7 этажном доме, в котором всего 23 квартиры; дом сдали с задержкой в полгода), и ЖК «Гранвиль» (54 квартиры, 4-6 этажей, сдача обещана в конце 2014, но явно не состоится), – перечисляет господин Берников.

На «новых» намывных территориях Василеостровского района продается жилье в двух жилых комплексах. Первый ЖК «Капитан Немо» (17 этажей, 656 квартир) застройщик «Лидер Групп» обещал сдать в конце 2014 года, но этого не произойдет – дом построен, а коммуникаций нет. Совсем недавно монополисты и застройщики договорились о развитии инженерии на этом участке под строящиеся и проектируемое жилье. Ожидается, что подключение произойдет не ранее 2016 года.

Второй объект с начавшимися 1 октября продажами – это ЖК «Светлый мир «Я – Романтик» от Seven Suns Development, расположенный на участке 28 намывной территории Невской губы. Проект масштабный, рассчитан в совокупности на 6800 квартир. Первую очередь собирались ввести в эксплуатацию в начале 2015 года, однако проблемы с отсутствием коммуникаций не позволяют это сделать.

Жилые объекты Васильевского острова, запланированные к вводу в 2015-2016 гг.

Название	Месторасположение	Класс объекта	Застройщик/девелопер	Количество квартир
The Residence	Малый пр., 64	Бизнес	Setl City	442
Suomi	Средний пр., 89	Бизнес	ЮИТ	360
КИМа, 1	КИМа пр., 1	Бизнес	ЮИТ	176
Преображенский	Большой пр., 84	Бизнес	Гарт	124
Дом на 15-й линии В.О.	15-я линия, 84	Бизнес	Андреевский дом	52
Я – романтик	Намывные территории	Комфорт	Seven Suns Development	2609
Капитан Немо	Намывные территории	Комфорт	Лидер Групп	656
Самоцветы	Уральская ул., 4	Комфорт	Эталон	626

Источник: SOLO

Ценовое и типовое разнообразие

Роман Русаков / Среди центральных районов Санкт-Петербурга Василеостровский район характеризуется наибольшим разнообразием существующей застройки.

Территории вблизи Стрелки Васильевского острова и Университета считаются наиболее престижными, также пользуется популярностью жилье в районе станции метро «Приморская». Первичный рынок жилья Василеостровского района в основном представлен жильем комфорт- и бизнес-классов. По данным Вероники Лежневой, директора департамента исследований компании Colliers International в Санкт-Петербурге, средняя цена ква-

дратного метра на первичном рынке жилья Васильевского острова в сегменте комфорт- и бизнес варьируется от 129 тыс. руб./кв. м в центральной части Васильевского острова до 150 тыс. в Западной части острова и ближе к Стрелке Васильевского острова.

«В единственном объекте премиум-класса – жилом комплексе «Гранвиль» – цена предложения достигает 260 тыс. руб./кв. м», – рассказала госпожа Лежнева. Алексей Берников, маркетолог-аналитик ЗАО «Группа Прайм», говорит: «В ЖК «Я – Романтик» большинство квартир предлагаются по 70 тыс. руб./кв. м. Таким образом, среднюю для намывных территорий стоимость можно назвать в районе 80 тыс. руб./

кв. м, однако с оговоркой, что там нет коммуникаций, которых при оптимистичном сценарии придется ожидать как минимум до 2016 года. За прошедший год цены значительно не менялись, разве что в пределах инфляции и по мере увеличения строительной готовности того или иного ЖК.

По подсчетам Colliers International, в 2014 году общая площадь вновь введенного жилья на Васильевском острове составила около 80 тыс. кв. м, что в три раза превысит объемы прошлого года. Перспективными для дальнейшего развития являются намывные территории в западной части района. Юлия Жалева, руково-

дитель отдела маркетинга и продаж проекта «Триумф Парк», говорит, что объем предложения на первичном рынке в районе составляет чуть больше 105 000 кв. м. «Спрос на жилье района имеет особенность: квартиры здесь приобретают по большей части сами его обитатели либо иностранцы. Транспортная «недоступность» отпугивает покупателей из других районов. Она же затрудняет реализацию проектов на намывной части. В основной части Васильевского острова заявлены ЖК «Дом на улице Одоевского, 10А» («Петротрейд»), ул. Одоевского, 10А, ЖК «Дом на 15-й линии В.О.» (УК «Андреевский дом»), 15-я линия В.О., 84,

лофт-проект «Docklands» («Балтийский Монолит»), пр. КИМа, 19, ЖК «Башни Беринга» («Модуль»), ул. Беринга, 29, ЖК на месте недостроенного участка на улице Беринга (дочерняя московская компания «Пальмира»), ЖК «Дом на Малом проспекте» («ЮИТ»), Малый пр., 52, ЖК «Две эпохи» (EKE-Yhtiöt), 18-я линия В.О., 49, ЖК

«Дом на 14-й линии В.О.» («Невский Альянс»), ЖК «Илматар» («Лемминкяйнен»), Косая линия/26 линия/24 линия. Проектируемые на намывной территории: ЖК «Колумб» («Лидер Групп»), ЖК «Магеллан» («Лидер Групп»), ЖК «Артур Грей» («Лидер Групп») и пока безымянный комплекс от Renaissance Construction.

МНЕНИЕ



Марина Федорова, заместитель директора по развитию бизнеса в Северо-Западном регионе ГК «Спектрум»:

– Васильевский остров традиционно считается престижным районом, поэтому в части нового строительства здесь в основном возводят жилые комплексы от класса уровня комфорт и выше.

коммерческая недвижимость

Пробки сдерживают развитие офисов

Роман Русаков / Состояние рынка офисной недвижимости Васильевского острова стабильно, наиболее востребованы помещения в БЦ класса А. Однако изолированность острова от остальных районов Санкт-Петербурга, препятствующая благополучному транспортному сообщению, снижает спрос на аренду и покупку офисных площадей в районе.

На начало IV квартала 2014 года в Василеостровском районе, по данным Colliers International, функционируют 28 качественных офисных объектов класса А и В. «Существующий низкий уровень транспортной доступности ограничивает строительство новых бизнес-центров. Так, в 2015 году планируется ввод в эксплуатацию одного офисного центра класса В общей арендопригодной площадью 3000 кв. м. Однако после введения центральной части ЗСД и развития намывной территории западная часть острова (как существующая, так и намыв) может получить новый толчок для развития деловой недвижимости в этой части города», – рассуждает Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International в Санкт-Петербурге.

По оценкам специалистов GVA Sawyer, в Василеостровском районе сосредоточено примерно 10-13% от общего числа бизнес-центров класса А и В – это четвертая по популярности деловая зона в Петербурге наряду с Адмиралтейским районом, оба они уступают лишь Центральному, Петроградскому и Московскому районам. Общий объем предложения бизнес-центров класса А в Василеостровском районе составляет 90 тыс. кв. м, в классе В –

140 тыс. кв. м. При этом уровень вакансий в бизнес-центрах района находится на уровне 5-7%. Средняя ставка аренды в бизнес-центрах класса А составляет 1000-1100 руб./кв. м в месяц, в классе В – 850-950 руб./кв. м в месяц.

Наталья Киреева, руководитель отдела исследований рынка компании Maris в ассоциации с CBRE, низкий уровень вакансий объясняет тем, что новые бизнес-центры здесь не вводились с конца 2012 года, к тому же срабатывают более низкие арендные ставки по сравнению с другими центральными частями города.

Иван Починчиков, коммерческий директор East Real, говорит, что, в целом, на Василеостровский район приходится около 4% от общего объема спроса на рынке офисной недвижимости. «Невысокий спрос, в первую очередь, связан с тем, что район имеет островное положение и слабую связь с остальными районами города, что приводит к сложной транспортной ситуации», – соглашается он с коллегами.

Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Vescar, говорит, что, в зависимости от площади офисного помещения, стоимость продажи кв. м составляет от 80 до 100 тыс. руб. Арендные ставки ниже на 15-20% по сравнению с предло-

жением Центрального и Петроградского районов.

Николай Вечер, вице-президент GVA Sawyer, говорит, что сегодня крупнейший проект коммерческой недвижимости, реализуемый на Васильевском острове – МФК Docklands от компании «Балтийский Монолит» на проспекте КИМа, 19. Многофункциональный комплекс общей площадью 86 000 кв. м будет включать в себя офисную часть, представленную двумя башнями по 11 этажей (класс В), здание гостиницы и апарт-отель, состоящий из 3 корпусов по 10-11 этажей.

Проект реализуется на месте бывшего речного порта.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang La Salle в Санкт-Петербурге, говорит: «Доля класса А в общем предложении офисных площадей Василеостровского района составляет 21%. Всего в районе расположено 30 бизнес-центров. Почти 60% всех качественных офисных площадей района находится в реконструированных зданиях.

В кратко- и среднесрочной перспективе значительного увеличения количества качественных офисных площадей на Васильевском острове не произойдет. Развитие офисной недвижимости в районе сдерживается транспортной ситуацией, до окончания строительства Западного скоростного диаметра существенный рост спроса на офисы на Васильевском острове не прогнозируется».

Господин Фадеев также добавляет: «По итогам последних двух кварталов 2014 года уровень чистого поглощения в Василеостровском районе был отрицательным. Уровень вакантных площадей, по итогам III квартала, составил 6% в классе А и 5,5% в классе В, в целом по району – 5,7%. Данные показатели значительно лучше среднероссийских значений (в целом по городу – 12%, 17% в классе А, 9,7% в классе В).

МНЕНИЕ



Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор»:

– На Васильевском острове представлено несколько бизнес-центров нашей сети. Основная сложность – высокая транспортная загруженность района; это оказывает влияние и на нашу арендную политику. Так, в 2013 году уровень арендных ставок в бизнес-центрах здесь практически не вырос, тогда как в других районах (Центральный и Петроградский) цены выросли в среднем на 6,5%. Тем не менее, спрос на офисы на Васильевском острове есть и всегда будет, поэтому, если там появится привлекательное для нас предложение, то мы будем готовы его рассматривать и развиваться в этой локации.

В ожидании большой торговли

Роман Русаков / Обеспеченность торговыми площадями Василеостровского района – одна из самых низких в Санкт-Петербурге и составляет 160 кв. м на 1000 жителей.

В среднем по городу данный показатель, по данным GVA Sawyer, равен 650 кв. м на 1000 жителей.

На Васильевском острове действуют 2 торговых центра – «Балтийский» и «Шкиперский Молл». Формат гипермаркета представлен магазином сети «Лента», формат DIY представлен магазинами сетей «Метрика» и K-Rauta. «В целом же, рынок торговой недвижимости на Васильевском острове один из самых перспектив-

ных для развития», – уверен Николай Вечер, вице-президент GVA Sawyer. Пока же Иван Починчиков, коммерческий директор East Real, считает, что район нуждается в строительстве хотя бы одного профессионального торгового центра. Владислав Фадеев, руководитель отдела исследо-

ваний Jones Lang La Salle в Санкт-Петербурге, обращает внимание на то, что вместе с этим в районе расположены привлекательные с точки зрения развития стрит-ритейла улицы, такие как 6-7 линия В.О., а также Средний проспект. «Обе они относятся к основным торговым коридорам Петербурга с высокой

плотностью размещения объектов стрит-ритейла, так, на 6-7 линии плотность размещения составляет 11,7 объекта на 100 метров, в то время как в среднем по Санкт-Петербургу плотность составляет 4,3 магазина на 100 метров», – говорит господин Фадеев. Вероника Лежнева, директор департамента исследований

компании Colliers International в Санкт-Петербурге, под считала, что суммарная арендопригодная площадь существующих торговых центров Василеостровского района составляет 27 206 кв. м. Общая площадь всех качественных торговых объектов района составляет 52 946 кв. м.

Действующие торговые центры Василеостровского района

№	Название	Адрес	Общая площадь ТЦ, кв.м	Торговая площадь (GLA), кв.м	Год ввода
1	Остров	9-я линия В.О., 38	20 000	13 000	2003
2	Шкиперский Молл, I и II оч.	Малый пр., 88	20 294	14 206	2006, 2008, 2012

Источник: SOLO

Действующие гипермаркеты Василеостровского района

№	Название	Адрес	Общая площадь ТЦ, кв. м	Торговая площадь (GLA), кв. м	Год ввода
1	Лента X	Уральская ул., 29, корп. 1	11 853	7880	2006
2	K-Rauta III	КИМа пр., 13, лит. А	8100	4860	2005
3	Василеостровский	Железноводская ул., 3	15 000	9000	1996
4	Метрика III	Большой пр., 103	5333	4000	2005

Источник: SOLO

Обеспеченность торговыми площадями в торговых центрах на 1 тыс. жителей




Источник: SOLO

Объем существующих торговых площадей в торговых центрах



Источник: SOLO

Ирина Кузьма: «Лоббизм профильных законов возможен только при саморегулировании»

Лидия Горбукова / Ирина Кузьма, заместитель руководителя Аппарата НОСТРОЙ, рассказала в интервью газете «Строительный Еженедельник» о наиболее приоритетных законодательных инициативах Национального объединения строителей, а также о программе Всероссийского съезда СРО в строительстве, который состоится 17-18 ноября в Москве. 

– Какие задачи сегодня стоят перед обновленным Аппаратом НОСТРОЙ, что изменится в его работе?

– С точки зрения решения текущих вопросов, сейчас идет уточнение зон ответственности Аппарата в соответствии с Уставом НОСТРОЙ, разработка регламента документооборота, а также оперативное выполнение всех тех задач, которые перед нами ставит строительная отрасль. Мы сейчас заняты исправлением тех ошибок, на которые указывает сообщество, и планируем их учитывать в своей дальнейшей работе.

– Впереди нас ждет Всероссийский съезд СРО в строительстве. На чем будет сосредоточено внимание профессионального сообщества на данном съезде?

– Надо обратить внимание на то, что решением Совета НОСТРОЙ этот съезд будет проходить в течение двух дней – 17 и 18 ноября и совмещать в себе три важных момента. Первый день, 17 ноября, будет посвящен полностью вопросам саморегулирования. Впервые за 5 лет работы НОСТРОЙ так широко, так публично будет освещаться деятельность комитетов объединения. Весь день в трех залах будут проходить презентации, обсуждения. Особое внимание будет уделено дальнейшей стратегии развития всех направлений строительной отрасли – технического регулирования, рынка строительных материалов и нормотворчества и так далее.

Во второй день, 18 ноября, будет проходить непосредственно съезд саморегулируемых организаций в строительстве.

Третий момент, на который стоит обратить особое внимание, заключается в том, что этот съезд совпадает с 5-летним юбилеем Национального объединения стро-

ителей. Поэтому, с одной стороны, мы будем подводить итоги пятилетней деятельности, а с другой – обсуждать планы на будущее.

Подчеркну, что все вопросы на съезде будут рассматриваться в разрезе законодательских инициатив. Например, профессиональное сообщество давно ратует за принятие отдельного законопроекта «О строительном подряде», позволяющего учесть интересы и специфику деятельности строительных организаций при проведении конкурсных процедур на право строительства бюджетных объектов. Кроме этого, уже длительное время в стадии согласования и доработки находится важнейший нормативно-правовой акт, вносящий изменения в Перечень видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. В ходе активного публичного обсуждения этого Перечня были сделаны существенные замечания и предложения. Его принятие в окончательно согласованном виде прогнозируется до конца 2014 года.

– На какой стадии сегодня находится обсуждение закона «О строительном подряде»?

– В настоящий момент в работе Экспертного Совета НОСТРОЙ находится проект постановления Правительства Российской Федерации «Об установлении дополнительных требований к участникам закупок на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, а также

перечня документов, подтверждающих соответствие указанным требованиям, при определении подрядчика путем проведения аукциона». В связи с этим создана экспертная группа для анализа этого постановления и подготовки экспертного заключения. Идет формирование рабочей группы, которая будет непосредственно заниматься подготовкой законопроекта. В нее войдут представители Экспертного совета НОСТРОЙ, законодотворцы, представители Минстроя, профильные эксперты и так далее. Мы стараемся организовать публичное обсуждение данного законопроекта, чтобы не «заговорить» его, а лоббировать его принятие в Госдуме РФ.

Кроме этого, есть еще одна рабочая группа по совершенствованию № 44-ФЗ. Она создана при

Министерстве экономического развития. Федеральное ведомство стало понимать, что строительная отрасль является доминирующей в общем объеме закупок по 44-ФЗ, и не прислушиваться к мнению строителей значит пилить сук, на котором сидишь.

– Как в НОСТРОЙ оценивают слова министра по строительству и ЖКХ РФ Михаила Меня по поводу возврата строительной отрасли к лицензированию?

– Безусловно, на этот вопрос вправе ответить только президент НОСТРОЙ Николай Куткин, который находится в диалоге с Министерством. Я думаю, что высказывание Михаила Меня о возврате к лицензированию – это его личное мнение. На мой взгляд, министр просто еще не до конца оценил весь потенциал саморегулирования, которое как раз и дает возможность донести мнение строительного общества до самых верхов власти. В лицензировании такой возможности не существует. Подчеркну, что лоббизм профильных законов возможен только при саморегулировании. С другой стороны, из-за недобросовестных СРО складывается ощущение, что в системе существуют недоработки. Но вскоре заработает законодательный механизм (вносятся поправки в Градкодекс РФ), который позволит НОСТРОЙ исключать такие саморегулируемые организации из членов объединения.



Экспертный совет совершенствует законы

Екатерина Костина / В рамках Всероссийского жилищного форума в Петербурге состоялось заседание Экспертного совета Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере.

В начале заседания руководитель Экспертного совета Антон Глушков отметил, что «повестка сегодня у нас насыщенная». В первой части заседания обсуждалось несколько законопроектов, направленных на совершенствование деятельности СРО. Вторая часть была посвящена заключениям по четырем законопроектам, относящимся к сфере градостроительного регулирования. Из них наиболее важны проект № 524249-6 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ» (по вопросам совершенствования системы

градостроительной документации) и проект № 540986-6 «О внесении изменений в статьи 46.1 и 46.2 Градостроительного кодекса РФ» (по вопросам развития застроенных территорий). Помимо этого, был рассмотрен вопрос о проекте постановления правительства РФ «Об установлении дополнительных требований к участникам закупок на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, а также перечня документов, подтверждающих соответствие указанным требованиям, при определении подрядчика путем проведения аукциона». Данная тема жизненно важна для строительных организаций, и ее рассмотрению будет продолжено. Был затронут и ряд других вопросов, в частности, предложения, поступившие от Окружных конференций и различных федеральных служб.

Наиболее бурные обсуждения вызвали законопроекты о деятельности СРО, что понятно в связи с острой ситуацией вокруг дальнейшей судьбы саморегулирования. Подробное заключение по законопроекту № 526156-6 «О внесении изменений в статьи 52 и 55.5 Градостроительного кодекса РФ» представил член Экспертного совета Юрий Курикалов. По его словам, законопроект четко распадается на две составляющие. Первая касается требований о проверке службой стройнадзора до начала выполнения строительных работ наличия свидетельства о допуске и его конкретного содержания в отношении работ по организации строительства. В этой части господин Курикалов предложил поддержать законопроект. Вторая часть законопроекта касается изменений минимальных требований к свидетельству о допуске.

В частности, с целью поддержки комплекции кадров строительных организаций молодыми специалистами предусмотрена возможность выдачи свидетельства о допуске таким специалистам непосредственно после получения ими профессионального образования. Члены Экспертного совета согласились с тем, что одно из самых важных законодательных изменений заключается в том, чтобы конкретные требования к выдаче свидетельства о допуске могли устанавливаться профессиональным сообществом, то есть НОСТРОЙ. Обсуждались еще некоторые проекты законов о СРО. Один из них, законопроект № 546788-6 «О национальных объединениях саморегулируемых организаций», не получил поддержки. «Наша позиция значительно отличается от мнения разработчиков, мы не поддерживаем идею,



что членство в национальном объединении должно быть обязательным», – прокомментировал позицию членов Экспертного Совета руководитель департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования НОСТРОЙ Алексей Суров. Павел Созинов, председатель Экспертной комиссии Координационного совета по строительству при аппарате полномочного представителя Президента РФ в СЗФО,

отметил: «Очевидно, что заседания Экспертного совета НОСТРОЙ следует проводить не только в федеральном центре, но и в регионах. При дальнейших обсуждениях мы должны углубляться в региональную специфику законодательного процесса. Так, в СЗФО активно обсуждаются подходы к строительству жилья эконом-класса, решению проблем дольщиков, законодательства в сфере арендных отношений».

РАД продаст участок «Фаэтона»

Лидия Горборукова / Российский аукционный дом (РАД) в рамках процедуры банкротства ООО «Фаэтон Девелопмент Групп», входящего в холдинг «Фаэтон» Сергея Снопка, выставил на торги участок в 4,9 га под строительство промышленных объектов с включением общественно-деловой застройки. Начальная цена лота – 88 млн рублей. ➔

Как сообщили в РАД, торги назначены на 17 ноября и пройдут на электронной площадке Сбербанк-АСТ. Продаваемый участок площадью 4,9 га расположен в Красногвардейском районе на территории предприятия «Ручьи», участок 23 (Беляевка). Начальная цена лота составит 88 млн рублей. Шаг на повышение установлен на уровне 4,4 млн рублей. Сумма задатка составляет 17,6 млн рублей.

Ранее данный участок принадлежал холдингу «Фаэтон», который владел сетью автозаправок в городе. Процедура банкротства холдинга, куда входят компании «Фаэтон Аэро», сельскохозяйственное подразделение «Фаэтон Агро», строительные компании «Фаэтон Девелопмент» и «Фаэтон Стройсервис», началась в 2009 году в связи

с тем, что его собственник Сергей Снопка был должен банкам около 10 млрд рублей. В июне 2010 года на «Фаэтон-Аэро» ввели внешнее управление, а еще через год признали банкротом. В итоге банки добились того, что конкурсным управляющим стал Денис Лебедь, который до сих пор оспаривает ряд сделок по отчуждению активов компании-банкрота.

В Российском аукционном доме рассказали, что на продаваемом участке «Фаэтона» есть возможность подключения к инженерным коммуникациям – электро-, газо- и водоснабжению. Кроме этого, продаваемая территория расположена в черте города, возле пересечения Индустриального и Волго-Донского проспектов. А на расстоянии 1 км находится развязка с КАД.

Последнее, по мнению Игоря Кокорева, руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, является одним из плюсов данного участка и дает возможность организовать удобный доступ к нему и выезд от него в различных направлениях. «Также для некоторых компаний плюсом может быть расположение участка на территории Петербурга, а не в Ленобласти. По информации, размещенной на сайте РАД, данный участок имеет обременение в виде ипотеки в пользу ОАО «АБ «РОССИЯ». Ограничения, связанные с зоной воздушных линий электропередач, существенно благодаря малой площади данной зоны», – прокомментировал эксперт. По его словам, на участке может быть построен как складской объект, так и объект производственной недвижимости. Однако заявленная цена для участка, по мнению Игоря Кокорева, с учетом ограничений и общего состояния рынка земельных участков под индустриальную функцию, достаточно велика, что ограничивает круг возможных заинтересованных. Эксперт подчеркнул, что сейчас на рынке земельных участков индустриального назначения достаточно высок уровень предложения участков различной площади и характеристик. «В этих условиях высокий интерес мог бы вызвать участок, реализующийся на очень привлекательных коммерческих условиях или участок в исключительной удачной локации, которая, например, позволила бы эффективно реализовать

КСТАТИ

РАД готовит к продаже земельный участок площадью 2,4 га под коммерческую застройку на Пулковском шоссе (2-я линия) в Московском районе Петербурга. Начальная цена лота составляет 55 млн рублей. Здесь можно будет построить бизнес-центр, гостиницу, торговый или складской комплекс общей площадью не более 90 тыс. кв. м высотой до 18 м.

плюсы возможности включения в состав проекта объектов общественно-деловой застройки. Однако рассматриваемое предложение трудно отнести к какой-либо из этих категорий».

Со своей стороны Александра Смирнова, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Becar в Санкт-Петербурге, отметила, что данная территория подходит под строительство производственно-складского комплекса. «Спрос на узкоспециализированные участки в настоящий момент есть. Основным минусом можно назвать отсутствие детально проработанного плана подключения участка к инженерным сетям, поэтому существенного повышения цены в ходе торгов ожидать не стоит», – прокомментировала эксперт.

МНЕНИЕ



Вера Бойкова, руководитель отдела по работе с клиентами ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

– Цена участка, учитывая его характеристики, уже является рыночной, хотя при выставлении объекта на торги стоимость, как правило, фиксируется несколько ниже рынка. В результате, скорее всего, не будет очереди из желающих его приобрести. Участок может быть интересен производственным компаниям. Еще одно его возможное назначение – под индустриальный парк. Однако в данном случае следует понимать, в каком объеме можно будет подвести коммуникации, как обстоит ситуация с подъездными путями и есть ли у участка обременения. Все эти факторы критически важны для производственных компаний.

ПРИГЛАСИТЕЛЬНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ:

expofera.spb.ru



ВЫСТАВКА СТРОИМ ДОМ

0+

25-26 октября

СК «Юбилейный»

ст. м. «Спортивная», пр. Добролюбова, 18 с 11.00 до 18.00

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

RAUF

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

**ПРИОЗЕРСКИЙ
ЛЕСОКОМБИНАТ**
www.plkdom.ru



Загородная недвижимость · Строительство дома
Салон каминов · Дом за рубежом

ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ:

купить или
построить?

ИНФОРМ. ПАРТНЕР

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

(812) 600-92-62, 600-92-92



Ассоциация Банков
Северо-Запада



Комитет финансов
Санкт-Петербурга



Генеральный
информационный спонсор



Генеральный
интернет-партнер

региональный проект при поддержке Комитета финансов
VI БАНКОВСКАЯ НЕДЕЛЯ СЕВЕРО-ЗАПАДА
октябрь – ноябрь 2014 года

Ассоциация Банков Северо-Запада в ноябре 2014 года готовит к изданию очередной выпуск брошюры по повышению уровня финансовой грамотности населения по темам:

- Защита прав потребителей по финансовым услугам.
- Актуальные вопросы получения населением безрисковых финансовых услуг банков.
- ЖКХ. За что должны платить?
- Формы использования «материнского капитала».
- Безопасное использование банковских карт.
- Правовое регулирование вкладов (депозитов) населения.
- Кредитные карты. Преимущества и недостатки.
- Плюсы и минусы потребительского кредита.

бесплатное распространение через МФЦ и органы
социальной защиты населения

Организационный комитет: Ассоциация Банков Северо-Запада
(812) 318-38-02, (812) 438-17-32; gluchshenko@nwab.ru
подробную информацию вы можете получить на сайте www.nwab.ru

Архитекторы ждут перезагрузки

Лидия Горбукова / Архитектура спальных районов Петербурга нуждается в создании новых ярких форматов.

Эксперты уверены, что в массовой застройке архитектура становится искусством только когда все художественное, что в ней есть, опирается на здоровый прагматизм. **»**

По экспертным данным, до 80% горожан в Петербурге живут в новых «спальных» районах с безликой архитектурой. Эти районы, по словам Марины Лапшиной, архитектора ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ», формировались на протяжении последних пятидесяти лет.

По ее словам, в 1960-х гг. высокая потребность в жилье превратила архитектуру в мечту. Это было дешевое, очень простое жилье. Так появились «хрущевки». «Это были дома низкого эстетического уровня, говорить об их архитектуре не было смысла, потому что на первый план выходила необходимость удовлетворить потребность в жилье», – рассказывает архитектор. «В 1970-х гг. появилась архитектура под названием «брежневки». Мы уже можем наблюдать разнотажность, наличие декоративных элементов. Архитектор сделал все, что мог сделать в тех условиях, но результат все равно плачевен: нет решения по интерьеру внутри дома, нет единого дворового пространства. У человека, живущего в таких районах, складывалось типовое мышление, скупое восприятие».

В поисках формата

Марина Лапшина добавляет, что 1990-е стали началом становления новой архитектуры. У архитекторов появилось подкрепленное возможностями желание сделать архитектуру, отличающуюся от скупых спальных районов прошлого.

«На мой взгляд, в последние годы наблюдается единение заказчика и архитектора. Именно заказчик определяет параметры того проекта, который нужно создать. Появляется архитектура, в основе которой лежит единый композиционный образ квартала, где едино все – школы, детсады, решение дворовых пространств, внешний вид самих домов», – отмечает Марина Лапшина.

Архитектор Владимир Григорьев считает, что в отношении архитектуры спальных районов важно чувство меры и уместность. «Это проблема того, как этажность формирует среду. В большой этажности нет вреда,



Строительство зданий повышенной этажности может «убить» половину соседнего квартала

если она сопровождается определенными объемно-пространственными решениями. А сейчас есть противоречия между нормативной этажностью и шириной улиц. Строительство зданий повышенной этажности может «убить» половину соседнего квартала. Эта несбалансированность очевидна. Можно строить 16-20-этажные здания, но бессмысленно из них создавать квартальную застройку, которая соответствует определенной физической высоте зданий», – комментирует эксперт.

Архитектор Михаил Мамошин, со своей стороны, уверен, что в новостройках идет отторжение петербургской идентичности и индивидуальности, поэтому в спальных районах города с каждым годом все увеличивается разрыв между центром и новостройками.

«Сегодня мы стоим на пороге перезагрузки. Нам нужен новый формат архитектуры, новые правила в городе. Сделать это сложно, но мы имеем положительный опыт сталинского довоенного и послево-

енного периода, когда были четко сформулированы правила игры. Сейчас мы нуждаемся в аналогичных канонах», – констатирует Михаил Мамошин.

Новая среда

По мнению Ирины Ирбитской, московского архитектора, урбаниста, директора Центра градостроительных компетенций РАНХиГС при Президенте РФ, в Петербурге отсутствуют форматы городской среды нового качества, а рассматривать архитектуру отдельно от формирования среды нельзя. «Невозможно реализовать жесткий принцип квартальной застройки, когда ее пытаются сформировать двадцатипятиэтажными зданиями. Но в этом случае мы получаем ничуть не лучшую среду обитания. В массовой застройке архитектура становится искусством только когда все художественное, что в ней есть, опирается на здоровый прагматизм», – говорит она.

Это особенно актуально в той связи, что недавно правительство РФ приняла программу «Жилье для российской семьи», где государство планирует обеспечить всех нуждающихся энергоэффективным жильем эконом-класса по цене не дороже 30 тыс. рублей за кв. м.

На вопрос, возможно ли, что дома по этим проектам сделают и недорогими, и не такими безликими, как «хрущевки», Михаил Мамошин отмечает, что, к сожалению, долгие годы существует стереотип по поводу того, что строительство жилья эконом-класса идет на основе недорогих проектов: «Парадокс в том, что для строительства энергоэффективного и недорогого жилья нужен правильный проект. Этот продукт нужно создать, потратив очень много энергии. Беда наших спальных районов как раз в том, что их строили по остаточному принципу. Делали недорогое жилье, при этом не тратясь на проектирование».

По мнению Эдуарда Тиктинского, президента холдинга RBI, для реализации программы «Жилье для российской семьи» нужны хорошо проработанные проекты повторного применения: «...но это должен быть не просто проект дома, проект среды обитания. Это серьезная, интересная задача, которая на уровне города может решаться намного более эффективно, чем на уровне любой одной компании».

Владимир Григорьев добавляет, что раньше проекты образцовых домов разрабатывались годами, и работала над ними целая мастерская. «Если к дешевому жилью не относиться как к дешевому проектированию, то можно сделать экономичные и очень надежные, хорошие дома», – заключил он.

цифра

80% горожан

живут в спальных районах с безликой архитектурой

Подобрать код

Лидия Горбукова / Определить внешний облик новой застройки в Петербурге поможет дизайн-код, уверены эксперты.

Эдуард Тиктинский, президент Холдинга RBI, отмечает, что задача городских властей и девелоперов – создать такое качество жизни в новых кварталах города, которое бы привлекало наиболее активное население. «Городские власти должны быть лидерами и создать дизайн-код города. Более того, мне нравится идея, что в каждом районе могут быть свои особенности – базовые, преобладающие цвета, урегу-

лированная высотность и так далее. А для этого городские власти должны привлечь специалистов, которые будут проводить исследования», – полагает он.

Архитектор Михаил Мамошин напоминает, что изначально на северные пригороды Петербурга строились в стиле модерн, а на юге города преобладал другой архитектурный стиль.

«На мой взгляд, есть очень хорошие топонимические, стилевые основы для такого деления. Но это не должно быть однозначным, это очень тонкий процесс», – рассуждает он.

По мнению Ирины Ирбитской, московского архитектора,

урбаниста, директора Центра градостроительных компетенций РАНХиГС при Президенте РФ, дизайн-код должен быть не у одного района, а прописан исключительно для группы объектов, которые объединяются вокруг какой-то доминанты. Есть еще один уровень – дизайн-код благоустройства. «Именно набор структурированных дизайн-кодов был бы сейчас спасением», – высказывает свою точку зрения эксперт.

Тем не менее, архитектор Владимир Григорьев подчеркивает, что дизайн-код не решает многих проблем, если работу делают непрофессиональные проектировщики. «Петербург, на мой взгляд,

мнение



Михаил Гушин, начальник отдела развития продуктов и сервиса компании «Северный город»:



– Массовая застройка за последние 50 лет была монотонной, одинаковой, безликой. Визуальное восприятие таких домов напрямую влияет на психику людей. Отсутствие мелких деталей на современных зданиях приводит к зрительному голоданию. На наш взгляд, важно уходить от агрессивных визуальных полей. При проектировании важно соблюдать принцип разновысотности, разбивать объем здания графикой, цветом, конструктивными элементами. В отделке должны использоваться материалы двойного назначения, имеющие разнообразные оттенки цвета. При этом не стоит использовать кричащие, слишком яркие краски. Кроме этого, важно уделить пристальное внимание созданию полноценной среды проживания внутри квартала – озеленению, социальной инфраструктуре, общественным пространствам.

никаких особых дизайн-кодов никогда не имел. Была просто высочайшая культура архитектуры», – сказал он. Михаил Мамошин также отмечает, что слово «дизайн-код» странно для Петербурга, так

как у города изначально был свой ментальный код, который упорядочивал трехчастность фасада, обязательное вертикальное окно, прямотейность улиц, диагональные оси, наличие эркеров.

Эдуард Тиктинский, напротив, считает, что нет ничего плохого в установлении понятных для всех игроков рынка правил, которые удержат девелоперов и архитекторов от серьезных ошибок.

Ступеньки как фишка

Фото: Анна Вепринцева



Лестница дает возможность удобно организовать жилое пространство, разделить функции по уровням

Денис Кожин / Двухэтажные квартиры могут стать «изюминкой» девелоперского проекта, но, как отмечают эксперты, рассчитаны они на довольно узкую аудиторию, поэтому предложение такого жилья в городе ограничено. ➔

В начале 2000-х годов двух- и даже трехуровневые квартиры были достаточно популярным продуктом. Несколько лет назад можно было найти даже двухуровневую квартиру-«двушку» площадью всего лишь 55 кв. м. Сегодня площадь подобного жилья превышает 100 кв. м.

В сегментах «комфорт» и тем более «эконом» такие предложения встретить практически невозможно.

Пять-семь лет назад во многих многоэтажках последние два этажа отдавались под двухуровневые панорамные квартиры больших площадей. Но с тех пор рынок несколько охладил к такому продукту, и это предложение встречается уже в порядке исключения. С одной стороны, лестница на второй этаж придает планировке и интерьеру определенную изюминку. С другой стороны, многое

зависит от состава семьи: для пожилых людей подъем даже на один этаж может представлять сложность, а для маленьких детей лестница — зона повышенной опасности.

Анна Калинина, руководитель отдела элитной жилой недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, рассказывает: «В последние годы застройщики практически не строят в Петербурге двухуровневые квартиры, так как спрос на них очень ограничен. Однако в 2000-е годы такие квартиры создавались во многих комплексах, причем не только элитных, но даже комфорт-класса. Обычно такие квартиры создавались за счет уникальных архитектурных решений последних двух этажей. Например, двухуровневые квартиры есть в жилом комплексе «Строительного треста» на пр. Просвещения, 31

и в ЖК «Город солнца» на Выборгском шоссе, 4-10. Большинство жильцов двухуровневых квартир жалуется на неудобства, связанные с постоянным использованием лестницы. Поэтому такие квартиры не подходят для семей с маленькими детьми и собаками. Оригинальные планировки в таких квартирах, как правило, практически не встречаются. Обычно квартиры имеют большой холл на первом этаже, нередко с панорамными окнами от пола до потолка, а также увеличенную кухню. На втором этаже обычно располагаются спальни».

Сегодня покупатель жилья нечасто целенаправленно ищет именно двухэтажные объекты, но порой, попав в удачно выполненную двухуровневую квартиру, он делает выбор именно в ее пользу. Среди безусловных плюсов такой организации

МНЕНИЕ

Анна Вепринцева,
директор Департамента
продаж жилой недвижимости
ORDO Group:

➔ В числе неудобств двухуровневой квартиры есть необходимость постоянно передвигаться вверх-вниз по лестнице. Покупателей, предпочитающих такой формат жилья, этот момент не беспокоит, но в целом он сужает целевую аудиторию, поэтому двухуровневые квартиры представлены на рынке не очень массово, и, несмотря на растущую популярность таких квартир, их доля в общем объеме рынка составляет всего около 5-7%. Также в связи с существенным увеличением спроса на нестандартные форматы сейчас на рынке можно встретить подобные квартиры не только в премиальном сегменте; двухуровневые квартиры стали появляться и в новостройках эконом-класса.

жилого пространства — высокие потолки, панорамные виды, возможность оборудовать верхний свет. И хотя лестница между уровнями занимает ощутимую часть жилой площади, общий метраж все равно остается большим, в среднем около 150 кв. м, что дает возможность удобно организовать жилое пространство, разделить функции по уровням.

цифра

100 кв. м

составляет в среднем площадь двухуровневой квартиры-«двушки»

Лестница «съедает» метры

Денис Кожин / Двухуровневые квартиры позволяют четко разграничить функции жилья. Одним из главных минусов такой планировки является необходимость размещения в квартире лестницы, которая поглощает часть полезной площади.

На первом этаже, как правило, располагаются холл, кухня-гостиная, гостевой санузел, подсобные помещения, иногда гостевая спальня. Второй этаж полностью отдается под спальни для всех членов семьи и просторную «семейную» ванную комнату. Плюс есть возможность организовать «второй свет», который тоже можно обыграть интересным дизайнерским решением. Олеся Кошкина, директор по маркетингу Solvers Estate, поясняет: «Формат двухуровневых

апартаментов рассчитан на определенный, достаточно узкий круг покупателей. Это особая ниша, которую нельзя сравнивать с рынком типового жилья. Несмотря на то, что этот формат стал проникать в сегмент более демократичного жилья, двухуровневые апартаменты остаются прерогативой недвижимости премиум-класса». «Минусы несколько не влияют на активность среди целевой аудитории — бизнесменов, представителей творческих профессий, фрилансеров, использующих апартаменты в качестве хом-офиса, холостяков или молодых семейных пар без детей», — уверена госпожа Кошкина. Саша Лукич, управляющий партнер и главный архитектор проектного бюро Portner Architects, полагает, что двух-

уровневые квартиры пользуются популярностью, в первую очередь, за счет нестандартной планировки, которая напоминает загородный дом, а также возможности четко разграничить активную и тихую зону в случае существования полноценных этажей с раздельными окнами. «С другой стороны, в апартаментах типа лофт, как правило, метраж двухуровневой квартиры измеряется по площади только первого этажа, что позволяет получить антресольный этаж-галерею, объединенный с пространством второго света и без собственных окон. «С точки зрения комфортного проживания, в большинстве случаев двухуровневые квартиры типа лофт выбирают холостяки. Одним из главных минусов является необходимость размещения в квартире лестницы, которая

поглощает часть полезной площади», — обращает внимание архитектор. Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит: «Наиболее яркой планировкой из существующих сегодня на рынке является планировка квартир в проекте «Леонтьевский мыс». Такую планировку можно назвать трехуровневой, где за счет определенной блокировки квартир на этаже высота потолка гостиной достигает 4,7 метра при высоте потолков в спальнях 3 метра. От стандартных двухуровневых квартир такую планировку отличает то, что до уровня спальни не нужно подниматься сразу на целый этаж — полпролета ведет до первого уровня спальни

и еще полпролета на второй уровень спальни». При этом госпожа Конвей подтверждает: «Как мы можем видеть в нашей практике, классическая двухуровневая квартира большой популярностью сейчас не пользуется. Именно поэтому есть определенные сложности, в том числе связанные с продажей таунхаусов, которые не очень удобны в логистике». Коммерческий директор Корпорации «Баркли» Екатерина Фонарева считает, что на рынке сегодня можно выделить несколько типов двухуровневых квартир и апартаментов. Это пентхаусы, лофт-апартаменты, где второй уровень образован за счет антресоли, двухуровневые квартиры на первых двух этажах жилых комплексов, иногда с отдельными входами, двухуровневые квартиры на средних этажах. Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский Мыс»,

говорит, что пик спроса на двухуровневые квартиры обычно наблюдается в самом начале и на финальной стадии строительства. «Одни покупатели опасаются того, что «уйдет» лучший для них вариант, и приобретают его в момент открытия продаж, другие хотят увидеть готовый результат, понять и прочувствовать эту квартиру», — говорит он. Помимо двухуровневых квартир в новых домах, еще одним источником пополнения предложения таким форматом являются перепланировки. Под двухуровневое жилье могут быть приспособлены квартиры с высокими потолками, не менее 4 м, каких немало в старом фонде. Но в процессе купли-продажи двухуровневой квартиры учитываются только те метры, которые указаны в техническом паспорте квартиры, поэтому самостоятельное обустройство антресоли не повысит стоимость жилья.

С видом на все четыре стороны

Денис Кожин / Видовые квартиры традиционно считаются элитным предложением на рынке, но даже среди них есть эксклюзивные предложения, которые в городе можно пересчитать по пальцам – речь о пентхаусах. ➔

Пентхаус в классическом понимании этого слова – это особняк на крыше высотного здания, представляющий собой отдельно стоящий дом с террасами и видом на четыре стороны света. Родоначальником этого архитектурного направления был Нью-Йорк, но сейчас оно также стало очень популярным в Азии. Другими словами, на крыше небоскреба располагается автономный дом со своей архитектурной стилистикой, с отдельным входом и озеленением. «Классический пентхаус по площади может достигать от 1000 до 1500 кв. м при достаточно большом размере высотного дома, на котором он расположен», – говорит Константин Ковалев, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер» направления «Санкт-Петербург».

Впрочем, в Петербурге площади квартир все же меньше – как правило, они ограничиваются 400-500 кв. м.

Новый формат

Екатерина Немченко, директор департамента жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, вспоминает: «Предложение пентхаусов в Санкт-Петербурге весьма ограничено. Этот сравнительно новый формат жилья для Санкт-Петербурга. Первый пентхаус появился в нашем городе в середине 90-х годов, в «Доме на Неве» на набережной Робеспьера».

В Петербурге одно из самых значительных ограничений по градостроительной политике – это высотность. Очевидно, что по этой причине такое строительство здесь не очень развито. «Естественно, в престижных локациях, а у нас это, как во всех городах европейского типа, центр города, можно сказать, просто нет пентхаусов в классическом формате. И по понятной причине они будут появляться только тогда, когда появится какое-то высотное строительство, причем, скорее всего, в отдаленных от центра районах. Но в перспективе на ближайшие лет десять, вероятнее всего, предложений не появится», – рассуждает Константин Ковалев.

Максим Клягин, аналитик УК «Финанс Менеджмент», разъясняет: «Содержание определения формата «пентхаус» может довольно серьезно варьироваться в зависимости от особенностей локального рынка. На российском рынке по многим параметрам такие объекты не отвечают,



Предложение пентхаусов в Санкт-Петербурге весьма ограничено

например, устоявшимся американским характеристикам. В общих чертах формат «пентхаус» для отечественного рынка можно определить как квартиру большой площади на последних этажах высотных зданий, как правило, с увеличенной зоной остекления, реже – с отдельным выходом на крыши или террасы зданий и с панорамным видом. Преимущественно особенности пентхаусов определяются существующей городской застройкой. По причине высокой доли исторической застройки и небольшого количества высотных зданий в Санкт-Петербурге предложение пентхаусов ограничено. В основном такие объекты сконцентрированы в рамках новой застройки элитного класса. В центральной части города пентхаусов крайне мало, существуют проекты, отличающиеся от традиционных стандартов. На фоне дефицита предложения и высокого статуса такого жилья его средняя стоимость обычно не менее чем на 30-50% выше рыночных уровней, характерных для элитных проектов. В среднесрочной перспективе увеличение предложения возможно по мере расширения нового строительства объектов премиум-класса».

Выход в новые локации

В Петербурге в историческом центре города есть дома, на верхних этажах которых располагаются квартиры с террасами и видовыми характеристиками на три стороны. Это, конечно, не пентхаусы в классическом понимании, но подобные квартиры тоже так называют. Проблема в том, что в центре города видовые характери-

стики ограничены, поэтому сейчас начали развиваться новые локации.

Госпожа Немченко говорит: «В связи с ограничением по высоте зданий, действующим в центре Санкт-Петербурга, основное предложение пентхаусов, соответствующее этим характеристикам и требованиям, предъявляемым к современному элитному жилью, сосредоточено в новых постройках в районах, близких к Центральному, или на Крестовском острове».

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, добавляет: «В жилом комплексе «Diadema Club House» всего четыре пентхауса, и стоят они достаточно дорого, около 20 тысяч долларов за квадратный метр. Среди главных преимуществ такого жилья можно выделить отдельный вход и обособленность от общего потока людей. Но такой вариант можно предусмотреть не только в классическом пентхаусе. В частности, в проекте «Леонтьевский мыс» на Петроградской стороне в качестве некоего компромисса, как нечто среднее между пентхаусом и обычной квартирой, были предусмотрены собственные лифты (то есть отдельные лифтовые стояки) в квартирах».

Госпожа Немченко отмечает: «Как правило, в новых домах пентхаусы продаются после завершения строительства, когда можно по достоинству оценить видовые характеристики, уникальность отделки, панорамное остекление, размеры террас и уединенность. Поэтому можно смело говорить, что такой формат жилья в большей степени представлен на вторичном рынке в завершенных объектах».

Мнение



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

– Классических пентхаусов в Петербурге нет. Есть различные вариации на тему. Например, на последнем этаже находится не одна квартира, а 3-4, или нет ограниченного доступа на этаж.

Большинство застройщиков не видит смысла создавать на этаже одну огромную квартиру. Такой объект сложно реализовать. Настоящие пентхаусы в России представлены пока только в Москве. Да и покупатели там понимают, что пентхаус – это отдельная категория квартир. В Петербурге же рынок элитной жилой недвижимости еще находится в стадии становления, и горожане воспринимают такие объекты просто как квартиры на последнем этаже.

В несколько раз дороже элиты

Денис Кожин / Предложение качественных видовых квартир крайне ограничено, и они стоят дорого. Такие квартиры продаются по цене в два-три раза больше, чем средняя цена в комплексе. В центральных районах стоимость может варьироваться от 500 до 700 тыс. руб. за кв. м.

Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский Мыс», отмечает, что параметры, влияющие на стоимость такого жилья, очень индивидуальны. «Это и виды,

удаленность от исторического центра города, площадь квартиры и прочее. Стандарта в случае с пентхаусами нет, но традиционно они стоят на 20% дороже по сравнению с обычной элитной квартирой», – говорит он. Дмитрий Лехмус, партнер ГК Rusland SP, говорит, что стоимость пентхаусов крайне высока из-за их значительной площади и длительных сроков экспозиции на рынке: «Пентхаус свободной планировки площадью более 400 кв. м ест в жилом комплексе «Монблан». Стоимость превышает 80 млн рублей».

«Главное преимущество этого формата – выход на собственную террасу и/или эксплуатируемую кровлю, позволяющий организовать барбекю на крыше, мини-гольф, летний кинотеатр или бассейн, сад или зал для занятия йогой под открытым небом и т. д. – на что только хватит фантазии владельца», – говорит Алексей Берников, маркетолог-аналитик ЗАО «Группа Прайм». По его словам, на сегодняшний день открытое предложение настоящих пентхаусов (а не просто элитных квартир на последних этажах с выдающимися видовыми

характеристиками), выставленных на продажу, крайне ограничено. «Пентхаусы сейчас продаются в жилых комплексах «Современный аристократ» на Крестовском острове, «Дом у моря» на набережной Мартынова, 62, в жилых комплексах на ул. Тверская, 6 и Тверская, 1а, в доме по адресу Смольный пр., 6. Самый дорогой из продающихся сейчас пентхаусов, по данным господина Берникова, стоит 210 млн рублей. «Из известных на рынке реализованных проектов с предложением пентха-

усов можно назвать следующие: «Stella Maris» на пр. Динамо, 4, «Монблан» на Большом Сампсониевском пр., 4-6, Дом на набережной Робеспьера, 4 от «Возрождения», «Аврора» на Оренбургской ул., 2, «Каменноостровская коллекция» на Каменноостровском пр., 62. Изучив имеющееся предложение, можно

сделать вывод, что пентхаусы дороже апартаментов в том же доме, но расположенных ниже, в среднем на 40-50%. Если сравнить цены на пентхаусы с общим предложением элитных квартир на рынке, то стоимость квадратного метра в первых может достигнуть двух-, а то и трехкратного превышения», – уточняет господин Берников.

цифра

210 млн рублей – цена одного из пентхаусов, продающихся сегодня в Петербурге

Панельный бум

Екатерина Костина / По итогам 2013 года рынок сборного железобетона (железобетонных изделий – ЖБИ) для крупнопанельного домостроения составил 650 тыс. кв. м. По экспертным прогнозам, в 2014 году этот сегмент вырастет более чем на 10% и достигнет объема 725 тыс. кв. м. ➔

Александр Батушанский, генеральный директор ЗАО «Решение», пояснил, что рынок ЖБИ состоит из двух сегментов: крупнопанельного домостроения (КПД) и товарных ЖБИ, которые используются на объектах всех типов (например, сваи, лестничные марши, шахты лифтов и пр.).

Растущий сегмент

Александр Батушанский ссылается на Росстат и отмечает, что за 8 месяцев 2014 года общий объем производства ЖБИ снизился по сравнению с 2013 годом на 2,5%. «Но, по нашим предварительным оценкам, в 2014 году суммарный объем рынка товарных ЖБИ, а также изделий КПД вырастет на 9%. Основная причина роста – повышение популярности домов из сборного железобетона, потому что это наиболее технологичный вид домостроения, а потребительские качества таких домов шагнули далеко вперед по сравнению с советскими «панельками», – прокомментировал Александр Батушанский.

Он отметил, что, по данным мониторинга ЗАО «Решение», доля строящихся домов из сборного железобетона в Петербурге и Ленобласти в сентябре 2014 года составляла 20% по сравнению с 15% в 2013 году. Еще 2% приходится на технологию «панель-моноклит», где каркас создается из монолитного железобетона, а сборный железобетон используется в качестве ограждающей конструкции и части внутренних перегородок.

Эксперт добавил, что общеэкономическая и тем более политическая ситуация никак не повлияла на рынок ЖБИ. «Согласно нашим предварительным прогнозам, объем возведения каркасов с использованием КПД в 2014 году составит около 725 тыс. кв. м в год против 650 тыс. кв. м в прошлом году», – сказал он.

В компании «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» отметили, что рынок железобетонных изделий достаточно закрыт, но добавили, что если говорить о структуре отгрузки в целом, то в текущем году, по сравнению с 2013 годом, увеличилась доля потребления изделий, используемых при возведении надземной части зданий. «Причина в том, что в прошлом году на территории Петербурга и пригородных районов Ленинградской области было начато большое количество новых объ-



Доля строящихся домов из сборного железобетона на рынке Петербурга составляет 20%

ектов (за 8 месяцев 2014 года было выдано 120 разрешений на строительство жилых объектов, за тот же период 2013 года – более 170). Это простимулировало спрос на изделия нулевого цикла в начале прошлого года. В нынешнем году потребность в таких изделиях оказалась ниже. В течение 2014 года велись строительство и сдача готовых объектов. Об этом свидетельствует количество выданных разрешений на ввод в эксплуатацию жилых объектов: рост с 233 в 2013 году до 296 в 2014 году», – прокомментировали в компании.

Со своей стороны, Олег Семенов, генеральный директор Производственной Компании «ПроФБетон», рассказал, что рынок ЖБИ, как и другие сегменты строительной отрасли Петербурга, склонны к общим тенденциям и колебаниям. «С уходом из финансовой сферы «дешевых денег» резко сокращается объем кредитования строительной сферы. Это, в свою очередь, сказывается на рынке ЖБИ. Многие производители, не желая рисковать, переводят своих клиентов на условия предоплаты или короткой отсрочки», – прокомментировал эксперт. Он прогнозирует по итогам 2014 года небольшой рост рынка ЖБИ в пределах 1-3% в целом,

хотя не отрицает, что по некоторым позициям может быть и спад.

Сотня игроков

В компании «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» сообщили, что на рынке сборного железобетона действуют не менее 100 различных компаний, занимающихся как непосредственно производством, так и перепродажей железобетонных изделий. Однако их точное количество определить сложно, поскольку численность небольших компаний постоянно меняется. Достаточно крупными являются не менее 30-40 участников рынка, среди которых и железобетонные заводы, существующие еще с советских времен.

«Вероятная причина, по которой девелоперы стремятся обладать собственным железобетонным производством – крупные проекты, при реализации которых они не хотят зависеть от сторонних производителей строительных материалов. Вместе с тем можно предположить, что застройщики планируют использовать для возведения зданий собственные технологии, предполагающие применение железобетонных 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», – рассказали в компании.

В свою очередь, Александр Батушанский рассказал, что компаний, оказывающих услуги по производству изделий и возведению домов из сборного железобетона «под ключ», насчитывается около 10. А тех, кто производит товарные ЖБИ, до 90. Из них более-менее заметных на рынке 15-20.

Следуя этой логике, среди лидеров в сегменте товарных ЖБИ следует отметить ОАО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад», ООО «СИБ-Центр», компании «Т-Бетон», «Бетсет», «Бетонекс». В сегменте каркасно-панельного домостроения крупными игроками являются ДСК «Блок» (входит в Группу ЛСР), «Войсковичский ЗЖБИ № 1» (принадлежит СУ-155), «Гатчинский ССК» (входит в группу «Ленстройматериалы»), «Киришский ДСК» (входит в «ЛенРусСтрой»).

Олег Семенов считает, что рынок производителей ЖБИ в Петербурге в целом стабилен и по объемам, и по числу производителей. «Каждый год появляются новые компании, но вместе с тем закрываются или сокращаются в объемах уже существующие производства. Серьезных изменений нет и, скорее всего, в ближайшее время не будет. Опять же, это связано с усложнившейся финансовой ситуацией в отрасли. Что касается нашей компании, то на своем производстве в Пушкине мы делаем дорожные плиты, сваи, шахты лифтов, вентиляционные блоки. В ближайшее время планируем расширение номенклатуры продукции и общего объема выпуска, для чего мы модернизируем бетонное производство и изготавливаем новые формы», – рассказал он.

Цены вырастут к весне

В «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» рассказали, что цены на железобетонные изделия в течение года изменились слабо – не выше уровня инфляции: «В первую очередь это касается типовых изделий – дорожных плит, элементов колодцев, фундаментных блоков. Упомянутая продукция является сравнительно несложной, а производителей, которые ее выпускают, много. По этой причине методы ценовой конкуренции активно используются многими участниками рынка. При этом в течение года цены на отдельные виды изделий колеблются, то повышаясь, то понижаясь в зависимости от спроса».

Олег Семенов также отметил, что цены на ЖБИ в целом не имели существенных колебаний за 2014 год, несмотря на рост стоимости бетона и сырья. «А весной нас ждет резкий рост цен на ЖБИ из-за инфляции», – заключил он.

мнение



Андрей Жеребцов, руководитель технического отдела компании «ПЕНОПЛЭКС»:

– Мы наблюдаем, что идет постепенное наращивание производственных мощностей заводов ЖБИ. Но локальный рынок, на котором и происходит сейчас реализации произведенной продукции, не готов к серьезному увеличению потребления. Поэтому предприятия крупных застройщиков, например, Группа ЛСР, заинтересованы скорее в улучшении качества производства, чем в значительном наращивании объема. Важно совершенствовать свой продукт, находить оптимальные и удобные решения, которые будут выгодны и полезны. Например, мы совместно с некоторыми производителями ЖБИ ведем переговоры по выпуску новых сэндвич-панелей, состоящих из железобетонной конструкции и утеплителя из экструзионного пенополистирола. Выпуск готовых панелей позволит значительно сократить время на монтажные работы, когда требуется время на прикрепление теплоизоляционного материала к каждой плите, а соответственно, удастся оптимизировать и финансовые расходы. Кроме того, из таких полноценных заготовленных элементов гораздо удобнее строить – все собирается как конструктор.

Подпишись!



**Проверено временем!
Необходимо каждому профессионалу!**

с 1 октября по 30 ноября

Акция для подписчиков



Подробная информация по тел. 605-00-50, podpiska@asninfo.ru



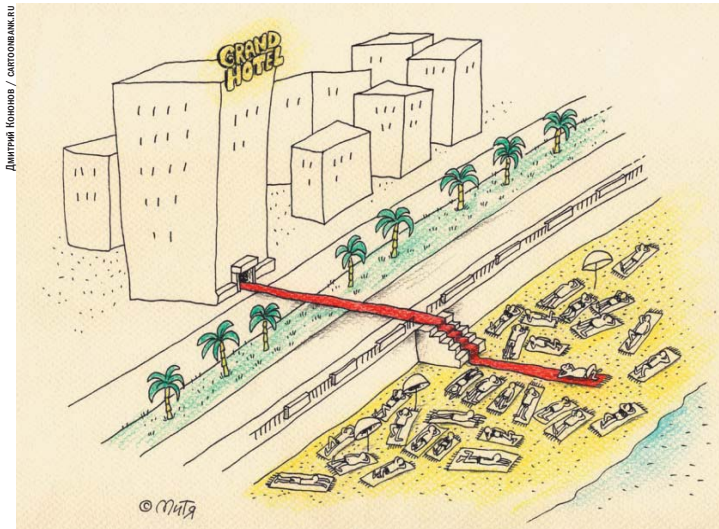
Третий заход на Triumph Palace

Михаил Немировский / РАД объявил аукцион о продаже гостиницы Triumph Palace в центре Калининграда. Находящийся в залоге у Сбербанка объект с 2012 года пытались продать дважды, но каждый раз торги признавались несостоявшимися. В итоге цена лота была снижена на 16 млн рублей, а торги пройдут в форме голландского аукциона. ➔

С 21 октября 2014 года по 29 марта 2015 года Российский аукционный дом принимает заявки на участие в торгах по продаже действующей гостиницы Triumph Palace на Большевикском переулке, 3. «Triumph Palace Kaliningrad» – 8-этажная гостиница категории люкс, она находится в общественно-деловом районе Калининграда, рядом с церковью Святого Семейства и шестым мостом Кенигсберга, в квартале, ограниченном улицами Богдана Хмельницкого, Ольштынской, Ленинским проспектом и жилой зоной, в 500 метрах от Южного автобусного вокзала. Номерной фонд гостиницы – 64 номера. На объекте предусмотрены помещения под ресторан, бар и прачечную. На продажу выставлено здание гостиницы площадью 5,1 тыс. кв. м с земельным участком 1,8 тыс. кв. м (аренда до 2052 года). В сообщении аукционного дома указано, что все имущество, обслуживающее здание гостиницы, находится в собственности третьего лица и не входит в состав лота: мебель и оборудование номерного фонда, бара, ресторана, кухни, а также лифтовое оборудование, оборудование вентиляции и кондиционирования, охранно-пожарная сигнализация, внутренние локальные сети. Кроме того, покупателю необходимо будет решить вопрос по энергообеспечению здания гостиницы. Еще одной проблемой нового собственника станет то, что должник утратил оригиналы правоустанавливающих, технических, проектных документов на гостиницу, поэтому победитель торгов должен будет восстановить их за счет собственных средств.

Продажа осуществляется посредством публичного предложения (на понижение начальной цены) на электронной площадке – Сбербанк-АСТ. Начальная цена лота – 141,3 млн рублей, минимальная цена – 110 млн рублей. Всего предусмотрено 16 периодов снижения (раз в 10 календарных дней). Каждый период цена будет понижаться на 2 млн рублей.

Отметим, что голландский аукцион был во многом вынужденной мерой. Как рассказали в РАД, такую форму проведения торгов потребовал Сбербанк России, в залоге у которого находится объект. Прежний собственник отеля, ООО «Триумф Палас Отель +», был признан банкротом решением Арбитражного суда Калининградской области от 14.09.2009. Своему кредитору оператор отеля остался должен около 400 млн рублей, недвижимое имущество отошло в залог банка. Первые торги должны были состояться еще в июле 2012 года, однако в связи с определением 13 арбитражного апелляционного суда от 10.07.2012 торги были отменены. В декабре у объекта сменился конкурсный управляющий – им стал Александр Савченко, член некоммерческого партнерства «СРО АУ «Северная Столица». Последний предпринял еще две попытки продать отель – в июле и октябре 2013 года, но оба раза в ходе приема заявок торги признавались несостоявшимися. Во всех случаях начальная цена лота составляла более 157 млн рублей, а торги проходили по классической схеме –



Дмитрий Колупин / asninfo.ru

с открытой формой представления предложения о цене.

Интересно, что за это время Сбербанк несколько раз конфликтовал с конкурсным управляющим банкрота. В частности, банк обратился в суд с жалобой на бездействие господина Савченко. По мнению кредитора, конкурсный управляющий не принял должных мер по выделению ООО «Триумф Палас Отель +» из здания гостиницы. Впрочем, в иске и последующей жалобе Фемида банку отказала. Кроме того, Сбербанк, глядя на безрезультатность прошедших торгов, пытался перенести торги с площадки lot-online.ru на собственную sberbank-ast.ru. В свою очередь, господин Савченко настаивал на том, что проведение торгов на электронной площадке, не аккредитованной при саморегулируемой организации, усложнит доступ. Суд с доводами Савченко согласился, но впоследствии банку удалось «продать» решение по электронной площадке.

С точки зрения инвестиций, данный проект выглядит очень интересно, как комментирует управляющий директор LCMC Евгений Каур. «Во-первых, потому что представляет собой качественное место размещения, которых в регионах

не так много. Думаю, благодаря удачному месторасположению гостиница будет пользоваться спросом, особенно со стороны бизнес-туристов», – говорит эксперт. Что касается стоимости, то около 20 тыс. рублей за кв. м для первоначальной стоимости, по мнению эксперта – это выгодное вложение средств.

Руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL Дэвид Дженкинс рассказал, что Triumph Palace – это отель со специфическим дизайном, выдержанный в определенном стиле, который подойдет не каждому туристу, но он, определенно, является лучшим вариантом в городе для тех, кто не хочет останавливаться в Radisson. Если говорить о цене, то заявленная стоимость на уровне 2,2 млн рублей за номер является достаточно низкой – возможно, речь идет о продаже distress-актива, подчеркивает эксперт. «По такой стоимости объект может найти покупателя, который хочет выиграть за счет приобретения гостиницы по сниженной цене, однако в связи с будущим ростом предложения остается открытым вопрос о доходе отеля в перспективе – сможет ли он генерировать поток на том же уровне», – сомневается господин Дженкинс.

МНЕНИЕ



Дэвид Дженкинс, Глава департамента гостиничного бизнеса JLL:

➔ – Это небольшой небрендовый отель, продукт, который вряд ли ориентирован на широкий круг инвесторов. Калининград сложно назвать сильным туристическим рынком ввиду ограниченного роста спроса: гостиницам города трудно превзойти уровень загрузки в 50%, при этом в курортной зоне загрузка составляет всего около 40%. Чемпионат мира по футболу стимулировал «гостиничную лихорадку» в городе – к открытию заявлено сразу несколько крупных отелей. С учетом ввода новых объектов гостиничный рынок Калининграда ожидает перенасыщение в ближайшей перспективе.

НОВОСТИ

➔ До конца 2014 года в Псковской области в 9 муниципальных образованиях будет расселен 61 многоквартирный дом. Об этом сообщает asninfo.ru со ссылкой на Юлию Колпинскую, и. о. председателя Госкомитета Псковской области по делам строительства и ЖКХ.

Во второй этап, рассчитанный на 2014-2015 годы, вошли 8 муниципальных образований. По словам госпожи Колпинской, в рамках II этапа уже идет расселение в Великолукском и Новоржевском районах. «Активно реализуют программу и остальные муниципалитеты: в Острове и Великих Луках идет процесс строительства нового жилья», – сообщила она и добавила, что 4 новых многоквартирных дома в пос. Борисовичи строятся для переселенцев из ветхого жилья в Пскове. В рамках второго и завершающего этапа с 2014 по 2017 годы будет расселено 245 домов, новое жилье получат более 3,4 тыс. человек. На эти цели будет потрачено более 2 млрд рублей, из которых финансирование из областного бюджета составит 1 млрд 134 млн рублей, из федерального – 888 млн рублей. Напомним, что Псковская область по реализации программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда входит в число субъектов-лидеров и занимает 4 место среди всех регионов страны. Показатель выполнения программы переселения в Псковской области составляет 116,87%. Юлия Колпинская отметила, что над реализацией программы осуществляется жесткий контроль, и в регионе вопрос, «что мы кого-то не расселим», не стоит.

➔ Вельский район Архангельской области получит из резервного фонда регионального правительства

3,5 млн рублей для оптимизации схемы теплоснабжения в райцентре, передает asninfo.ru. В настоящее время северо-западную часть Вельска отапливают три котельные: две угольные и одна газовая. По инициативе ООО «Вельская энергетическая компания» разработана и утверждена инвестиционная программа по присоединению нагрузок этих котельных к современной газовой теплоцентрали РМЗ. Реализация этого проекта позволит не только закрыть потребность в аварийных источниках тепла, но и снизить себестоимость тепловой энергии на десять-двадцать процентов. Реконструкция будет обеспечена на условиях ГЧП. 21 млн рублей выделяет ООО «Вельская энергетическая компания», эти средства пойдут на модернизацию оборудования и тепловых пунктов. На реконструкцию сетей средства выделяет бюджет района, но из необходимых 14,8 млн рублей удалось найти лишь 11,3 млн. Недостающие 3,5 млн рублей выделит бюджет региона. Работы по присоединению мощностей к котельной РМЗ планируется завершить в этом году.

➔ Власти Петрозаводска намерены демонтировать 29 самовольно установленных нестационарных объектов, передает asninfo.ru. К таковым отнесены 4 гаража и один киоск в районе домов № 61 и № 63 по ул. Муезерской, а также 23 гаража и один вагончик в районе домов № 5 и № 7 по ул. Пограничной. Пока администрация города предлагает собственникам самостроев за свой счет в течение двух недель снести незаконно возведенные здания.

Торговля идет на спад

Денис Кожин / За первые девять месяцев 2014 года в Санкт-Петербурге начали работу два новых торговых комплекса – ТРЦ «Монпансье» (арендуемая площадь 30,5 тыс. кв. м) и ТК «Адмирал» (11,2 тыс. кв. м). Суммарный объем введенных с начала года торговых площадей составляет 41,7 тыс. кв. м, что является наименьшим показателем за аналогичный период за последние шесть лет.

Такие данные приводит в своем исследовании компания JLL.

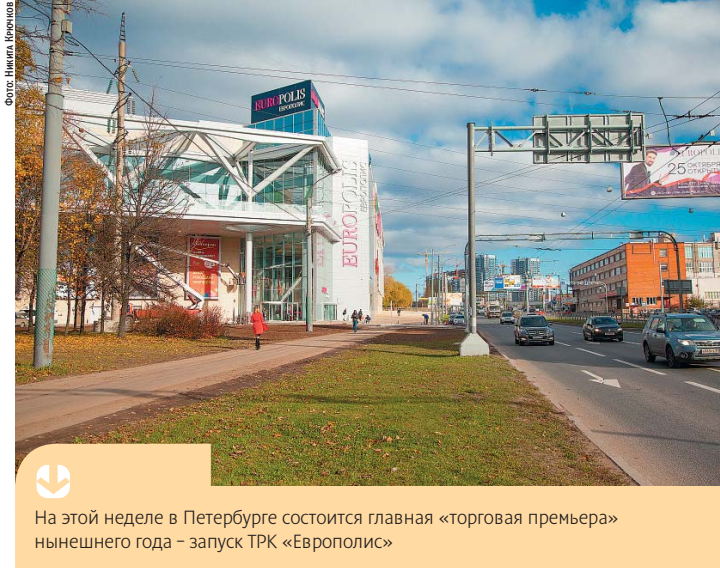
Как говорят аналитики этой фирмы, на IV квартал намечено открытие ТРЦ «Европолис» и ТЦ «Торговый двор». В случае запуска обоих объектов объем ввода по итогам 2014 года составит около 119 тыс. кв. м, что на 40-60% меньше показателя последних трех лет.

Прогноз неутешителен

При этом прогноз объемов ввода качественных торговых площадей в 2015 году составляет чуть менее 50 тыс. кв. м. Такой низкий показатель является следствием переноса сроков ввода ряда объектов, запланированных изначально на будущий год. При этом перспективы реализации этих проектов даже в среднесрочном периоде пока не определены, ведь в активной стадии строительства из объектов, намеченных на 2016 год, находится лишь ТРЦ «Охта Молл».

Несмотря на открытие новых комплексов, в III квартале не произошло существенного изменения рейтинга районов города ни по одному из показателей. По-прежнему лидером по количеству торговых площадей на 1 тыс. жителей является Московский район, позиция которого еще более укреплится в 2015 году, когда будут введены два торговых центра суммарной арендуемой площадью 48,8 тыс. кв. м. Приморский район опережает другие районы Петербурга по общему объему качественных площадей в торговых центрах (его доля составляет чуть более 20%).

Владислав Фадев, Руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, прокомментировал: «Сегодня арендаторы глубже и тщательнее изучают каждую отдельную площадку, и те недостатки, на которые раньше закрывали глаза, сейчас подвергаются детальному анализу. Новые проекты торговых центров оцениваются более детально, чем уже действующие и «проверенные» объекты. Сейчас принятие решений по аренде занимает гораздо более продолжительный период, чем раньше. Связано это и с динамикой товарооборота: по данным официальной статистики, обороты розничной торговли за январь-август 2014 года выросли всего на 0,2% по сравнению с предыдущим годом, тогда как обороты оптовой торговли снизились на 5%, общественного питания – на 8%».



На этой неделе в Петербурге состоится главная «торговая премьера» нынешнего года – запуск ТРЦ «Европолис»

Реакцией со стороны ритейлеров и девелоперов на снижение покупательской способности потребителей является ориентация на товары массового спроса, а также увеличение интереса к таким форматам недвижимости как дисконт-центры и аутлет-центры.

В III квартале 2014 года уровень вакантных площадей в торгово-развлекательных центрах города остался на уровне 5,5%. Следует отметить, что в наиболее качественных торговых комплексах объем свободных помещений по-прежнему остается близким к нулю, в некоторых есть лист ожидания.

Анастасия Балмочных, руководитель отдела торговых площадей компании JLL в Санкт-Петербурге, отметила: «С учетом сравнительно небольшого объема новых проектов, которые будут реализованы в течение 2014-2016 гг., мы уверены, что они будут пользоваться спросом со стороны ритейлеров, ведь последние по-прежнему заинтересованы в рынке Санкт-Петербурга. Торговым операторам сейчас важно не упустить момент, ведь ситуация на рынке рано или поздно стабилизируется, что приведет к выходу отложенного потребительского спроса, но к тому моменту площадок для развития

в новых ТЦ может не остаться, либо коммерческие условия в них будут значительно выше текущих».

Неоднородная ситуация

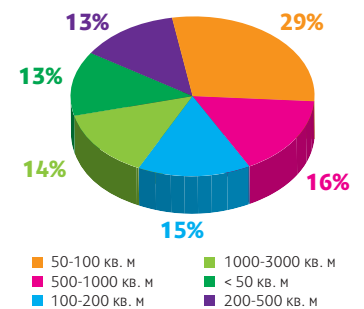
Рынок Санкт-Петербурга остается одним из наиболее насыщенных с точки зрения обеспеченности торговыми площадями (всего торговая площадь современных объектов составляет 3,4 млн кв. м, из них на качественные торговые центры приходится 2,57 млн кв. м площадей), и конкуренция здесь по-прежнему высока.

«Ситуация на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга сохраняется неоднородной. На рынке присутствуют как торговые центры с высоким уровнем вакансий, так и объекты, которые пока не испытывают проблем с заполняемостью. На текущий момент доля свободных площадей в торговых центрах в среднем по рынку не превышает 4%, хотя в отдельных проектах она достигает 15-25%. Стоит отметить, что такой высокий уровень вакансий в ряде проектов наблюдается уже продолжительное время», – говорит Анна Никандрова, региональный директор по торговой недвижимости Colliers International Россия.

Она отметила, что наблюдается удлинение сроков ведения переговоров, так как собственники и арендаторы стараются искать компромиссные решения по коммерческим условиям. В объектах, где арендная кампания находится в активной стадии, девелоперы идут на расчет арендной ставки по системе steprent, а также предоставляют скидки до 10-15% для основных арендаторов. Есть примеры, когда собственники готовы предоставлять ключевым арендаторам скидки на 6-9 месяцев с дальнейшими переговорами либо убирать индексацию ставки на год или два, при этом оставляя базовые ставки на прежнем уровне.

«Приходится усиленно конкурировать за потребителей сегменту развлечений, прежде всего, кинотеатрам – сокращение спроса замедляет развитие этих операторов. Развлекательный сектор также не проявляет ожидавшейся активности. Новые уникальные проекты, которые мы видим на локальном рынке, зачастую реализуются с участием самого девелопера торгового центра и находятся под его управлением. В ряде случаев анонсировавшие выход на Петербургский рынок операторы развлечений так и не вошли в проекты. Продолжают развиваться операторы магазинов детских товаров – в качестве яркого примера можно привести открытие Hamleys в ТК «Невский центр» и «Детский мир» в ТРЦ «Галерея», – говорит гостюжа Никандрова.

Рассматриваемый метраж помещений в ТЦ по заявкам клиентов



Источник: ASTERA

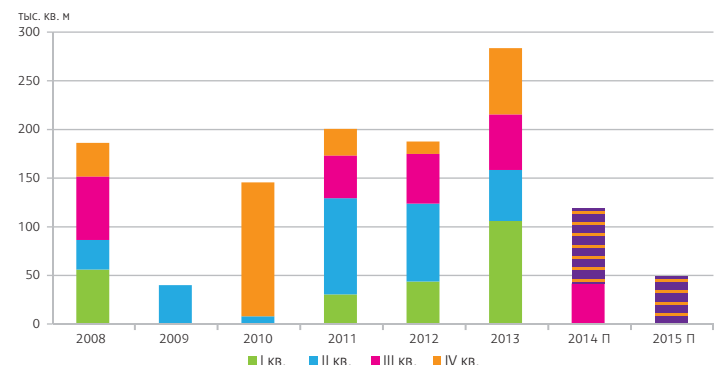
МНЕНИЕ



Светлана Чернышёва, руководитель отдела проектного брокериджа ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

Напряженная внешнеполитическая ситуация и применение к Российской Федерации экономических санкций оказали значительное влияние на темпы развития рынка торговых помещений. Сложившаяся ситуация приводит к тому, что арендаторы торговых комплексов все чаще инициируют изменение условий аренды, выходя к собственнику с уже сформированным предложением. Чаще всего арендаторы настаивают на переводе арендной ставки в рубли либо договариваются о фиксации валютного курса или отмене индексации арендной ставки на период от полугода до двух лет. В случае потокообразующих арендаторов собственники готовы также предоставлять скидку с арендной платы в размере от 10 до 30%. Также в последние месяцы собственники помещений в торговых центрах готовы по просьбе арендаторов уменьшить размер залогового депозита до одномесячной арендной ставки вместо обычных двух-трехмесячных.

Динамика ввода торговых площадей в Санкт-Петербурге



Источник: JLL

ЦС | ГРУППА КОМПАНИЙ **15**
лет
ЦДС

РЕКЛАМА



МЫ СТРОИМ БУДУЩЕЕ

www.cds.spb.ru (812) 320-12-00

