

События

Совладелец холдинга «Адамант» Евгений Гуревич с партнерами построят первый торговый комплекс в районе Мурино-Девяткино.

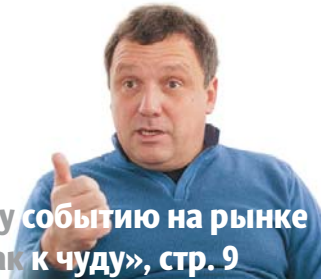
Совладелец «Адаманта» развлечет Мурино, стр. 4



Точки роста

Генеральный директор УК «Теорема» Игорь Водопьянов:

«К любому позитивному событию на рынке отношусь как к чуду», стр. 9



Новости регионов, стр. 17 • Загородная недвижимость, стр. 18



Строители в системе

Минэкономразвития РФ опубликовало перечень системообразующих организаций, имеющих стратегическое значение для страны. Жилищное строительство в этом перечне представляют четыре столичных девелопера и петербургская Группа ЛСР. Избранная пятерка получит государственные гарантии на сумму 25 млрд рублей и помощь в преодолении административных барьеров. (Подробнее на стр. 3) ➔

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

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ
РЕЗКА

**ЛАЗЕРНАЯ
РЕЗКА**

www.szmetal.ru

**СОДРУЖЕСТВО
СТРОИТЕЛЕЙ**

СРО В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Возможности для партнеров:

- Тендерная поддержка
- Юридическая помощь
- PR-продвижение

(812) 606-61-65
www.sodstr.ru

ПРОДАЖА
8-ми зданий 4488 кв. м

Московский проспект
72

33 000 рублей за кв. м

**НА ЗЕМЕЛЬНОМ
УЧАСТКЕ
0,9 га**

РТ
Стройтех

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

ЗД-МЕТАЛЛ

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

3D Metall

Санкт-Петербург, промзона «Парнас»,
5-й Верхний пер., д. 16,
тел./факс: 449-23-50, 449-23-51

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01

Застройщик ООО «Отделстрой»
www.otdelstroy.spb.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 Горбунова
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:
Алесь Грив, Дарья Литвинова, Татьяна Крамарева,
Никита Крючков, Михаил Немировский,
Лидия Горбунова, Максим Еланский

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

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

Отдел рекламы:
Серафима Редута (директор по рекламе), Валентина
Бордникова, Елена Савоскина, Екатерина Шведова,
Мария Савельева, Артем Сироткин
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

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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арипов

При использовании текстовых и графических
материалов газеты полностью или частично ссылка
на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации
в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения»,
«Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело»,
«Стиль бизнеса», «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
(специвыпуск – по отдельному графику).

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 19
Подписано в печать 13.02.2015 в 17:00



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



**ЗОЛОТОЙ
ГЛОБУС**
Лучшее
специализи-
рованное СМИ
(номинал
2004-2007 гг.)



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



CREDO
Лучшее СМИ,
освещающее
рынок недви-
жимости (лауреат
2009, 2011
и 2013 гг.)



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



СТРОЙМАСТЕР
Лучшее СМИ, ос-
вещающее вопро-
сы саморегули-
рования
в строительстве
(лауреат 2012,
2013 и 2014 гг.)

Строителей засыплют землей

Никита Кулаков / Смольный подготовил к продаже 34 участка под строительство жилья. Общая площадь лотов составляет 35 га. Это в 10 раз больше, чем было продано городом под жилье в прошлом году. Начальная стоимость участков составляет 5 млрд рублей. ➔

О том, что в 2015 году Смольный вернется на рынок активных продаж земли под строительство жилья, рассказал генеральный директор Фонда имущества Петербурга Игорь Пахоруков. По его словам, уже в феврале пройдут два аукциона по продаже прав аренды восьми участков под жилищную застройку. Еще шесть участков планируют продать в марте. Стартовая цена этих 14 лотов составляет 2 млрд рублей. «Еще 20 пятен начальной стоимостью почти 3 млрд рублей про-

инвесторов благодаря кризису значительно выросла. Мы видели это на торгах по всем видам имущества во второй половине прошлого года. В результате в казну поступило более 10,5 млрд рублей, что на 46% выше бюджетного задания», – добавил господин Пахоруков.

Застройщики к инициативе города отнеслись с воодушевлением. «Рынок земли в городе остается дефицитным. Участков с понятной экономикой застройки, с готовой документацией очень мало. Так что

город готовится продавать в январе-феврале, директор УК Docklands Светлана Петрова заявила, что превышение итоговой цены над стартовой в случае их продажи большим не будет. «Участки находятся в депрессивных районах: Колпино, пос. Понтонный, Металлострой. И ажиотажа среди застройщиков не вызовут. Но если на торгах появятся более интересные активы, рост цен может быть значительным», – уверена она.

Общая площадь земли в административных границах Петербурга составляет 140,3 тыс. га. По данным регионального управления Росрегистрации, большая часть участков (80%) принадлежит государству. Остальные находятся в собственности юридических и физических лиц – 14 и 6% соответственно. Большинство участков в экспозиции (90%) предназначено для использования под коммерческую функцию – преимущественно производственно-складскую. Лишь 10% может быть застроено жильем. За весь прошлый год Фонд имущества Петербурга продал лишь два пятна общей площадью 3,5 га. Хотя в лучшие годы продавалось до 500 га городской земли под жилье.

цифра

140,3

тыс. га земли – общая площадь Петербурга

Уже в феврале пройдут два аукциона по продаже прав аренды восьми участков под жилищную застройку

ходят согласования», – уточнил Игорь Пахоруков. Таким образом, в течение года город планирует продать под жилье еще 34 участка (к тем двум пятнам под жилые комплексы площадью 5 га, которые уже были проданы в январе). Общая площадь этих лотов – около 35 га. Там можно будет построить 890 тыс. кв. м жилья. Решение Смольного активизировать продажу земли под застройку Игорь Пахоруков объяснил двумя причинами. Во-первых, город ищет перспективы пополнения дефицитного бюджета в кризис. Во-вторых, власти откликнулись на критику строительного сообщества по поводу прекращения земельных аукционов.

В том, что предложенная городом земля заинтересует инвесторов, Игорь Пахоруков не сомневается. «Активность

все пятна, подготовленные городом, найдут покупателя. Схема «50 на 50» (50% сделки покупатель земли оплачивает сразу, а оставшуюся часть – в рассрочку под 8% годовых на время реализации проекта – прим. ред.), которую предлагает город, очень выгодна для инвесторов. Это удобнее, чем брать кредиты в банках под выросшие проценты и покупать землю на вторичном рынке», – рассуждает исполнительный директор ЗАО «Ойкумена» Роман Мирошников. «Мы регулярно участвуем в торгах. Но интересных предложений в последние пару лет было очень мало. Если город изменит стратегию и начнет продавать интересные подготовленные под застройку участки, мы будем за них бороться», – говорит генеральный директор «Лидер групп» Руслан Юсупов. Проанализировав те 16 пятен, которые

вопрос номера

В рамках антикризисных мер Смольный предлагает чиновникам отказаться от закупок товаров, «не относящихся к неотложным нуждам», например новых автомобилей и дорогостоящей мебели. От чего еще, по вашему мнению, следует отказаться чиновникам?

Иван Федяков, генеральный директор ООО «ИНФОЛайн»:
– Заявленная городом экономия на чиновниках на самом деле не что иное как популистский жест. По меркам объема городского госзаказа все эти автомобили и мебель – это сущие копейки, реальной экономии на этом не выгадать. Сейчас сэкономить можно, только полностью перетряхнув весь бюрократический аппарат города. Научно доказано, что сокращение аппарата на 10% серьезно повышает его эффективность. А у нас происходит ровно наоборот – затраты на деятельность правительственных структур в разы превышают экономический эффект от этих мероприятий. В минувшем году на организацию выдачи грантов

малому бизнесу город потратил сумму, чуть ли не превышающую сам грантовый фонд.

Александр Кобринский, депутат ЗакСа:
– Расходы на деятельность органов власти – это небольшие суммы, они никак не сказываются на бюджетной ситуации города. А вот реально может помочь деятельность специальной комиссии по проверке эффективности расходования бюджетных средств, которую возглавил лично губернатор. Ее задача – перетряхнуть каждую госпрограмму и найти неэффективные расходы. Причем тут речь не должна идти о секвесте в 7 или 10%. Если программа не работает, то ее нужно не урезать, а отменить совсем. А рабочие программы, наоборот, дополнять деньгами.

Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь»:
– На мой взгляд, наши чиновники должны отказаться от страхов принятия ответственных решений. У нас пока наблюдается картина,

что чиновники выбирают позицию ни за что не отвечать. Более того, зачастую из-за противоречивости российского законодательства, роста прокурорского надзора средней руки чиновник в случае необходимости принятия какого-либо серьезного решения выбирает бездействие, действия по принципу «как бы чего не вышло».

Алексей Ерков, главный экономист Института территориального развития:
– Мне кажется, им стоит отказаться от всего лишнего. Что лишнее – каждый чиновник должен определить сам исходя из собственных этических представлений. Считаю, что исходя из того положения, в котором сейчас находится город и страна, список всего необходимого для чиновников должен быть сокращен до минимума.

Дмитрий Солонников, директор Института государственного развития «ИСОГОР»:
– Если мы говорим об оптимизации государственных расходов, то самое пристальное внимание должно быть обращено

к самому бюрократическому аппарату. Нужно радикально сокращать бесполезный оборот бумаги в кабинетах Смольного и уменьшить количество контролирующих инстанций. Сейчас правительственные структуры Петербурга работают не на нужды города, а на себя самих, и обслуживают они исключительно себя. Содержание аппарата – это своего рода пособие по безработице для группы людей, прикрытое декларируемой функцией по развитию и процветанию города.

Сергей Лебедев, старший юрист компании «Арбитр Северо-Запада»:
– Конечно же, должны отказаться от коррупции, так как она уже стала синонимом слова «чиновник». Если же говорить по существу, то я поддерживаю вводимые ограничительные меры, но их следует закрепить законодательно. Год-два-три наши чиновники вполне могут потерпеть без новых авто и мебели. Также считаю, что можно сократить количество «пустых» загранпоездов, которые оплачиваются из бюджетных средств.

Пять столпов жилищного строительства

Михаил Немировский / Минэкономразвития РФ опубликовало перечень системообразующих организаций, имеющих стратегическое значение для страны. Жилищное строительство в этом перечне представляют четыре столичных девелопера и петербургская Группа ЛСР. Избранная пятерка получит государственные гарантии на сумму 25 млрд рублей и помощь в преодолении административных барьеров. ➔

Проект перечня системообразующих организаций 5 февраля на заседании правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции представил министр экономического развития Алексей Улюкаев. Перечень содержит 199 организаций, включая холдинги и вертикально интегрированные компании, совокупная выручка которых в 2013 году составила 38 трлн рублей (56,9% от ВВП России, 68,8% от общего объема произведенной продукции, выполненных работ и услуг), в министерстве добавили, что численность занятых на этих предприятиях составляет более 20% от общего количества занятых в экономике. Для включения в перечень организация должна насчитывать не менее 4 тыс. человек постоянного персонала, ее годовая выручка за 2013 год должна быть не менее 10 млрд рублей, при этом за последние три года компания должна была заплатить не менее 5 млрд рублей налогов. По данным Минэкономразвития, под эти критерии попадают только пять компаний, занимающихся жилищным строительством. Это петербургская Группа ЛСР и столичные ГК «Интеко», ГК «СУ-155», ГК «Мортон», ГК «ПИК» (также в списке есть ОАО «Главстрой» Олега Дерипаски, одним из направлений которого является жилищное строительство). Общая выручка этих компаний за минувший год составила около 300 млрд рублей, а объем проданного жилья – более 2,5 млн кв. м.

Меры господдержки

Отметим, что по указанным параметрам на попадание в перечень мог бы претендовать и еще один петербургский застройщик – ГК «Эталон». В 2014 году объем продаж по новым контрактам компании составил 457 тыс. кв. м, или 39,9 млрд рублей (это на 28 и 32% выше показателей 2013 года). «Но мы никогда не работали с государственным заказом, в отличие от строительных компаний, попавших в данный перечень. Думаю, поэтому мы и не вошли в список», – объясняет Антон Евдокимов, генеральный директор группы компаний «Эталон».

Согласно решению правительственной комиссии, системообразующим компаниям будут оказываться различные формы государственной поддержки. В их числе предоставление государственных гарантий, содействие в укреплении финансовой стабильности, устранении барьеров (административных, законодательных, трудовых), препятствующих осуществлению предпринимательской деятельности в соответствующих секторах экономики. В частности, каждая из компаний, попавших в перечень, может рассчитывать на государственные гарантии на сумму не более 5 млрд рублей. Гарантии будут предоставляться на осуществление инвестиционных проектов либо на иные цели, включая финансирование реструктуризации текущих долгов. Отметим, что в антикризисном плане российского правительства предусмотрено увеличение объема госгарантий на 200 млрд рублей по кредитам и облигационным займам. Предоставление преференций попавшие в список организации должны будут «отработать», проводя программы реструктуризации и повышения эффективности своих активов.

Второй список

Любопытно, что аналогичный отраслевой перечень правительство подготовило и в прошлый кризис. В апреле 2009 года был создан аналогичный перечень из 295 системообразующих организаций. «Ряд из них оказывалась господдержка, в том числе посредством механизма

предоставления госгарантий. На мой взгляд, тогда государство сыграло большую роль с точки зрения поддержки бизнеса в критический момент в условиях нестабильности на финансовом рынке», – рассказал аналитик ИХ «Финам» Тимур Нигматуллин.

По мнению экспертов, поддерживая «локомотивы» отрасли, власти хотели подстраховать экономику от роста безработицы и провала в ВВП. «Налоговые отчисления с коммерческой деятельности строительного бизнеса приносят в бюджеты регионов огромные объемы денежных средств. Поэтому государство заинтересовано в поддержке жилищно-строительной отрасли», – говорит Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Bescar.

«Наряду с машиностроением жилищное строительство имеет один из наиболее высоких мультипликативных эффектов с точки зрения влияния на экономический рост. Таким образом, госгарантии или субсидирование ставок существенно улучшило бы ситуацию в отрасли», – объясняет господин Нигматуллин. По его словам, если предприятие имеет большую долю рынка и формирует значительную долю ВВП/ВВП, его банкротство может привести к резкому всплеску безработицы в регионе. «Впрочем, важно, чтобы нынешние неэффективные собственники понесли урон с точки зрения потери доли в бизнесе и т. п. Таким образом, это приведет к сокращению в соответствующей отрасли числа излишне рискованных проектов», – уверен эксперт.

Мнение



Тимур Нигматуллин, аналитик ИХ «Финам»:

➔ – На мой взгляд, размер активов или иные финансовые показатели (выручка, чистая прибыль) не являются ключевыми показателями, на которые ориентировалось правительство при формировании списка. Ключевые факторы – это доля рынка, влияние деятельности бизнеса на уровень безработицы в регионах (особенно в моногородах), эффект на ВВП и ВВП.

АСИ инфо
Актуальность строительных новостей

НОВОСТИ

➔ **Проект прокладки вылетной магистрали через Удельный парк** (магистраль № 7) переносится как минимум на пять лет из-за отсутствия денег в бюджете на ее строительство. Ориентировочная стоимость строительства – 30 млрд рублей. О том, что к обсуждению вопроса необходимости строительства магистрали № 7 и конкретных технических аспектов города магистраль № 7 от Арсенальной наб. до Выборгского шоссе с мостом через Неву – это не решение о строительстве дороги. Это лишь возможность, которую город оставляет на будущее для развития транспортной инфраструктуры перегруженных северных районов Петербурга», – цитирует пресс-служба слова вице-губернатора. Проект строительства магистрали вызывает у общественности резкий протест. Так, на днях местные жители вновь вышли на митинг против строительства дороги. Активисты требовали, чтобы в Смольном исключили территорию парка из зоны «У».

➔ **Компания Л1 получила разрешение на ввод в эксплуатацию** последнего корпуса первой очереди долгостроя ЖК «Премьер палас». Жилой комплекс «Премьер палас» строится на месте завода «Вулкан» в Петроградском районе Петербурга. Первую очередь комплекса изначально планировалось сдать в 2008 году. Жилой комплекс бизнес-класса включает в себя жилые и коммерческие помещения. Разрешение на ввод в эксплуатацию корпусов 3-2, 3-4, 3-5, 3-7, 3-8, расположенных на Пионерской ул., 50, лит. А, Компания Л1 получила в ноябре 2012 года. Вторую очередь из четырех корпусов застройщик планирует сдать во II квартале 2015 года.

➔ **Объемы ввода жилья в эксплуатацию в Ленинградской области** сохраняют положительную динамику. В январе 2015 года, как сообщил Георгий Богачев, вице-губернатор Ленобласти по строительству, в регионе введено 244 тыс. кв. м – это на 13% больше, чем за аналогичный период 2014 года.

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ



СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА

Жилой район на севере Санкт-Петербурга. 6 очередей введены в эксплуатацию.

ЮНТОЛОВО

Современный жилой район в северо-западной части Приморского района.

ПАНОРАМА 360

Новый городской квартал рядом с историческим центром.

Отдел продаж
СПб, Финляндский пр., 4, БЦ «Петровский форт», 2-й эт. атриум
Пн–пт, 10:00-19:00

680-40-40 glavstroj-spb.ru

ГЛАВСТРОЙ-СПБ

ВЛАСТЬ

Смольный предложил антикризисный план

Михаил Немировский / Правительство Петербурга обнародовало городской план по преодолению кризисных явлений в экономике. Бизнесу обещают моратории на введение торгового сбора, отказ от повышения ставок по аренде госимущества, а также упрощенный порядок продления договоров аренды земельных участков для добросовестных арендаторов.

Программа первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики Петербурга до 2017 года была опубликована на сайте Смольного 12 февраля. Согласно рекомендациям Минэкономразвития, в программе выделено пять направлений работы, каждое из которых имеет несколько подпунктов, исполнение большей части предложенных инициатив должно начаться уже в феврале-марте 2015 года.

Большая часть пунктов касается инвестиционной активности. Так, планом предусмотрена разработка предложений о введении льгот и отсрочек по уплате арендной платы за пользование госимуществом при осуществлении инвестиционной деятельности. Также Смольный обещает содействовать инвесторам в деле получения федеральных субсидий и сам будет активно привлекать федеральные деньги на финансирование инвест-проектов.

Важными пунктами являются установление упрощенного порядка продления договоров аренды земельных участков для добросовестных арендаторов на три года и введение моратория на повышение ставок за аренду государственного имущества. Однако мораторий, согласно документу, начнет действовать только со следующего года.

До конца марта Смольный предоставит строителям отсрочку по уплате штрафов за нарушение сроков возведения проблемных жилых и промышленных объектов, а также продлит эти сроки. Дополнительную помощь строителям окажут путем внесения изменений в Налоговый кодекс, чтобы в состав экономически обоснованных затрат, уменьшающих базу по налогу на прибыль, включить затраты на строительство объектов социальной и инженерной инфраструктуры.

Также в марте власти города «проведут анализ возможности» введения налоговых каникул для впервые зарегистрированных индивидуальных предпринимателей, если они выбрали предпочтительную форму налогообложения или приобрели патент. Кроме того, правительство отложило как минимум до 2016 года вопрос о введении торгового сбора с мелких и крупных ретейлеров. В 2015 году дополнительную плату с сетевиков брать не будут. Любопытно, что в деле тотальной экономики Смольный начал с себя – Комитет финансов и КЭПСР к апрелю 2015 года подготовят проект закона об оптимизации расходов на обеспечение деятельности органов исполнительной власти. Чиновников обяжут отказываться от закупок товаров и услуг, не относящихся к неотложным нуждам, а именно автомобилей и дорогостоящей мебели. Кроме того, чиновники должны будут ежегодно снижать потребление коммунальных ресурсов, тепла и воды на 2%.

Совладелец «Адаманта» развлечет Мурино

Никита Кулаков / Первый торгово-развлекательный комплекс в активно развивающемся районе Мурино-Девяткино построит совладелец холдинга «Адамант» Евгений Гуревич с партнерами. Стоимость проекта может превысить 6 млрд рублей. ➔

Как рассказал сам Евгений Гуревич, ТРК запланирован на участке 4,5 га, который находится в собственности девелопера. «Проектирование может начаться в конце 2015-го – начале 2016 года. Площадь центра составит от 80 до 100 тыс. кв. м. Точные параметры проекта и его стоимость будут известны позже. До середины 2014 года инвестиции в проект оценивались в 50-60 тыс. рублей за 1 кв. м. Но сейчас параметры финансирования будут пересматриваться. Плановая окупаемость проекта составит 10 лет», – уточняет Евгений Гуревич. Он добавил, что по плану ТРК должен начать работу в 2019 году. В числе его арендаторов, видимо, будут продуктовый гипермаркет, магазин одной из сетей DIY, фитнес-центр, детские развлекательные центры и др. Партнеров по этому проекту господин Гуревич не назвал. Напомним, что он является совладельцем холдинга «Адамант» вместе Игорем Лейтисом, Михаилом Баженовым и другими партнерами. «Адамант» – крупнейший собственник торговой недвижимости в Петербурге. В его управлении торговые комплексы города общей площадью 1,2 млн кв. м. Но в Ленобласти ТРК у «Адаманта» пока нет.

Решение о строительстве ТРК в Мурино Евгений Гуревич объяснил острым дефицитом торговой инфраструктуры в этом районе. Площадь нового жилья в Новом Девяткино и Мурино к 2020 году, по данным «Петербургской недвижимости», составит около 6,8 млн кв. м. Сейчас на разных стадиях строительства находится около 1,4 млн кв. м жилья – более 40 объектов. Среди застройщиков – NCC, «ЦДС»,



Евгений Гуревич надеется окупить вложения в проект за 10 лет

«УНИСТО Петросталь», «Сэтл Сити» и др. Если все проекты будут реализованы, то через 10-15 лет в этом районе будет проживать около 300 тыс. человек. Но пока эксперты указывают, что качественных коммерческих площадей в районе не хватает. «Большинство людей хотят работать рядом с домом. Но проектов коммерческой недвижимости в этой локации очень мало. Разве что «встройщики», – указывают эксперты NAI Besat. «Появление крупного

ТРК станет центром притяжения для всего района. Это весомый аргумент для покупателей жилья в пользу приобретения там квартиры», – уверен руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев.

Другие девелоперы тоже планируют строить коммерческую недвижимость в районе Мурино. Но их пока немного. Проекты заявили московская компания «Айтакс» (компания строит в Буграх бизнес-парк на участке 47 га, там будет 60 тыс. кв. м офисов) и «Арсенал-Недвижимость» (планирует построить на участке 32 га в Буграх офисно-торговые и образовательные объекты). Выдвинул идею строительства двух небоскребов в Мурино (один из которых будет офисным) и «Дальпитестрой». Но одобрения местных властей идея пока не получила. А совладелец «СВП-Групп» Денис Жуков сообщил, что у компании в районе Бугров есть участок около КАД, где будет большая АЗС с площадкой для фур и придорожным гипермаркетом. «Но ППТ под проект еще не получен. Надеемся, что это произойдет к лету», – резюмирует Денис Жуков.

ЦИФРА

100 тыс. кв. м

может составить площадь нового ТРК в Мурино

Петербургских очередников отправят в арендные дома

Максим Еланский / Власти Петербурга для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, разрабатывают программу социального найма жилья. Однако чиновники признаются, что смогут ее запустить, только когда в городе появятся арендные дома.

Смольный готовит поправки в региональное жилищное законодательство, согласно которым в городе появится программа социального найма жилья. Распространяться она будет на граждан, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий, которых в Петербурге около 150 тыс. человек. По словам главы Жилищного комитета Валерия Шияна, на прошлой неделе выступившего на депутатских слушаниях о мерах, принимаемых для обеспечения доступности жилья, данная программа готовится на основе приня-

тых федеральных законов. Сейчас городские власти согласовывают ее с другими подзаконными актами. Полностью документ будет готов к лету текущего года. Чиновник подчеркивает, что по договору социального найма очередникам будут предложены квартиры в новых домах, в отдельных случаях – в домах, прошедших комплексный капремонт. Стоимость аренды такой недвижимости будет в три раза ниже рыночных значений. Заключить договор найма можно будет вне очереди. При всех таких коврижках арендаторам следует помнить, что квартиры они не смогут приватизировать, а также будут вычеркнуты из реестра очередников. Между тем от предложения аренды квартиры как альтернативы получения жилья в собственности граждане могут отказаться и продолжать ждать свои метры на стандартных основаниях. Отметим, что в Петербурге с 2011 года действует закон

о коммерческом найме жилья. По его условиям, город арендует недвижимость в частном фонде, а физлица являются субарендаторами. Граждане оплачивают аренду по льготной ставке, доплату арендодателю берут на себя владельцы. Однако коммерческий наем активно не работает из-за нехватки денежных средств. За три года действия закона арендаторами квартир смогли стать только около тысячи человек. Глава Жилищного комитета надеется, что программа социального найма будет развиваться более активно, чем действующая коммерческая, так как имеет федеральную основу. Однако признается, что для ее запуска необходимы муниципальные арендные дома, куда должны заселяться люди. «К сожалению, темпы строительства новых домов в городе замедлились. Поэтому запустить такую программу в ближайшее время будет проблематично. Тем не менее предло-

жение квартир в аренду – один из вариантов решения квартирного вопроса очередников», – считает Валерий Шиян. Стоит добавить, что арендных домов в Петербурге действительно нет. Летом прошлого года о возможном проекте строительства арендного дома в Северной столице объявила московская ГК «Интеко». Партнером девелопера должно было стать АИЖК. Стартует строительство только в текущем году. Как отмечают эксперты, коммерческим организациям невыгодно заниматься строительством арендных домов, если проект не масштабный и нет особых предпочтений государства. Дело в том, что выкупная цена квартир у государства более низкая, чем в прямых продажах недвижимости частным лицам. Также до конца не сформирована законодательная база, регулирующая работы над таким объектом.

Финансы и госзаказ меняют кураторов

Максим Еланский / На прошлой неделе кресло председателя Комитета финансов покинул Эдуард Батанов, работавший на этом посту с 2008 года. Новым руководителем ведомства назначен 27-летний Алексей Корабельников, ранее не имевший опыта работы на госслужбе. Также губернатор внес на рассмотрение в ЗакС кандидатуру нового вице-губернатора Сергея Мовчана. Бывший аудитор Счетной палаты Госдумы будет курировать промышленность и госзаказ. ➔

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко 10 февраля представил своим подчиненным нового председателя Комитета финансов. Им стал Алексей Корабельников. Предыдущий глава ведомства Эдуард Батанов накануне покинул свой пост с формулировкой «по собственному желанию».

Градоначальник подчеркнул, что Эдуард Батанов много и активно работал над решением вопросов, связанных с обязательствами города. По его словам, талант и знания экс-главы комитета будут и дальше востребованы на благо Петербурга. Презентуя нового руководителя ведомства, Георгий Полтавченко отметил, что у Алексея Корабельникова значительный опыт работы в финансовой сфере. «С 2014 года он работал советником губернатора Санкт-Петербурга, занимался вопросами финансового и экономического развития города. Он человек вдумчивый, молодой, энергичный», – добавил губернатор.

Отметим, что 45-летний Эдуард Батанов – один из «долгожителей» Смольного.

В Комитет финансов он пришел в 1999 году. В 2004-м был назначен заместителем председателя ведомства, с 2008 года стал его главой. У Алексея Корабельникова нет опыта работы на государственной службе. Согласно краткой биографии нового чиновника, в 2009 году он закончил экономический факультет СПбГУ, после чего работал в уральском подразделении консалтинговой международной компании Ernst & Young, с лета прошлого года стал советником губернатора.

За последние несколько недель это уже второй случай, когда губернатор на ключевые посты в правительстве ставит молодых людей, не имеющих серьезного управленческого опыта. В частности, в конце января новым главой КУГИ стала 35-летняя преподаватель ИЖЖКОНа Юлия Лудинова. Как и Алексей Корабельников, она несколько месяцев была советником губернатора.

Опрошенные эксперты достаточно критично отнеслись к проведенной рокировке в Комитете финансов. По их мнению,

Эдуард Батанов ушел со своего поста не по своему личному желанию, но реальных поводов для его отставки не было. Также эксперты скептически отнеслись к выбору губернатором нового главы ведомства.

По словам депутата ЗакСа, члена Бюджетно-финансового комитета городского парламента Вячеслава Нотяга, Эдуард Батанов был одним из немногих чиновников – профессионалом своего дела. «Он проработал больше 15 лет в Комитете финансов и знал все тонкости управления городской казной, распределения бюджетных средств. Не думаю, что новый глава комитета, о котором ничего не известно, способен будет вести такую же работу. Все больше и больше убеждаюсь в том, что у губернатора нет понимания того, какой должна быть эффективная правительственная команда. Тем более в условиях кризиса», – отметил депутат.

Стоит добавить, что новому главе Комитета финансов

Алексею Корабельникову придется в этом году урезать бюджет. Предполагается, что в расходной его части весной бюджет будет сокращен как минимум на 7-10%. В случае ухудшения экономической ситуации в стране и в самом городе не исключено, что последует еще один секвестр. В кризисный 2009 год при Эдуарде Батанове петербургский бюджет корректировался три раза и был урезан на 20%.

Также в конце прошлой недели губернатор Георгий Полтавченко внес на рассмотрение в ЗакС кандидатуру вице-губернатора Сергея Мовчана. Предполагается, что он будет курировать вопросы промышленности и государственного заказа, малого и среднего бизнеса. В конце 1990-х годов он возглавлял Регистрационную палату мэрии Санкт-Петербурга, был главным судебным приставом города. В конце 2004 года стал руководителем

Федеральной регистрационной службы, а с 2007 года работал аудитором Счетной палаты Госдумы.



Новый председатель Комитета финансов Алексей Корабельников начнет работу с урезания бюджета

БЭСКИТ®
23-й год
экспертной деятельности

- Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты основания
- Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора:**
 - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
 - проектной документации
- Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ**
- Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел НТМГОЧС**
- Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
 - геодезические измерения вертикальных осадок
 - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
 - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- Вибродинамические исследования**
- Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

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

Свидетельство №СРО-Пд12-006-05 от 10.08.2010. Инвалид НП проектировщиков «Секонстрастрой-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

РУБРИКА **КРИЗИС NET** Дата выхода – 02.03.2015

Новая рубрика газеты «Строительный Еженедельник» задумана как еще одна площадка для тех представителей бизнес-сообщества, которые стремятся к диалогу с госвластью для развития как строительной сферы, так и национальной экономики в целом.

Приглашаем рассказать о ваших предложениях по стабилизации экономики строительной отрасли и антикризисных мерах вашей компании.

РУБРИКА ВКЛЮЧАЕТ СЛЕДУЮЩИЕ ВОПРОСЫ:

- Какие наиболее неблагоприятные факторы влияния на экономику, бизнес вы видите сегодня?
- А в чем новые возможности для экономики, бизнеса?
- На чем должен быть, по вашему мнению, сделан акцент в подходе к решению проблем: жесткая экономия, оптимизация расходов, поиск новых управленческих моделей, поддержка со стороны государства, что-то еще?
- Как может измениться расстановка сил на рынке? Чем именно это будет обусловлено?

По вопросам участия: reklama@asninfo.ru, (812) 605-00-50, отдел рекламы.

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

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

РЕКЛАМА

НОВОСТИ

Из SRV в Lemminkäinen

Никита Кулаков / Бывший руководитель проекта «Охта Молл» финской компании SRV в Петербурге Микко Сёдерлунд назначен заместителем директора местного подразделения холдинга Lemminkäinen.

Переход Микко Сёдерлунда в компанию Lemminkäinen состоялся в начале февраля. До этого он занимал позицию руководителя проекта «Охта Молл», который реализует в Петербурге финский концерн SRV. Бюджет стройки составляет 1 млрд EUR. «В SRV у меня закончился 5-летний контракт. И я не стал его продлевать», – говорит Микко Сёдерлунд. В SRV сообщили, что расставание с сотрудником было спокойным, а освободившуюся позицию руководителя проекта «Охта Молл» заняла бывшая глава юридического департамента SRV в РФ Анна Исакова. «Другие топ-менеджеры своих позиций в компании не меняли», – отметили там. В Lemminkäinen Микко Сёдерлунд будет заниматься поиском инвесторов для новых жилищных проектов, а также реализацией коммерческих помещений. «Всегда хотел поработать в компании, которая строит жилье. Но за 20 лет работы в России это получилось впервые», – делится он. Исполнительный вице-президент Lemminkäinen в РФ Маарет Хейскари отметила, что Микко Сёдерлунд должен усилить направление собственного строительства компании. «Именно это направление в фокусе нашего внимания на 2015–2016 годы. Мы намерены удержать свою долю рынка и увеличить известность бренда», – уточнила она. Согласно отчетности, объем продаж Lemminkäinen в 2014 году вырос на 2% до 2 млрд EUR. В Петербурге компания строит жилье. В ее портфеле пять жилых проектов общей площадью более 140 тыс. кв. м. Микко Йохан Сёдерлунд родился в 1970 году в Хельсинки. Окончил Высшую школу экономики в Турку. 1995–2004 год – генеральный директор петербургского офиса компании Raisio, производящей продукты питания. 2004–2006 год – директор завода Ruukki по производству металлоизделий в Петербурге. 2006–2009 год – управлял активами фонда Evli Bank в Санкт-Петербурге. С 2009 года по февраль 2014 года – руководитель проекта «Охта Молл» компании SRV в РФ. Был женат. Воспитывает двух дочерей.

Опасные каникулы

Вероника Маслова / Правительство РФ предлагает освободить предприятия, владеющие опасными объектами, от страхования ответственности на два года, чтобы снизить нагрузку на их бюджеты. За это время страховщики потеряют миллиардный рынок, а потерпевшие от происшествий на опасных объектах не получат возмещения за ущерб жизни, здоровью и имуществу. ➔

Двухлетние «каникулы» по уплате платежей по обязательному страхованию ответственности владельцев опасных объектов (ОСОПО) предлагается ввести в рамках антикризисного плана с 1 января 2016 года. Правительство поручило профильным ведомствам подготовить соответствующие предложения. Страхование предполагается сохранить только для объектов первого класса опасности, если их собственники не заключили договор добровольного страхования. Объекты II–IV классов опасности (включая гидротехнические сооружения и АЗС жидкого моторного топлива), а также лифты, подъемные платформы для инвалидов и эскалаторы, по предложению разработчика законопроекта – Минэкономразвития, следует от страхования освободить.

сейчас известны случаи, когда владельцы опасных объектов скрывают факты происшествий на своих предприятиях, так как это грозит им проверками надзорных органов», – говорит господин Юрьев.

По данным статистики НССО, средняя стоимость полиса ОПО составляет около 30 тыс. рублей в год, так что секвестирование этого платежа не может служить сколько-нибудь значимым фактором в вопросе снижения расходов бизнеса. При этом за трехлетний период с момента введения закона об обязательном страховании ОПО 90% страхователей воспользовались правом применить коэффициент безопасности и заключить договор с 30%-й скидкой.

Страховое сообщество считает, что есть альтернативные возможности для снижения нагрузки с бизнеса. Закон об ОСОПО

чае остается открытым вопрос о расчете компенсации для пострадавших в аварии: если возмещение будет осуществляться в порядке, установленном Гражданским кодексом, то граждане смогут рассчитывать на выплату только в судебном порядке, и не факт, что объем выплаты будет соответствовать объему выплат, предусмотренному законом об ОПО.

Опыт развитых страховых рынков подтверждает, что в период кризиса страхование становится практически единственным эффективным механизмом финансовой защиты интересов владельцев ОПО и потерпевших, отмечает руководитель управления имущественных видов страхования Северо-Западного дивизиона «Ренессанс страхование» Виталий Овсянников. Кризис не дает возможности владельцу ОПО быстро и недорого получить заемные средства либо сформировать резерв самостоятельно для выплат по авариям ОПО, поэтому сами владельцы ОПО возмещение вреда в случае крупных убытков выплачивать, скорее всего, в полном объеме не смогут.

«Что же касается соотношения взносов и выплат, которое приводит министерство, из полученных взносов страховые компании формируют страховые резервы. Максимальная страховая сумма для декларируемых объектов составляет 6,5 млрд рублей – двух-трех крупных страховых случаев с большим количеством потерпевших хватит, чтобы израсходовать премии, полученные по всем ОПО страны», – объясняет он.

↓ Премии и выплаты по ОСОПО в РФ, млрд рублей



Источник: Минэкономразвития

Страхование предполагается сохранить только для объектов I класса опасности, если их собственники не заключили договор добровольного страхования

В 2012 году премии страховщиков по ОСОПО составили 9,1 млрд рублей, а в 2013 году – 9,2 млрд рублей. При этом компании выплатили 148,6 млн и 278,7 млн рублей соответственно. Эти средства не работают по своему целевому назначению, делает вывод Минэкономразвития.

По словам президента Национального союза страховщиков ответственности (НССО) Андрея Юрьева, приостановка действия закона о страховании ОПО скажется на защищенности работников опасных предприятий, войдет в противоречие с общим курсом правительства РФ на сохранение всех социальных гарантий. Категория ОПО, на которую не предполагается распространить действие «каникул» (I класс опасности), занимает менее 1% от общего числа договоров (1,775 тыс. договоров), или около 5% от премий (343,5 млн рублей при общем объеме премии в 6,6 млрд рублей в 2014 году), и в результате около 99% объектов застрахованы не будут, отмечает он. «Нам уже

нуждается не в приостановке, а в совершенствовании в части механизмов страхования и корректировки страховых тарифов, считает первый заместитель председателя правления «СОГАЗ» Николай Галушин. Именно сейчас рассматриваются поправки в закон, расширяющие объем покрытия для многих категорий опасных объектов. «Механизм страхования ответственности лишь косвенно защищает владельцев ОПО, которые только приобретают страховые полисы. Сняв финансовую нагрузку по уплате необременительных страховых взносов с бизнеса, мы опять возложим существенное бремя компенсации пострадавшим в авариях на государство», – говорит он.

Введя мораторий, государство также автоматически лишит себя дополнительного механизма получения объективных данных об уровне промышленной безопасности опасных объектов, добавляет генеральный директор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев. Он также обращает внимание, что в этом слу-

ИНИЦИАТОРЫ
КОНКУРСА



ПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2014

ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

Генеральный оператор конкурса НП «Объединение строителей СПб»

+7 (812) 347 78 91 (92)

www.stroitelgoda.spb.ru

Прием заявок на участие в конкурсе
с 16 февраля по 13 марта 2015 года

Генеральный информационный партнер



Генеральный радиопартнер



Информационные партнеры



Аренду земли подгонят под новый кадастр

Максим Еланский / Власти Петербурга повышают базовые ставки аренды городской земли. Не самое приятное для бизнеса нововведение чиновники объясняют не кризисом, а давно запланированным подгоном арендных ставок под изменения кадастровой стоимости земли. ➔

Смольный с 1 апреля повышает базовую ставку арендной платы за пользование муниципальной землей. Утвержденные новшества касаются всех арендаторов земельных участков городской собственности. Сами изменения в постановление, регламентирующие ставки, были утверждены еще в конце декабря 2014 года, однако до настоящего времени публично обнародованы не были.

Как сообщают в КУГИ, повышение базовых ставок не связано с кризисом и готовилось еще до его наступления. Принятие изменений ждали еще год назад, но проект долго согласовывался городским правительством. Повышение ставок чиновники объясняют необходимостью подгона действующих арендных тарифов под новую кадастровую стоимость земли, которую определял по своей методике в 2012 году ГУИОН.

Согласно принятым нововведениям, базовые ставки вырастут в диапазоне от 2 до 12%. Размеры их увеличения будут зависеть от территории города (к центру дороже) и типа объекта на арендуемой земле. Самое минимальное увеличение (2%) затронет временные объекты тор-

говли и оказания услуг; максимальное – капитальные торговые комплексы, склады, объекты производственной деятельности. Диапазон цен широк: от 1,5 тыс. до 18,8 тыс. рублей за 1 кв. м для временных объектов и от 0,21 тыс. до 2,5 тыс. рублей за 1 кв. м для капитальных строений.

Отметим, что последний раз базовые ставки менялись в 2009 году. До последнего времени базовая ставка за землю

Между тем, по мнению директора департамента брокериджа NAI Besag в Санкт-Петербурге Михаила Рожко, учитывая текущую экономическую ситуацию, городские власти могли бы найти другое, более эффективное решение для пополнения доходов городского бюджета, нежели просто увеличение ставок аренды.

«Повышение платы за аренду городских земель приведет к росту ставок по

объектов в более дешевые. Остальных игроков рынка ждет снижение маржинальности их бизнеса», – считает Михаил Рожко

Эксперты полагают, что из-за повышения арендных ставок следует ожидать очередной всплеск судебных тяжб предпринимателей, недовольных ранее проведенной оценкой земли, с чиновниками города. «На практике имеются случаи, когда арендная плата чиновниками завышается в несколько раз. Тем не менее не всегда судебные тяжбы могут быть целесообразны. Если участок небольшой, то издержки и затраты могут превысить в итоге сумму экономии», – отмечает президент ГК «АРИН» Андрей Тетыш.

Кроме того, специалисты рынка недвижимости не исключают возможности, что Смольный в ближайшие недели может пойти на попятную и приостановить запуск нововведений из-за неблагоприятной экономической ситуации в стране, ожидаемых возмущений представителей бизнеса. Возможно, по этой причине, считают эксперты, планируемое повышение ставок не получило пока огласки, в том числе со стороны местных властей.

Согласно принятым нововведениям, базовые ставки вырастут в диапазоне от 2 до 12%. Размеры их увеличения будут зависеть от территории города и типа объекта

справка

Несколько дней назад власти Москвы обнародовали свой антикризисный план. Согласно ему, в 2015 году чиновники столицы решили заморозить ставки аренды городских помещений на 2015 год. Также в рамках антикризисного плана власти города решили снизить стоимость аренды торговых площадей в подземных переходах для малого бизнеса за счет перехода на модель прямой аренды.

17 февраля отмечает 60-летие **Геннадий Филиппович Щербина**, генеральный директор ЗАО ССМО «ЛенСпецСтрой»

Уважаемый Геннадий Филиппович!
От всей души поздравляю Вас с юбилеем!

Ваши глубина знаний и компетентностьнискали почет и уважение коллег и партнеров, а заслуги в профессиональной деятельности безграничны. За годы напряженной и упорной работы Вами было успешно реализовано множество крупных и значимых для Санкт-Петербурга проектов.

Сохраняйте все свои лучшие черты и качества: открытость, общительность, энергичность, позитивное настроение! Крепкого Вам здоровья на долгие годы, благополучия, бодрости и удачи! Пусть претворится в жизнь все задуманное, а рядом всегда будут верные друзья и единомышленники!

Председатель Комитета по качеству и безопасности строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО, генеральный директор ООО «ИНЭ» **Александр Орт**

17 февраля
Геннадий Филиппович ЩЕРБИНА, генеральный директор ЗАО ССМО «ЛенСпецСтрой»

18 февраля
Николай Иванович РУСАКОВ, генеральный директор ООО «Строительное управление»
Евгений Армасович КОНКА, исполнительный директор СРО НП «Объединение строителей Карелии»

20 февраля
Беслан Рамазанович БЕРСИРОВ, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест»

21 февраля
Вадим Николаевич АЛЕКСАНДРОВ, генеральный директор ОАО «Метрострой»

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Уважаемый Беслан Рамазанович!

Примите от руководства и коллектива ЗАО «РАНТ» самые добрые, теплые слова поздравления и наилучшие пожелания по случаю Вашего Дня рождения!

В этот знаменательный день от души желаем Вам, дорогой Беслан Рамазанович, чтобы удача, успех и вдохновение были верными спутниками во всех Ваших начинаниях, а здоровье и благополучие — в ежедневной жизни Вашей, Ваших детей и внуков!

Пусть сбудутся Ваши желания и устремления, добрым будет каждый прожитый и начинающийся день! Пусть Ваш дом будет наполнен радостью общения с семьей, близкими и родными людьми! Пусть сохранится все хорошее, что есть в Вашей жизни, и преумножатся мгновения радости, любви и оптимизма!

С уважением,
руководство и коллектив ЗАО «РАНТ»

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
РАНТ
ЗАСТРОЙЩИК, ГЕОИНЖЕНЕР, ТЕХНИЧЕСКОЕ

НОВОСТИ

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о собственном банкротстве от ООО «Платинум». Данная организация входит в холдинговую группу «Квартира.ру Платинум», которая являлась застройщиком ЖК Platinum на Свердловской наб. «Платинум» отвечала за финансовое управление проектом. Элитный жилой комплекс Platinum в центральной части города начал строиться еще в 2003 году «Невским синдикатом». К 2007 году у компании начались проблемы, проектом занялся холдинг «Квартира.ру». Темпы строительства несколько раз падали, но летом прошлого года жилой комплекс был сдан в эксплуатацию. Также структуры холдинга «Квартира.ру» строили в городе еще один проблемный объект – ЖК «Ладжский парк». Объект был сдан в эксплуатацию в 2013 году с многочисленными недоделками. В настоящее время большинство структур «Квартира.ру Платинум» обанкрочены.

➔ КУГИ не смог взыскать с «АРГО-Инвест» 83 млн рублей. В рамках своего заявления в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти ведомство требовало от коммерческой организации выплаты 83,7 млн рублей за нарушение инвестиционного договора, а именно непредоставление городу квартир. Договор был заключен в 2006 году, согласно ему «АРГО-Инвест» предоставлялся участок площадью 4,7 тыс. кв. м по ул. Юрия Гагарина под строительство дома. После завершения строительства компания должна была передать городу недвижимость площадью не менее 1,5 тыс. кв. м, что сделано не было. Рассмотрев требования чиновников к строительной фирме, представители суда пришли к выводу, что составленный договор между сторонами не конкретизировал обязательства по передаче квартир.

➔ Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа принял кассацию банка ВТБ на определение суда первой инстанции в тяжбе с ЗАО «Тепломагистраль». Она будет рассмотрена 5 марта. В рамках судебного производства ВТБ требует от «Тепломагистрального» выплаты более 600 млн рублей как задолженности по кредиту. В апреле прошлого года арбитраж удовлетворил иски о взыскании кредитной организации. Однако ответчик несколько раз пытался опротестовать принятое решение. В январе текущего года суд по ходатайству «Тепломагистрального» принял решение частично приостановить рассмотрение дела, с чем не согласился банк.

➔ Правительство Петербурга в Тринадцатом апелляционном арбитражном суде добилося отмены принятого судом первой инстанции решения в тяжбе чиновников с ООО «МастерСтройКомпания». Осенью прошлого года данная организация подала иск в суд о признании незаконным бездействия чиновников, которые предварительно разрешили строительство гостиницы в Павловске на ул. Правды, а затем затянули сроки окончательного согласования. Первоначально арбитраж поддержал сторону бизнесменов. Апелляционный суд встал на сторону чиновников, так как у органов власти отсутствовала возможность определить вид разрешенного строительства на участке из-за смены регламентов.

С «ЭФЭСк» требуют миллиард

Максим Еланский / Компания «ГлобалЭлектроСервис» намерена взыскать с ЗАО «ЭФЭСк» почти 1 млрд рублей. Крупный холдинг Северо-Западного региона, специализирующийся на строительстве объектов электроэнергетики, не оплатил работы субподрядной организации. ➔

В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти на прошлой неделе направлен иск ОАО «ГлобалЭлектроСервис» в отношении ЗАО «ЭФЭСк». В его рамках компания-истец требует от ответчика выплаты почти 1 млрд рублей. Информации о причинах взыскания такой суммы в картотеке дел Высшего арбитражного суда пока нет. Дата рассмотрения иска пока не установлена.

«ГлобалЭлектроСервис» из Москвы и входит в ГК «Сумма» крупного российского бизнесмена Зиявудина Магомедова. Дочерняя структура холдинга специализируется на строительстве объектов энергетики. Ответчик – ЗАО «ЭФЭСк» – является частью ГК «ЭФЭСк», ведущего подрядчика СЗФО, занимающегося проектированием и монтажом линий электропередачи.

На запрос «Строительного Еженедельника» о сути исковых претензий «ГлобалЭлектроСервис» и «ЭФЭСк» не ответили. По данным внутреннего источника «Интерфакса», спор двух организаций касается работ на строительстве ВЛ 220 кВ Печора – Ухта – Микунь. Заказчиком ввода ЛЭП длиной почти 500 км был филиал ОАО «ФСК ЕЭС» – МЭС Северо-Запада, генподрядчиком – ГК «ЭФЭСк», отдельные субподрядные работы выполнял «ГлобалЭлектроСервис». Работы на объекте начались в 2012 году, завершиться должны в текущем. Объем инвестиций в строительство составляет около 15 млрд рублей.

МНЕНИЕ



Алексей Максимихин, исполнительный директор группы компаний «Меридиан»:

➔ – Сложившаяся в последнее время экономическая ситуация в стране значительно снизила платежную дисциплину заказчиков, что, естественно, отрицательно сказалось и на генподрядчиках. В силу отсутствия кредитной банковской поддержки с начала 2014 года компании вынуждены финансировать строительство из собственных оборотных средств, которые на сегодняшний день в связи с ростом инфляции и стремительным падением курса рубля у генподрядных организаций практически отсутствуют. Это усугубляется сложностями и с отсутствием авансирования со стороны заказчиков и, соответственно, накладывает отпечаток на характер взаимоотношений с субподрядчиками.



По мнению экспертов, в 2015 году количество судебных споров энергоподрядчиков и субподрядчиков будет расти

В январе текущего года в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти был направлен иск к «ЭФЭСк» от пермской инжиниринговой компании «Искра-Энергетика». В его рамках истец требовал выплаты 276 млн рублей. В настоящее время иск отозван для определения его в другой территориальной арбитражный суд.

Эксперты рынка предполагают, что проблемы у «ЭФЭСк» возникли из-за высокой

контрактной нагрузки. Энергоподрядная организация достаточно активно набирала тендеры в 2010–2013 годы, в том числе в олимпийском Сочи. Тем не менее, добавляет специалисты, с ГК «ЭФЭСк» вряд ли что-то случится из-за влиятельных людей в ее руководстве.

По данным «СПАРК-Интерфакс», в ГК «ЭФЭСк» 27% акций принадлежит ООО «Энергострой», владельцами которого являются Юрий Бобылев и Вадим Сердюков (сын экс-главы Ленинградской области) и председателя совета директоров Евгения Бобылева (брата Юрия Бобылева). 10% акций находятся в собственности у генерального директора компании Леонида Мазо, который до осени 2014 года был топ-менеджером «Россетей». Также стоит отметить, что в компании «ЭнергоПроект», структуре «ЭФЭСк», председателем правления является Андрей Нарышкин, сын Сергея Нарышкина, председателя Госдумы.

тендеры

➔ СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» объявило о конкурсе по выбору подрядчика ремонта дорог Курортного района. Исполнителю тендера необходимо будет провести работы на 10 дорожных участках в районе. В их числе Приморское и Средневыборгское шоссе, а также автодорога Белоостров – Выборг (участок трассы «Скандинавия»). От подрядчика потребуются гарантии от года на разметку и газоны до 60 месяцев на мощение и водоотведение. Стоимость работ определена в 240,8 млн рублей.

Прием заявок продлится до 4 марта, итоги подведут 10 марта 2015 года.

➔ ОАО «Судостроительный завод «Северная верфь»» назвало претендентов на право проектирования и изысканий для строительства нового судостроительного комплекса. Это петербургские ОАО «КБ высотных и подземных сооружений», ОАО «Центр технологии судостроения и судоремонта» и ООО «Росинжиниринг Проект». Начальная цена предложения составляет

549,3 млн рублей. Стройплощадка расположена в Петербурге на Корабельной ул., 6, на собственной территории «Северной верфи». Новый комплекс должен включать сухой док с батопортом, эллинг, корпусообработывающий цех, подводные опоры для установки плавдока, объекты транспортной и энергетической инфраструктуры.

➔ ОАО «Территориальная генерирующая компания № 1» ищет подрядчика реконструкции схемы внутреннего газоснабжения Первомайской ТЭЦ. Согласно

техническому заданию, исполнитель работ возьмет на себя обязательства по техническому перевооружению схемы внутреннего газоснабжения ТЭЦ. Проект включает строительство, приобретение, поставку и монтаж оборудования, пусконаладку и ввод объекта в эксплуатацию с последующим гарантийным обслуживанием. Стоимость работ определена в сумму 249,7 млн рублей. Заявки принимаются до 26 февраля, итоги подведут 16 апреля. Сроки выполнения работ – март 2015-го – август 2016 года.

**интервью**

Игорь Водопьянов: «К любому позитивному событию на строительном рынке отношусь как к чуду»

Максим Шумов / Генеральный директор УК «Теорема» Игорь Водопьянов рассказал «Строительному Еженедельнику» о малоэтажном жилом проекте компании в Петродворцовом районе, а также о стратегии работы на рынке в условиях непрогнозируемого спроса.

– В минувшем году вы приступили к освоению своего пятна в Петродворцовом районе. Как вы вышли на этот участок?

– Земельный участок мы оформили еще в 2006 году, приобретя акции ныне не действующего предприятия «Ленптицепром». И земля, как оказалось впоследствии, обошлась нам дороже, чем мы рассчитывали. Потому что тогда, в середине 2000-х, мы были уверены в безоблачном будущем строительного бизнеса, в том, что Россия встала на путь развития и все у нас будет хорошо. Однако потом грянул кризис, а сейчас на носу еще один, а приоритеты развития сменились у руководства страны стремлением доказать собственное величие. В итоге реализация проекта растянулась на больший срок, нежели предполагалось в 2007 году. Для примера: в этой локации мы готовим два проекта планировки территории. Так вот первый ППТ мы утверждаем уже шесть лет, а второй – три года. Осенью 2014 года нам казалось, что мы на завершающем этапе – мы получили сводное заключение КГА, прошли общественные слушания. Однако буквально на прошлой неделе нас снова «завернули», сославшись на очередные изменения законодательства. В строике очень длинные инвестиционные циклы, особенно если занимаешься комплексным развитием территорий, поэтому мы просто не успеваем соблюдать постоянно изменяющиеся нормы закона. Вообще я уже к любому позитивному событию на строительном рынке отношусь как к чуду. Потому что ожидать, что что-то будет сделано по процедуре, в рамках закона – бессмысленно.

– В целом какой пул земли у вас есть в этой локации?

– У нас есть два участка под застройку – 165 и 200 га. Кроме того, у нас есть территория в 80 га на севере этой зоны. Сейчас там болото. Мы предлагали городу перевести эту территорию в зону 1Ж, построить там поселок с красивой рекреационной зоной. Но нам сказали, что это сделать невозможно, потому что город должен соблюсти баланс зеленых насаждений, и если мы из него выведем 80 га, то баланс нарушится. Но по факту при развитии территории непосредственно зеленых насаждений станет больше. В конечном итоге приступить к освоению этой территории мы не можем.

– Планируете ли расширять земельный банк?

– Расширяться не планируем, на данный момент в этом нет необходимости. Смотрите, на пятне, которое сейчас актив-



но застраивается, есть спрос только на 30 тыс. кв. м в год, и я очень надеюсь, что он в ближайшее время вырастет хотя бы до 40 тыс. кв. м. Сейчас две наши компании-партнера («Абсолют Строй Сервис» и «Промреконструкция» – прим. ред.) строят здесь по 30 тыс. кв. м, а у нас в перспективных планах строительство около 100 тыс. кв. м. Получается, что это жилье будет продаваться как минимум пять лет. Надеюсь, что за эти пять лет ситуация изменится, спрос возрастет, и тогда можно будет взяться и за территорию «Ленптицепрома», где можно построить еще 1,3 млн кв. м жилья – то есть у нас есть поле для работы на ближайшие 20 лет.

– Расскажите о параметрах проекта.

– Территорию мы разделили на три части по типу застройки. Еще летом мы нарезали 17 га на 65 отдельных участков и начали их продажу для целей индивидуального жилищного строительства. На данный момент динамика продаж достаточно позитивная – за пять месяцев из 65 участков продано 20.

В минувшем году мы полностью обеспечили участки всей необходимой инженерной инфраструктурой – газом, электроэнергией, сделали канализование, а до конца 2015 года мы подготовим инфраструктуру для второй очереди. Концептуально наши участки станут продолжением уже сложившейся застройки Петродворцового района с примерно одинаковым социальным составом жителей.

Это достаточно свежая застройка, дома здесь строились в 2000-х годах. И спрос на эти участки в основном локальный. Практически все наши покупатели – жители Петродворцового района. Это люди, у которых в районе живут друзья и родственники, они хорошо знают территорию, понимают плюсы и минусы района. Отмечу, что большого выбора у жителей района и не было. Все-таки покупать у «Строительного треста» в проекте «Сад времени» коттедж за 20 млн рублей не всем по карману, здесь же можно приобрести участок за 4 млн рублей и постепенно отстраиваться. Кроме того, в рамках проекта «Новые кварталы Петергофа» мы планировали построить 73 таунхауса площадью 90, 120 и 150 кв. м, а также 5-этажные многоквартирные дома. Открыть продажи таунхаусов мы собираемся в апреле этого года.

Мы отслеживаем показатели продаж наших коллег и партнеров, работающих в сегменте комфорт- и бизнес-класса, и видим, что высокой динамики продаж ни у кого сейчас нет. В то же время свои проекты, в том числе строящийся комплекс «Пять звезд», мы реализуем за собственный счет, не дожидаясь средств дольщиков. Но применить такой подход в Петергофе, то есть на какое-то время заморозить деньги, вынуть их из оборота и вложить в большую стройку с непрогнозируемым спросом, было бы неправильно. Сейчас все находится в подвешенном состоянии – непонятна политическая конъюнктура, поэтому и горизонт планирования

у бизнеса очень короткий. У нас есть ресурсы, документы и мощности для выхода на стройплощадку, но мы не можем спрогнозировать возвратность средств, сроки окупаемости. Поэтому мы решили весной приступить к строительству небольшой «пилотной» очереди таунхаусов – это будет первая линия из 17 секций, а дальше будем изучать динамику продаж. То же самое относится и к нашим многоквартирным домам, по которым завершается экспертиза документации и скоро будет получено разрешение на строительство. Но о выходе на площадку мы пока не говорим.

– Какие инфраструктурные проблемы существуют сегодня в Петродворцовом районе? Ранее администрация жаловалась на отсутствие крупных торговых сетей.

– Могу сказать, что после того как район подключили к кольцевой автодороге, значительно улучшилась ситуация с автомобильным трафиком. И прежде всего благодаря подключению к КАД разгрузилось Петергофское шоссе, которое было переполнено жаждущими попасть на свои дачные участки близ Стрельны и Ломоносова. Поэтому из очевидных недостатков я бы выделил только отсутствие ветки метро, но это дело не ближайшего будущего. А из очевидных достоинств района – большое количество зеленых зон, близость к знаменитым культурным объектам.

Что касается торговых сетей, то отсутствие ретейла меня не удивляет. Потому что в районе на постоянной основе проживает не так уж и много народа. Только сейчас жилищное строительство начало потихоньку развиваться, и торговые сети, я уверен, подтянутся. Кстати, в нашем проекте планируются территории, который, надеюсь, когда-нибудь все-таки будет согласован КГА, есть три пятна для строительства гипермаркетов. Кроме того, в районе уже сейчас функционируют несколько торговых точек шаговой доступности. Но торговле всегда была присуща высокая самоорганизация. И если государство не будет вмешиваться и ставить какие-то дополнительные препоны, бизнес сможет обеспечить жителей всем необходимым.

цифра**365 га**

земли планирует застроить УК «Теорема» в Петродворцовом районе

статистика

Район с двумя городами и одним поселком

Роман Русаков / Петродворцовый район расположен в 30 км от центра Санкт-Петербурга в западной части города. Северная граница района проходит по береговой линии Финского залива, южная и западная отделяют Петродворцовый от Ломоносовского района Ленинградской области. На востоке Петродворцовый район граничит с Красносельским районом Санкт-Петербурга. Площадь района – 109 кв. км. В состав Петродворцового района входят три муниципальных образования: город Петергоф, город Ломоносов и пос. Стрельна.

Численность населения составляет 128 тыс. человек, в том числе в Петергофе проживают 73 154 человека, в Ломоносове – 43 002 человека, в пос. Стрельна – 12 773 человека. Район занимает основную часть южного побережья Финского залива и вытянут вдоль Балтийской железной дороги и Петергофского шоссе. Протяженность района составляет 32,5 км.

Основные предприятия района: ОАО «Б1 БТРЗ», ООО «БСХ Бытовые приборы», ООО «Севзапканат», ООО «ПФ «АСК», ОАО «Производственная фирма «КМТ», ОАО «НИИ Мортеплотехники», ФГУ НПП «Полярная морская геолого-разведочная экспедиция».

Сеть образовательных учреждений Петродворцового района составляют 20 школ (две гимназии, одна школа с углубленным изучением английского языка, школа-интернат для детей с нарушениями опорно-двигательного аппарата, коррекционная школа, 15 общеобразовательных школ), 30 детских садов, четыре учреждения дополнительного образования детей, информационно-методический центр и психолого-педагогический медико-социальный центр.

Медицинскую помощь в Петродворцовом районе оказывают СПб ГБУЗ «Николаевская больница» с филиалом в Старом Петергофе, три амбулаторно-поликлинических учреждения – ГБУЗ «Городская поликлиника № 64», СПб ГБУЗ «Детская городская поликлиника № 67» с филиалом в Старом Петергофе, СПб ГБУЗ «Городская поликлиника № 122»; СПб ГБУЗ «Станция скорой медицинской помощи».

На территории Петродворцового района также находятся санаторий «Петродворец», детский туберкулезный санаторий «Петродворец»; восстановительный центр детской ортопедии и травматологии «Огонек». Система социального обслуживания населения представлена четырьмя государственными учреждениями, включающими в себя 50 отделений, оказывающих услуги пожилым гражданам, семьям с детьми и инвалидам. Систему учреждений культуры района формируют 10 государственных учреждений: централизованная библиотечная система, объединяющая девять библиотек; шесть образовательных учреждений (две школы искусств, три детских музыкальных школы, одна детская художественная школа); два культурно-досуговых учреждения (культурный центр «Каскад», Ломоносовский городской дом культуры); Краеведческий музей. В состав Санкт-Петербургского государственного учреждения «Подорожничества» входят 10 подорожничества клубов.

инфраструктура

Район обитания президента

Роман Русаков / Множество достопримечательностей и зеленых зон Петродворцового района создают привлекательную в плане экологии и эстетики территорию.

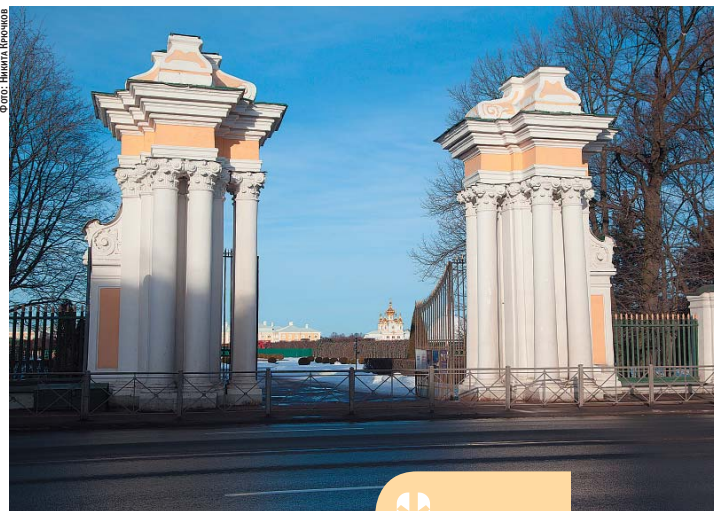
Петродворцовый район простирается по юго-западному побережью Финского залива. В состав района входят свыше 20 исторических местностей, в том числе два города – Петергоф (с численностью населения почти 65 тыс. человек) и Ломоносов (около 40 тыс. жителей). Основные достопримечательности расположены вдоль южного берега Финского залива: Новый и Старый Петергоф, Стрельна, Ораниенбаум.

Фонтан как преимущество

Главные преимущества Петродворцового района – безусловно, уникальные рекреационные возможности, парки, фонтаны и Финский залив. «Строительство новых съездов с кольцевой дороги существенно улучшило транспортную привлекательность района», – считает Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест».

Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», согласна с тем, что в районе хорошо развито транспортное сообщение. «С другой стороны, в Стрельне располагается президентская резиденция. Данный фактор нередко приводит к перегруженности основных автомобильных магистралей из-за ограничения или вовсе перекрытия движения. Также в теплое время года на загруженность трасс влияют потоки туристов и дачников», – перечисляет она минусы района.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева, напротив, уверена, что появление в Стрельне президентской резиденции подтолкнуло развитие всего Петродворцового района. «Была отчасти улучшена транспортная доступность территории, решен ряд проблем газо- и водоснабжения. Это привело к тому, что интерес к Петергофу растет как со стороны инвесторов, так и покупателей жилья. Кроме того, этот район является одним из крупнейших туристических центров Петербурга. Здесь сосредоточено большое количество уникальных памятников архитектуры и искусства». Хотя она признает: несмотря на то что после реконструкции Константиновского дворца и объявления его резиденцией президента был сделан ряд шагов по улучшению транспортной доступности района (было проложено шоссе от Красного Села до Стрельны и затем отремонтировано Петергофское шоссе), ситуация остается весьма сложной. «Выезд в сторону города по Петергофскому шоссе, по которому и едет основное количество наземного



Обилие точек притяжения в районе делают его несколько переоцененным

транспорта – маршрутных такси и автобусов, как правило, перегружен, и в часы пик добраться до ближайшей станции метро не так-то просто. Напряженность на дорогах возрастает во время дачного сезона и визитов первых лиц государства», – сетует госпожа Беляева.

На территории Петродворцового района расположены четыре железнодорожных станции: Стрельна, Новый Петергоф, Старый Петергоф и Университет, для автолюбителей есть три съезда с КАД.

С 2005 года Петергофу присвоено звание наукограда. Здесь расположены научные и студенческие городки.

В рамках постановления Правительства РФ от 21.12.2005 № 780 в пос. Стрельна на территории «Нойдорф» с 2006 года ведется активная реализация проекта по созданию собой экономической зоны технико-внедренческого типа. За эти годы на

территории особой экономической зоны на средства городского и федерального бюджетов построены объекты инженерной инфраструктуры. Инновационные компании получили возможность размещать свои производства на технически оборудованной территории с отложенной логистикой.

Переоцененный район

Как ни странно, по мнению некоторых аналитиков, обилие точек притяжения в районе делает его несколько переоцененным. Илья Тюкин, директор ГК «Арт-фасад», объясняет: «Цены на объекты недвижимости района – как жилой, так и коммерческой – намного выше реальной их стоимости. Ввиду того что маржа в районе получается выше, интерес к нему со стороны игроков рынка недвижимости довольно высокий. Однако инфраструктура требует развития. В частности, общественный транспорт функционирует так же, как и во всем городе, – не на пике эффективности, дорожная сеть тоже оставляет желать лучшего. Наземный экспресс, который должен был частично улучшить транспортную доступность района, так и не появился. ЗСД этой части города также не сильно помогает. Планов по созданию еще одного выезда, кроме как через юго-запад, не слышно. Следовательно, четко сформированной перспективы развития района как особо качественной территории на сегодняшний день не просматривается».

мнение



Илья Тюкин, директор ГК «Арт-фасад»:

– Главными плюсами района принято считать близость дворцов, хорошую экологию и низкую этажность. Они считаются основными составляющими хорошего имиджа и все еще остаются неизменными. Но на имидже и качестве проектов как таковых построить долгосрочную стратегию развития не удастся, ведь уже сейчас конкурент Петродворцового района – Приморский – с вводом ЗСД выглядит значительно привлекательнее, а цены, хоть и завышенные, но в сравнении с альтернативой оказываются более оправданы.



Престиж на цену не влияет

Роман Русаков / Петродворцовый район отличается широким выбором недвижимости: от коттеджей до многоквартирных домов. Последние представлены в основном домами эконом-класса, а также единичными проектами бизнес-класса. ➔

На покупку жилой недвижимости в Петродворцовом районе ориентированы либо местные жители, либо жители соседних поселений, желающие улучшить жилищные условия. На первичном рынке Петродворцового района представлены объекты разной классности: от эконом-класса до элитных проектов. Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Besag, отмечает, что в целом предложение в данной локации является весьма ограниченным. «В настоящее время здесь ведется строительство жилых комплексов комфорт-класса «Новый Петергоф» («Абсолют Строй Сервис»), «Петергоф парк» (PRK Group) и «Троицкая гора» (ИСК «Олимп»). Средняя стоимость трехкомнатной квартиры в указанных проектах составляет 60 тыс. рублей за 1 кв. м. Недавно в эксплуатацию были введены такие жилые комплексы комфорт-класса, как «Дом на Львовой» (47 Трест), «Университетский Петергоф» (СПбГУ), жилой комплекс эконом-класса «Петергофский каскад» («Квест»), а также элитный проект «Династия» (ИСК «Адмирал»), расположенный вблизи дворцово-паркового ансамбля, где минимальная стоимость 1 кв. м в трехкомнатной квартире составляет 100 тыс. рублей», — перечисляет госпожа Яковлева. Она считает, что характерной чертой первичного рынка жилой недвижимости Петродворцового района является ориентация на малоэтажное строительство, в частности элитные коттеджные поселки, а также реализации жилых комплексов эконом-класса вблизи транспортных магистралей. «К преимуществам локации относятся развитая социальная инфраструктура, близость Финского залива и дворцового ансамбля. К недостаткам — сложная транспортная ситуация, сопровождающаяся автомобильными пробками в часы пик в районе Стрельны», — добавляет госпожа Яковлева.

Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», обращает внимание, что в Петергофе можно найти сравнительно



В Петергофе можно найти сравнительно недорогие жилые комплексы

недорогие жилые комплексы. «В то же время в Стрельне все строящиеся дома представляют собой коттеджи или таунхаусы премиум-класса. Цены на квартиры в последние год-два имели тенденцию к снижению», — говорит она. — Такая картина в 2014 году сложилась благодаря появлению крупных проектов, таких как «Новый Петергоф», в котором диапазон цен на старте продаж составлял 58-63 тыс. рублей, и «Петергоф Парк» — 53,1-58 тыс. рублей за 1 кв. м. Эти два проекта составляют сейчас основную долю предложения в районе».

Аналитики «Лемминкяйнен» подсчитали, что к концу III квартала 2014 года цены на строящееся жилье эконом-класса в Петродворцовом районе на фоне ана-

логичного периода 2013 года выросли примерно на 5-7%, в то время как цены на строящееся объекты бизнес-класса, наоборот, продемонстрировали незначительное падение.

Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg, указывает, что средняя цена предложения в Петродворцовом районе по состоянию на IV квартал 2014 года составила около 102 тыс. рублей/кв. м, за год она увеличилась на 10%.

Среди наиболее крупных проектов жилищного строительства, ведущихся на территории Петродворцового района, она выделяет «Петергофский каскад» (УК «Теорема») и находящийся на границе района ЖК «Солнечный город» (девелопер — Setl City).

Госпожа Бармашова заключает, что дорогими проектами являются «Династия» в Петергофе и «Дом на Львовой» в Стрельне. «Дом на Львовой» уже сдан

мнение



Екатерина Беляева,
маркетолог-аналитик
ЗАО «БФА-Девелопмент»:

➔ — Казалось бы, жить поближе к метро или легкорельсового скоростного транспорта речи не идет даже в отдаленной перспективе.

в эксплуатацию. Сдача «Династии» задерживается со II квартала 2013 года (162 квартиры, 14 тыс. кв. м жилья). «Можно отметить и такой крупный комплекс, как «Университетский Петергоф» — 406 квартир, 33,5 тыс. кв. м. Данный комплекс уже сдан, и квартиры в нем уже практически все распроданы», — перечисляет она.

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», отмечает, что при этом конкуренция для застройщиков, работающих в сегментах «бизнес» и выше, в районе небольшая. «Коттеджный поселок «Сад времени», который «Строительный трест» реализует в Петергофе, пользуется стабильно хорошим спросом. Средняя цена покупки в этом проекте за прошлый год составила 21 млн рублей», — рассказал он.

Многочисленных жилых комплексов в Петродворцовом районе строится совсем немного — здесь более популярны коттеджи, причем весьма недешевые.

Коммерческая недвижимость ориентирована на туристов

Роман Русаков / Рынок коммерческой недвижимости Петродворцового района развит слабо, хотя этот пригород потенциально интересен для реализации гостиничных, санаторно-курортных, выставочных и развлекательных проектов высокого класса.

Петергоф аккумулирует туристические потоки со всего мира, правительственная резиденция в Константиновском дворце придает особое деловое значение Стрельне, а Ломоносов тяготеет к портовой логистике. Объекты ретейла активно осваивают сетевые операторы. Как правило,

здесь открываются магазины шаговой доступности эконом-класса.

В самом Петергофе больше четырех десятков объектов розницы. В продуктовом сегменте представлены «Петерочка», «Магнит», «Дикси», «Полушка», «Виктория Квартал», «Норма» и «Норма». Имеются также местные операторы (магазины «Садко» и «Десятка»). Ломоносов облюбован сетями «Петерочка», «Народная 7Я семья», «Дикси», «Магнит», «Полушка», «Норма». Из представителей местного ретейла лидирует «Лана-Плюс».

Но население района по количеству жителей существенно

меньше, чем в других районах Петербурга, что приводит к ограничению потенциала развития и торгового сегмента в формате крупных торговых комплексов.

В районе нет крупных гипермаркетов, за исключением гипермаркетов «Лента» и DIY-гипермаркета K-Rauta на Петергофском шоссе на границе Петродворцового и Красносельского районов. На территории района функционирует один торговый комплекс «Ракета», введенный в эксплуатацию в 2007 году. ТРК состоит из двух корпусов общей площадью около 14 тыс. кв. м. «Универсальное помещение на улочках, прилегающих

к Санкт-Петербургскому пр. в Петергофе, можно снять от 800 рублей/кв. м в месяц. В местах скопления туристов ставки могут достигать 2000-3000 рублей/кв. м. В Ломоносове ликвидные «встройки» ценятся не дороже 1000 рублей/кв. м», — уточняет маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева.

Вакантные площади обычно имеются в небольших торговых павильонах индивидуальных предпринимателей, ориентированных на дачников и местных жителей. В главном корпусе часового завода «Ракета» (Петергоф) на трех уровнях расположился одноименный ТРК (с диапазоном

ставок от 450 до 2100 рублей/кв. м в месяц). Основные арендаторы неизменны: «Петерочка», «Центробувь», ТД «Боско». Досуг представлен бильярдной и спортивными клубами. Офисные помещения сдаются в основном в бывших научно-исследовательских и учебных зданиях. В той же «Ракете» имеются различные конторы в составе четырехэтажного БЦ и технопарка: разброс ставок приличный — от 600 до 1500 рублей/кв. м в месяц. Здесь же можно снять каче-

ственные производственно-складские площади. Среди качественных объектов Петродворцового района можно отметить также развлекательный центр «Русская деревня Шуваловка», Дворец конгрессов в Стрельне, включающий Дворец конгрессов, пятизвездочный отель «Балтийская звезда» и Консульскую деревню на 20 коттеджей. Самым крупным промышленным объектом района является индустриальный парк «Марьино» площадью 130 га.

цифра

14 тыс. кв. м —

общая площадь самого крупного торгового центра Петергофа

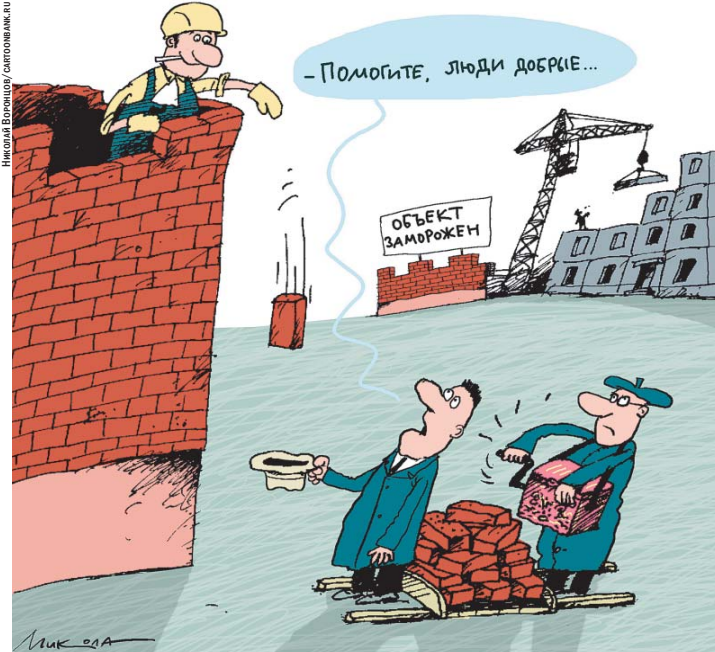
Весна заморозит проекты

Роман Русаков / Как говорят участники рынка, в нынешнем году рынок покинут не менее 20% девелоперов. Слабые игроки почувствуют сложности уже весной. А выигрывают от кризиса те компании, которым удастся не приостанавливать стройки. ➔

Как говорят эксперты, сложно придется всем девелоперам – и тем, кто строил за счет проектного финансирования банков (это большая часть всех строительных организаций), и тем, кто строил за счет собственных средств и средств дольщиков. Банки неумолимо будут снижать объемы проектного финансирования по причине проблем с собственной ликвидностью, банковской системе страны просто не хватает денег. Оставшиеся ручейки финансирования будут предлагаться по более высоким ставкам.

По оценкам Елены Бесединой, генерального директора «О2 Недвижимость», компаний, которые опираются при расчете экономики проектов на свои финансовые возможности, на рынке Петербурга и Ленобласти около четверти.

В то же время и покупатели жилья (за счет средств которых также финансируются стройки) становятся менее платежеспособными из-за снижения реальных доходов (девальвация, инфляция, сокращение зарплат) и из-за практически полного отсутствия ипотеки. «Наиболее устойчивыми будут девелоперы, за которыми стоят серьезные акционеры – крупные финансово-промышленные группы, которые могут какое-то время поддерживать свой бизнес-юнит финансово. И это будет не меценатство, а дальновидная бизнес-стратегия, как показал кризис 2008–2009 годов. На выходе из кризиса выиграли те немногие девелоперы, кто продолжал строить в кризис, кто не останавливал бизнес, несмотря на снижение объемов продаж, у кого в портфеле были проекты на финальных стадиях готовности – именно за счет этих проектов покупатели реализовывали отложенный реальный спрос, который накопился за годы прошлого кризиса», – рассуждает Дмитрий Котровский, партнер девелоперской компании «Химки Групп». Он считает, что если те условия,



в которых сейчас находятся девелоперы, сохранятся, то уже весной рынок будет наблюдать снижение спроса, замедление и темпов продаж, и темпов строительства (многим девелоперам придется отодвигать сроки сдачи объектов, так как на финальных этапах они столкнулись с ростом цен и остановкой поставок со стороны подрядчиков). «Очевидно, мы будем наблюдать и уход не менее 20% девелоперов с рынка, а также снижение маржинальности строительного бизнеса в целом», – предсказывает господин Котровский.

Виталий Виноградов, директор департамента продаж ГК «Лидер групп», уверен, что под угрозу в этот кризис попадают игроки, которые появились совсем недавно, в 2013–2014 годах, и пока, по сути, еще не успели ничего построить, а только заявили о своих проектах: «Такие компании могут столкнуться с серьезными трудностями. Цены поменялись, и сейчас экономика большинства проектов выглядит уже не так оптимистично. Если при этом компания еще и завязана на кредитных средствах, то положение дел может оказаться критичным».

мнение



Николай Гражданкин,
начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:

➔ – Уже сейчас клиенты становятся более разборчивыми в выборе строительной компании и жилого комплекса, ведь при покупке квартиры в новостройке (особенно в период кризиса) важнейшим критерием выбора является надежность застройщика. В идеале следует покупать квартиру у опытного застройщика с безупречной репутацией (который уже пережил предыдущие кризисы и не срывал сроки сдачи домов). Лучше, когда застройщик возводит жилой комплекс за счет собственных средств (чем больше он использует кредитных денег, тем выше риск) и работает по 214-му закону, заключая ДДУ от имени головной компании.

Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Kumpu, напротив, полагает, что крупные холдинги будут даже в большей зоне риска, нежели маленькие компании, которые очень аккуратно поступали с кредитными деньгами. «Как правило, на пике развития рынка они обновляли свои производственные мощности, строили новые предприятия, привозили новое импортное оборудование. Естественно, это все кредитовалось в валюте», – рассуждает господин Богданов.

Объемы позволяют быть гибче

Роман Русаков / Крупным девелоперам, в портфелях которых имеются проекты комплексного освоения территорий, будет проще корректировать свои маркетинговые стратегии, полагают эксперты.

Если проект планировки территории согласован, то очереди могут выводиться на рынок одна за другой в соответствии с изменением объемов продаж. «Поставщикам и производителям стройматериалов, а также застройщикам придется снизить маржу, иначе они потеряют клиентов», – рассуждает генеральный директор компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Михаил Возианов. Вячеслав Заренков, президент ГК «Эталон» считает, что в складывающейся ситуации на рынке устоят надежные компании, которые смогут вовремя среагировать на

изменения макроэкономической ситуации. «Думаю, «эффекта домино», как в 2009 году, не случится, потому что сейчас на рынке работают компании, проверенные прошлым кризисом», – уверен господин Заренков. Генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен Рус» Юха Вятто считает, что предыдущий кризис (2008–2009 годов) уже в определенной степени «санировал» рынок – отрасль покинули наиболее слабые участники. «Основными признаками надежности застройщика можно назвать следование 214-ФЗ, четкое соблюдение сроков строительства, активный темп работ на строительных площадках, а также аккредитацию объектов в крупнейших банках», – перечисляет он. Михаил Возианов добавляет: «В кризис рынок начинает

сужаться, а люди предпочитают покупать квартиры с высокой степенью готовности, если компании удастся оказаться в кругу застройщиков, у которых продолжают покупать квартиры, то она сможет пережить этот сложный период». По его мнению, уровень устойчивости компаний будет зависеть, во-первых, от темпов продаж квартир, во-вторых, от положения дел в банковском секторе. Уже заметны первые признаки проблем: выросла процентная ставка по кредитам, увеличивается количество отказов в банковском финансировании проектов. «Девелоперы, зависящие от банковского финансирования, будут испытывать трудности с привлечением средств под новые проекты. У «ЮИТ Санкт-Петербург» этих проблем нет, компания финансируется за рубежом, в Финляндии. Однако в этом случае растут

затраты на хеджирование валютных рисков. Увеличение ставок по ипотеке больше всего повлияет на ипотечные продажи в объектах экономкласса. В лучшем положении окажутся компании, которые работают в различных сегментах рынка», – объясняет господин Возианов.

Если говорить об изменениях рынка, то они коснутся стоимости и качества, потому что рынок сейчас станет более конкурентным. Все импортное оборудование будет заменяться на местное – это в первую очередь лифты, инженерия и т. д. Девелоперы будут отказываться от избыточного качества в пользу сокращения стоимости. Это уже началось, и этот тренд продолжится в 2015 году.

Впрочем, Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development, настроена оптимистично: «Кризис для рынка недвижимости – это в первую очередь новые возможности и проверка на прочность. В кризис компании так или иначе находятся в некомфортной ситуации, которая заставляет двигаться и искать новые формы взаимодействия с подрядчиками, поставщиками, клиентами».

мнение



Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге:

➔ – В кризис устоят фирмы, которые отличаются достаточно гибкой управленческой моделью, которые смогут оперативно среагировать и уже среагировали на изменения, выбрав правильный вектор развития. Потому что не всегда такие приемы, как повысить или понизить цены, могут катализировать продажи и повлиять на имидж девелопера. По нашему опыту, в тяжелые времена, когда многие начинают сбавлять обороты и «ложиться на дно», как раз очень важно остаться по-прежнему активным и динамичным. Но важно и не совершать резких действий, которые могут напугать потенциального клиента.

Элитный сегмент сохраняет инерцию

Денис Кожин / За 2014 год в элитном сегменте в продажу поступило 130 тыс. кв. м новых площадей – 1,29 тыс. квартир. Это на 18% больше, чем в 2013 году, в квадратных метрах и на 61% больше в штуках, что свидетельствует о значительном снижении средней площади квартиры. ➔

Как говорят аналитики, средняя площадь элитного жилья снизилась до 102 кв. м в 2014 году против 135 кв. м в 2013 году.

По данным Colliers International, с точки зрения квартирографии первичного предложения 3-комнатные квартиры по-прежнему формируют существенный объем экспозиции – их доля по итогам года составляет 42% в общем предложении. Доля 2-комнатных квартир составляет четверть первичного предложения.

Яна Дологова, директор направления «Новое строительство» АН «Итака», указывает, что при общей тенденции к снижению метражей элитного жилья наблюдается тенденция к укрупнению объектов элитного строительства. «Элитные объекты из отдельно стоящих малоквартирных домов, расположенных в престижных районах города, превращаются в целые жилые комплексы, состоящие из множества корпусов и секций с большим количеством квартир с разнообразными планировками», – констатирует она.

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», на 01.01.2015 на рынке Санкт-Петербурга представлено 38 объектов класса элит (включая дополнительные очереди), в которых осуществляются продажи квартир, из них 27 жилых комплексов и 11 очередей. Объем рынка по классу на конец IV квартала 2014 года равен 0,38 млн кв. м, из них в предложении находится 0,19 млн кв. м. Объем спроса за 2014 год составил 107 тыс. кв. м (на 23% больше, чем в 2013 году), реализовано около 0,86 тыс. кв. м (на 30% больше сделок, чем в 2013-м).

Екатерина Немченко, директор департамента жилой недвижимости Knight Frank St Petersburg, подсчитала, что в 2014 году было реализовано рекордное за последние несколько лет количество элитных квартир – 660 (86,3 тыс. кв. м).

По данным Knight Frank St Petersburg, за год свободное предложение пополнилось восемью новыми элитными объектами. Кроме того, завершились продажи в одном из самых крупных жилых комплексов Центрального района – «Парадном квартале». В результате на данный момент основной объем предложения элитного жилья сосредоточен в Петроградском районе. Лидерами стали популярные локации – Крестовский остров и Петроградская сторона, общая

доля которых в предложении составила 61%.

Наибольший объем предложения приходится на жилые комплексы следующих девелоперов: «Газпромбанк-Инвест Девелопмент Северо-Запад», «Возрождение Санкт-Петербурга», «Еврострой», «Леонтьевский мыс» и «ЮИТ Санкт-Петербург».

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, перечисляет некоторые крупные проекты: ЖК «Крестовский de luxe» (359 квартир), ЖК «Привилегия» (334 квартиры), «Морской пр., 29» (80 квартир).

Появление на рынке таких крупных жилых комплексов, как «Привилегия»

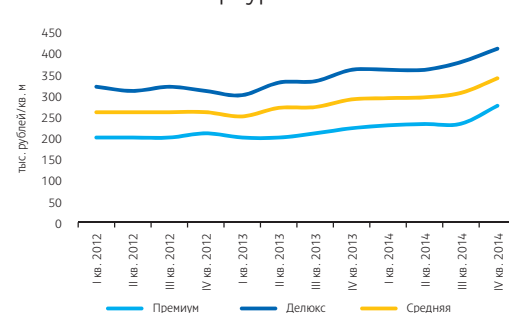
и «Крестовский de luxe», привело к росту доли Крестовского острова в общем объеме предложения на первичном рынке. Если в начале 2014 года объем предложения на Крестовском острове не превышал 8% от всего предложения в городе, то сейчас доля квартир, расположенных в этой локации и предлагаемых в продажу на первичном рынке, выросла до 42%. В то же время в центральной зоне мы наблюдаем сокращение предложения на первичном рынке (63% год назад против текущих 40% первичного предложения). Новое предложение будет также сформировано оставшимися очередями проекта «Смольный парк» компании «Возрождение Санкт-Петербурга», что сместит баланс в обратную сторону», – резюмирует госпожа Конвей.

Продажи элитного жилья в Санкт-Петербурге



Источник: Colliers International

Цены на элитное жилье в Санкт-Петербурге



Источник: Colliers International

Девелоперы и покупатели возьмут тайм-аут

Денис Кожин / Аналитики говорят, что премиальный сектор меньше остальных сегментов жилой недвижимости подвержен кризису. Однако и на элитное жилье кризис окажет негативное воздействие.

Аналитики отмечают, что, с одной стороны, сектор элитной недвижимости слабо подвержен резким макроэкономическим колебаниям, – как правило, уровень дохода в этой группе остается высоким. С другой стороны, долишки этого сектора склонны проявлять большую осторожность, ввиду того что их бизнес подвергается дополнительным рискам и они не решаются изымать деньги и вкладывать их в строящееся жилье. Покупатели дорогого сегмента жилья предпочитают создать дополнительные финансовые гарантии для своего бизнеса, осмотрительно распоряжаться своими денежными ресурсами. «Можно предположить, что в условиях кризиса все же будут востребованы проекты в секторе элитного жилья класса А. Это сфера премиум-класса, которая меньше всего

претерпевает потрясения. Рынок элитной недвижимости достаточно быстро восстанавливается. Самый инертный по скорости восстановления – рынок комфорт-класса. Там процесс регенерации происходит медленнее, потому что покупатели в этом сегменте – в основном наемные специалисты. Они обретаю уверенность и готовность совершать сделки на рынке недвижимости только после того, как ситуация в отрасли стабилизируется, когда они вернулись к прежнему уровню доходов, могут прогнозировать свою занятость», – объясняет госпожа Денисова. «Мы ожидаем, что в начале 2015 года будет также наблюдаться высокий по сравнению с аналогичным периодом предыдущих лет уровень продаж квартир в домах высокой степени готовности. В дальнейшем, по мере выживания с рынка клиентов, готовых приобретать квартиры со 100% оплатой, темпы продаж будут постепенно снижаться», – прогнозирует госпожа Конвей. Средняя запрашиваемая цена на первичном рынке элит-

ной недвижимости на конец IV квартала 2014 года достигла 350,5 тыс. рублей/кв. м. Тимур Нигматуллин, аналитик «Финам», отмечает, что за последние два квартала 2014 года на первичном рынке цены выросли на 9,1%. На вторичном рынке стагнировали. «Ожидается, что к середине 2015 года цены вернутся на уровень второго полугодия 2014 года», – полагает госпожа Дологова. При этом снижения цен аналитики не ожидают. Михаил Бимон, заместитель генерального директора по маркетингу агентства недвижимости «ДОМ.ПЛЮС.ОФИС», уверен, что в элитном сегменте снижение цен в долгосрочной перспективе практически невозможно, так как элитные новостройки имеют существенную валютную составляющую себестоимости. «Мы не видим предпосылок для снижения цен. Во-первых, ограничителем для уменьшения стоимости служит снижение курса национальной валюты. Существует некая психологическая привязка по доход-

ности бизнеса к валютной составляющей, хотя рынок функционирует в рублевой зоне. Во-вторых, недвижимость в Санкт-Петербурге не может стоить дешевле, чем в других более скромных, но крупных городах России, в которых рынок менее насыщен. В-третьих, вывод в продажу новых объектов замедлился. Несколько крупных игроков уже объявили о пересмотре сроков открытия продаж в новых объектах. Наши аналитики говорят, что в пределах небольших колебаний цены будут сохраняться на текущем уровне. Инвестиционный цикл недвижимости длительный, работа над проектами не останавливается, независимо от внешних обстоятельств», – отмечает начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова. А вот Анастасия Тузова, генеральный директор E3 Estate, считает, что снижение цен все же будет: «При уменьшении спроса последуют различные маркетинговые мероприятия, скидки, акции, в связи с этими факторами стоит ожидать снижение средней сто-

имости за квадратный метр. Данная экономическая ситуация подтолкнет некоторых покупателей к совершению покупки, пока ситуация не ухудшилась, с целью сохранения капитала. Другие же и вовсе отложат покупку до более стабильных времен». Впрочем, объем предложения тоже будет сокращаться. Алексей Берников, маркетолог-аналитик ЗАО «Группа Прайм», полагает, что новые проекты на рынок в ближайшее время не выйдут: «Девелоперы, обладающие последними участками в Петербурге, пригодными для

элитного жилья, скорее придержат их до окончания этого непростого периода». «Спрос и цены будут под давлением из-за негативной экономической конъюнктуры, но сегмент будет чувствовать себя немного лучше, чем строительный рынок в целом. Новые проекты будут реализовываться в меньшем объеме, так как застройщикам сложно будет получить под них финансирование из-за нестабильности на финансовом рынке. Фактор спроса здесь имеет скорее второстепенное значение», – добавляет господин Нигматуллин.

Динамика изменения объемов предложения и покупки первичного рынка элитного жилья



Источник: Colliers International

АСН ИНФО

НОВОСТИ

➔ Ремонт станции метро «Площадь Ленина» обойдется в 58 млн рублей. Это начальная цена конкурса, о котором информирует сайт госзаказа. Заявки принимаются до 19 марта, победителя назовут 2 апреля 2015 года. Заказчик – ГУП «Петербургский метрополитен». На работы отведен период с 15 апреля 2015 года по 16 октября 2016 года. Все операции должны производиться в ночные «окна». Полный титул договора – «Капитальный ремонт станции «Площадь Ленина» в части тоннельной обделки и ликвидации течей камеры съездов». Протяженность ремонтируемого участка камеры съездов – 72,1 м, материал – монолитный железобетон, строительный объем – 6400 куб. м. Станция открыта 1 июня 1958 года в составе второй очереди метрополитена «Площадь Восстания» – «Площадь Ленина». Проектное название – «Финляндский вокзал». Таким образом, был воплощен довоенный план соединения всех вокзалов города на Неве одной линией метро. Глубина – 71 м.

➔ Государственная служба строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдала компании O2 Development разрешение на строительство апарт-отеля возле площади Александра Невского, на Херсонской ул., 43а. В настоящее время на участке расположено здание паркинга, оно будет снесено. Сообщается, что разрешение на строительство оформлено на ООО «Ялта». Согласно данным базы «Спарк», ее собственником является Андрей Кошкин. Он же – партнер компании «O2 Development».

➔ Компания «ЮИТ Санкт-Петербург» продала земельный участок в 0,4 га в индустриальном парке Greenstate, расположенном в Горелово. Покупатель – западная фирма, другие подробности не разглашаются. По словам директора по коммерческой недвижимости «ЮИТ Санкт-Петербург» Максима Соболева, сейчас идут переговоры еще с тремя фирмами о покупке 5,5 га. Осенью прошлого года японская компания SMC Pneumatic приобрела в парке 2,2 га и проектирует свой завод. Компания «Siemens Технологии газовых турбин» уже практически построила свое предприятие на участке 3,8 га. Господин Соболев добавил, что если иностранцы обычно покупают инженерно подготовленные земли, то российские производители предпочитают более дешевые участки без коммуникаций.

Баланс остался тот же

Мария Бессарабова / Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана Санкт-Петербурга внес коррективы в главный градостроительный документ города. Генплан, срок действия которого заканчивается в 2015 году, предложено «продлить» до 2018 года. Материалы сверстаны и отправлены на согласование в правительство – закон о поправках предположительно должен появиться в конце мая. ➔

О том, какие задачи решают внесенные изменения, рассказал на заседании Совета по архитектурной практике и градостроительству директор центра Юрий Бакей.

Корректировки касаются Генерального плана 2005 года, описывающего развитие города в перспективе до 2025 года. Комиссия по Генплану построила свою работу над поправками по нескольким направлениям.

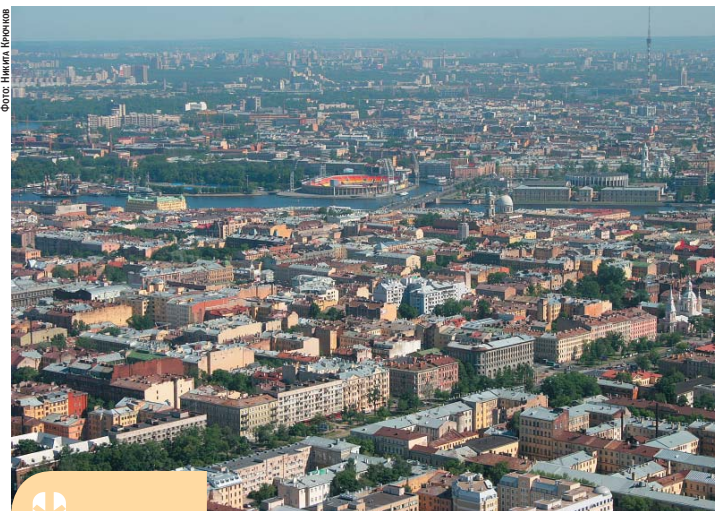
Среди них уточнение границ водного фонда береговой линии Финского залива, границ с Ленинградской областью, границ городских лесов и прочих поправок касательно городской черты. Кроме того, корректировки связаны с транспортными узлами и артериями города. В частности, добавлены уточнения по высокоскоростной магистрали Москва – Санкт-Петербург и запуску аэроэкспресса в аэропорт Пулково, где необходимо сформировать самостоятельную функциональную зону как трассы, так и терминала. Изменения затронули проект функциональной зоны строительства Западного скоростного диаметра, отдельные территории Большого порта Санкт-Петербург в части улично-дорожной сети и инженерных коммуникаций.

Заводам здесь не место

По словам Юрия Бакея, при разработке поправок была сформулирована также задача вывода из города промышленных предприятий химической отрасли, что коснулось в основном Невского и Красногвардейского районов. «Это «Реактив», трансформации, связанные с «Пластполимером». Предприятий много. Это целенаправленная позиция, основанная прежде всего на вопросах экологии. Большинство этих предприятий локализованы с выходом на акватории Невы и Охты. Эти территории должны формироваться жилой либо общественно-деловой застройкой, а заводы – уходить оттуда», – подчеркнул директор ГКУ «НИИП Генплана Санкт-Петербурга».

Главный специалист по Генплану отметил, что основной заслугой разработчиков поправок считает сохранение баланса территории города, который удалось достичь, несмотря на обилие различных вариантов корректировок. По его данным, из всех поступивших предложений было принято 18%.

«Баланс территории города остался тот же, который был первоначально. Несмотря на самые невероятные предложения и давление, он выдержан. Более того, количество зеленых насаждений показало прирост на 3%, – добавил господин Бакей. – В Пушкинском районе не принято ни одного предложения, ни одной поправки по увеличению изменения зонирования в части высотной застройки. Таким образом, появился намек на проведение какой-то градостроительной политики. Если удовлетворить все пожелания, включая пожелания девелоперов и властных структур, то у нас получается, что в одном только Пушкинском районе население зашкаливает за миллион. На сегодня в городе уже принято проектов планировок жилья на многие десятилетия вперед. Генплан 2005 года в редакции 2008 уже был сделан с расчетом на население далеко до 5 млн. Сегодня расчетная численность населения составляет более 5,1 млн человек».



Корректировки касаются Генерального плана 2005 года, описывающего развитие города в перспективе до 2025 года

В связи с тем что формальная процедура многочисленных согласований в целом заняла порядка четырех лет и поправки отправили на согласование только сейчас, было принято решение продлить срок действия Генплана. Если ныне действующий документ рассчитан на период до 2015 года, разработчики поправок предлагают увеличить срок его действия до 2018 года. «Связано это с госпрограммами. В городе их 17, и все они привязаны к определенным территориям, и действующий Генплан все покрывает с лихвой. Задел по жилью соответствует. У нас есть стратегия социально-экономического развития, согласно которой в части демографии указана перспектива на 6 млн человек. Данный документ этот задел выдерживает. Поэтому мы посчитали возможным пролонгировать Генплан до 2018 года», – резюмировал Юрий Бакей.

Истинная причина

Александр Карпов, руководитель центра экспертиз «ЭКОМ», считает, что истинная причина пролонгации расчетного срока Генплана заключается в том, что нынешняя команда проектировщиков концептуально не готова к тому, чтобы делать новый, и просто оттягивает время. «Необходимость нового Генплана была очевидна еще три года назад, поскольку

действующий документ устарел морально и юридически. Он очень жестко фиксирует зонирование, но достаточно гибок в части строительства инфраструктуры, за которую отвечает город. По инфраструктурным проектам он не реализован где-то на 60%, а местами и на все 80%. В основном это транспортная, инженерная инфраструктура и социальные объекты. Новому Генплану, наоборот, нужен жесткий инфраструктурный каркас, на который девелоперы смогут «наносить» свои проекты», – пояснил эксперт.

Что касается прироста рекреационных зон в балансе городской территории, то, по его словам, здесь речь идет о чисто арифметическом увеличении показателя, который не имеет, по сути, никакого смысла. «К рекреационным зонам в действующем Генплане отнесены и природоохранные территории, и санитарно-защитные, и подлежащие застройке спортивными сооружениями и дачами. Даже в рекреационной зоне Р2, которая предназначена для садов и парков, могут по факту находиться гаражи, автобазы или садовые участки, как в Стрельне. Чтобы сделать на этом месте парк, нужно было выгнать заборов. Кроме того, у города нет адресной инвестиционной программы строительства новых парков. Поэтому увеличение площади зоны Р2 само по себе ничего не значит», – заключил Александр Карпов.

мнение



Сергей Цыцин, генеральный директор Архитектурной мастерской Цыцина:



– Я согласен, что вредные производства из центра города нужно выводить. Но те предприятия, которые не дают серьезной экологической нагрузки, можно оставить. Большой пространственный разрыв приводит к ежедневным миграциям сотрудников и увеличивает транспортную нагрузку. И все же места с выходом, например, на Неву должны быть отданы под жилые и офисные образования, а не под промышленные предприятия. Там могут развиваться интеллектуальные производства, которые также способны создавать рабочие места.

Подпишись!

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Проверено временем!
Необходимо каждому профессионалу!

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



Реклама

Торги ниже нуля

Екатерина Костина / КРТИ Петербурга планирует в конце февраля – марте 2015 года объявить конкурс на разработку предпроектов четырех подземных многоуровневых паркингов в центре Петербурга. В качестве пилотных проектов выбраны площадь Островского, Владимирская и Варшавская площади и Винокурцевский проезд. В августе 2014 года подобный конкурс уже объявлялся, однако на него не было подано ни одной заявки.

Как рассказали корреспонденту «Строительного Еженедельника» в Комитете по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ) Петербурга, в конце февраля – марте текущего года будет объявлен конкурс на проведение предпроектов четырех подземных паркингов в центре города. Пилотными зонами выбраны Владимирская, Варшавская площади, площадь Островского и Винокурцевский проезд. Согласно сайту госзаказа, КРТИ уже объявлял подобный конкурс в августе 2014 года. Из документации следует, что сумма контракта, за которую компания-победитель должна была сделать предпроектные работы, равнялась почти 15 млн рублей. На подачу заявок КРТИ отводил полтора месяца, однако ни одна компания не заинтересовалась данным конкурсом.

В то же время в КГИОП неоднократно говорили, что при строительстве подземных парковок в центре никто не может взять на себя ответственность за сохранность исторических зданий. Однако, несмотря на все сложности и опасности, которые таит в себе строительство подземных паркингов, эксперты уверены, что современные технологии позволяют такое строительство проводить. Но если условия в конкурсе, который КРТИ вновь планирует объявить, не будут изменены, желающих сделать предпроектные работы этих объектов так и не появится.

По мнению Алексея Шашкина, генерального директора компании «Геореконструкция», честный и обоснованный ответ на вопрос о стоимости подземных парковок с учетом всех реальных рисков на четырех предложенных площадках может дать только специалист в области геотехнических расчетов и проектирования. «Прошлый



КРТИ уже объявлял подобный конкурс в августе 2014 года, однако ни одна компания не заинтересовалась им

экономический кризис остановил множество опасных «прожектов» по освоению подземного пространства в Петербурге. Сегодня заслон разрушению исторических зданий создан на законодательном уровне. Поэтому исследование цены вопроса по устройству подземных паркингов в центре города имеет четкие граничные условия и вполне может быть выполнено профессионалами», – уверен эксперт.

«Как правило, затраты на подземный паркинг составляют 10% в общем объеме средств, необходимых для реализации проекта. Подземное строительство сопряжено с рядом трудностей: инженерная геодезия, гидроизоляция, перенесение коммуника-

ций и т. д. Все эти факторы наряду с локацией и глубиной, на которой будет расположен паркинг, влияют на конечную себестоимость проекта. Поэтому строительство подземных паркингов могут позволить себе только девелоперы высококлассных коммерческих объектов (например, ТРЦ «Галерея», ТРК «Стокманн») и элитной жилой недвижимости», – прокомментировала Александра Смирнова, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Бесег.

По ее словам, места для проектов подземных парковок на Владимирской и Варшавской площадях, площади Островского и Винокурцевском проезде были выбраны

не случайно. Эксперт не сомневается, что в Смольном продуманы техническую и инженерную возможности для реализации строительства в данных локациях. «Генподрядные работы по возведению подземных паркингов может взять на себя любая строительная компания. Но если условия разработки проектов, поставленные КРТИ в августе, не изменились, то и сейчас отклик заинтересованных компаний окажется нулевым», – считает Александра Смирнова.

В свою очередь, Елена Лашкова, генеральный директор группы компаний «ГЕОИЗОЛ», полагает, что необходимость строительства паркингов в центре Петербурга давно стала насущной проблемой. «И очевидно, что проект должен быть реализован, поскольку он нужен городу и его жителям. Предложенные для предпроектных работ территории, на наш взгляд, выбраны удачно. Это ключевые «болевы» точки города, где ежедневно наблюдается большое скопление личного автотранспорта. Развитие же подземной инфраструктуры способно существенно изменить сложившуюся ситуацию», – полагает эксперт. По ее словам, помимо вышеназванных мест потенциал в части размещения подземных паркингов есть у Манежной, Конюшенной, Греческой площадей, площади Конституции, площади у метро «Московская».

А вот Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, не думает, что решить проблему нехватки машиномест в исторической части города можно путем создания сети подземных паркингов. «Ввиду высокой стоимости подземного строительства в случае наличия технической возможности девелоперы скорее построят под землей торговый комплекс. Отдельный подземный паркинг в настоящий момент является практически не окупаемым проектом», – сказал он.

цифра

15

млн рублей – стоимость конкурса на выполнение предпроектных работ по подземным паркингам в центре Петербурга

Углубление как неизбежность

Екатерина Костина / Эксперты уверены, что строительство подземных паркингов в центре Петербурга – это неизбежность. Без развития пространства ниже уровня земли у города нет будущего.

Алексей Шашкин, генеральный директор компании «Геореконструкция», рассказал, что строительство подземных паркингов и транспортных коммуникаций во всех крупных городах и в Петербурге в том числе – это не благожелание, а неизбежность. «В Мадриде на 2,5 млн жителей построено 50 подземных транспортных тоннелей. Любой сколько-нибудь заметный европейский город имеет подземные паркинги в самом центре. Если мы всерьез хотим сохранить наш город для будущих поколений, надо сделать его комфортным. А сегодня

человек в нашем городе вытеснен с улиц автомобилями, которые должны уходить под землю», – считает эксперт. Он констатирует, что причиной резкого отставания развития подземного пространства Петербурга от других европейских столиц является не только экономическая ситуация в России, но и наличие сложных грунтовых условий. «Сегодня подземные паркинги в качестве обязательного элемента устраиваются при строительстве новых зданий и глубокой реконструкции сложившейся застройки. Наш опыт показывает, что при грамотном проектировании можно добиться стоимости 1 кв. м подземного паркинга, равной рыночной стоимости 1 кв. м наземной части здания», – прокомментировал Алексей Шашкин. Елена Лашкова, генеральный директор группы компаний

«ГЕОИЗОЛ», отметила, что современные технологии позволяют строить как под открытыми пространствами, так и под существующими зданиями. «В Европе можно видеть и то, и другое. Многоярусные парковки под историческими зданиями соседствуют с освоением про-

странства под площадями, улицами. Самый наглядный пример – Елисейские поля. В Санкт-Петербурге в настоящее время существует опыт строительства подземных паркингов только под зданиями – жилыми домами, офисами. Ни одного подземного паркинга «общественного

назначения» пока нет», – констатировала она. Александр Нечаев, специалист по ценообразованию компании EKE Group, считает, что строительство подземного паркинга в центре Петербурга требует очень больших вложений, так как основные риски для окружающей застройки связаны с подземными работами, поэтому стоимость строительства увеличивают затраты на обеспечение

устойчивости окружающей застройки.

По мнению Елены Лашковой, сделать подземный паркинг привлекательным для инвестора могут только две вещи: совмещение парковки с торговой функцией и финансовое участие города. Таких примеров еще не было. Она уверена, что наиболее целесообразен вариант реализации такого проекта путем государственно-частного партнерства.

мнение



Петр Коняев, генеральный директор компании «РосСтройГеология»:

– Во-первых, не так много проектных компаний в Петербурге, которые возьмутся за клубок проблем, что нужно будет решить при проектировании подземных паркингов в центре Петербурга. Во-вторых, само по себе возведение таких объектов сопряжено с множеством трудностей. Владимирскую площадь, площадь Островского сплошь окружают исторические здания, которые плотно расположены друг к другу. Даже при наличии инновационных методов строительства вна-

чале нужно сделать очень большие вложения в сохранение существующей застройки, а потом уже думать о развитии территорий ниже нулевой отметки. На мой взгляд, создание подземных многоуровневых паркингов в этих локациях зависит от окупаемости проектов. В связи с этим нужен точный расчет. По статистике, нераспроданными стоят даже те паркинги, которые созданы под жилыми зданиями. С другой стороны, обязательная платная парковка в центре Петербурга существует пока только в качестве эксперимента.

Транзит в кредит

Лидия Горбукова / ОАО «ЛОЭСК» предлагает разработать новую методологию расчетов между участниками рынка – отказаться от используемой сейчас схемы «общего котла», когда сбытовые компании платят за транспорт электроэнергии «котлодержателю», и ввести схему прямых расчетов между сетевиками. Причина в том, ОАО «Ленэнерго» по итогам 2014 года должно за транзит электроэнергии ОАО «ЛОЭСК» и АО «Санкт-Петербургские электрические сети» более 3 млрд рублей. ➔

В пресс-службе ОАО «ЛОЭСК» заявили, что в настоящее время задолженность ОАО «Ленэнерго» за транзит электроэнергии перед «ЛОЭСК» составляет порядка 700 млн рублей. «За октябрь 2014 года долг Ленэнерго перед нашей компанией составляет 100 млн рублей. За ноябрь 2014 года по зоне ответственности сбытовой компании ОАО «ПСК» Ленэнерго не оплатило «ЛОЭСК» 44 млн рублей, по зоне ответственности сбытовой компании ООО «РКС-энерго» – 43 млн. За декабрь – 47 и 415 млн соответственно», – прокомментировали в пресс-службе «ЛОЭСК», подчеркнув, что личные встречи топ-менеджмента компании и руководства ОАО «Ленэнерго» результатов не принесли.

В компании также отметили, что это не первый случай с задолженностью ОАО «Ленэнерго» перед ОАО «ЛОЭСК». В июне 2014 года компания проиграла суд по взысканию 832 млн рублей за транзит электроэнергии за второе полугодие 2012 года.

По словам заместителя генерального директора ОАО «ЛОЭСК» по экономике и финансам Дмитрия Симонова, сложившаяся ситуация грозит невыполнением компанией своих встречных обязательств.

По итогам 2014 года ОАО «ЛОЭСК» перевыполнило инвестиционную программу на 30%, освоило свыше 3 млрд рублей, и сейчас пришло время рассчитываться с подрядчиками.

В пресс-службе АО «Санкт-Петербургские электрические сети» сообщили, что на данный момент долг Ленэнерго перед «СПб ЭС» составляет более 2,6 млрд рублей.

Со своей стороны, в пресс-службе ОАО «Ленэнерго» рассказали, что задолженность Ленэнерго перед «ЛОЭСК» за транзит электроэнергии действительно существует. Однако ее размер сопоставим с долгом гарантирующего поставщика – ООО «РКС-энерго» – перед Ленэнерго: «Нас удивляет позиция «ЛОЭСК», так как в результате переговоров между компаниями и Ленэнерго достигнута принципиальная договоренность о погашении задолженности сразу после поступления денежных средств от «РКС-энерго». В компании добавили, что еще в конце 2014 года Ленэнерго обратилось к губернатору Ленинградской области с просьбой поддержать федеральную инициативу основного акционера компании ОАО

«Россети» по созданию региональной комиссии по мониторингу состояния расчетов за поставленную электроэнергию и услуги по ее передаче.

Виталий Млынчик, директор НП «Энергосервисная палата», уверен, что в первую очередь на положение с невыплатой денег со стороны Ленэнерго влияет ситуация с банком «Таврический», на счет которого зависли более 10 млрд рублей компании. По его словам, изначально для всех участников рынка стало неожиданностью, что Ленэнерго не расплачивалось с долгами, а держало деньги на депозите. «Сейчас ситуацию нужно решать конструктивно. Нужно привлечь банки, которые могут дать дешевые кредиты, подключать городское правительство к решению вопроса. Ленэнерго нельзя загубить, довести до банкротства, иначе весь электросетевой комплекс по цепочке это затронет», – заключил эксперт.

В частности, ОАО «ЛОЭСК» с целью выработки механизмов законного досудебного взыскания с ОАО «Ленэнерго» имеющейся задолженности предлагает создать рабочую группу из крупных электросетевых компаний региона и разрабо-

тать новую методологию расчетов между крупными электросетевыми компаниями региона.

Так, планируется отказаться от используемой сейчас схемы «общего котла», когда сбытовые компании платят за транспорт электроэнергии «котлодержателю», в данном случае ОАО «Ленэнерго», а тот рассчитывается с другими электросетевыми компаниями. Вместо этого будет предложена схема прямых расчетов между крупными сетевыми и сбытовыми предприятиями. По словам Дмитрия Симонова, «котловая» схема взаиморасчетов между сетевыми компаниями давно не работает. В частности, нынешний «котлодержатель» расчеты с сетевыми предприятиями ставит в прямую зависимость от поступления в «котел» денег от сбытовых компаний. Это нелогично, поскольку в соответствии с существующей схемой эти расчеты не должны влиять друг на друга и налаживание эффективного взаимодействия со сбытовыми компаниями – прямая задача «котлодержателя».

Первую рабочую встречу кредиторов планируется провести на этой неделе.

↓ Долги ОАО «Ленэнерго» за транзит электроэнергии перед компаниями

700 млн рублей

ОАО «ЛОЭСК»



2,6 млрд рублей

АО «Санкт-Петербургские электрические сети»



Источник: данные компаний

InterStroy Expo

Крупнейшая международная строительная выставка Северо-Запада России

18–21 марта 2015

Место проведения:

Санкт-Петербург, КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

Получите электронный билет:
www.interstroyexpo.com

В рамках выставки:

IBC
Международный конгресс по строительству

Acity
Международный форум градостроительства и архитектуры

Генеральный информационный партнер:
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Ведущий отраслевой партнер:
АСН ИНФО

Ведущий отраслевой партнер:
Клострой.ру

При поддержке:
Клострой

Организатор:
ИТЕ

Медиа-партнер:
Спидейка

Ведущий интернет-партнер:
BLIZKO.ru

Стратегический партнер:
БЛАГОСТРОИТЕЛЬ

Тел. +7 (812) 380 60 14
E-mail: build@primexpo.ru

УСПЕЙТЕ ПОСЕТИТЬ!

Выставка «Город за городом»

ЖИЛЬЕ ГОРОДСКОГО ФОРМАТА ЗА ПРЕДЕЛАМИ СПБ!

Квартиры в многоэтажных домах, малоэтажные комплексы, таунхаусы

Городской комфорт + все преимущества загородной жизни!

Более 80 объектов

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

2015 3–5 АПРЕЛЯ

В НОВОМ ВЫСТАВОЧНОМ ЦЕНТРЕ

ЭКСПОФОРУМ

Петербургское шоссе, 64/1

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

ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ И КУРОРТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости
ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС

Официальный партнер Ярмарки недвижимости
УНИСТО Петроград

Спонсор Путеводителя по рынку недвижимости
Недвижимость

Спонсор Путеводителя по рынку недвижимости
ЛенСпецСМУ

Генеральный партнер выставки «Ярмарка городской недвижимости»
ГЛАВСТРОЙ-СПб

ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ
WWW.Y-EXPO.RU

РЕКЛАМА

Калининградская область снижает ставку

Михаил Немировский / Власти Калининградской области вслед за федеральным центром решили подхлестнуть рынок жилищного строительства путем субсидирования части процентной ставки по ипотеке. Двухлетняя субсидия в 5% обойдется региональному казне в 300 млн рублей. ➔

Проработать вопрос субсидирования части процентной ставки по ипотеке для граждан на минувшей неделе глава Калининградской области Николай Цуканов поручил региональному Министерству финансов. По словам министра Виктора Порембского, данные меры будут направлены как на помощь гражданам, так и на поддержку строительной отрасли, являющейся локомотивом социально-экономического развития региона. Эти меры будут носить временный характер, распространяясь на период действия высоких процентных ставок. Компенсироваться будет сумма, вычисляемая по формуле «ключевая процентная ставка минус 10%». То есть если текущая ключевая ставка ЦБ РФ составляет 15%, то граждане могут рассчитывать на субсидию в размере 5%. «Это тот уровень, который в банковской системе использовался до кризиса при установлении ипотечных ставок», — отметил министр. А в пресс-службе правительства региона добавили, что субсидирование продлится до тех пор, пока учетная процентная ставка не упадет до 10% и ниже.

Субсидия на четверть

По словам господина Порембского, общий объем средств, которые планируется выделить из областного бюджета в 2015 году на поддержку ипотеки, составляет до 100 млн рублей, в 2016 году правительство может выделить еще 150–200 млн рублей. Источник финансирования пока не определен — это могут быть средства резервного фонда правительства, также власти рассматривают вариант перераспределения бюджетных ассигнований по региональной программе «Жилище».

Ожидается, что субсидирование ставки позволит выдать около 3,5 тыс. ипотечных кредитов на приобретение порядка 170 тыс. кв. м жилья. «Это почти четверть от плановых объемов застройки в Калининградской области, и это приблизительно тот уровень, который мы имели до кризиса», — отметил глава регионального Минфина Виктор Порембский.

Лимитированные займы

Впрочем, взять ипотечный кредит по пониженной ставке смогут далеко не все. Господдержку получат только граждане, остро нуждающиеся в собственном жилье, а также проживающие в квартирах, метраж которых ниже социальной нормы. Кредиты будут предоставляться на приобретение жилья эконом-класса только на первичном рынке, более того, в правительстве региона появилось предложение ограничить перечень «первичкой» 2015 года застройщиков, поскольку ранее построенные дома возводились по более низким ценам. Кроме того, стоимость приобретаемого жилья не должна превышать планку, которую правительству региона еще предстоит определить. По мнению Минфина, стоимость подпадающей под субсидию недвижимости не должна превышать 40 тыс. рублей за «квадрат». Этот параметр будет уточняться до конца февраля. Дело в том, что если для периферийных районов



области эта цифра актуальна, то в самом Калининграде жилье стоит дороже — от 55 тыс. рублей за 1 кв. м и выше.

С оглядкой на федералов

Останавливаться на льготной ипотеке с 10% ставкой правительство региона не собирается. Как напомнил и.о. министра строительства Михаил Викторов, накануне правительство РФ одобрило выделение из федерального бюджета 20 млрд рублей банкам на субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам. Заработает программа в марте, в худшем случае — в апреле. По расчету Минстроя РФ, 20-миллиардный транш сможет увеличить общую выдачу ипотеки по итогам 2015 года на 400 млрд рублей. По замыслу федерального центра, государственные дотации позволят снизить ставки с актуальных 17–20% до 13%. При этом власти Калининградской области уже готовы дополнить сниженную ставку и региональной субсидией. «Если меры федерального центра снизят ставки по ипотеке для граждан до 13%, мы с поддержкой из областного бюджета снизим ее до 8%», — пообещал Николай Цуканов. Он попросил Минфин до конца недели предоставить окончательные расчеты и полную

информацию по максимальной стоимости квадратного метра жилья, на которое будет распространяться субсидирование, по способам контроля за целевым расходованием средств и регламентом предоставления господдержки.

Впрочем, эксперты сомневаются, что региону все-таки удастся «согнуть» ставку до 8%. «Говорить об эффективности регионального субсидирования всерьез можно будет только после введения федеральной программы», — полагает руководитель отдела ипотечного кредитования АН «Итака» Оксана Викулова. — Ипотечная ставка 8% маловероятна, но даже если этого и удастся добиться, не думаю, что миграционный интерес к стройкам Калининграда вырастет».

«Субсидирование ставки привлечет покупателей недвижимости из других регионов, но не думаю, что этот процесс станет массовым», — соглашается аналитик ИХ «Финам» Тимур Нигматуллин. По его словам, покупка недвижимости в другом регионе не очень удобна с точки зрения перспектив переезда. «Более того, я ожидаю, что некоторые регионы также примут собственные программы по стимулированию рынка недвижимости», — отмечает эксперт.

справка

По данным Центробанка, за 11 месяцев 2014 года в Калининградской области было выдано 5494 ипотечных кредита на общую сумму более 9 млрд рублей. При этом региональный Минстрой прогнозировал выдачу не более 5300 кредитов на 7 млрд рублей. Средний срок кредитования в 2014 году составил 174,4 месяца, средний уровень процентных ставок в регионе составил 12,09%. Сейчас минимальные ставки разнятся от 14,5% (Сбербанк России) и до 35% (банк «Зенит»), средняя ставка по региону — 17–18,5%. Основную долю рынка ипотечного кредитования в Калининградской области традиционно занимают Сбербанк и ВТБ24. В минувшем году Сбербанком было выдано более 3 тыс. ипотечных кредитов на сумму порядка 4,5 млрд рублей. В сравнении с 2013-м этот показатель увеличился в 2,2 раза. ВТБ24 в 2014 году выдал более 1,5 тыс. жилищных кредитов на сумму более 2,55 млрд рублей.

НОВОСТИ

➔ Правительство Калининградской области подписало контракт на разработку проектной и рабочей документации стадиона к чемпионату мира 2018 года. По итогам проверки сводного сметного расчета цена контракта составила 523,8 млн рублей, сообщает asninfo.ru со ссылкой на слова вице-премьера правительства региона Александра Рольбинова. Распоряжением главы российского правительства Дмитрия Медведева подрядчиком стала компания «Крокус Интернешнл». Распоряжение об этом было подписано в декабре прошлого года. Задание на проектирование объекта было согласовано с АНО «Арена-2018», АНО «Оргкомитет «Россия» и Министерством спорта страны. Обоснование начальной максимальной стоимости контракта получило положительное заключение Центра проектных экспертиз. В Главэкспертизу документы должны быть сданы к июню текущего года, строительно-монтажные работы должны быть завершены к ноябрю 2017 года. Ранее сообщалось, что проектную документацию для строительства калининградского стадиона будет разрабатывать генеральный подрядчик после заключения госконтракта с Министерством спорта. Проект состоит из четырех частей. За две спроектированные части проекта правительство ранее заплатило компании «Мостовик» 250 млн рублей.

➔ Содержание локальных очистных сооружений на федеральных автодорогах Ленинградской, Псковской и Калининградской областей в 2015 году обойдется в 55,3 млн рублей. Это итоговая цена аукциона, предложенная победителем — петербургским ООО «Евро-ТрансСтрой», сообщает asninfo.ru со ссылкой на портал госзакупок. Заказчиком выступает ФКУ «Федеральное управление автомобильных дорог «Северо-Запад» имени Н.В. Смирнова ФДА». Контракт действует с 1 февраля по 31 декабря 2015 года. В перечень обязанностей подрядчика входит регулярная очистка отстойников, замена фильтров, вывоз осадка и материала накопителей для утилизации, очистка сооружений от мусора и посторонних предметов, устранение дефектов конструктивных элементов очистных.

➔ В 2014 году по результатам проверки сметных расчетов муниципальных заказчиков и государственных учреждений специалисты Архангельского регионального центра по ценообразованию в строительстве (АРЦЦС) выдали 469 документов. Одобрение ведомств получила 461 смета, а в восемь предварительных расчетов стоимости объектов было выдано отрицательное заключение экспертов, сообщил министр промышленности и строительства Архангельской области Андрей Шестаков. «Общая стоимость представленных к оценке строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ — 5 млрд 98 млн рублей. По результатам проверок экономия областного бюджета составила 111 млн 840 тыс. рублей», — рассказал министр. Что касается структуры заявителей, обратившихся в центр, то соотношение муниципальных заказчиков и государственных учреждений составляет сегодня 50 на 50%.

Альтернатива холодильнику

Денис Кожин / Рынок загородного жилья в 2014 году был более спокойным, чем рынок «первички» в Петербурге. Небольшой всплеск спроса наблюдался лишь в IV квартале – в основном он коснулся земельных участков стоимостью в пределах 500-600 тыс. рублей. ➔

Оживление рынка пришлось на период резкой девальвации национальной валюты – многие покупатели посчитали приобретение земли более выгодным и перспективным вложением, чем автомобиль или бытовая техника. «Мы в СНП «Тайберри» в декабре поставили рекорд продаж – 17 участков, несмотря на то что зимой обычно в этом сегменте царит затишье. А вот дуплексы и коттеджи в «Золотых ключах», наоборот, стали активнее разбирать в январе-феврале. В декабре полностью прекратилась выдача ипотеки на загородные объекты, но к февралю ситуация начала выправляться – появились «первые ласточки» с одобренными ипотечными кредитами», – рассказывает Елена Шишулина, директор по маркетингу и продажам ООО «Управляющая компания «СТАРТ Девелопмент».

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», впрочем, обращает внимание, что стоимость ипотечного кредитования здесь не является ключевым фактором спроса. «Покупатели больше внимания обращают на транспортную доступность и развитость инфраструктуры», – считает он.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева добавляет: «Одной из тенденций 2014 года стал повышенный спрос на земельные участки без подряда: граждане спасали накопления от обесценивания. В некоторых случаях покупатели не знают, что дальше делать с этой землей: строить самим, продавать или оставить на перспективу. Главное для них – куда-то пристроить средства. В каком-то смысле этот спрос можно назвать инвестиционным. Покупателей меньше прельщала также тот факт, что земельные участки, в отличие от многих других товаров, не подорожали».

По данным ЗАО «БФА-Девелопмент», в загородном сегменте к началу 2015 года

Ценовая характеристика загородных домовладений по районам, рублей/кв. м

Район	Средняя цена, рублей/кв. м	Макс. цена, рублей/кв. м	Мин. цена, рублей/кв. м
Курортный	131 900	354 800	17 800
Приморский	131 100	475 000	12 900
Выборгский	111 000	175 200	47 300
Петродворцовый	79 100	180 556	21 800
Красносельский	88 200	113 600	25 500
Пушкинский	91 500	192 800	40 900
Всеволожский, Ленобласть	70 000	228 300	16 500
Выборгский, Ленобласть	68 000	221 500	14 000
Приозерский, Ленобласть	59 200	150 327	16 200
Гатчинский, Ленобласть	48 100	226 400	13 100
Ломоносовский, Ленобласть	48 600	100 300	14 600
Тосненский, Ленобласть	37 600	80 850	10 400
Кировский, Ленобласть	35 000	85 770	14 700
Лужский, Ленобласть	32 800	47 900	9 600
Волосовский, Ленобласть	26 700	37 700	10 000
Кингисепский, Ленобласть	25 300	42 500	11 900
Волховский, Ленобласть	23 200	60 000	7 600

Источник: АРИН

в продаже находилось 375 проектов (в том числе 52 саунхауса), всего около 41 тыс. объектов. Количество проектов, присутствующих в продаже, за последний год сократилось на 7,4%. За минувший год началась реализация в 71 новом проекте. И здесь видна разумная сдержанность: в 2013-м стартовали 122 проекта, так что новинок стало меньше на 42%.

Структура предложения по районам значительно не изменилась: больше всего домов и участков во Всеволожском (32%), Ломоносовском (25%) и Выборгском (11%) районах. В сегменте таунхаусов пре-

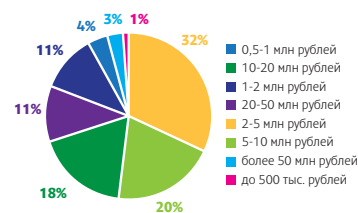
обладает недорогое предложение (до 7 млн рублей за секцию). Средняя цена в загородных домовладениях эконом-класса за год снизилась на 8,2% (сейчас она составляет 31 300 рублей/кв. м). «Комфорт» подорожал вровень с инфляцией – на 11,5% (до 53 500 рублей/кв. м). В классе бизнес средняя цена 1 кв. м увеличилась на 0,4% до 70 100 рублей/кв. м.

Геннадий Черненко, девелопер коттеджного поселка «Ольшаники-2», отмечает, что из выставленных в продажу объектов в прошлом году приобретено было лишь 2 тыс. – около 5%.

«На одни категории объектов спрос увеличился, на другие сократился. А именно на 32% по сравнению с прошлым годом возросло количество проданных участков без подряда, на 20% сократилось число реализованных коттеджей и на 24% уменьшилось количество таунхаусов», – подытожила Екатерина Беляева.

«В общей структуре предложения наиболее широко были представлены объекты стоимостью от 2 до 5 млн рублей, – подытожил Александр Власенко, руководитель отдела продаж жилой недвижимости АРИН. – Таких предложений 32% от всего рынка. Также значительный объем предложения приходится на ценовые диапазоны 5-10 млн рублей (20%), 10-20 млн рублей (18%), 20-50 млн рублей (11%) и 1-2 млн рублей (11%)». По словам господина Власенко, нижний ценовой диапазон (для Ленобласти это домовладения стоимостью до 1 млн рублей) и верхний ценовой сегмент (более 50 млн рублей) представлены сравнительно небольшим объемом предложений – всего 5 и 3% соответственно.

Структура предложения загородных домов по стоимости



Источник: АРИН

Тенденция к сокращению площадей

Денис Кожин / На рынке загородного жилья в 2015 году будет уменьшаться среднее предложение по метражу – у людей не будет средств покупать большие дома. Эта тенденция уже начала проявляться.

Наиболее высокая цена квадратного метра традиционно характерна для пригородных районов Санкт-Петербурга (Курортный, Приморский), отмечают в АРИН. Самыми

дорогими районами Ленинградской области являются Всеволожский, Выборгский и Приозерский. Районы с наиболее низкой средней ценой квадратного метра – Волосовский, Кингисепский, Волховский.

По данным АРИН, на рынке наиболее широко представлены загородные дома, расположенные на земельных участках ИЖС (55% предложений). Дома на землях садоводств составляют 34% предложений. Объекты, расположен-

ные на земельных участках с иными статусами, составляют около 11%. Как говорят аналитики, в 2014 году цены продемонстрировали тенденцию к сближению: самые бюджетные участки в ДНП и СНП дорожали, переоцененные участки в статусе ИЖС, наоборот, дешевели, стоимость же домов осталась практически неизменной. Девелоперы верят, что им удастся удержать цены в нынешнем году от падения.

Елена Шишулина, директор по маркетингу и продажам ООО «Управляющая компания «СТАРТ Девелопмент», так объясняет свою позицию: «Стоимость материалов растет, заемные средства подорожали, инфляция тоже не скромных величин, так что отступать некуда. Скорее можно ожидать более гибкого подхода к ситуации каждого конкретного клиента». Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева полагает, что в текущих условиях стоит ждать роста цен, пусть даже и в пределах инфляции, которая в последнее время довольно резко увеличила темпы. «Зимой некоторая волна снижения цен на участки и дома уже присутствует, но застройщики делают это не явно (иначе репутация поселка падает), а путем предоставления сезонных скидок», – в то же время отмечает госпожа Беляева.

Михаил Бимон, заместитель генерального директора по маркетингу агентства недвижимости «ДОМПЛЮСФИС», также полагает, что массового снижения цен в этом году не произойдет. «Однако по ряду проектов возможна коррекция, связанная с необходимостью стимулирования продаж нераспроданной части домов и участков», – добавляет он. «Выбор огромен, практически в любом направлении Ленобласти можно приобрести отличные лоты с полным набором коммуникаций, в пешей доступности к природным водоемам. Цены будут расти с темпом инфляции. Не думаю, что в условиях такой жесткой конкуренции застройщики позволят себе серьезные повышения, с более высокой долей вероятности появятся демпинговые игроки», – предостерегает господин Черненко. Эксперты также уверены в том, что тенденция по сокра-

щению площадей загородного жилья, наметившаяся еще в прошлые годы, продолжится – потенциальные покупатели будут склонны к экономии еще больше, чем раньше. Если говорить о новых проектах, то, скорее всего, считают эксперты рынка, в 2015 году они будут выводить не так активно, как в 2013-2014 годах, и основной спрос будет сосредоточен также на участках без подряда, которые не требуют от застройщика существенных вложений и пользуются стабильным спросом у покупателей. «В ближайшие месяцы не стоит ожидать роста предложения. Обычно активный запуск коттеджных поселков происходит с запаздыванием, примерно через полгода-год после очередного всплеска спроса. Учитывая проблемы в экономике, этого, скорее всего, не произойдет», – резюмирует Екатерина Беляева.

мнение



Андрей Тетыш, президент группы компаний «Агентство развития и исследований в недвижимости»:

– В последние несколько лет 80% сделок приходится на 20% проектов, в 30% проектов нет сделок вообще. Наибольшей популярностью у покупателей продолжают пользоваться именно таунхаусы нижнего ценового диапазона. Около половины запросов (45%) уходит в сторону сегмента до 2,5 млн рублей. Это цена, которая соизмерима со стоимостью однокомнатной квартиры в стройке.

Фото: Никита Чирков



Битумная гидроизоляция по-прежнему является самой популярной на строительном рынке

Гидроизоляции засуха на рынке не страшна

Екатерина Костина / Производители гидроизоляционных материалов, несмотря на кризис, пророчат рынку уверенное развитие. Они отмечают, что снижение темпов строительства, безусловно, отрицательно скажется на развитии отрасли, однако полагают, что вырастет доля ремонтных и восстановительных работ, при которых будет идти активное потребление влагозащитной продукции. ➔

Специалисты DISCOVERY Research Group в своем исследовании отмечают, что в России применяется в основном рулонная гидроизоляция на основе битума. По данным компании, доля этого типа материалов на рынке составляет 85-90%, а оставшиеся 10-15% занимают полимерные мембранные покрытия.

Рулонная популярность

Как говорят в DISCOVERY Research Group, производство рулонных гидроизоляционных материалов на основе полимеров (мембраны и геомембраны) появилось в России относительно недавно, в 2007 году, однако уже сейчас на рынке представлено порядка 20 производителей. «Рост рынка мембранных покрытий совпал с темпами роста строительного рынка, как жилищного, так и промышленного, и составил 3-5% ежегодно до 2015 года», — подсчитали аналитики.

Согласно исследованию российского рынка рулонной гидроизоляции, растущий спрос в основном покрывается за счет внутреннего производства. Лидерами по производству рулонной гидроизоляции на основе битума являются Рязанская

область и Республика Башкортостан, занимающая 26 и 15% от всего выпуска по России соответственно. Кроме этого, эксперты два года назад отмечали наибольший рост производства в Нижегородской, Владимирской и Ленинградской областях.

По мнению Анны Севаевой, руководителя направления TAIKOR компании «ТехноНИКОЛЬ», в Петербурге наблюдается рост заинтересованности в новых гидроизоляционных продуктах, таких как полимерные композиции. «Данное направление гидроизоляции имеет большие перспективы именно в Северной столице, поскольку полимерные композиции идеальны для применения на мостах, что очень актуально для Петербурга. Также отмечается рост заинтересованности заказчика в полимерных композициях как для гидроизоляции строений сложной архитектурной формы и производств, где требуется химически стойкая гидроизоляция (заводы, гидротехнические сооружения, тоннели, резервуары и т. п.), — говорит эксперт. — Кроме того, применение таких продуктов позволяет создавать более сложные архитектурные решения, а также меньше задумываться над возможностью гидроизоляции их традиционными способами».

Другая изоляция

Кроме битумов и полимеров в качестве гидроизоляции используют сухие смеси и готовую проникающую гидроизоляцию. По данным «Стройпрофи», в настоящий момент на российском рынке представлены гидроизоляционные сухие смеси не менее чем 63 производителей. Из них около половины предлагают только сухие гидроизоляционные смеси, еще треть дополнительно выпускают готовые составы, пропитки или инъекционные жидкости. Наконец, 12 компаний предлагают самый широкий ассортимент, включающий сухие смеси и готовые составы для гидроизоляции, жидкие поверхностные и объемные гидрофобизаторы, ремонтные материалы и т. д. Больше производство марок из представленных на рынке производится в России, подчеркивают аналитики.

Один из лидеров в сегменте проникающей гидроизоляции — компания «Пенетрон-Россия». «Мы в Петербурге гидроизоляционные материалы не производим, только поставляем их. По нашим данным, рост поставок в сезон 2014 года достиг 40%. В текущем году ожидаем еще больший показатель», — говорит Игорь Черноголов, президент холдинга

«Пенетрон-Россия». — Петербург — это крупный рынок, здесь много инвесторов, большой объем строительства и крайне сложная гидрогеология. По нашим оценкам, 50% от всего северо-западного рынка приходится на Петербург. И потом, опыт двух предыдущих кризисов показывает: в сложных экономических условиях потребитель делает выбор в пользу более качественного продукта».

Доля проникающей гидроизоляции на всем рынке гидроизоляции крайне мала, поэтому есть куда расти и развиваться, считает Игорь Черноголов. «На рынке гидроизоляции есть небольшие компании, их порядка 15-20. Но это не значит, что таково и разнообразие материалов. Часто встречается так называемый Private Label, когда один и тот же продукт выходит под разными марками. Эта схема действует и на рынке гидроизоляции», — уточняет Игорь Черноголов.

Однако Андрей Жеребцов, руководитель технического отдела компании «Пеноплэкс», добавляет, что рынок, как правило, отзывается на универсальные предложения, то есть гидроизоляцию, которая имеет более широкие возможности использования. А на такие узкие сегменты, как проникающая гидроизоляция, серьезного всплеска интереса со стороны рынка потребителей ожидать не стоит, уверен эксперт.

Игорь Черноголов подтверждает, что, действительно, основной конкурент проникающей гидроизоляции — это по-прежнему традиционные материалы. «Крупным игроком в этом сегменте рынка является «ТехноНИКОЛЬ», производитель оклеечной битумной и рубероидной гидроизоляции. Что касается поглощений на рынке гидроизоляции, то их, скорее всего, не будет. Неэффективные компании исчезнут сами. В этом очищающая и созидательная сила кризиса», — уверен эксперт.

Ценовая разница

По мнению специалистов, обмазочная гидроизоляция недорогая, но, учитывая ее существенный расход, итоговая цена получается довольно высокой. Но при этом срок ее жизни будет ограничен, поскольку она подвергается механическому износу. Проникающая гидроизоляция стоит несколько дороже, но при низком расходе (менее 1 кг на 1 кв. м) и неограниченном сроке действия ее цена может оказаться крайне незначительной. Выбор в любом случае остается за потребителем.

Участники рынка добавляют, что в настоящее время в лучшем положении по ценовым предложениям находятся те компании, которые производят продукт в России и не зависят от завоза материалов из-за рубежа — у таких игроков рынка есть возможность самостоятельно регулировать цены без валютного давления.

«Темпы строительства в этом году, безусловно, снизятся. Однако можно предположить, что увеличится доля ремонтных и восстановительных работ. Но потребитель и в сегменте b2b, и в сегменте b2c будет стремиться к покупке более качественного продукта, который работает не сезон, другой, а будет иметь максимально долговечный эффект», — прогнозирует Игорь Черноголов.

справка



Битумно-полимерные материалы производят компании «ТехноНИКОЛЬ» (также выпускает и мембранные покрытия), «Изофлекс» («Мостопласт»), «Петрофлекс» («Гидростеклоизол»). На производстве ПВХ-мембран на марке «Пластфол» специализируется холдинг «Пеноплэкс». Гидропароизоляционные и диффузионные материалы под маркой «Изоспан» в Петербург поставляет ТД «Гекса — Северо-Запад» (производство находится в Твери). Крупный производитель теплоизоляционных материалов — компания ROCKWOOL — предлагает гидроизоляционный материал, входящий в комплексную систему ROCKROOF (используется для утепления плоских кровель). Среди марок проникающей гидроизоляции можно отметить «ЛАХТА», «Гидротэк», «Стромикс», «Кальматрон», «Пенетрон», «Ксайпекс».

мнение



Игорь Черноголов, президент холдинга «Пенетрон-Россия»:

«ГК «Пенетрон-Россия» не снижает объемы производства и не фиксирует снижения спроса. Так что в 2015 году мы намерены только наращивать обороты. На некоторых рынках ожидаем существенного роста продаж. Например, в Казахстане. Инвестиционные программы мы тоже не пересматриваем. Наш главный на сегодня проект — строительство завода в Беларуси — реализуется в строгом соответствии с планом. Запуск его намечен на весну-лето 2015 года. Кроме того, сейчас мы рассматриваем возможность расширения производственных мощностей в 2016 году за счет строительства заводов в Башкортостане».



СОЮЗ ОРГАНИЗАЦИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС»

данные о союзе внесены в государственный реестр СРО под номером СРО-С-236-22042011

- Занимает второе место в России по количеству членов. Союз крупный, значит, надежный и устойчивый!
- Занимает второе место в России по размеру компенсационного фонда. Значительно снижены риски привлечения средств партнеров для выплат третьим лицам!
- Доступны услуги Единого центра поддержки строителей (ЕЦПС). Для членов Союза на льготных условиях!
- При участии Союза разработан и утвержден национальный стандарт «Оценка опыта и деловой репутации строительных компаний». Можно получить подтверждение своей репутации!
- Защита и продвижение интересов членов Союза. Есть представительство в СМИ и на общественных отраслевых площадках!

**На 10 февраля 2015 года
Союз «Строительный ресурс»
насчитывает 5160 членов**



КОНТАКТЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОГО ФИЛИАЛА СОЮЗА «СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС»:

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,
УЛ. ЗАХАРЬЕВСКАЯ, 31, ЛИТ. А**

**INFO@STROYRESURS.INFO
HTTP://STROYRESURS.INFO**

**+7 (812) 645-10-85
+7 (812) 640-00-05
8 (800) 755-70-05**

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!