



Официальный публикатор
в области проектирования,
строительства,
реконструкции,
капитального ремонта

События

Открытие ТРЦ «Охта Молл»
в Красногвардейском районе
спасает общегородскую
статистику по вводу торговых
площадей в 2016 году
в Петербурге.



С финским акцентом, стр. 3

Интервью

Президент Bescar Asset
Management Group Александр
Шарапов разглядел растущий
интерес девелоперов и малых,
средних инвесторов к новым
инвестиционным продуктам.



«Доход по расписанию», стр. 13

Технологии и материалы, стр. 10-11 • Перспективы, стр. 14

Фото: Никита Крючков



Другая Голландия

В Северной столице создано общественное пространство, по значимости сопоставимое
с Летним садом для Петербурга царских времен. (Подробнее на стр. 7) ➔

НЭСП 888 "Независимая экспертиза
строительных проектов"

**Компетентность
и неформальный
подход к каждому
объекту
экспертизы**

Свидетельство об аккредитации
№ РОСС RU.0001.610241 от 24.02.2014 г.

195009, Санкт-Петербург,
Лесной пр., д. 19-21, лит. Е
+7 (812) 600-90-70
www.nespspb.ru

РЕКЛАМА

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

ГИБКА www.szmetal.ru

РЕКЛАМА

**УЗНАВАЙ
ПЕРВЫМ
об уникальных
СОБЫТИЯХ**
на официальной страничке
**«СТРОИТЕЛЬНОГО
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИКА»**
НА FACEBOOK 👍

РЕКЛАМА



**Негосударственная
экспертиза проектной документации
и результатов инженерных изысканий**

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

- ✦ Вдумчивый прием и консультации
- ✦ Индивидуальный подход к клиентам
- ✦ Оптимальный результат экспертизы
- ✦ Качество проектной документации и отчетов по инженерным изысканиям – не только ваша, но и наша ответственность
- ✦ Наши преимущества вы сможете оценить только в процессе совместной работы

Руководитель экспертизы – Реут Виталий Геннадьевич
почетный архитектор России

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

РЕКЛАМА

Образцовый квартал

Готовность 100%

719-19-19 **www.devcent.ru**

КВАРТИРЫ В ПУШКИНЕ

214-01. Адрес: Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пушкинское, уч. 441.
Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пушкинское, уч. 553 (участок 2)

РЕКЛАМА

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



Официальный публикатор в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта.

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

Адрес редакции, издателя и учредителя:
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 Борисовна Удалова
E-mail: udalova@asninfo.ru

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Заместитель главного редактора: Игорь Фёдоров
E-mail: red@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

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

Над номером работали: Алеся Гриб, Никита Крючков,
Максим Еланский, Ольга Кантемирова, Ирина Мышкина,
Анастасия Лаптёнок

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

Технический отдел: Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель),
Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова,
Елена Савоскина, Екатерина Шведова, Артем Сироткин,
Ирина Сердюченко
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru



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

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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Архипов

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения», «Достижения», «Поздравляем», «Строительные материалы», «Экскурсия на предприятие», 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 (спецвыпуски – по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 148
Подписано в печать по графику 02.09.2016 в 17.00
Подписано в печать фактически 02.09.2016 в 17.00



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



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ
Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)



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



CREDO
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015 гг.)



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



СТРОЙМАСТЕР
Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)



Цитата недели

Фото: Никита Крючков



Никита Явейн, руководитель Архитектурного бюро «Студия 44»:

– Создана система, которая в той или иной степени предохраняет от спонтанных или лоббистских решений.

Подробности на стр. 9



Цифра недели

49 тыс. человек

посетили остров Новая Голландия в первые два дня открытия

Подробности на стр. 7

ФСИН хранит тайну «Крестов»

Федор Резкин / Судьба СИЗО № 1, больше известного как «Кресты», останется неизвестной до момента полного высвобождения исторического комплекса от «сидельцев». Во ФСИН не скрывают, что предварительные планы существуют, но обсуждать их готовы позднее.

Представители Федеральной службы исполнения наказания РФ (ФСИН России) ответили на запрос газеты «Строительный Еженедельник» о дальнейшем использовании комплекса зданий на Арсенальной наб., 1. «Окончательное решение о том, как будет использоваться комплекс зданий СИЗО-1 УФСИН России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области после перевода обвиняемых, подозреваемых осужденных в новое СИЗО в г. Колпино, в настоящее время не принято», – говорится в сообщении пресс-бюро ФСИН РФ.

Однако из разговора с представителями ведомства следует, что обсуждение вопроса проходит. Ранее в региональном отделении ФСИН по Санкт-Петербургу и Ленинградской области сообщили, что историческое здание в центре Петербурга останется в ведении ФСИН России. В региональном отделении рассчитывают, что высвобожденные площади займут отделы ведомства, разбросанные по всему городу. Уточним, что речь идет о большом административном здании, расположенном на территории следственного изолятора. Представитель ФСИН добавил, что ремонтные работы сотрудники смогут выполнить своими силами.

Кроме этого, обсуждается вопрос расширения существующего на территории

СИЗО музея. В разные годы в «Крестах» содержались многие выдающиеся личности Российской империи и СССР. Часть комплекса предлагается отвести под место для съемок фильмов. Для верующих будет открыт тюремный храм Святого Александра Невского.

Однако все может измениться, нельзя исключать, что объект в центре Петербурга будет передан из федеральной собственности в городскую. На одном из заседаний городского Совета по инвестициям было решено приостановить разработку концепции приспособления исторического комплекса до момента передачи недвижимости на баланс города. Напомним, что ранее предлагалось создать на Арсенальной наб. креативный кластер, состоящий из офисов, дизайнерских шоу-румов, арт-отелей, выставочных павильонов и других зон развлечений, обучения, кафе, клубов и ресторанов.

Сейчас региональное отделение ФСИН готовится к переводу заключенных из СИЗО № 1 в СИЗО № 2 в г. Колпино. Окончательная дата «переезда» не называется. Известно, что это произойдет в течение последнего квартала текущего года. В региональном отделении ФСИН говорят, что детальный план готов, на

его осуществление потребуется меньше недели. Таким образом, к началу 2017 года исторический комплекс на Арсенальной наб. «Кресты» будет освобожден, а его будущее определит ФСИН РФ.

В мировой практике существуют десятки успешных примеров реконструкций зданий тюрем. В основном их функционал сводится к размещению гостиницы, музея или созданию какого-либо креативного пространства. Самые известные проекты – Тауэр в Лондоне и тюрьма Алькатрас в США. ОТЕЛЬЕРОВ привлекает история тюрем, которая служит дополнительным инструментом для привлечения клиентов. К примеру, сеть Best Western открыла отель в бывшей тюрьме Katajanokka в центре Хельсинки, сеть Four Season открыла в бывшей тюрьме Стамбула отель Four Seasons Sultanahmet. В Голландии существует опыт переделки казематов под жилье и даже апартаменты, но это скорее редкое исключение.

КСТАТИ

По мнению экспертов, реконструкция тюремного объекта под гостиницы три-четыре звезды обойдется в 120-150 тыс. USD за один номер.

вопрос номера

Смольный объявил конкурсы на проведение предпроектных работ по продлению существующих линий метро, в том числе до Петергофского шоссе и Пулковско. Сумеют ли городские власти воплотить задуманное и где бы вы построили новые станции метрополитена?

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

– В теории, 6-миллионный город должен себе позволять темп ввода двух станций в год. Исходя из этого, продление Красносельской линии – вполне реальная задача в горизонте 2025 года. К сожалению, пока бюджетные приоритеты складываются так, что мы не можем выйти на такие темпы ввода. Приоритетное строительство метрополитена в юго-западном направлении вполне логично, в Красносельском районе давно назрела необходимость в метро. Эта же ветка потом должна выйти в Красногвардейский район, также страдающий от отсутствия метро. К продлению

ветки в направлении Пулковско отношусь позитивно, если цена вопроса не будет кардинально – в 3-4 раза – превышать стоимость запуска аэроэкспресса или ЛРТ. Кроме того, району вокруг аэропорта, чтобы стать крупными узлом занятости, необходима современная система скоростного транспорта.

Екатерина Гигиняк, начальник пресс-службы ОАО «Метрострой»:

– Шаги, предпринимаемые городской администрацией в развитии Петербургского метрополитена и подготовке к строительству новых веток, радуют и внушают оптимизм. Для нашего коллектива это, несомненно, хорошая новость и предвестник появления новых объектов в перспективе.

Александр Карпов, директор центра экспертиз «Эком»:

– Эти работы необходимы для резервирования земельных участков под будущие наземные объекты и самого подземного пространства. На него, кстати, в последнее время все больше

и больше претендентов. Если эти работы не провести сейчас, с каждым годом отсрочки строительство станций будет становиться все более призрачным, потому что земельных участков станет меньше и их стоимость будет расти. Если говорить о наиболее удачных территориях под метро, то расположение станции не должно дублировать существующие магистрали автомобильного и железнодорожного транспорта.

Нина Одинг, начальник отдела Международного центра социально-экономических исследований «Леонтьевский центр»:

– Проектирование не означает строительство. На мой взгляд, это реализация старых планов без учета потребностей жителей. Самые большие людские потоки находятся в Приморском, Красногвардейском и Красносельском районах. В них живут почти полмиллиона человек, и им приходится пользоваться частным транспортом, увеличивая нагрузку на дорожную сеть и ухудшая экологическую обстановку. Такие конкурсы проводят по сложив-

шейся традиции, ведь бюджетные деньги существуют для освоения. Последнюю новую станцию метро в Петербурге ввели четыре года назад, а в Москве открывают по три в год. Корреляции между бюджетами нет. В столице бюджет в три раза больше петербургского, но у нас по одной станции в год не вводят. Дело в разных приоритетах освоения бюджета.

Константин Щербин, генеральный директор компании «АрхиГрад»:

– Это планы нужные и вполне реальные. Также необходимо строить метро в северо-восточном направлении города, во Всеволожском районе, Шушарах, Кудрово, Янино, Новосаратовке. Что касается сроков реализации этих проектов, как показывает опыт, если это кому-то очень нужно, то и 200 км дороги можно построить за полтора года. К сожалению, у нас сохранилась практика не планомерного, а аврального развития. Например, строительство часто приурочено к каким-то значимым датам и событиям. Например, к ЧМ-2018.

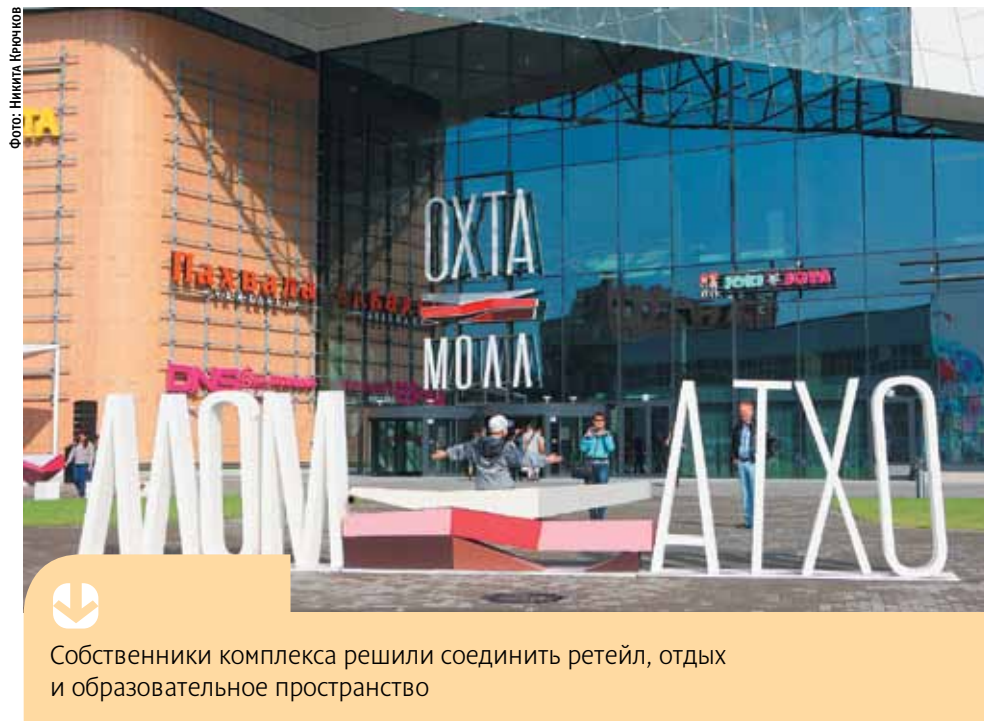
С финским акцентом

Максим Еланский / Финский концерн SRV открыл в Красногвардейском районе Петербурга ТРЦ «Охта Молл». Собственники комплекса намерены вывести его в городские лидеры по объему посетителей за счет работы зоны креативного пространства. ➔

В Красногвардейском районе Петербурга открылся ТРЦ «Охта Молл». Он расположился на бывшей промышленной площадке между Якорной и Магнитогорской ул. Новый торгово-развлекательный центр – совместный проект финского концерна SRV и инвестиционного фонда RussiaInvest. Объем инвестиций в строительство комплекса, начатого в 2013 году, составил 200 млн EUR. Из них 90 млн EUR – это кредитные средства Сбербанка.

ТРЦ «Охта Молл» – шестиуровневое здание, два из которых расположены под землей. Общая площадь комплекса достигает 140 тыс. кв. м, из них арендопригодная – 78 тыс. кв. м. Также молл имеет паркинг на 1900 мест, в том числе 700 внутри здания.

«Охта Молл» – первый ТРК, открытый в этом году в Петербурге, – имеет ряд технических и маркетинговых отличий от уже действующих городских моллов. В частности, здание – единственное в России, отвечающее европейским стандартам энергосбережения LEEDGold. Во-вторых, более тысячи «квадратов» отдали под зону креативного пространства – «Охта Lab». На его площадке разместились филиал Центральной городской публичной библиотеки имени Маяковского, выставочное пространство, коворкинг с рабочими местами, а также площадка для публичных выступлений и дискуссий специально приглашаемых известных людей.



Собственники комплекса решили соединить ретейл, отдых и образовательное пространство

По словам директора ТРЦ «Охта Молл» Екатерины Тимофеевой, они изначально поставили перед собой задачу сделать комплекс не только местечковым – для жителей ближайших кварталов, но и местом притяжения всех горожан. «Мы поняли, что определенным магнитом станет сочетание традиционного шоппинга

в торговом центре и проектов из сферы культуры и искусства. Так появилась идея создания «Охта Lab» – первого культурно-образовательного пространства в стенах торгового центра в России. Представленный формат еще до открытия комплекса вызвал высокий интерес сообщества», – отметила она.

Собственники «Охта Молла» надеются через некоторое время занять лидирующие позиции по объему посетителей и встать на один уровень с ТРК «Галерея» в центре города. Правда, пока заполняемость «Охта Молла» арендаторами составляет 25% от всех площадей. «Данная доля заполняемости считается нормой при открытии торговых объектов. До конца года мы намерены довести долю работающих арендаторов до 50%. Весной 2016-го – до 75%, к концу следующего года – до 90%», – подчеркнул заместитель регионального директора SRV в России Андерс Лильенстолпе.

Представитель финской компании также добавил, что в ближайшее время в «Охта Молле» откроется сеть кинотеатров «КАРО». Она станет крупнейшей в Петербурге по занимаемой площади.

Стоит добавить, что торговый центр «Охта Молл» является первой очередью многофункционального комплекса «Охта Сити». На участке, прилегающем к комплексу, SRV намерена возвести жилые здания. Архитектурно они должны быть схожи с другим их объектом в городе – кварталом «Балтийская жемчужина», но располагаться на меньшей площади. Сейчас проект застройки девелопером территории в 8 га в Красногвардейском районе находится на согласовании в Смольном. В финском концерне не исключают возможности его корректировки из-за принятия в Петербурге новых ПЗЗ.

цифра

200 млн EUR

вложено в строительство ТРЦ «Охта Молл»

БЭСКИТ®

24-й год
экспертной деятельности

Мониторинг
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование
строительных конструкций
и фундаментов

Геотехническое
обоснование
строительства

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

РЕКЛАМА

ГУИОН кадастр
оценка
землеустройство
проектирование

Работаем с 1927 года

- кадастровые работы и инвентаризация
- оценка
- землеустройство
- проектирование

единый информационный номер
777-5-111

www.guion.spb.ru
191023, Санкт-Петербург
ул. Зодчего Росси, д. 1-3, 6 подъезд

Правительство Санкт-Петербурга.
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
СПб ГУП «Городское управление инвентаризации
и оценки недвижимости»

РЕКЛАМА

Магнит «серого пояса»

Ольга Кантемирова / Наиболее перспективные для освоения территории в Петербурге, по мнению экспертов, – «серый пояс» промзон. А вот с центром все менее однозначно: девелоперы хотят его обновить, власти – оставить прежним. ➔

О трендах на рынке петербургской недвижимости, работе московских и местных девелоперов, а также о поведении игроков и властей города поговорили в минувшую среду участники дискуссионной панели «Новый облик Санкт-Петербурга», организованной ИД «Коммерсантъ».

Земля притяжения

По мнению вице-президента банка ВТБ Александра Ольховского, наиболее интересными для местных девелоперов в последнее время становятся территории «серого пояса». Самые лакомые кусочки расположены на участке в 6 тыс. га в южной части Обводного канала, а также территории промышленных предприятий в исторической части города. «У них, в отличие от центра, нет настолько жестких ограничений. Много функциональной нагрузки – территории свободны для творчества девелоперов и архитекторов. Мы наконец-то движемся в сторону разнопланового прочтения возможностей этих территорий», – сказал Александр Ольховский.

Первый шаг к их освоению, по его мнению, был сделан недавно. Речь идет о конкурсе на создание концепции развития промышленной зоны южнее Обводного канала, который Комитет по градостроительству и архитектуре объявил в апреле. «Однако в развитии «серого пояса» роль девелоперского сообщества не оценена, – заявил Александр Ольховский. – Надо привлечь нас для конкурсов, архитекторы не могут все учесть, это не всегда их функция».

На это глава КГА Владимир Григорьев ответил, что город не против участия девелоперов в подобных конкурсах, однако исключительно на безвозмездной основе. Александр Ольховский парировал тем, что бесплатно в этом случае может быть предоставлена только идея. В случае когда экономия коснется услуг консультантов, аналитиков и управления проекта в целом, то это может негативно сказаться на качестве конечного продукта. «Если мы будем проводить такие конкурсы на платной основе, то уже не факт, что выиграете вы. Победит какая-нибудь компания из Краснодара, Владимира. Главное, что не из Петербурга», – предположил председатель комитета.

При освоении этой промзоны важно учитывать не только функционал и буду-



Фото: Никита Кочетков



В развитии территорий «серого пояса» девелоперы видят большой потенциал

Конкурсы по развитию территорий – это большой прорыв для города, и застройщики готовы делиться знаниями

шее использование территории, но и расходы на переезд нынешних собственников, считает директор по правовым вопросам ГК «Эталон» Виктория Цытрина.

Президент холдинга RBI Эдуард Тиктинский резюмировал, что конкурсы по развитию территорий – это действительно большой прорыв в развитии города и застройщики готовы делиться знаниями, но только «если они будут кому-то нужны».

Старый новый центр

Относительно строительства и развития центра города спикеры разошлись во мнениях. Конечно, бизнес выступал за строительство новых зданий в историческом центре. «В центре должны существовать современные здания. Это подтверждение того, что город живет», – уверен господин Тиктинский.

Как объяснил председатель совета директоров АРИН Андрей Тетыш, если застройщикам совсем не приходиться в центр

города, то есть опасность, что он превратится в «музей, покрытый толстым слоем пыли». «У нас очень классическая структура центра, которая производит хорошее впечатление на туристов. Большинство экспертов довольны его внешним видом, однако мы забываем спросить непосредственно самих его жителей. Людям нужны еще торговые и развлекательные площади», – считает Андрей Тетыш.

Однако КГА традиционно настроен более консервативно. По мнению Владимира Григорьева, если бы людям так плохо жилось в центре, они бы давно

переехали в спальные районы: «Что-то не вижу особого оттока населения из центра, например, в Купчино. Наш город ценен тем, что в нем есть исторический центр и новые, строящиеся районы. Именно их и нужно делать комфортными и современными».

Санкт-Петербург – Москва

От вопросов, где лучше строить в Петербурге, эксперты перешли к темам: кому и для кого. По мнению партнера Cushman & Wakefield Дениса Соколова, в Петербурге многие показатели отличаются от российских и московских. Так, по итогам 2015 года оборот розничной торговли в стране снизился на 10%, в Москве – на 15%, а в городе на Неве – всего на 5%. «Оборот розничной торговли – это показатель не просто потребления, а развития постиндустриальной экономики. Даже за идеями для общепита инвесторы едут в Петербург. Для московских девелоперов действительно будут привлекательны промзоны. Главное, чтобы проекты были не очень масштабными, а более локальными и понятными», – спрогнозировал Денис Соколов.

Однако председатель совета директоров московской компании «НДВ Групп» Александр Хрусталев позитивного настроения не разделял: «Большого прироста населения в городе нет, есть переизбыток девелоперов. Это в Москве при Юрии Лужкове работала каста из 10 застройщиков, в Петербурге их всегда было много. Идти сейчас работать в Петербург – самоубийство. С жильем здесь делать нечего. Надо осваивать другие направления – строить спортивные объекты и транспортную инфраструктуру».

Для убедительности Александр Хрусталев посоветовал обратиться к неудачным примерам работы московских застройщиков в Петербурге: «Стадион на Крестовском, Апраксин Двор. Опыт московских девелоперов есть, он плохой, поэтому их сюда больше пускать не нужно».

В целом же, по мнению Дениса Соколова, в ближайшие 3-5 лет в стране будет проходить «внутрироссийская глобализация инвестиций». «Те практики, которые инвесторы отработали в одном субъекте, будут хорошо востребованы в другом – взаимопроникновение денег и идей в регионах», – резюмировал Денис Соколов.

КСТАТИ

Разработку карты высотных доминант Петербурга завершат к середине 2017 года, сообщил глава КГА Владимир Григорьев. Он также добавил, что при ее разработке мнение девелоперов рассматриваться не будет. «Мы не учитывали мнение и интересы девелоперов, потому что нет таких девелоперов, которые

не хотели бы построить у себя на земельном участке высотную доминанту. Мы не хотим открывать этот шлюз, потому как мы можем просто захлебнуться», – пояснил глава КГА. Разработку документа ведет Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана Санкт-Петербурга.

ПРОФЕССИОНАЛЬНО. КАЧЕСТВЕННО. В СРОК.

Номер СРО 0424-ПР-2013-784248913-01 от 17.05.2013

- Кадастровый учет, регистрация прав*
- Геодезические работы, изыскания
- Проектирование и согласование
- Оценка и консалтинг
- Обмер и техническое обследование

*Услуга включает формирование и подачу пакета документов в органы кадастрового учета и регистрирующие органы.

+7 (812) 383 7777

Малоохтинский пр., д. 68
www.oaorugk.ru

РЕКЛАМА

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
промышленного назначения
пос. Мурино (Токсовское шоссе)

35 га + 7,5 га **от 2000 руб/м²**

Возможна как продажа единым лотом, так и разделение участка на отдельные лоты, но не менее 1 га.

- На участке находится новое 2-этажное здание площадью 680 кв.м.
- Территория огорожена.
- Пять площадок сформированы в отдельные лоты, получены свидетельства о собственности.
- Обеспечено 350 кВт электричества.
- Получены ТУ на водоснабжение, канализацию, а также увеличение электроснабжения до 2 мВт.
- Согласован съезд со строящейся дороги «Санкт-Петербург — Матокса».
- Возможна рассрочка платежа.

тел. (812) 933-41-54
e-mail: sda@cds.spb.ru
www.cds.spb.ru (коммерческая недвижимость)

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦСЦДС

РЕКЛАМА

Покупатели взяли рынок

Игорь Фёдоров / Рынок коммерческой недвижимости в полной мере ощутил на себе влияние экономического кризиса. На рынке правила игры диктует покупатель, а инвесторы вынуждены принимать в расчет политические риски. ➔

По мнению целого ряда экспертов, объем предложения коммерческой недвижимости на рынке избыточен. Даже качественные объекты не находят покупателей в течение нескольких лет. Ситуация усугубляется тем, что помимо профессиональных инвесторов на рынок вышли кредитные организации, пытающиеся продать имущество незадачливых заемщиков. «В настоящее время банки – в их числе Сбербанк и ВТБ – активно занимаются реализацией залоговых активов, тогда как ранее старались их придержать и не спешили экспонировать», – говорит управляющий партнер Rusland SP Илья Шуравин. Все это подталкивает рынок к корректировке цен.

«Правила сейчас диктует покупатель. Крупные качественные объекты доходностью в рублях 8-10% в год фактически оказываются не востребованы, поскольку профессиональные инвесторы рассчитывают на доход 12-14% в центральных районах и на 14-17% за их пределами», – добавляет эксперт.

Директор по продажам компании «Строительный трест» Сергей Степанов констатирует: изменились требования к окупаемости проектов. «Инвесторы сегодня готовы рассматривать более «длинные» проекты, например с окупаемостью до 12 лет. Раньше брались в расчет предложения исключительно с окупаемостью до 6-7 лет», – уточняет эксперт.

При этом каждой сделке предшествует скрупулезное изучение инвестиционного



Инвесторы скрупулезно изучают инвестиционный потенциал каждого объекта

потенциала каждого объекта. «Инвесторы ищут более привлекательные проекты, востребованность которых не подлежит сомнению», – констатирует управляющий партнер компании IPG.Estate Иван Починщиков. Директор по развитию финского проектного бюро Rumpu Евгений Богданов добавляет, что в современных реалиях помимо экономического анализа требуется учитывать и политические риски.

«В условиях геополитической турбулентности инвесторы анализируют свои вложения с точки зрения рисков, находящихся вне зоны их влияния», – говорит он. Эксперт добавляет, что инвестиционная привлекательность рынка не изменится до тех пор, пока экономическая и геополитическая ситуация в стране не прояснится.

По наблюдениям Ивана Починщикова, кризис способствовал появлению

на рынке новых тенденций: у инвесторов повысился интерес к строительству объектов в сегменте складской и офисной недвижимости по формату build-to-suit и идет перепрофилирование проектов офисной недвижимости или жилой в формат апартаментов.

Руководитель департамента коммерческой недвижимости E3 Group Роман Шиман описывает состояние рынка следующим образом. Уровень доходности для бизнес-центров составляет порядка 9-10% в год. Хуже других себя чувствует рынок торговой недвижимости. Уровень вакансии во многих крупных торговых центрах составляет 30-50%. Fashion-операторы оптимизируют занимаемые площади, поэтому в выигрыше остаются самые ликвидные проекты. Ситуация на рынке стрит-ритейла достаточно стабильна. Показатели доходности за последние два года снизились на 1-2% и сегодня находятся на уровне 11-13% годовых. При этом количество инвесторов в сегменте растет. «По нашим оценкам, за последние два года их число выросло примерно на 20%, в первую очередь за счет переориентирования части инвесторов из сегмента жилой недвижимости», – говорит Роман Шиман. Этому способствовало снижение порога входа на рынок до 6-7 млн рублей за счет появления в продаже ликвидных встроенных коммерческих помещений в формирующихся жилых микрорайонах.

КСТАТИ

Строительство инженерной, транспортной инфраструктуры легло на плечи застройщиков. Раньше эти затраты нес город и девелоперы не учитывали их в своем бюджете. Сейчас строительство инфраструктуры стало обязанностью застройщиков, что существенно отразилось на стоимости квадратного метра.

Комитет по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга
Санкт-Петербургский Союз строительных компаний
ООО «Союзпетрострой-Инновации»

Круглый стол «Модернизация действующих предприятий промышленности строительных материалов, изделий и конструкций, инженерного оборудования зданий и сооружений: опыт и перспективы»

22 сентября 2016 года

16+

Цели заседания круглого стола:

- обсуждение представителями предприятий промышленности строительных материалов совместно с исполнительными органами государственной власти проблем развития данной отрасли;
- анализ механизмов создания благоприятных условий для модернизации действующих предприятий промышленности строительных материалов, изделий и конструкций, инженерного оборудования зданий и сооружений Санкт-Петербурга и сопровождения их внедрения;
- разработка предложений по модернизации действующих предприятий промышленности строительных материалов, инженерного оборудования зданий и сооружений.

В программе заседания круглого стола:

1. Обеспечение строительного комплекса Санкт-Петербурга основными видами строительных материалов, изделий и конструкций, инженерного оборудования зданий и сооружений.
2. Потребность в модернизации производства строительных материалов, изделий и конструкций, инженерного оборудования зданий и сооружений Санкт-Петербурга, в том числе подлежащих импортозамещению в краткосрочном, среднесрочном и долгосрочном периодах.
3. Меры экономического стимулирования и создание иных благоприятных условий для модернизации действующих предприятий промышленности строительных материалов, изделий и конструкций, инженерного оборудования зданий и сооружений.
4. Лучшие практики по модернизации действующих промышленных предприятий стройкомплекса Санкт-Петербурга в целях импортозамещения.

Место проведения:
Центр импортозамещения и локализации,
Санкт-Петербург,
Большой пр. В.О., 103,
павильон 4, ВК «Ленэкспо»,
зал 3.
Участие бесплатное.
Начало в 11.00

Регистрация и справки по телефонам оргкомитета:
(812) 273-52-43, 275-46-69
или e-mail: prsouz@sp.ru,
www.spbssk.ru

Комитет по промышленной политике и инновациям приглашает принять участие в разработке предложений по модернизации действующих предприятий промышленности строительных материалов, изделий и конструкций Санкт-Петербурга.
Анкеты для подачи предложений (до 22.09) можно скачать на сайте
www.spbssk.ru.

Генеральный информационный партнер
Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

На правах рекламы

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ
ВСЕРОССИЙСКИЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

28-30 сентября
ОТЕЛЬ «ПАРК ИНН ПРИБАЛТИЙСКАЯ»

ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ

- Жилищное строительство
- Риэлторский бизнес
- Ипотечное кредитование
- Информационные ресурсы

1 600 участников
50 мероприятий
300 докладов

РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ:
жилконгресс.рф **+7 (812) 325-06-94**
Предусмотрено платное и бесплатное участие

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ МЕДИАПАРТНЕРЫ

ОРГАНИЗАТОР
Бюллетень недвижимости

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР - 2016
АКВЕКС недвижимость

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР - 2016
ЦДС

ТИТУЛЬНЫЙ ПАРТНЕР
Комплекс

ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР ФОРУМА
ИТАКА

Реклама

0+

Павел Гончаров: «Мы ориентируемся на интересы участников рынка»

Дарья Литвинова / Вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов, директор форума PROESTATE

Павел Гончаров рассказал нашему изданию о тематическом наполнении юбилейного форума PROESTATE. ➔

– Одним из ключевых трендов на рынке недвижимости является многофункциональность. Деловая программа PROESTATE тоже строится с учетом разносторонних интересов участников форума?

– Можно допустить и такую аналогию. Действительно, трехдневная программа PROESTATE включает в себя три блока, которые условно можно обозначить как «Стратегия», «Тактика» и «Обучение».

«Стратегия» – это те мероприятия, которые помогают владельцам и руководителям компаний осознать общую картину мира, получить ориентиры для стратегических решений. Здесь важна актуальная информация по состоянию финансовых рынков, системе регулирования рынка недвижимости в общем и в частности по направлениям, которые федеральные и региональные власти планируют развивать. Здесь обсуждаются особенности и возможности формирования схем финансирования девелоперских проектов, взаимодействие с финансовыми институтами. В этот же блок входит урбанистическая повестка, связанная с общими подходами к реализации девелоперских проектов.

Блок «Тактика» – это конкретные рынки, конкретные проекты, конкретные ниши и выбор форматов, партнеров, подрядчиков. Если говорить о сегодняшнем дне, это «правила» построения проектов КОТ, которые были бы комфортными как для жителей, так и бизнеса. Для Москвы серьезный вызов сегодняшнего дня – формирование проектов на базе ТПУ. Это новые драйверы, которые несут в себе массу возможностей, но как новый для рынка комплексный продукт сложны в подготовке и реализации. Здесь очень востребован международный опыт.

Блок «Обучение» – это передача конкретных навыков, которые необходимы специалистам, работающим в компаниях. Он учитывает разный уровень профессионалов, принимающих участие в форуме. На протяжении всей трехдневной программы мы проводим около 15 обучающих мероприятий. В этом году это очень актуально для жилищного рынка тема грамотной организации продаж, наиболее эффективные способы рекламы и продвижения проектов. А также всегда актуальные для девелопера вопросы организационной структуры компании, ее оптимизация и качественное улучшение. Кроме того, это работа с рисками – в условиях кризисного снижения девелоперской маржи цена ошибки возросла. Мы привлекаем профессиональных финансистов и риск-менеджеров, чтобы в рамках обучающего блока эти вопросы обсудить. Совместно с нашими американскими партнерами мы проводим серию семинаров, связанных с формированием качественных услуг по управлению коммерческой недвижимостью. Много желающих уже зарегистрировалось на семинар о новых подходах, связанных с управлением жилыми домами. Причем как в вопросах с ЖКХ, так и с формированием положительного имиджа управляющих компаний в этом сегменте.

– Каким сегодня должен быть инвестиционный форум по недвижимости, чтобы действительно быть интересным специалистам?

– Прежде всего, он должен быть площадкой для общения всех участников



инвестиционного процесса – это и власти, и девелоперские инвестиционные структуры, и крупные управляющие компании, и аналитики, владеющие информацией о состоянии рынков. Причем первостепенное значение имеет не статус участников, а их профессиональная состоятельность, информированность и экспертное мышление. Ценность форума не только в наработке контактов, но и в тех проектах решений, которые рождаются в ходе дискуссий и которые можно применить в бизнесе.

Кроме того, так как это инвестиционный форум, на нем должны быть широко представлены рынки, в которые компания может входить. Имеются в виду не только рынки как географически определенный

PROESTATE. Наверное, именно это можно считать одним из главных достижений мероприятия.

Когда мы начинали, мы опирались на опыт зарубежных форумов – MIPIM, EXPO REAL, еще ряд мероприятий Европы и Азии. За эти годы многие из них сменили формат, концепцию или перестали существовать. Делать интересное, масштабное и востребованное мероприятие на протяжении долгих лет в сегменте инвестиций и недвижимости – это сложно не только в России, но и на других рынках. Но нам это удастся.

Более того, ежегодно форум подтверждает свой федеральный статус. Форум проходит при поддержке федеральных

Первостепенное значение имеет не статус участников, а их профессиональная состоятельность, информированность и экспертное мышление

ареал, но и сегменты, имеющие перспективы развития. В течение нескольких лет складывается тренд: компании становятся все более диверсифицированными, их проекты – многофункциональными. Степень компетенции профессионалов должна быть очень высокой.

Ну и третья составляющая – должный уровень организации. Без него мероприятие не может быть профессиональным.

Подчеркну, что работа над PROESTATE не ограничивается только проведением ежегодного мероприятия в сентябре. Три раза в год мы организовываем бизнес-туры, в рамках которых знакомим их участников с опытом реализации проектов, актуальных сегодня и для отечественного рынка.

– Форум в этом году отмечает 10-летний юбилей. Что вы считаете самым главным достижением за его историю?

– Очень немногие мероприятия в сфере недвижимости и в B2B-секторе могут похвастаться такой плодотворной и продолжительной историей, как форум

– И в какой профессиональной форме, на ваш взгляд, сегодня находятся крупные европейские «долгожители» – MIPIM и EXPO REAL?

– EXPO REAL – по-немецки сугубо профессиональная выставка, ее деловая программа предельно конкретна, имеет выраженную практическую направлен-

ность. MIPIM, учитывая традиционно высокий статус участников этого мероприятия, характеризуется большей имиджевой и презентационной составляющей и, кроме того, отличается высокой результативностью и опять же статусностью деловых переговоров. С первого года существования PROESTATE мы использовали лучшие наработки наших зарубежных коллег при подготовке деловой программы мероприятия. И, к примеру, сегодня организаторы MIPIM рассматривают PROESTATE как равнозначную российскую площадку. Кстати, открывающая конференция, посвященная инвестициям в исторические города, пройдет в сотрудничестве с организаторами MIPIM и станет предваряющим мероприятием аналогичной дискуссии на MIPIM 2017. На PROESTATE сити-менеджеры и руководители компаний представляют инновационные проекты обновления городов, привлекающие инвесторов. Продолжено обсуждение будет в Каннах в 2017 году.

– Каково отношение российских регионов к форуму? Как оно изменилось?

– Вспоминая «петербургскую» часть истории форума, а именно в Петербурге, как вы знаете, все и начиналось, конечно, стоит отметить эффективное взаимодействие с региональными рынками, которое сложилось на базе Российской гильдии управляющих и девелоперов. А поскольку PROESTATE возник именно благодаря творческой инициативе руководства РГДУ, региональная составляющая форума была очень мощной. Петербург и ментально, и с точки зрения «упаковки» реализации проектов всегда несколько ближе к регионам, чем столица, которая отчасти замкнута на решении своих внутренних задач.

С переездом форума в Москву акценты деловой программы, конечно, сместились, но это не значит, что регионы потеряли к мероприятию интерес. Количество делегаций не снижается.

– В форуме традиционно принимают участие известные эксперты девелоперского сообщества и архитектурные знаменитости. Какие звезды планируют посетить юбилей PROESTATE?

– Да, особенно это характерно для архитектурной части форума. В этом году запланировано участие светодизайнера из Норвегии Рохира ван дер Хейде, финского проектировщика Пекка Хелина, а также экс-министра правительства Великобритании Джонатана Брентона. Это далеко не полный список. Обещаю, что и по составу участников, и по тематическому наполнению юбилейный PROESTATE никак нельзя будет отнести к тривиальным.

КСТАТИ

«Когда задумывался PROESTATE, его инициаторы ездили к зарубежным партнерам, в частности в США. Американские коллеги используют интересный формат, когда мероприятие «мигрирует» по стране. Организаторы каждый год выбирают новую площадку для его проведения. К сожалению, российская инфраструктура для деловых мероприятий еще не достигла в своем развитии такого совершенства, как в США, хотя формат очень удачный», – считает Павел Гончаров.

Новая Голландия открылась после реконструкции

Анастасия Лаптёнок / Новая Голландия доступна для горожан, здесь будут проходить фестивали, лекции, спектакли, кинопоказы и выставки. В течение года в исторических зданиях откроются ресторан, магазины и детский образовательный клуб. ➔

Исторический комплекс реконструировала компания «Новая Голландия Девелопмент», входящая в группу Millhouse LLC, аффилированную с Романом Абрамовичем. Стоимость реконструкции всего комплекса пять лет назад оценивалась в 12,1 млрд рублей. Инвесторы не скрывают, что за последние годы сумма увеличилась, не уточняя, насколько именно. Вложения в первый этап реконструкции составили 6 млрд рублей. По словам начальника управления информационной политики компании-инвестора Millhouse Джона Манна, остальные работы будут стоить «немного дороже».

К разработке концепции общественного пространства привлекли голландское архитектурное бюро West 8. Было решено территорию внутри комплекса превратить в городской парк с современной инфраструктурой.

Остров и его обитатели

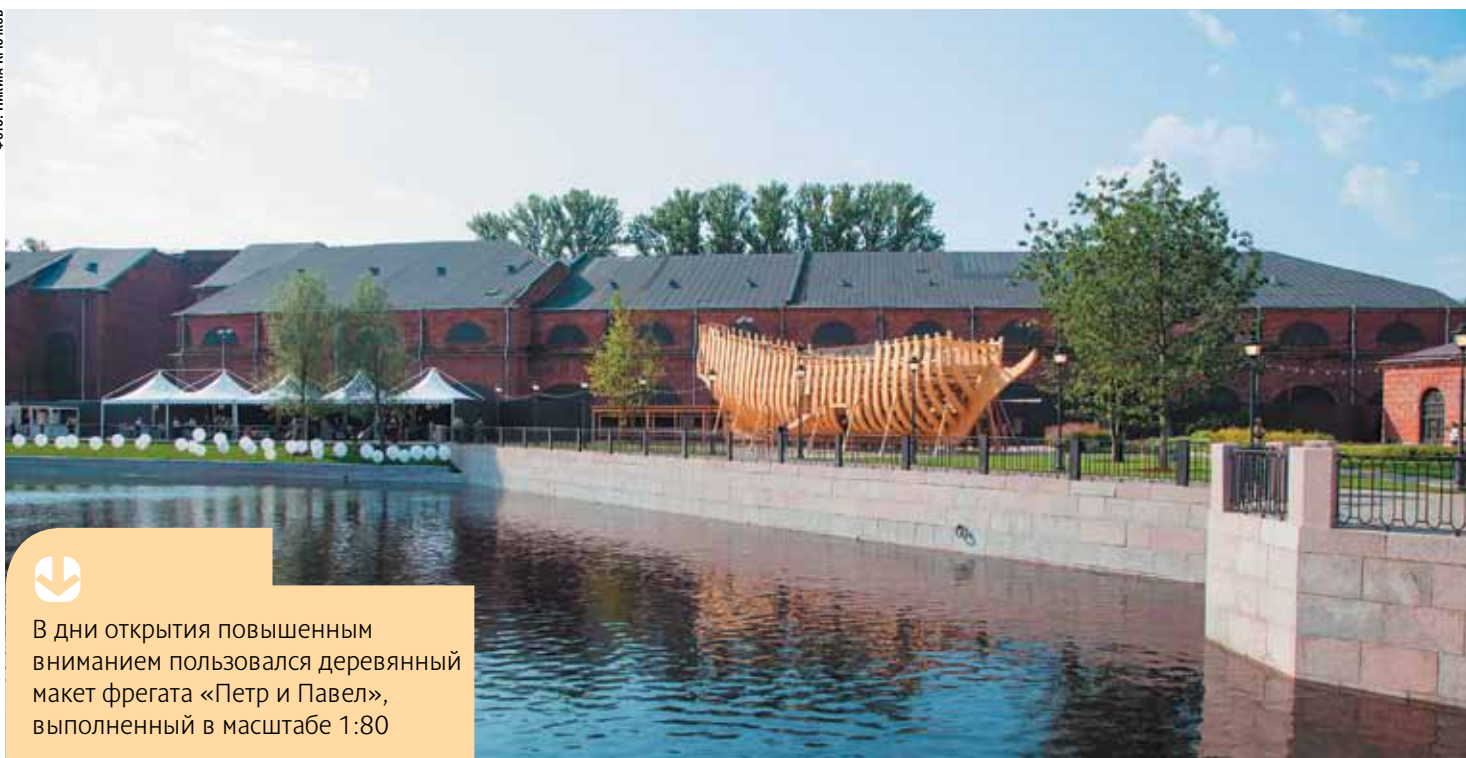
Новую Голландию планируют открывать поэтапно, работы по реставрации исторических зданий продлятся до 2025 года. Сейчас на площади в 2,2 га разместилась липовая аллея со скамейками, газон, сад из разных трав, детская площадка, инфо-центр, выставочный павильон, киоски с едой и напитками. Были благоустроены набережные Адмиралтейского канала и внутренней акватории острова и оборудована подсветка парка и зданий. В зимний период на месте газона зальют каток, оснащенный музыкальным и световым оформлением. Развитие общественного пространства продолжится летом следующего года: в сотрудничестве с московским музеем современного искусства «Гараж» в парке планируют размещать арт-объекты и скульптуры российских и зарубежных художников.

В ближайший год откроются еще три объекта: «Кузня», здание бывшей тюрьмы («Бутылка») и «Дом коменданта». В последнем разместится офис креативной команды проекта «Новая Голландия: культурная урбанизация», девелоперов, инженеров и реставраторов, продолжающих работу над остальными объектами острова.

Круглое здание «Кузни», открытие которого запланировано на ноябрь, отдадут под «клубный дом» с рестораном. Здесь будут проходить лекции и кинопоказы. Оператор ресторана уже найден, его наименование держат в секрете.

Одним из вариантов использования здания «Бутылки» было создание отеля, рассказывает Джон Манн, позже от идеи

Фото: Никита Крючков



В дни открытия повышенным вниманием пользовался деревянный макет фрегата «Петр и Павел», выполненный в масштабе 1:80

гостиницы в тюрьме отказались. Все помещения будут отданы в коммерческую аренду.

Здание разделят на функциональные зоны по этажам: первый – гастрономический (его займут кафе и продуктовые лавки ресторанных проектов. Второй отведут под магазины, посвященные дизайну и моде, на третьем будут соседствовать танцевальные классы, студии йоги и фитнеса, салон красоты и спа. Четвертый этаж будет посвящен детям: здесь откроется образовательный клуб «Чердак», учить юных гостей острова будут 3D-моделированию, дизайну, фотографии и другим дисциплинам.

В настоящее время активно ведутся переговоры с потенциальными арендаторами. По словам господина Манна, желающих очень много, но предпочтение будет отдано самым неординарным проектам.

Уже известно, что арендаторами первого этажа станут популярные городские рестораны «КингПонг», Fjord, Hamlet + Jacks, Bekitzer. Они же кормили посетителей острова во временном шатре в дни открытия.

«Мы как кураторы не видим здесь массовые проекты, например «Макдоналдс». Мы выберем самые интересные проекты: те, на которые уже есть спрос в городе, либо те, которые, как мы считаем, смогут привлекать людей», – аргументирует Джон Манн. Как подчеркнули в пресс-службе проекта, каждый из арендаторов

справка

Новая Голландия – единственный рукотворный остров в дельте Невы. Он возник в 1719 году между Невой и Мойкой для нужд судостроителей. Весь комплекс включает в себя пять объектов федерального значения: «Ковш» и внутренние каналы, «Куз-

ница», склады леса со знаменитой аркой на наб. Адмиралтейского канала, «Арестантская башня» и «Дом коменданта». Набережные Адмиралтейского и Крюкова канала относятся к памятникам культурного наследия регионального значения.

придумал для Новой Голландии «что-то специальное». «Это не просто сторонние участники, а часть будущей команды, которая продолжит работать над развитием проекта», – отмечают в пресс-службе.

Открытие «Бутылки» запланировано на лето 2017 года, двор здания также будет благоустроен и задействован под мероприятия: еще до конца года его откроют для большого новогоднего базара. Событие планируется сделать ежегодным.

Дизайнером интерьера бывшей морской тюрьмы выступила молодая петербургская архитектор Любовь Леонтьева (архитектурное бюро Ludi Architects). По ее словам, главная задача, которая была поставлена, – создание необычного уникального общественного пространства. Ее команда разработала также решения для временных объектов – павильонов и туалетов, выполненных из дерева, стекла и металла в традициях северного модерна. Одним из таких решений стали подземные

туалеты, вход в которые осуществляется через небольшой павильон. Это позволило выиграть пространство и сохранить площадь наружного озеленения.

Своя ниша

В настоящее время на острове продолжается реставрация исторических корпусов, капитальная реконструкция береговых укреплений. Полностью завершить работы планируется к 2025 году.

Основной доход инвесторы планируют получать с арендаторов помещений. Вход в парк останется свободным, за исключением особых случаев, когда это будет заранее оговорено.

По мнению экспертов, управляющим предстоит найти свою нишу, выбрав между платежеспособной семейной аудиторией и более активной молодежью. Есть шанс, что в конечном итоге «победят» вторые. При этом аналитики не исключают расширения аудитории проекта за счет туристов.

мнение



Ирина Бабук, председатель Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга:

➔ – Открытие острова Новая Голландия – это важный шаг в развитии современных и комфортных общественных пространств, которых не хватает в центре Санкт-Петербурга. Помимо

работ по реставрации объектов культурного наследия инвестор проекта – ООО «Новая Голландия Девелопмент» – привлек к организации на острове культурных мероприятий высокопрофессиональную креативную команду. Теперь остров будет открыт круглый год и станет новым местом социального притяжения.



Николай Лавров, руководитель межрегиональной жилищной программы «Переезжаем в Петербург», генеральный директор ГК «Недвижимость в Петербурге»:

➔ – Новая Голландия – пространство уникальное, такое своего рода единство противоположностей. Во-первых, оно старое.

Во-вторых – новое. Да, ему 300 лет. И при этом это самое современное пространство такого рода в городе. Здесь, как, например, в Петергофе, можно провести целый день, ощущая себя одновременно и за городом, и в историческом месте, и в центре культурной жизни. Возможно, в культуре Коломны Новая Голландия займет место, похожее на то, которое занимал в Петербурге Летний сад уже 200 лет назад.

➔ JLL назначена управляющей компанией торгового центра «Электра» в Московском районе Петербурга. Это второй объект компании Dorinda Invest в портфеле международного консультанта, пишет портал «АСН-инфо». Команда JLL будет отвечать за полный спектр услуг по управлению и коммерциализации торгового центра и заниматься сдачей объекта в аренду. Двухэтажный торговый центр «Электра» был построен в 2012 году по адресу: Московский пр., 137. Общая зона охвата торгового центра превышает 246 тыс. человек. Средняя посещаемость объекта насчитывает 15 тыс. человек в день.

➔ Фонд имущества Петербурга 14 и 28 сентября проведет аукционы по продаже 97 объектов недвижимости в аренду и собственность. В их числе земельные участки на инвестиционных условиях, аварийные здания с участками, нежилые помещения для субъектов малого и среднего предпринимательства и др. Кроме того, пишет портал «АСН-инфо», Фонд имущества объявил торги на продажу земельного участка площадью 2748 кв. м с расположенным на нем зданием в центре Санкт-Петербурга (8-я Советская ул., 20-22, лит. А). Аукцион состоится 12 октября. Начальная цена лота – 130 млн рублей.

➔ По итогам первого полугодия 2016 года, по данным Петростата, объем инвестиций в основной капитал организаций в Санкт-Петербурге (а это как российские, так и иностранные средства) составил 205,1 млрд рублей. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года индекс физического объема инвестиций достиг 101,7%. Сейчас, по данным экспертов, наблюдается возобновление роста инвестиций в машины, оборудование, а также в производственные здания, при этом доля инвестиций в жилье снизилась до уровня 2013 года.

➔ ИСК «Отделстрой» построит в микрорайоне «Новый Оккервиль» в Кудрово двухэтажное здание коммерчески-делового назначения площадью 30 тыс. кв. м. Объект будет возведен на участке в 3 га, примыкающем к территории микрорайона, сообщает портал «АСН-инфо». В настоящее время реализация объекта находится на стадии проектирования, до конца года проект планируется передать в экспертизу. В феврале 2017 года в компании рассчитывают получить разрешение на строительство.

Звездная реконструкция

Анастасия Лаптёнок / Подготовка к ЧМ-2018 заставляет Петербург активнее решать проблему с дефицитом номерного фонда. За последние шесть лет инвесторам были предоставлены 26 объектов недвижимости под создание гостиниц. ➔

С 2010 по 2016 год, согласно данным Комитета по инвестициям, в Петербурге были введены в эксплуатацию 34 отеля, в том числе 10 объектов общей площадью более 70 тыс. кв. м, переданных инвесторам для строительства и реконструкции.

Эксперты в один голос говорят, что в преддверии чемпионата мира по футболу 2018 года Петербург нуждается в расширении номерного фонда. Сейчас индустрия туризма готова одновременно обслужить всего лишь 30,5 тыс. человек. В ближайшие полтора года количество номеров, по подсчетам экспертов, может увеличиться максимум на 1,7 тыс. мест.

Весной этого года президент Клуба болельщиков сборной России Эдуард Латыпов на конференции «Индустрия гостеприимства при подготовке и проведении чемпионата мира по футболу – 2018» заявил, что во время чемпионата мира по футболу 2018 года Петербург могут посетить до 2 млн туристов. Однако в городском Комитете по развитию туризма посчитали эту цифру завышенной. По оценкам комитета, летом 2018 года в город ожидают прибытие не меньше 400 тыс. гостей.

Комитет по инвестициям Петербурга настроен изменить ситуацию. Уже предложен новый механизм работы с инвесторами в гостиничную недвижимость – передача объектов по концессии. По новой схеме девелоперам готовы предложить пять зданий в исторической части города. Такой способ позволит сохранить объекты в собственности Петербурга, отреставрировать их без затрат из бюджета и развить гостиничную инфраструктуру культурной столицы, которая уже сегодня едва справляется с наплывом туристов.

По информации Комитета по инвестициям, на текущий момент в процессе реализации 28 инвестпроектов по приспособлению городских объектов недвижимости под гостиницы. Это 4-5-звездочные гостиницы с номерным фондом от 36 до 200 комнат.

Один из реализуемых инвестпроектов – в бывшем здании Санкт-Петербургского торгового банка 1911 года постройки («Дом Вавельберга М.И.», архитектор – М.М. Перетяткович) по адресу: Невский пр., 7-9. К концу 2018 года откроется пятизвездочный отель Jumeirah St. Petersburg под управлением международного оператора Jumeirah. Общая площадь объекта – 12,4 тыс. кв. м. Инвесторы проекта



К началу мундиаля в Петербурге общий номерной фонд высокотехнологичных гостиниц города превысит 20 тыс. номеров

обещают, что в доме, который является объектом культурного наследия федерального значения, будут полностью сохранены и отреставрированы все исторические помещения и элементы отделки. Стоимость реализации проекта приспособления, по словам инвестора, генерального директора ООО «ИФГ-Базис-Проект» Ильи Соколова, составит более 100 млн USD. На сегодняшний день в объект вложена уже половина этой суммы, выполнено более 25% строительных работ и 40% реставрационных. «Проект не подразумевает внесения никаких значительных изменений в конструктив здания, акцент сделан в основном на усиление несущих конструкций, – комментирует господин Соколов. – Строительство бассейна, как писали ранее СМИ, не предусмотрено».

В отеле будет 76 номеров средней площадью 42 кв. м. Несколько ресторанов, бар, небольшая спа-

зона Talise Spa. Jumeirah Group – международная компания, которая управляет премиум-отелями и курортами по всему миру, в том числе знаменитым отелем Burj Al Arab.

Еще два проекта – 5-звездочная гостиница на 36 номеров общей площадью 1,9 тыс. кв. м (инвестор – ООО «ДЕЛЬТА») и 4-звездочный отель на 167 номеров на Лиговском пр. (юго-восточнее дома № 56, лит. А, по Лиговскому пр., инвестор – ЗАО «Лиговский 54»).

До конца года в Петербурге ожидается ввод еще трех качественных отелей, объем номерного фонда, по оценкам аналитиков IPG.Estate, достигнет 18,5 тыс. номеров. За следующие полтора года их количество может вырасти максимум на 1,7 тыс. номеров. Но спрос на них будет временным и откатится назад после окончания Кубка конфедераций и чемпионата мира по футболу.

КСТАТИ

По данным аналитиков компании IPG.Estate, в первом полугодии 2016 года на рынок были выведены пять гостиничных проектов суммарной номерной емкостью 566 номеров. По итогам полугодия номерной фонд качественных гостиниц Петербурга достиг 17,6 тыс. номеров. Максимальную долю в общем объеме (51,3%) занимают гостиницы сегмента «четыре звезды». На 5-звездочные отели приходится 16,5% от общего объема предложения, на гостиницы сегмента «три звезды» – 32,1%.

16+

ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА - 2016

К участию в I этапе конкурса приглашаются производители и поставщики строительных материалов Северо-Западного федерального округа.

НОМИНАЦИИ:

- Строительные материалы
- Строительные изделия и конструкции
- Инженерные системы и оборудование

К участию во II этапе конкурса приглашаются строительные организации независимо от формы собственности, имеющие допуск на строительство и право производства работ.

НОМИНАЦИИ:

- Лучший объект жилищного строительства
- Лучший объект коммерческого строительства
- Лучший объект промышленного строительства
- Лучший объект социально-гражданского строительства
- Лучший объект малоэтажного строительства

www.lider-kachestva.ru

Оператор конкурса – Петербургский строительный центр. Тел.: 324-99-97, adm@infstroy.ru

Официальный деловой партнер:

Деловой партнер:

Генеральный информационный партнер:

Интернет-партнеры:

Информационные партнеры:

РЕКЛАМА

Организаторы:

Спонсоры:

16+

IX КОНКУРС ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ '16 РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ВЫБИРАЙ ПРОВЕРЕННЫХ

1 АПРЕЛЯ — 30 СЕНТЯБРЯ

ГОЛОСУЙ ЗА ЛУЧШИХ НА DOVERIEKONKURS.RU

Партнеры:

Профессиональный партнер:

РЕКЛАМА

Никита Явейн: «Везде свои правила игры»

Татьяна Елекоева / Руководитель Архитектурного бюро «Студия 44» Никита Явейн рассказал «Строительному Еженедельнику» о том, почему Петербургу необходимо ограничение высотности даже в спальных районах, зачем городу нужны велодорожки и пешеходные зоны и как проводятся архитектурные конкурсы в России. ➔

– Никита Игоревич, совсем недавно Смольный утвердил новые Правила землепользования и застройки, которые, в частности, ограничивают высотность в новых районах до 40 м. Как вы считаете, нужен ли подобный высотный ценз именно в новых районах?

– Безусловно, и в свое время я даже лоббировал эту поправку. Я считаю, что ограничение высотных параметров – это признак цивилизованности, и Петербургу как историческому городу такая мера просто необходима. Кроме того, установленная высота обеспечит оптимальную плотность застройки и предотвратит появление спальных кварталов с недружелюбной человеку средой, таких как Шушары, где жить невозможно.

– Но при большом желании у девелопера будет возможность договориться о превышении этих 40 м, новые ПЗЗ это допускают. В чем тогда смысл этой поправки?

– Да, по спецразрешению Градсовета высоту здания можно будет увеличить до 100 м. Но получить его будет уже не так просто, как раньше. Предварительно вопрос о превышении установленного лимита будет рассмотрен комиссией, куда, в частности, входят депутаты. Кроме того, все это будет сопровождаться публичными обсуждениями и освещаться журналистами. То есть нарочито создана система, которая в той или иной степени предохраняет от спонтанных или лоббистских решений.

– И все-таки многие считают, что мораторий на высоты относительно новых районов – это странное решение. В Европе ведь даже в центре строят высотки.

– В Лондоне строят, а в Париже и Риме, например, нет. Каждый город выбирает свою судьбу.

– Раз уж мы заговорили о Лондоне. У вас ведь там тоже есть проект?

– Да, многофункциональный комплекс в центре Лондона, включающий музейно-выставочное пространство и театр. Проект прошел ряд предварительных согласований, но пока не утвержден. Кстати, именно из-за высоты здания в 90 м, которую хочет заказчик, ему не удастся окончательно согласовать проект.

– А какие-то еще проекты на Западе у вас есть?

– Нет, поскольку работать там российским архитекторам очень сложно. В большинстве европейских стран очень жесткое законодательство, достаточно тяжелые согласования, да и по ценам невесело.

– В России проектировать выгоднее?

– Дело даже не в этом. Просто в странах ЕС чужих не любят, там достаточно замкнутые рынки. Санкт-петербуржцу и в Москву-то трудно попасть, что уж говорить о Европе. Везде свои правила игры, поэтому самостоятельно большие проекты на чужой территории никто не ведет, нужно работать в тандеме с какой-нибудь местной фирмой, у которой есть все необходимые лицензии.

Фото: Никита Явейн



– Тем не менее, наверное, вашего опыта работы в Лондоне достаточно, чтобы оценить влияние архитектуры на потребительский спрос в европейских странах. Обращают ли там люди внимание на внешний вид дома, когда принимают решение о покупке квартиры? В России, например, этот фактор не имеет никакого значения.

– Естественно, ведь у нас по большей части покупают еще не построенный дом, по сути, покупают не жилую среду, а квадратные метры. В уже сложившихся городах большинства стран Европы квартиры покупают для жизни, поэтому берется в расчет много параметров. И хотя архитектура – это не самое главное, она все же учитывается наряду с престижностью локации и качеством среды обитания. В то же время в некоторых странах сплошь и рядом недвижимость приобретается по тому же принципу, что и в России. Лишь бы дешевле и лишь бы хоть как-то добраться можно было. Но это, как правило, инвестиционные покупки, которые в европейских странах в среднем составляют примерно

3/4 от общего объема сделок. Такие квартиры потом сдаются в аренду.

– Вы упомянули среду обитания, которая крайне важна для европейцев. А что нужно Петербургу для создания комфортной среды или она у нас на приемлемом уровне?

– О каком уровне можно говорить, если в нашем городе доля туризма в структуре ВВП составляет всего 7%? Вклад туризма в экономику такого города, как Петербург, должен составлять как минимум 15–20%. А для этого нужен принципиально иной подход к центру. Он не должен быть местом, куда утром приехали, отработали и вечером уехали, его нельзя забивать под завязку транспортом. Необходима среда абсолютно другого склада, нежели сегодня, – с пешеходными зонами, велосипедными дорожками, качественным благоустройством.

– Комфортная среда, в частности, подразумевает создание общественных пространств. В 2012 году

вы выиграли конкурс на разработку концепций развития территорий «Конюшенная» и «Северная Коломна», с которых должно было начаться обновление Петербурга. Что в итоге сейчас происходит с этими общественными пространствами?

– Сейчас из-за кризиса эти проекты официально заморожены. Но даже если бы в бюджете появились деньги, реализовать их было бы невозможно. Делать что-то глобальное и комплексное на этих территориях не позволяет сегодняшнее законодательство. В том числе федеральное, которое запрещает какую-либо деятельность в центре.

– Зачем же тогда объявляли конкурс?

– Рассчитывали на то, что удастся внести какие-то поправки. Пока не получилось, но я думаю, что рано или поздно ситуацию удастся раскатать.

– Тем не менее архитектурные конкурсы в России – вещь странная, поскольку победа в них не является гарантией того, что архитектор впоследствии будет заниматься разработкой проекта. Есть ли в таком случае вообще какой-то смысл в проведении конкурсов?

– Я думаю, что конкурс в любой форме – это хорошо. Хотя у нас, конечно, честные конкурсы проводятся очень редко. Зачастую конкурс просто легализует загодя принятое решение, и уже за полгода до его проведения информированные люди знают имя победителя. Добрая треть наших официальных конкурсов, которые изображались как некое соревнование, были с заранее известным результатом. И воспринимать их надо соответственно – как некую пиар-кампанию по прикрытию уже принятого решения. Бывают конкурсы, которые просто сделаны, чтобы все успокоились или же поразвлеклись. То есть чтобы жизнь не застывала и была ключом. На них могут какую-то премию дать, и, кстати, я в этом ничего плохого не вижу. Это все конкурсы, которые можно отнести к категории «для общестественности». Есть и честные, как в случае с Мариинкой-2, когда все делалось из благих побуждений, но поскольку и жюри, и участники были подобраны не совсем грамотно, то проект в итоге невозможно было реализовать.

– А как вы объясните ситуацию, когда и проект победил, и реализовать его возможно, а спустя какое-то время результаты конкурса отменяют и без всяких конкурсов назначают другого архитектора? Самый свежий пример – ситуация с проектом Судебного квартала.

– Думаю, что в этом случае у руководства сменились приоритеты. Какие-то факторы стали важнее – скорость реализации, например. Вот они и поменяли одного на другого. Хотя, конечно, не очень красиво это.

– Отмена результатов конкурсов – это очень неприятно. Что еще есть негативного в профессии архитектора?

– Самое неприятное, то, что никогда спокойно не переживается, – это когда из-за действий заказчика с подрядчиком ты постепенно перестаешь контролировать свою работу. Она делается совсем не так, как изначально планировалось, а, как известно, иногда испорченное хуже, чем изначально сделанное плохо. При этом уйти из проекта ты уже не можешь.

– А что самое приятное в вашей работе?

– Самое хорошее – это когда все-таки что-то получается и построенное здание соответствует первоначальному проекту больше чем на 50%.

➔ **КСТАТИ**

В настоящее время одним из ведущих проектов Архитектурного бюро «Студия 44», которое возглавляет Никита Явейн, является проект ревитализации и приспособления под современные функции Апраксина и Щукина Дворов. Концепция проекта предполагает сохранение уникальной линейной структуры исторического ансамбля с его регулярной планировочной решеткой, прямыми сквозными перспективами и невысоким ровным горизонтом крыш. Новое строительство предусмотрено только под землей. В частности, в подземное пространство планируется увести весь транспорт с территории комплекса. Так, под внутренними улицами Апраксина Двора будет построена сеть подземных проездов на отметке пола исторических подвалов, что удобно с точки зрения загрузки магазинов и прохода в вестибюли



жилых апартаментов. Согласно предложенной «Студией 44» концепции, вся наземная часть будет исключительно пешеходной. По предварительным оценкам, стоимость проекта составит 20 млрд рублей.

Фото: Никита Явейн

Переход на новый уровень

Ольга Фельдман / Все чаще ведущие строительные и девелоперские компании применяют BIM-технологии для создания своих проектов. Об опыте внедрения технологии и подробностях работы с подрядчиками и интеграторами BIM рассказали «Строительному Еженедельнику» специалисты группы компаний «Пионер».

«LIFE-Лесная» – первый проект группы компаний «Пионер», который будет реализован с применением BIM-технологий. Если проект окажется успешным, компания планирует использовать технологию и на других объектах.

Проект без ошибок

Одной из главных причин внедрения BIM-технологии на объекте Марина Орлова, заместитель генерального директора по информационным технологиям ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», считает возможность избежать ошибок при проектировании: «При использовании BIM-технологии мы виртуально возводим проектируемое здание и имеем возможность в деталях получить информацию об объемах строительства, что позволит оптимизировать себестоимость строительства, сроки и минимизировать ошибки – избежать несоответствия архитектуры, конструктива и основных магистралей инженерных коммуникаций», – говорит Марина Орлова.

Возможность посмотреть на трехмерное изображение объекта, в том числе как вертикальные, так и горизонтальные разрезы, дает гораздо большее понимание будущего продукта. «В первую очередь это важно для специфики, не связанной с инженерной работой», – считает Марина Орлова. – Эти материалы будут полезны для отделов продаж и маркетинга на будущее. Помимо этого, самое главное, мы работаем в формате IFC – это международный открытый формат, фактически документацию, которую мы разрабатываем сейчас, в последующем возможно передать как управляющей компании, так и на стадии «Рабочая документация» детализировать модель».

К выбору проектировщика и BIM-подрядчика компания «Пионер» подошла с особой тщательностью. В качестве генерального проектировщика на проекте «LIFE-Лесная» выступает международная компания AECOM. В качестве BIM-подрядчика со стороны заказчика выступает компания «ПСС». «Компания «ПСС» была выбрана как одна из ведущих компаний на рынке предоставления услуг BIM-консалтинга», – отмечает Марина Орлова. – А компания AECOM была выбрана в результате конкурса на архитектурные решения проекта «LIFE-Лесная» в последующем с применением BIM-технологий. Выбор компании AECOM обусловлен в том числе тем, что компания применяет BIM-технологии при проектировании».

«BIM помогает избежать ошибок как минимум на двух стадиях инвестиционно-строительного проекта: стадии разработки проекта и стадии собственно строительства объекта», – добавляет Елена Русина, руководитель проекта со стороны «ПСС». – Обычно «ПСС» приглашают на проекты, связанные с внедрением BIM и созданием информационных моделей. В данном проекте у нас появился опыт проверки уже созданных BIM-моделей другой компанией и взаимодействия по схеме «заказчик – генпроектировщик – подрядчик».

От стадии и к стадии

BIM-технология была применена уже на стадии «Концепция». «Генеральный проектировщик AECOM завершил подготовку концептуальных решений с применением BIM-технологии, что позволило быстро



«LIFE-Лесная» – первый проект ГК «Пионер», который будет реализован с применением BIM-технологий

перейти в стадию «Проектная документация», – комментирует Марина Орлова. – На сегодняшний день выполнены работы по архитектуре, ведутся работы по конструктиву и разработка проекта инженерных сетей, а также их проверка на соответствие с конструктивными решениями. По окончании данного этапа будет формироваться пакет документов, выполненных с применением BIM-технологии».

По ее словам, применение BIM на столь ранней стадии дало возможность сравнить принятые проектные решения на стадии «Концепция», которые уже согласованы с точки зрения квартирографии и с точки зрения планировок технического и первого этажей с тем, что получилось в результате разработки стадии «Проектная документация». «Компания «ПСС» как

не нужно было тратить время на проверку бумажных 2D-чертежей проектировщиков. Мы сэкономили время», – рассказывает Елена Русина.

Соответствие техническому заданию на стадии «Концепция» является неотъемлемой частью дальнейших действий по выполнению плана продаж в данном проекте (например, соблюдение высоты этажа, площади комнат, соотношение пропорций длины и ширины комнат).

Кодификатор элементов

Требования к создаваемым BIM-моделям можно условно разделить на две части, объясняет Марина Орлова. Первая – это требования заказчика: какую информацию он хочет получить

услуги и техническое сопровождение при составлении технических заданий. В последующем при необходимости каких-либо работ, обладая полной документацией, выполненной по BIM-технологии, упрощается и подсчет затрат на выполняемые работы и сроки проектирования».

Кодификатор элементов – это самый главный инструмент BIM-технологий. В структуре 3D-модели помимо свойств, прописанных для каждого элемента, характеризующих его технические характеристики, им присваивается порядковый номер. Этот номер определяется составлением кодификатора. «Когда к BIM-модели приходит кодификатор от заказчика, это означает, что каждый элемент, участвующий в модели, можно будет идентифицировать. Можно будет посчитать типы этих элементов. То есть кодификатор может дать объемы как по бетону вообще, так, к примеру, по бетону конкретной марки, – комментирует Марина Орлова. – Аналогичная структура будет по армированию, по инженерным сетям и, что самое главное, по оборудованию. Второе преимущество – возможность в очень сжатые сроки посчитать общее количество отдельных элементов».

На одном языке

Программная среда BIM имеет много программных продуктов, что может создать сложности при работе заказчика, проектировщика и подрядчиков. «Проблема связана с тем, что не все подрядчики работают с применением BIM-технологии», – отмечает Марина Орлова. – В случае если на проекте появляется подрядчик, работающий по прямому договору от заказчика, то проектное взаимодействие для двух организаций будет затруднено, поскольку программная среда BIM имеет много программных продуктов, в которых выполняется работа, и большинство организаций, работающих по наружным сетям, по-прежнему используют AutoCAD. На нашем проекте мы используем программное обеспечение Solibri. А наш генеральный проектировщик использует программу Navisworks».

Программы имеют разные форматы файлов, поэтому при общении с генеральным проектировщиком первая сложность возникла в связи с тем, что компании «Пионер» необходимо было предоставлять файлы в формате Solibri. Но эти сложности, естественно, были решены.

«Выбор в пользу Solibri был обусловлен следующими причинами, – поясняет Елена Русина. – Во-первых, это возможность интеллектуальных проверок качества BIM-моделей, а также контроль проектных решений. Во-вторых, Solibri не требует от заказчика установки множества программных продуктов. Все, что требует Solibri, – выгрузка формата IFC, который поддерживается большинством программ». Соответственно, обладая всего одним инструментом, появляется возможность быстрого получения актуальной информации о количестве применяемых материалов в проекте.

кстати

Кодификатор, применяемый в BIM-модели, в разы упрощает формирование объемов, процесс деления строительной площадки на участки.

При использовании BIM-технологии мы имеем возможность в деталях получить информацию об объемах строительства

наш подрядчик помогает нам в проверке двух вариантов предоставленной документации», – говорит Марина Орлова.

Главная особенность проекта, считает Елена Русина, в том, что заказчик не создает информационные модели, а самостоятельно либо при участии BIM-подрядчика проверяет конечный результат на соответствие техническому заданию. «Мы смогли уже на стадии «Концепция» быстро просчитать все технико-экономические показатели проекта, чтобы в будущем избежать ошибок. Нам

из BIM-модели. Вторая часть – это требования, связанные с работой с конкретным программным обеспечением генерального проектировщика и его подрядчиков, и самое важное из этого – кодификаторы.

«Это система, которая позволяет в будущем не переписывать данные, полученные из BIM-модели, по объемам под принятой в конкретной организации систему подсчета объемов, а использовать кодификаторы организации, выгружаемые из модели, – говорит она. – Компания «ПСС» оказала нам консультационные

мнение



Константин Биктимиров, технический директор компании «ПСС»:

– Стоимость проекта по внедрению BIM зависит от объема изменений в процессах компании. Внедрение BIM всегда проходит последовательно. При этом надо учитывать то, на какой стадии использования BIM находится компания. В частности, первый шаг или этап предполагает внедрение новой технологии в процессы обмена информационными моделями между проектировщиком и заказчиком, а также их автоматизированную проверку и выгрузку объемов. Для этого разрабатываются требования к модели, инструкции, процессные регламенты и т. д., а затем проходит их отработка на первом реальном проекте.

Ольга Морозова: «Надо продвигать идею развития BIM-технологий»

Ольга Кантемирова / По мнению генерального директора ООО «Градостроительные решения» Ольги Морозовой, BIM является одной из наиболее перспективных технологий управления проектом. ➔

– В чем преимущества BIM-технологий?

– Это оптимизация, контроль, минимизация рисков, экономия времени, денег и трудозатрат проекта и, что немаловажно, однозначность восприятия проекта всеми участниками.

– Насколько это выгодно компаниям?

– Исходя из экономической ситуации, понятно, что необходимы денежные средства на приобретение программного обеспечения BIM-технологий. Однако это разовое вложение, и для компании, которая ставит своей целью развитие, это не должно стать проблемой. Помимо решения задач в проектировании приоритетным направлением BIM является и управление проектами. Заказчик может отслеживать развитие проекта на всех жизненных циклах. Сейчас все стремятся к тому, чтобы проект находился в одних руках. BIM сокращает число бесконечных совещаний, в ходе которых нужно собирать данные по всем направлениям. И, кстати, BIM – технология совершенно прозрачная: компьютер на основе существующей модели производит абсолютно точные расчеты стоимости, числа рабочих, темпы строительства и т. д.

– Проектировщики Петербурга активно применяют эту технологию?

– Нет, случаи единичны. Такая же картина наблюдается в Москве, да и по всей



России. А вот за рубежом BIM применяют уже лет 20. Причем там решение о его использовании изначально было принято на государственном уровне, а не со стороны бизнеса. Во многих странах в госконтракте прописано обязательное использование этой технологии в связи с ее многочисленными плюсами. В Великобритании еще в 2010 году был утвержден план мероприятий, в соответствии с которым начиная с 2016 года все финансируемые государством строительные

проекты должны разрабатываться в соответствии со стандартами BIM.

– Почему тогда она не популярна в нашем городе?

– Одной из причин можно назвать, как ни странно, стандарты Госэкспертизы. Эта структура не принимает проекты в электронном формате. Смысл проектировщику покупать программы для BIM, чтобы потом все равно переделывать их в печатном формате. Также отсутствует соответствующая нормативная база, необходимо, чтобы эти технологии «укладывались» в Градостроительный кодекс.

Общеизвестный факт: Петербург находится на 22-м месте в рейтинге инвестиционной привлекательности среди российских регионов, властям должно быть интересно внедрение этой технологии. У нас уже есть многофункциональные центры, КГА пытается снизить трудозатраты инвестора, создавая электронные кабинеты, подачу документов онлайн. Поэтому было бы вполне логично популяризировать BIM в качестве помощи инвестору.

– Профессиональные сообщества выступали с идеей внедрения BIM на уровне профильных министерств или, например, на уровне нашего города?

– Некоторое время назад в Минстрое прошло обсуждение примеров применения BIM-технологий при проектировании

типовых объектов, в итоге было принято решение, что НОПРИЗ должен начать разработку единого стандарта применения BIM. В Петербурге уже даже есть компания, которая разработала технологию для сокращения затрат и оптимизации сроков в рамках эксплуатации городских инженерных систем. Таким образом, у нас уже есть программное обеспечение, есть область применения, осталось дождаться решения от города. Только после того как администрация города включится в этот процесс, услугу можно будет продвигать и продавать, появится новый рынок.

Для того чтобы заинтересовать инвесторов, нужно работать по схеме ГЧП в рамках концессий. Прежде всего необходимо при заключении госконтракта сделать обязательным применение BIM-технологии.

Лично мне было бы интересно продвигать идею развития BIM, поскольку мы в своей компании уже внедряем стандарты управления проектами, и я готова быть в числе инициативной группы, выступающей за продвижение этой технологии.

КСТАТИ

Технология BIM (Building Information Modeling – информационное моделирование зданий) предполагает построение одной или нескольких точных виртуальных моделей здания в цифровом виде.

ЧЕСТНЫЕ ВЫБОРЫ ЖДУТЕ! КВАРТИР

Санкт-Петербург
ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

WWW.Y-EXPO.RU

28-30 октября 2016
ЭКСПОФОРУМ

Организатор - ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»
Тел.: +7 (812) 331-75-45

Генеральный партнер
Ярмарки недвижимости

ЦС ЦДС ГРУППА КОМПАНИЙ

Партнер Ярмарки недвижимости

Балтийская жемчужина

Официальный партнер
Ярмарки недвижимости
УНИСТО Петропаль

Партнер Ярмарки недвижимости

NDG | NAVIS DEVELOPMENT GROUP

Спонсор программы
«Недвижимость - в доход!»

E3 Investment инвестиции в недвижимость

РЕКЛАМА

Предлагаем вам посетить совместный семинар ООО «Ваше Право» и Палаты профессиональных бухгалтеров и аудиторов.

15
сентября

Бухгалтерская и налоговая отчетность за III квартал 2016 года

В программе семинара:

1. Общие вопросы
Введение единого реестра проверок и моратория на проведение проверок субъектов малого и среднего бизнеса. Расширение сферы применения критериев малого бизнеса по структуре уставного капитала и объёму выручки.

2. НДС
Декларация по НДС: разъяснения налоговых органов по отражению отдельных операций. Комментарии по применению кодов операций. Вопросы начисления НДС. Применение вычетов.

3. Налог на прибыль
Признание отдельных видов доходов для целей налога на прибыль: возмещение убытков от изъятия имущества, доход в виде экономии на процентах, кредиторская задолженность.

4. Зарплатные налоги
Отдельные вопросы формирования базы для начисления страховых взносов. Введение новой формы отчетности по НДФЛ; установление дополнительных оснований для определения даты признания дохода; изменения в процедуре представления сведений по форме 2-НДФЛ и 6-НДФЛ.

5. Имущественные налоги
Определение объекта обложения налогом на имущество и установление права на применение льготы в отношении движимого имущества; отдельные вопросы применения земельного и транспортного налога.

Ответы на вопросы и практические рекомендации.



Дата и время:

15 сентября



Лекторы:

Куликов Алексей Александрович
Мухин Михаил Сергеевич



Ваше Право
информационный центр Сети КонсультантПлюс

г. Санкт-Петербург,
наб. реки Смоленки, д. 33а, офис 4.61

РЕКЛАМА

Инвестиции в комфорт

Анастасия Лаптёнок / Рынок управления многоквартирными домами в последние два года переживает серьезные потрясения: введение обязательного лицензирования управляющих компаний, требований по раскрытию информации и серьезные штрафы за неисполнение. Еще одно правило – обязательное присутствие компании в государственной информационной системе ЖКХ (ГИС ЖКХ). ➔

Как существуют в новых условиях частные УК, с какими проблемами сталкиваются и как их деятельность отражается на качестве обслуживаемой недвижимости, выяснял «Строительный Еженедельник».

Бег с барьерами

По словам члена совета Ассоциации «Объединение управляющих компаний» Виктора Изотова, решить проблему тарифного регулирования можно посредством дифференцированного подхода к тарифам на услуги ЖКХ и учета степени износа жилого фонда.

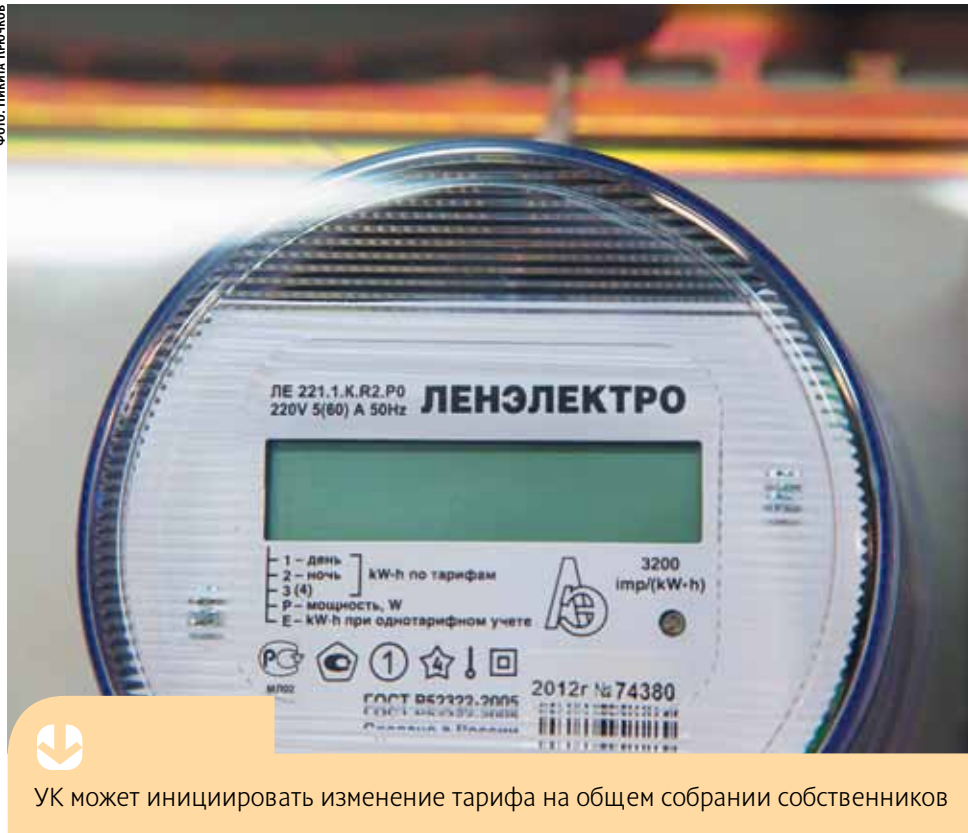
Расходы на управление жилым домом, в отличие от тарифов на коммунальные услуги, индексируется не ежегодно, а раз в несколько лет. В Петербурге до июльского повышения он не изменялся в течение шести лет. «Тариф повысили, на первый взгляд, существенно, но насколько за последние годы увеличилась нагрузка управляющих компаний по этой статье?» – размышляет член совета СРО «Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере» Наталья Гарбуль. Так, по ее подсчетам, одно внедрение системы ГИС ЖКХ повлекло за собой множество дополнительных расходов, таких как покупка электронных ключей, усовершенствование сайтов, изменения программ по расчету платежей для приведения файлов для загрузки к формату ГИС, зарплаты сотрудникам, отвечающим за раскрытие информации и выполнение требований по ГИС. «В таких условиях это повышение позволит снизить убытки УК, но не обеспечит условия для устойчивого повышения качества услуг», – констатирует госпожа Гарбуль.

Существенной проблемой, по мнению экспертов, является и то, что в Петербурге размер платы за жилищные услуги не устанавливается отдельно для каждого многоквартирного дома. Дом постройки XIX века – памятник архитектуры обслуживается по одному тарифу с домами, возведенными в 80-х, 90-х или 2000-х годах, хотя объем работ по этим жилым объектам разный.

УК может инициировать изменение тарифа на общем собрании собственников. Но жильцы, как правило, редко идут на добровольное повышение коммунальных сборов. Арбитром в споре между собственниками и управляющей организацией может выступить Комитет по тарифам: провести экспертизу размера оплаты, подготовить экономическое обоснование и утвердить тариф для конкретного МКД.

«Нужно создать условия для выбора. Когда Комитет по тарифам подготовит экономическое обоснование и предложит дифференцированные тарифы (разного размера под разный объем и периодичность услуг: минимальный, удовлетворительный, высокий), тогда общее собрание выберет для своего дома тариф и, соответственно, уровень качества обслуживания», – уверена Наталья Гарбуль.

Но на практике такая схема встречается редко. По словам генерального директора саморегулируемой организации НП ЖКК «МежРегионРазвитие» Владислава Воронкова, непопулярность этих мер объясняется двумя причинами. Во-первых, это достаточно большой объем работ для



чиновников, во-вторых, сами УК редко производят правильный расчет затрат на оказываемые ими услуги.

Экономим на лампочках

Энергосервисные контракты в России в целом и в Петербурге в частности пока не пользуются спросом. По мнению Виктора Изотова, в первую очередь из-за отсутствия финансирования на их реализацию стоимость работ велика и не заложена ни в один тариф.

Согласно действующему законодательству, чтобы внедрить те или иные улучшения в многоквартирном доме, которые в последующем позволят экономить энергоресурсы, получая их в меньшем объеме

при росте тарифа на ресурсы», – отмечает господин Воронков. По мнению эксперта, сдвинуть с мертвой точки такое положение вещей смогут только соответствующие изменения в федеральное законодательство.

Солнечные батареи и раздельный сбор

Эксперты выделяют несколько способов увеличения капитализации эксплуатируемого жилого объекта – от простейших (таких как благоустройство придомовых территорий) до комплексных (например, эксплуатационный аудит).

Самый очевидный – обеспечение безопасной и комфортной среды проживания.

Экономический эффект от энергосервисных контрактов часто не заметен на фоне повышения тарифов на электроэнергию

или по меньшей стоимости, энергосервисная компания должна заключить договор с каждым собственником: энергосервисный контракт заключается в отношении всего дома, вычленив из него одно или несколько помещений технически невозможно, плюс это противоречит Жилищному кодексу.

«Необходимо упростить процедуру заключения контракта, – считает Владислав Воронков. – Попытки внести изменения в Госдуме были, но так ничем и не завершились».

Еще одна грань проблемы энергосервисных контрактов – экономический выхлоп от энергосберегающих мероприятий часто не заметен на фоне повышения тарифов на ресурсы. «Государство сдерживает рост тарифов на услуги УК и пытается сделать их долгосрочными. Но у нас редко производится стыковка (это должен быть серьезный экономический расчет), как будет работать энергосервисный контракт

на Гжатской ул. управляющей компании «Сервис Недвижимость».

Ряд экспертов вслед за министром строительства и ЖКХ Михаилом Менем включает в меры по капитализации капитальный ремонт домов. С учетом того, что значительная часть МКД в России имеют высокую степень износа, капитальный ремонт многих из них действительно может существенно изменить стоимость квадратного метра.

Также в списке мероприятий, способствующих капитализации, оптимизация затрат на обслуживание МКД, автоматизация тех или иных процессов и обновление сложного технологического оборудования внутри дома, создание альтернативных источников энергии. В регионах с большим количеством солнечных дней к ним можно отнести использование солнечных батарей для освещения лестничных клеток.

Более сложный, но постепенно набирающий все большую популярность в России (пока, правда, лишь для новых жилых объектов) способ увеличения капитализации – сертификация жилого здания по международным экологическим стандартам. «В Петербурге есть жилые комплексы, которые прошли сертификацию как объекты нового строительства. Очень похожую процедуру, но со своей спецификой, можно сделать на действующем жилом комплексе», – говорит председатель правления Совета по экологическому строительству Алексей Поляков. Для этого необходимо выполнить ряд мероприятий и получить документальное подтверждение.

Более сложный, но гарантированно эффективный путь – эксплуатационный аудит. По словам директора по маркетингу компании RD Management Марины Зак, необходимо отслеживать инновации с точки зрения дальнейшей перспективы обслуживания.

«Относительно эксплуатации инновации могут быть трех типов: инновационное оборудование, автоматизация BMS и других информационных систем для снижения затрат на диспетчеризацию и обходы специалистов УК и оптимизация бизнес-процессов», – перечисляет госпожа Зак. Инновационное оборудование потребляет меньше энергоресурсов и работает с увеличенным интервалом сервисного обслуживания. Примером могут быть охлаждающие балки в системе вентиляции и кондиционирования.

Победа ТСЖ?

Эксперты неохотно приводят примеры жилых объектов с успешной капитализацией после ввода в эксплуатацию. По их наблюдениям, на сегодня ТСЖ справляются с капитализацией жилых домов успешнее, чем УК. Товариществам собственников жилья проще инициировать и провести мероприятия по улучшению дома. Но какой эффект они дают в денежном эквиваленте – оценить пока затруднительно.

«Изменилась кадастровая оценка объекта недвижимости. В полной мере фиксированную сумму мы увидим с января 2017 года, это позволит говорить о конкретной цене квадратного метра в отдельно взятом МКД. Сейчас, на промежуточном этапе, оценивать капитализацию того или иного объекта, где были проведены улучшения, можно лишь субъективно», – резюмирует Владислав Воронков.

Кстати

С 21 августа вступили в силу новые правила определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов. Дом не сможет получить высший класс (В, А, А+, А++) при отсутствии индивидуального теплового пункта с автоматическим регулированием темпера-

туры теплоносителя, энергоэффективного (светодиодного) освещения мест общего пользования, а также индивидуальных приборов учета. Жильцы смогут принимать решение об изменении класса энергоэффективности исходя из фактического и нормативного потребления

Александр Шарапов: «Доход по расписанию становится реальностью»

Ольга Фельдман / По мнению президента Becar Asset Management Group Александра Шарапова, в последнее время акцент девелоперов смещается с продуктов для глобальных институциональных финансовых партнеров в сторону национального малого и среднего инвестора. 📌

– Александр Олегович, в этом году PROESTATE празднует 10-летний юбилей. Каким сегодня должен быть инвестиционный форум по недвижимости, чтобы действительно быть интересным специалистам этого рынка?

– Для того чтобы форум был интересен специалистам рынка недвижимости, в этом году PROESTATE делает специализированную программу с акцентом на доходной недвижимости для малых и средних инвесторов. Новые продукты, которые появились за последние годы, с возможностью инвестирования 3-5 млн рублей и профессиональные управляющие компании, которые снимают с рантье все головные боли, – это новые реалии рынка. Мы видим, что лозунг нашей компании – «Доход по расписанию» – стал реальной насущной возможностью и потребностью для россиян. В нашей стране нет эффективных пенсионных систем, в которые население верит. А за 25 лет рыночной экономики вложения в «однушку» доказали свою эффективность. Вся суматоха, связанная с управлением этим активом, явно не похожа на тот образ рантье, о котором вы читали в книгах Оноре де Бальзака. Поэтому мы видим растущий интерес девелоперов и малых, средних инвесторов к новым инвестиционным продуктам, когда ты получаешь доход, не прилагая при этом усилий. К таким продуктам относятся номер в апарт-отеле, маленькое офисное помещение или часть торгового центра. Также предлагаются продукты западного рынка, такие как student apartments.

– Форум – это всегда прежде всего общение, взаимоотношения с партнерами. Как изменился, на ваш взгляд, за эти годы портрет российского инвестора и российского чиновника?

– Первый форум открылся в 2006 году, когда российский рынок недвижимости был в топе мировых рейтингов, а Москва была самым привлекательным рынком в Европе. Покупка строящихся тогда проектов сулила большие перспективы и хорошую долларовую прибыль, что привлекало огромное количество международных фондов. А PROESTATE был местом свершения глобальных инвестиционных сделок. За 10 лет российский рынок перешел в рубли. Сейчас зарубежные фонды вновь стали поглядывать на нас в связи с падением рубля, правда, уже как на рынок, который ждет роста, но пока испытывает существенные трудности. Акцент девелоперов во многом сместился с продуктов для глобальных институциональных финансовых партнеров в сторону национального малого и среднего инвестора. Российский чиновник за последние 10 лет стал умнее, он знает западные практики. От проблем начала 2000-х, когда государственное регулирование рынка было практически нулевым, мы пришли к жесткому регулированию (даже более жесткому, чем это принято на Западе). Я думаю, что через некоторое время, когда власти увидят, что перекрутили гайки и создали проблемы для инвестирования, маятник качнется в обратную сторону.

– Некоторые скептически настроенные эксперты говорят о том, что рынок недвижимости сегодня испы-



У единственной до недавних пор программы «купи однушку» появилась альтернатива – инвестиции в апарт-отели

тывает не столько дефицит финансов, сколько дефицит идей. Согласны ли вы с этим утверждением?

– Категорически не согласен, особенно с учетом того, что мы постоянно обучаемся у западных коллег. Напомню несколько идей, которые уже присутствуют в России и будут активно развиваться. Например, коворкинг-центры. Мировой рынок растет ежегодно на 30%. Крупнейший оператор коворкингов WeWork менее чем за 10 лет смог достичь капитализации в 10 млрд USD, не владея ни одним метром недвижимости, а просто арендуя площади и предоставляя сервисы.

Еще один формат – agile-офисы. Данный формат позволяет корпорациям создать неформальные взаимоотношения в офисе и повысить тем самым продуктивность работы сотрудников. Благодаря smart-подходу для размещения в agile-офисе

корпорации потребуется примерно на 30% меньше площадей, чем в обычном офисе.

Огромными темпами растут апарт-отели. И все крупнейшие операторы преобладающие инвестиции делают именно в этот сегмент.

Еще одна перспектива – co-living. Данный формат возвращает нас к идее современной коммуны. Наибольшее распространение он получил в США среди молодежи. Социологи утверждают, что чем больше мы сидим в гаджетах, тем больше нам требуется присутствие людей вокруг. В co-living личное пространство уменьшается до небольшой комнаты в 10-20 кв. м, а на первых этажах объектов выделяются существенные площади под общественные пространства для совместного чтения книг, просмотры фильмов, игр.

Это лишь несколько идей, которые победно шествуют по миру. Идеи на рынке

недвижимости рождаются с огромной скоростью, быстрее, чем когда-либо.

– Интересны ли сегодня для инвестирования российские регионы?

– Инвестор – очень пугливое существо. Всегда, когда происходит кризис, он, как черепашка, стремится втянуть в панцирь лапки и прибрать все денежки туда, где его локация. Поэтому сегодня регионам крайне тяжело привлекать инвестиции. При этом я уверен, что потенциал у регионов мощный. В первую очередь это те регионы, которые в последние годы существенно развили свою экономику: Татарстан, Калужская область, Ульяновск. Там растет ВВП, количество рабочих мест, производств. В таких местах, безусловно, будет развиваться и коммерческая недвижимость.

– Согласны ли вы с тем, что сегодня пришло время коллективных инвестиций, о чем свидетельствует относительный успех формата апарт-отелей?

– Повторюсь, что «доход по расписанию» – это то, чего ждут малые и средние инвесторы. У единственной до недавних пор программы «купи однушку» появилась альтернатива – инвестиции в апарт-отели, когда за твой юнит отвечает управляющая компания. Также силу будет набирать краудфандинг и, имея несколько тысяч рублей, человек сможет ежемесячно вкладывать в краудфандинговые платформы. Другой вопрос, что пока это незащищенный инструмент, но законодательство и платформы развиваются, активно разрабатывается инструментарий для защиты инвестора.

– Что сдерживает активное распространение коллективного инвестирования на рынке?

– Владение «однушкой» является более понятным: людям нужно где-то жить, и, несмотря на кризис, квартиру инвестор кому-нибудь да сдаст. И в долгосрочной перспективе эта «однушка» точно будет расти в цене. Кроме того, проблема коллективных инвестиций в России обусловлена тем, что за 70 лет социалистического строя мы изголодались по свободам и праву распоряжаться чем-либо. Но по мере роста количества таких объектов, как апарт-отель Vertical, которые будут доказывать свою успешность и надежность, спрос на коллективные инвестиции будет расти.

– На последнем Рождественском саммите в Москве вы говорили о том, что недвижимость была и остается самым надежным и быстрорастущим активом в последние годы на всех мировых рынках. На каких данных основано это утверждение?

– Эксперты группы Besag проводили исследование доходности разных активов за более чем 20-летний период – за 1992-2015 годы. По данным исследования, с 1992 года нефть и золото подорожали в долларах в 3 и в 3,4 раза соответственно. Акции тоже были хороши для сохранения средств. Dow Jones за 23 года вырос в 5,4 раза, а индекс РТС – в 9 раз. Квадратный метр в Нью-Йорке вырос в 4 раза, в Лондоне – в 6 раз, в Санкт-Петербурге – в 9 раз в долларах США.

Динамика разных видов активов с 1992 по 2015 год

Параметр	Данные 1992 года	Данные 2015 года	Динамика	
			в %	разы
Нефть (за баррель марки Brent)	19 USD	54 USD	184	3
Золото (за тройную унцию)	344 USD	1170 USD	240	3,4
Индекс DJIA	16 423 USD	87 997 USD	436	5,4
Индекс РТС	200 USD (1995 год)	1724 USD	762	9
Недвижимость Нью-Йорка (за 1 кв. м)	3907 USD	15 285 USD	доходность 5%	291
Недвижимость Лондона (за 1 кв. м)	1026 GBP	7000 GBP	доходность 8%	582
Недвижимость Парижа (за 1 кв. м)	3160 EUR	7910 EUR	доходность 3,5%	150
Недвижимость Москвы (за 1 кв. м)	480 USD	3245 USD	доходность 11%	576
Недвижимость Санкт-Петербурга (за 1 кв. м)	192 USD	1800 USD	доходность 12,5%	838
Курс доллара (1 рубль за 1 USD)	0,4 рубля (условно девальвированные)	61,2 рубля	15 200	153

Источник: группа Becar

Фото: Никита Крючков



Творческий кластер «АРТМУЗА» расположен на месте бывшего завода музыкальных инструментов

От завода к креативу

Ольга Кантемирова / Создание креативных пространств на месте бывших производственных площадок не потребует внушительных капиталовложений. Однако основные ресурсы в таких проектах – интеллектуальные. Без хорошей идеи проект может не окупиться, уверены эксперты. ➔

По данным управляющего директора департамента управления активами и инвестициями (Asset Management) NAI Весаг Ольги Шарыгиной, сейчас в Петербурге насчитывается порядка 25 креативных пространств. Одними из самых известных являются «Этажи», «Ткачи», «АРТМУЗА», «ЛенДок», Новая Голландия, Contour Family, «Четверть», «Тайга» и «Флигель».

Большинство креативных пространств в Петербурге расположено в центре города. Генеральный директор PR-агентства «Ясный день», занимающийся информационным сопровождением креативного пространства ArtplaySPb, Александр Гранатович сообщил, что их площадь обычно не превышает 12-15 тыс. кв. м. Это значительно меньше ведущих креативных пространств, например, Москвы. В столице площадь таких помещений начинается от 20 тыс. кв. м. Самое большое креативное пространство в Петербурге – Музей уличного искусства на территории 11 га, расположенный на территории действующего Завода слоистых пластиков в Красногвардейском районе.

«Мировая практика показывает, что для развития креативных индустрий более всего подходят бывшие производственные помещения. В Петербурге это в первую очередь промышленные территории, которые находятся в границах «серого пояса», – объяснил Александр Гранатович.

Документальные сложности

В процессе редевелопмента промышленных территорий под креативное или общественное пространство инвестор может

столкнуться с целым перечнем препятствий. «В первую очередь это юридические сложности, связанные с переводом статуса объекта из промышленной категории в деловую или жилую», – пояснила заместитель руководителя отдела исследований рынка недвижимости компании Magis в ассоциации с CBRE Елена Тищенко.

Процесс перевода занимает большое количество времени, дополняет коллегу маркетинг-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева. Для этого необходимо внести изменения в Генплан города, и в целом отсутствие четкой городской политики в этом вопросе также снижает темпы реализации таких проектов. Кроме того, по мнению Ольги Шарыгиной, в целом из-за непростых экономических условий сейчас будет непросто найти средства для реализации подобных проектов.

Редевелопмент под креативные пространства требует меньших вложений по сравнению с редевелопментом под офисы

Если же вопрос с инвестициями решен, то сам редевелопмент бывших производственных площадок для таких объектов более чем в половине случаев бывает экономически невыгоден, уверена Екатерина Беляева. «Все зависит от состояния объекта: если здание разрушено, то сложно сделать его арендопригодным. Нужно учитывать, что большая часть производств в Петербурге являются зданиями-памятниками, следовательно, сносить их нельзя», – соглашается с ней Ольга Шарыгина.

Зато именно по этой причине креативные пространства могут развиваться на территориях, не интересных для классического девелопмента. «Кроме того, в локациях, где практически отсутствуют свободные земельные пятна, редевелопмент может стать привлекательной альтернативой», – полагает Елена Тищенко.

Главное – идея

Важнее всего в создании креативного пространства, по мнению большинства экспертов, – хорошая идея. «Для многих понятие креативная площадка, лофт-пространство – общие слова. Нужна конкретная идея, которая будет интересна целевой аудитории и сможет приносить доход собственникам», – отмечает Ольга Шарыгина. Согласен с ней и руководитель отдела исследований компании JLL

в Санкт-Петербурге Владислав Фадеев: «Обычно редевелопмент под креативные пространства требует не очень больших вложений по сравнению с редевелопментом зданий под классическое современное использование – офисы. Он не предполагает какой-то серьезной реконструкции и перепланировок, что значительно снижает затраты».

В Петербурге не много креативных пространств, в создание которых инвесторы вложили внушительные средства. Одно из

них – «Ткачи» на наб. Обводного канала. Но изначально этот проект, по данным Владислава Фадеева, планировалось отдать под офисы. Однако потом выяснилось, что спрос на офисные помещения на той территории будет невелик. «В создании креативных пространств интеллектуальные вложения наиболее затратные. Также требуется много организационных усилий», – продолжает Владислав Фадеев.

Новый формат

Сейчас в Петербурге, по словам Александра Гранатовича, не распространен комплексный формат креативных пространств. Нынешние приспособлены под аренду офисных помещений, территорий для мелкосерийного производства или для организации и проведения мероприятий. В Москве же преобладают комплексные проекты. Это территории, где креативный класс и жители ближайших районов могут работать и отдыхать, а в идеале и жить. Здесь есть офисные помещения, кафе и рестораны, магазины, где реализуется продукция креативных индустрий, зоны отдыха, площадки для мероприятий, удобная инфраструктура. «Желательно, чтобы креативные пространства подкреплялись яркими арендаторами, – советует господин Гранатович. – Например, в Финляндии на территории бывшей кабельной фабрики Каарели, где был создан целый арт-квартал, начинала свой бизнес Nokia. В нью-йоркском Chelsea Market арендатором выступал Google».

При этом развитие комплексных креативных пространств и в Петербурге набирает обороты. Так, на ПМЭФ-2016 Смольный подписал соглашение о намерениях с компанией «Тандем-Истейт», которая за три года планирует создать креативное пространство Artplay на Красногвардейской площади. В рамках проекта здесь появятся культурно-досуговый и бизнес-центр, будут созданы выставочные и торговые пространства.

Окупаемость

По мнению экспертов, окупиться креативные пространства могут за счет сдачи помещений в аренду, дохода от мероприятий и продажи билетов посетителям.

«Магазинчики, торговые лавочки и кафе в активно посещаемых людьми пространствах потенциально могут зарабатывать больше, чем в обычном бизнес-центре. Один из таких примеров – Новая Голландия, где фактически создается культовое место», – считает Екатерина Беляева.

Стоимость аренды зала в креативном пространстве, по ее мнению, составляет в среднем 5 тыс. рублей в час. Офис обойдется не дешевле 950 рублей за 1 кв. м в месяц. Общий разброс арендных ставок в таких помещениях составляет от 300 до 1500 рублей за 1 кв. м/месяц, подсчитала Ольга Шарыгина.

«В целом проекты креативных пространств сложно просчитать с помощью классических финансовых моделей, основанных на потоках доходов от аренды или продажи площадей. Здесь все зависит от качественного управления: от концепции до плана культурных мероприятий. Основа экономики таких проектов – креатив, поэтому если удастся сделать все со вкусом, со временем усилия успешно окупятся», – уверена Екатерина Беляева.

мнение



Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге:

➔ Редевелопмент под креативное пространство выгоден, если на территории не хватает спроса под офисные помещения, а также бизнес-центр нельзя построить из-за «неправильного» окружения или

отсутствия парковок. Как правило, эти факторы характерны именно для промышленных зон. Сюда, в отличие от обычных БЦ, будут приходить арендаторы, которым нужен имидж и аура места, а не технические характеристики и транспортное удобство.

цифра

5 тыс.

рублей в час – средняя стоимость аренды зала в креативном пространстве в Петербурге

Между концессией и ГЧП

Максим Еланский / Изменение федерального законодательства о ГЧП потребовало от властей и бизнеса более четкого выбора схемы работы в совместных проектах. ➔

На последнем ПМЭФ власти Петербурга и Ленобласти подписали с представителями бизнеса ряд крупных инвестиционных соглашений на сумму, превышающую 200 млрд рублей. Характерно, что все новые совместные проекты, ранее не заявлявшиеся, предполагается реализовать по схеме концессии. Более строгий формат ГЧП как региональным чиновникам, так и бизнесменам пока не очень нравится.

Свобода выбора

Концессия – одна из форм государственно-частного партнерства – регулируется законом от 2005 года «О концессионных соглашениях». Само ГЧП в целом на федеральном уровне сейчас имеет правовую основу в 224-ФЗ 2015 года «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в РФ». Соответствовать ему должны ранее принятые региональные законы о ГЧП.

По словам партнера, руководителя практики ПЧП Maxima Legal Владимира Килинкарова, каждый из этих законов позволяет частному инвестору выступить с инициативой осуществления проекта в сфере публичной инфраструктуры. В то же время спектр проектов, в которых могут применяться концессии или собственно ГЧП, довольно жестко ограничен данными законами, причем как по сфере инфраструктуры, так и с точки зрения имеющихся у публичного партнера (Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования) и его органов власти полномочий.

«К примеру, по концессии можно построить государственную или муниципальную, но не частную автодорогу, объекты коммунальной инфраструктуры, объекты культуры, спорта, здравоохранения, но нельзя построить здание администрации или социальное жилье. До 1 января 2017 года, когда вступают в силу поправки в закон о концессионных соглашениях, по концессии нельзя строить и реконструировать объекты социального обеспечения, объекты газоснабжения и некоторые другие», – отмечает Владимир Килинкаров.

Следует понимать, добавляет специалист, что закон о концессионных соглашениях, в отличие от закона о ГЧП, не предполагает возникновения у частного инвестора права собственности на объект инфраструктуры, оно остается у публичного партнера. Если частный инвестор хочет получить право собственности на построенный или реконструированный объект, ему следует рассмотреть возможность заключения не концессионного соглашения, а соглашения о ГЧП. Однако механизм ГЧП, ранее регулировавшийся региональными законами, а теперь законом 224-ФЗ, также имеет свои существенные ограничения, недостатки и недоработки, которые нужно учитывать.

В частности, по соглашению о ГЧП нельзя строить объекты инфраструктуры метрополитена, водо-, теплоснабжения, автодороги, за исключением частных, и соответствующую дорожную инфраструктуру и другие проекты, большей частью имеющие особое, стратегическое значение для государства. Кроме того, по закону о ГЧП земельный участок, предоставляемый для реализации проекта, должен находиться в собственности публичного партнера, что само по себе исключает использование земли, находящейся в неразграниченной собственности.



Одним из успешных проектов ГЧП считается строительство ЗСД

В целом, делает выводы господин Килинкаров, исходя из большого количества проблем и недостатков закона о ГЧП вкупе с отсутствием практики реализации подобных проектов, в отличие от концессий, наиболее перспективным для бизнеса представляется формат долгосрочной концессии, особенно в сфере платных автодорог, коммунальной инфраструктуры, здравоохранения, спорта, городского транспорта, а также культуры.

В привычном формате

Стоит добавить, что сам Петербург работает в привычном формате, то есть выбирает концессию. Само инвестиционное сообщество тоже пока присматривается к ГЧП и обсуждает его недостатки и преимущества перед концессией.

Прибыльность проекта достигается за счет сбалансированной финансовой модели и выбора платежного механизма

По мнению эксперта-аналитика «Финам» Алексея Калачева, концессии отдают предпочтение как наиболее удобной форме государственно-частного партнерства. В ней интересы инвестора и региональных органов власти реализуются наиболее полно, а также гарантируется взаимное исполнение обязательств.

Крупными уже реализованными проектами в концессии можно считать строительство ЗСД, реконструкцию аэропорта Пулково. Такие концессии заключались при строительстве скоростной автомагистрали Москва – Санкт Петербург.

В последнее время набирает силу компания по переводу на концессии сферы ЖКХ. У соседей в Ленобласти уже заключено соглашение с ОАО «Газпром теплоэнерго», согласно которому предприятие до 2019 года вкладывает в реконструкцию и строительство котельных и сетей 18 млрд рублей. Эти объекты останутся в собственности муниципалитетов, инвестор получает их в управление. Инвестиции должны окупиться за счет тарифа, снижения себестоимости производства теплотенергии и сокращения потерь в сетях.

«Преимущество такого ГЧП очевидно – это возможность привлечения инвестиций в развитие инфраструктуры региона. Главный недостаток и риск заключается в том, что установленных тарифов зачастую оказывается недостаточно, чтобы окупить затраты, а повышение их до уровня

мента следует признать минимизацию правовых рисков при реализации региональных проектов ГЧП. В частности, ранее на практике стороны могли столкнуться с риском правовой переквалификации отношений сторон по региональным соглашениям о ГЧП в иные юридические конструкции, например в концессионное соглашение. Также, применяя региональное законодательство о ГЧП, стороны сталкивались с рисками нарушения законодательства о приватизации, о госзакупках и пр. Теперь определены единые правила игры, устраняющие подобные недостатки регулирования.

Кроме того, федеральным законом установлен закрытый перечень возможных способов участия сторон в соглашении о ГЧП, а также четко закреплено определение объекта соглашения, что в некоторой степени сузило возможность применения данного механизма по сравнению с региональной практикой. Например, ранее по закону Санкт-Петербурга, отмечает эксперт, возможно было реализовывать проекты без капитальных вложений в объект недвижимости, могли передаваться объекты интеллектуальной деятельности, были определены более гибкие условия участия государственных компаний.

«Структурирование ГЧП-проектов – сложный и длительный процесс. Нередко об этом забывают, подходя к ГЧП с логикой традиционной госзакупки. В то же время ГЧП-проектирование предполагает более тонкие настройки, филигранное распределение рисков между сторонами, а также одновременное создание комфортных условий для бизнеса и достижение бюджетной эффективности для государства. В подобных условиях организатор проекта должен обладать, с одной стороны, очень масштабным мышлением, способным охватить интересы большого количества участников, а с другой – быть гибким и подвижным при согласовании нюансов проекта на всех его стадиях. Нередко одни и те же обстоятельства по-разному влияют на проект в зависимости от стадии его реализации», – считает господин Качкин.

Прибыльность проекта достигается, добавляет он, прежде всего за счет сбалансированной финансовой модели проекта и грамотного выбора платежного механизма. В проектах ГЧП допускаются как платежи со стороны потребителей, так и бюджетное участие; нередко используются смешанные инструменты. В таком многообразии важно основываться на корректных прогнозах входящих денежных потоков, а также точно определять затраты по проекту. В целом подобные расчеты не должны составлять серьезных трудностей для опытного финансового аналитика, поскольку ГЧП – это проектное финансирование, пусть и обремененное публично-правовым элементом.



Примеры реализации проектов ГЧП в Санкт-Петербурге



Реконструкция и развитие аэропорта Пулково



Строительство Западного скоростного диаметра



Строительство социальной инфраструктуры в жилых районах «Славянка» и «Новая Ижора»



Реконструкция трамвайной сети в Красногвардейском районе*



Строительство двух веток ЛРТ на южных участках города*



Строительство нового корпуса городской больницы № 40

* На этапе запуска



Кстати

Власти Петербурга планируют активно применять концессионный механизм в строительстве школ и детских садов. В настоящее время уже составлен список из шести земельных участков, на которых возможно осуществить размещение школ и детских садов: три участка на Южном шоссе, два на Шуваловском пр. и один на Дальневосточном пр. Опыт заключения типовых концессионных соглашений может быть применен в будущем и к другим объектам социальной инфраструктуры.

ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА ПАНСИОНАТА «СПУТНИК»



Гериатрический центр «Спутник» – первый в Петербурге частный пансионат, построенный за счет инвесторов

Пробивающие дно

Ольга Кантемирова / В нынешних экономических условиях девелоперы ищут новые форматы коммерческой недвижимости, которым не характерны проблемы, присущие более развитым и насыщенным сегментам. ➔

Одни из малоосвоенных ниш – пансионаты для престарелых и коворкинг-центры. И те, и другие уже сейчас пользуются спросом и еще будут набирать обороты, уверены эксперты.

Старость в моде

По данным специалистов NAI Besag, ранее сегмент пансионатов для пожилых был менее популярным как из-за особенностей менталитета, так и отсутствия достаточного количества потенциальных клиентов, готовых оплачивать проживание престарелых родственников.

По мере роста возрастной аудитории и расширения прослойки людей с уровнем дохода выше среднего он стал более интересен профессиональным игрокам рынка.

По словам руководителя «Проекта 60+» Вадима Бараусова, желающих строить с нуля частные пансионаты немного, в основном инвесторы переделывают под эти нужды обычные коттеджи, не приспособленные для проживания пожилых жильцов. Однако недавно на петербургском рынке открылся первый такой проект – гериатрический центр «Спутник» на 64 человека в пос. Комарово. На подходе сдача в эксплуатацию еще одного пансионата под названием «Курортный» в пос. Песочный на 93 номера.

Недавно председатель совета директоров сети гериатрических центров «Опека» Алексей Маврин заявил, что планирует построить два пансионата: в Репино и Павловске. Алексей Маврин объяснил, из-за того что во всем мире средний возраст населения увеличивается, спрос на оказание такого рода услуг растет с каждым годом. За пять лет компания планирует построить и реконструировать пансионатов на 5 тыс. мест в регионах Северо-Запада.

Строительство пансионатов для пожилых хоть и коммерчески оправданно, но сопряжено с рядом специфических нюансов. Генеральный директор «Спутника» Сергей Кинович рассказал, что головная боль для инвестора – СНИПы для таких учреждений, часть нормативов

которых не менялась с 70-х годов прошлого века. К примеру, площадь пищеблока должна быть внушительной – от 350 кв. м. Огромное количество времени отнимают согласования с Роспотребнадзором, заключения нескольких отделов которого часто противоречат друг другу. Кроме того, участки, которые выделяются под строительство данных объектов, бывают проблемными. Так, пять лет назад Смольный выделил три участка под такие проекты. На территории участка в Песочном находилась земля другого собственника, в Павловске изначально хотела работать подрядная компания STEP, но отказалась из-за того, что отсутствовала возможность подключения к сетям, а в Комарово водопровод пришлось тянуть на протяжении 2 км.

В Петербурге насчитывается более 20 коворкинг-центров в формате офисов и бизнес-инкубаторов. В 2013 году их было порядка 15

Однако все эти проблемы – частного характера, уверяют эксперты, которые со временем сойдут на нет. Главное для инвестора – уверенность в возвратности своих средств, считает председатель совета НП «Объединение компаний индустрии услуг старшему поколению» Наталья Курачева. Так, например, сейчас нет гарантии платежеспособного спроса. «Очень сложно получить статус нуждающегося в оказании подобного рода услуг для компенсации затрат за счет бюджета или в счет пенсии. Надо перейти от бюджетного финансирования к обязательному госстрахованию. Во многих странах есть страхование по уходу за человеком. Такая схема заинтересовала бы инвесторов, так как появилось бы четкое понимание, каким образом эти услуги будут финансироваться», – уверена Наталья Курачева.

В любом случае, по мнению аналитиков, интерес к таким проектам со вре-

менем будет расти. «В ближайшие годы мы ожидаем как увеличения числа сетей и объемов номерного фонда, так и роста объемов частных инвестиций со стороны крупных компаний, а в долгосрочной перспективе и индивидуальных инвесторов», – спрогнозировали ситуацию в NAI Besag.

Время держаться вместе

Коворкинг – это рабочее пространство, где люди из разных фирм и фрилансеры трудятся вместе. Здесь на час, месяц и более можно арендовать рабочее место, конференц-залы и офисное оборудование. В последнее время спрос на данный формат рабочего пространства из-за оптимизации бюджетов возрос, считает

помещений коворкинг занимает небольшую нишу – около 5%, подсчитал управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор» Дмитрий Золин.

Заместитель руководителя отдела исследований рынка недвижимости компании Maris в ассоциации CBRE Елена Тищенко сказала, что более половины коворкинг-центров располагаются в Центральном районе города вблизи станций метро. «На втором месте по популярности – Петроградская сторона. Центр города выбирается не случайно, так как здесь проходит основная деловая жизнь города, имеются недорогие помещения в старом фонде для аренды. Большинство коворкингов небольшие, их площадь, как правило, не превышает 100 кв. м. Наиболее крупные, такие как «Зона действия», рассчитаны на 80-100 человек», – объяснила Елена Тищенко.

Основной сложностью создания коворкинга является определение спроса и целевой аудитории на подобные проекты, уверен Дмитрий Золин. По его мнению, в нее входят начинающие предприниматели из таких сфер, как консалтинг, IT, PR, маркетинг и творческих профессий.

Еще одно препятствие при реализации подобных проектов, по мнению Яны Булмиestre, – отличие петербургской идеологии от западной, откуда и пришел коворкинг. «В отличие от Запада, где основными потребителями таких услуг являются фрилансеры творческой направленности, в Петербурге спрос на аренду рабочего места формируют небольшие компании, юридические, страховые, рекрутинговые агентства. Местные же фрилансеры предпочитают работать дома», – сказала госпожа Булмиestre, добавив, что психология потенциальных арендаторов постепенно меняется – число коворкингов растет.

При создании таких центров, по мнению Яны Булмиestre, важным аспектом является дизайн помещения. Поскольку под одной крышей занимаются люди с абсолютно разными проектами, оформление интерьера должно быть универсальным и создавать хорошую рабочую атмосферу, но в то же время предлагать что-то новое, необычное. Самый подходящий стиль – лофт. «Уже не достаточно просто открыть пространство для работы, владельцы проектов идут на ухищрения и разрабатывают эксклюзивные дизайн-проекты своих помещений, создают дополнительные услуги. Например, сейчас очень востребован тариф «Командировочный», в рамках которого помимо спального места для гостя предоставляется рабочее место, где он сможет спокойно заняться своими делами в поездке», – сказал Роман Федоров.

Для того чтобы коворкинг стал коммерчески успешным, по мнению экспертов, необходимо учесть ряд факторов: помещение в собственности, круглосуточная охрана, высокоскоростной безлимитный интернет-доступ, активная рекламная кампания, территориальное, транспортное удобство и пр. «Вероятно, многие из существующих сегодня проектов коворкинг-центров прекратят свое существование в скором времени, так как они держатся на энтузиазме создателей и постоянных клиентов, но не приносят существенного дохода. Их место займут более серьезные форматы, профессионально выполненные, с существенным оборотом, но не потерявшие всего обаяния, уюта и функциональности», – уверена Елена Тищенко.

цифра

4 ТЫС.

мест – потребность в пансионатах для пожилых в Петербурге и Ленобласти

генеральный директор коворкинг-центра «Коворкинг 14» Роман Федоров: «Сейчас уже многие крупные компании переходят на частичную удаленную работу. Например, в этом году такой гигант, как «Вымпелком», планирует перевести до 70% своих сотрудников на частичную занятость, что позволит сократить арендуемые площади».

В Северной столице сейчас насчитывается более 20 коворкинг-центров в формате офисов и бизнес-инкубаторов. В 2013 году их было порядка 15. Общая площадь таких помещений, по данным начальника отдела маркетинга ЗАО «БФА-Девелопмент» Яны Булмиestre, на сегодняшний день составляет 4,5 тыс. кв. м. Это примерно 550 рабочих мест (на каждое в городе присутствуют только два бренда: «Офис-М» (шесть объектов) и Regus (два объекта). В общем числе офисных

Покупателей возвращают зрелищами

Игорь Фёдоров / Снижение покупательской активности негативно сказывается на взаимоотношениях собственников ТРЦ с арендаторами. Для сохранения потока посетителей ТРЦ начали выполнять не свойственную им функцию – развлекать и обучать. ➔

В Петербурге за первое полугодие не было открыто ни одного торгово-развлекательного центра. По мнению маркетолога-аналитика ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерины Беляевой, это связано с несколькими причинами. Во-первых, с переносом сроков ввода объектов в эксплуатацию. Во-вторых, с отказом девелоперов от реализации новых проектов. Как следствие, количество торговых площадей сохраняется на уровне прошлого года – 2,68 млн кв. м.

Второе полугодие должно улучшить статистику – открылся ТРЦ «Охта Молл» в Красногвардейском районе от компании SRV Group и вторая очередь ТК «Порт Находка» у метро «Рыбацкое» от компании FORTGROUP. «Совокупный объем ввода в Петербурге в 2016 году составит почти 89 тыс. кв. м, увеличившись вдвое по сравнению с прошлым годом, при этом количество открытых торговых центров будет аналогично результату 2015 года», – делится наблюдением руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислав Фадеев.

С ним соглашаются и другие эксперты. «2016 год – один из самых сложных периодов для рынка торговой недвижимости Петербурга и год антирекордов, связанных с минимальным объемом нового строительства торговых центров», – говорит заместитель руководителя отдела исследований рынка недвижимости компании Maris в ассоциации CBRE Елена Тищенко. Эксперт считает, что снижение спроса со стороны арендаторов привело к тому, что торговые центры изыскивают новые способы увеличения покупательского трафика за счет привлечения покупателей зачастую нестандартными маркетинговыми ходами – открывают библиотеки и разбивают парки, в основном нацеленные на увеличение доли развлекательной составляющей и дополнительные услуги.

Заигрались

Активное использование в ТРЦ развлекательных и образовательных форматов – главная тенденция в сегменте торговой недвижимости. «В структуре новых арендаторов ТРЦ сегмент «отдых и развлечения» доминирует с долей в 28%. Такой результат стал следствием экспансии таких игроков, как Nior-Tor, Joki Joуа, различных батутных центров и ряда открытых фитнес-центров», – говорит Владислав Фадеев. Кроме этого, ТРЦ внедряют собственные развлекательные программы, ориентируясь на социально-культурную сферу. Как пример, в ТРЦ «Галерея» проводятся вечера классической музыки, а открывшийся в Большом Гостином Дворе шоу-рум российских дизайнеров функционирует как образовательная площадка. «Эти проекты низкодоходны, однако могут сформировать дополнительный покупательский трафик», – объясняет Екатерина Беляева. Такой подход позволяет заполнить пустующие площади ТРЦ, привлечь посетителей и увеличить время их пребывания в комплексе.



Управляющие компании готовы и развлекать, и просвещать посетителей торговых комплексов, только чтобы сохранить покупательский трафик

«Потребители становятся все более рациональными, их решения более взвешенными, они стремятся получить максимальное количество услуг в одном месте. Торговый центр стал не просто местом для шопинга, а пространством для полноценного семейного отдыха. Поэтому помимо сбалансированного пула операторов, выдержанной и понятной концепции ТК важное значение имеет развлекательная составляющая», – говорит заместитель коммерческого директора FORTGROUP Дарья Сизых. В 2015 году в ТРК «Европолис» открылся развлекательный парк Angry Birds Activity Park, привлекающий из разных районов города дополнительный поток посетителей с детьми. Готовится к открытию новый GORILLA Park в ТРК «Пять озер». Компания разрабатывает новые форматы отдыха и развлечения, как правило, не имеющие аналогов в городе и состоящие из аттракционов и интерактивных зон.

«В последнее время многие собственники уделяют большое внимание образовательному, развивающему направлению для детей. Во многом при грамотном подходе еще на этапе проектирования можно избежать многих ошибок, которые в будущем будут губительно сказываться на развитии и состоянии всего объекта», – говорит управляющий партнер компании IPG.Estate Иван Починщиков.

Готовь концепцию заранее

Для любого собственника крайне важно сохранять заполняемость комплекса на высоком уровне. Эксперты считают, что один из ключевых факторов, влияющих на спрос у арендаторов, – хорошая концепция объекта. «В условиях кризиса, когда количество закрытий магазинов увеличивается, может появиться соблазн привлечения не соответствующих концепции комплекса операторов. Краткосрочную задачу, как то сохранение на какое-то время приемлемого уровня заполняемости комплекса, это решает. Но уже в среднесрочной перспективе «размазывание» концепции может привести к потере интереса покупателей к комплексу, снижению трафика, уменьшению оборотов торговли у арендаторов и, как следствие, росту доли вакантных помещений», – уточняет Екатерина Беляева. В свою очередь, Иван Починщиков обращает внимание, что для посетителей ТРЦ – не просто место для шопинга, а место, где можно развлечься и интересно провести время.

Впрочем, наличие у ТРЦ развлекательной или образовательной функции не является панацеей от всех бед. Эксперты уверяют: успех современного ТРЦ достигается за счет разных факторов. Среди них – месторасположение объекта: важно, чтобы ТРЦ имел удобную транспортную

доступность для посетителей и был на пути или вблизи движения пешеходных маршрутов, при этом был обеспечен достаточным количеством парковочных мест. Хорошие шансы на успех имеют и торговые комплексы, открытые в густонаселенных спальных районах. Не менее важно наличие профессиональной концепции объекта и надежного пула арендаторов. Данный фактор напрямую влияет на привлекательность центра для посетителей, а значит, и для арендаторов.

Работа с арендатором

С начала года еще одним шагом для сохранения доходности комплекса в условиях кризиса стал пересмотр условий договоров с арендаторами. Собственники не гнушаются предоставлять на аренду кратковременные скидки от 3 до 7% в зависимости от арендатора на 2-3 месяца.

«Для рынка торговой недвижимости Петербурга характерна рублевая арендная ставка – как в виде фиксированной ставки, так и процента от товарооборота. Максимальные арендные ставки для торговой галереи по итогам первой половины года составили 65-70 тыс. рублей за 1 кв. м в год, не включая эксплуатационные расходы и НДС», – подсчитала Дарья Сизых.

В этом году ставки значительно не изменились, основные договоренности с операторами были достигнуты в прошлом, 2015 году и прежде всего касались фиксации валютного курса для расчета арендной платы. Большинство участников рынка уже адаптировались к существующим условиям и при обсуждении ставок сегодня готовы показывать свои финансовые модели с целью поиска взаимовыгодных условий. Некоторые сети стремятся уйти от фиксированных ставок и перейти на процент с оборота, однако это всегда сложный вопрос для сторон, который требует проведения детальной аналитики и оценки рисков.

День грядущий

По словам директора отдела аренды SRV Натальи Борец, в текущих условиях новые проекты должны рассчитывать на сложный старт, а их дальнейшая судьба будет определяться индивидуальными «потребительскими качествами» проекта. Сроки окупаемости зависят от баланса вложений и дохода, по районным и региональным ТРЦ они вряд ли составят менее 10 лет, в среднем от 12 до 15 лет.

Эксперты предсказывают, в 2017-2018 годах ввод в эксплуатацию ТРЦ будет крайне ограниченным. Причинами снижения девелоперской активности будут несколько факторов: неопределенность спроса со стороны ретейлеров, дорогое и малодоступное финансирование, удорожание строительства, низкая потребность в новых торговых площадях и перенасыщение рынка типовыми объектами.

КСТАТИ

ТРЦ «Охта Молл»: арендопригодная площадь – 78 тыс. кв. м. Вторая очередь ТК «Порт Находка»: арендопригодная площадь – 10,9 тыс. кв. м.

мнение



Илья Казарин, генеральный директор рекламной группы «Успешные проекты», Санкт-Петербург:



– В спокойные докризисные времена у ТРЦ было два вида рекламных кампаний: дважды в год распродажи и имиджевая история, которая сообщала аудитории концепцию торгового центра, его основной посыл: «мы для семейного шопинга» или «магазин у дома». В 2016 году рынок изменился, сегодня мы фиксируем две тенденции. Во-первых, распродажи – это история, которая больше не носит сезон-

ного характера, они действуют в течение всего года. Кроме того, ТРЦ вынуждены выводить в отдельную статью расходов круглогодичные рекламные кампании по привлечению покупателей. Наглядный пример тому – ТРЦ «Галерея», который в течение последних месяцев в режиме нон-стоп проводит различные фестивали, праздники, соревнования, розыгрыши, выставки, заманивая людей любыми окошопинговыми историями.

6 сентября отмечает 45-летний юбилей Сергей Владимирович Макаров, председатель Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

Уважаемый Сергей Владимирович!

От имени Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга примите искренние поздравления с Днем рождения!

За время сложной и ответственной работы на посту председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Вы проявили себя как компетентный руководитель, пользующийся заслуженным авторитетом и уважением коллег.

Ваши знания и опыт, профессиональные достижения и целеустремленность, преданность своему делу и интересам нашего великого города вызывают искреннее уважение.

Цели и принципы возглавляемого Вами комитета созвучны деятельности Комитета по градостроительству и архитектуре. Сохранение исторического облика города, его градостроительной значимости и архитектурной ценности является одной из важнейших задач наших дней.

Пусть Ваша жизнь будет наполнена профессиональными успехами, теплотой общения и любовью родных и близких, большим человеческим счастьем! Пусть неиссякаемая энергия, оптимизм и умение реализовывать задуманное помогут решать самые сложные задачи, стоящие перед Вами.

От всей души желаем Вам прекрасного настроения, бодрости духа, благополучия и удачи!

Председатель Комитета по градостроительству и архитектуре – главный архитектор Санкт-Петербурга В.А. Григорьев

Уважаемый Сергей Владимирович!

Примите искренние поздравления с 45-летием!

От лица Службы госстройнадзора поздравляю Вас с юбилеем и желаю много сил, энергии и упорства в достижении поставленных перед комитетом целей и задач. Пусть все добрые пожелания, которые Вы услышите сегодня, обязательно сбудутся! Крепкого здоровья Вам и Вашим близким!

Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Л.В. Кулаков

Уважаемый Сергей Владимирович!

Примите самые теплые поздравления по случаю Вашего Дня рождения!

Уверенно решая проблемы, связанные с сохранением культурного наследия нашей страны, Вы прикладываете максимум усилий для того, чтобы Санкт-Петербург с гордостью нес звание культурной столицы. Вы вносите большой личный вклад в процветание города на Неве.

Вы активно внедряете современные методы решения сложных вопросов, используя инновационные средства и технологии. Отдельно хотелось бы отметить, что под Вашим руководством деятельность КГИОП стала более открытой – горожане имеют возможность прямого диалога с ведомством.

Пусть Ваша целеустремленность и профессионализм и впредь способствуют успешному решению стоящих перед Вами задач. От всей души желаем Вам доброго здоровья, благополучия и новых успехов в любимой работе.



СОЮЗ РЕСТАВРАТОРОВ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



Уважаемый Сергей Владимирович!

Примите наши самые теплые поздравления с Днем рождения!

Искренне желаем Вам поддержки единомышленников, слаженной и эффективной работы команды и успешного выполнения важных задач, направленных на сохранение красоты и уникальности нашего города. Пусть дело, которому Вы отдаете все свои душевные силы, приносит радость новых свершений. Желаем здоровья и счастья Вам и Вашим близким!



ГРУППА КОМПАНИЙ
ЭТАЛОН

Коллектив ГК «Эталон»





Акционерное общество «Фасадремстрой»

Уважаемый Сергей Владимирович!

Пусть жизненный опыт и Ваши таланты станут надежным ориентиром на пути к настоящему успеху и процветанию.

Пусть вдохновение станет верным спутником во всех Ваших начинаниях, а удача освещает Ваш жизненный путь.

С юбилеем!

С уважением,
генеральный директор
Бочанова Л.Н.



**Уважаемый
Сергей Владимирович!**

Позвольте от всей души поздравить Вас
с Днем рождения!

Примите наши самые искренние пожелания
счастья, неиссякаемой жизненной энергии
и профессиональных успехов на благо Петербурга.

Пусть поддержка единомышленников
и коллег поможет Вам успешно выполнять
все поставленные задачи.

От души желаем Вам и Вашей семье здоровья,
благополучия и удачи!

С уважением,
Станислав Самвелович Далеян,
генеральный директор
ООО «Арсенал-Недвижимость»

АРСЕНАЛ
недвижимость

**Уважаемый
Сергей Владимирович!**

**Коллектив ООО «Ажио»
поздравляет Вас с юбилеем!**

Примите от нас самые
искренние пожелания!

Желаем Вам крепкого здоровья,
душевной гармонии и оптимизма,
такого необходимого
на Вашем ответственном посту.

Успехов и удачи во всех начинаниях.
Счастья, добра и благополучия Вам
и Вашим близким!

РУНИП

**Уважаемый
Сергей Владимирович!**

Примите наши искренние поздравления
по случаю Вашего Дня рождения!

Выражаем признательность за Вашу работу на посту главы КГИОП,
профессиональную деятельность, направленную на сохранение объектов
культурного наследия. Пусть Ваша жизнь будет наполнена поддержкой коллег
и друзей. Крепкого здоровья и семейного счастья Вам и Вашим близким.

Коллектив ООО «Восстановление» в лице генерального директора
Сергея Николаевича Треполенкова

ВОССТАНОВЛЕНИЕ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ул. Восстания, дом 35, лит.А, эт. 14/15, Санкт-Петербург, 190114, тел./факс: (812) 255-26-32
E-mail: vostonovleniye@mail.ru, ООО 5011180, ОГРН 1127847433333, ИНН/КПП: 780407/7804071101

Уважаемый Сергей Владимирович!

Примите наши поздравления с Днем рождения!

В особый для Вас день искренне желаем Вам поддержки
единомышленников, слаженной и эффективной работы
команды и успешного выполнения важных задач,
стоящих перед ведомством. Крепкого здоровья
Вам и Вашим родным, больше радостных дней,
исполнения самых заветных желаний!

С пожеланием успехов в делах,
коллектив фирмы ООО «РСФ «Водолей плюс»

**Уважаемые партнеры! Приглашаем вас к участию
в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»**

12 сентября

- ♦ Специальная рубрика: Подземное строительство (АСУUS-2016)
- ♦ Загородная недвижимость

19 сентября **ЛЕВЕНТИ РАДОВСКИЙ ОБЛАСТЬ**

- ♦ Новости по Санкт-Петербургу
- ♦ Строительство мостов, тоннелей, дорог
- ♦ Точки роста: Поселок имени Свердлова
- ♦ Специальная рубрика «Промышленные земли»
- ♦ Технологии и материалы: Рынок панельного домостроения

26 сентября

- ♦ Опрос к Гражданскому жилищному форуму
- ♦ Жилье: Итоги за девять месяцев
- ♦ Технологии и материалы: Рынок газобетона
- ♦ Точки роста: Невский район

3 октября

- ♦ Рубрика «Энергетика и инженерная инфраструктура»
- ♦ Технологии и материалы: Теплоизоляция
- ♦ Жилье

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

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА 16+

ПЕЧАТНАЯ ВЕРСИЯ **УДОБНО**

профессиональная консультация,
гарантированная доставка (почтовая,
курьерская) под контролем
персонального менеджера

ЭЛЕКТРОННАЯ ВЕРСИЯ **ВЫГОДНО**

специальные пакетные
предложения для новых
и постоянных клиентов

тел.: 605-00-50
e-mail: podpiska@asninfo.ru

Строительный Еженедельник

КВАРТИРЫ В НОВЫХ ДОМАХ

НА

ПЕРВОКЛАССНЫХ УСЛОВИЯХ!



ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ
СКИДКА
до 200 000 Р.

www.cds.spb.ru

 ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС

320·12·00

*Акция действует до 30.09.2016. Информацию об условиях, порядке ее проведения, проектной декларации можно узнать на сайте www.cds.spb.ru. Застройщик – ООО "БалтИнвестГрупп".