



жилищная политика стр. 6

Обмануты в квадрате

Дольщики ЖК «Янино-парк» обанкротившейся строительной компании «СУ-155» перекрыли Колтушское шоссе.



издается
с 2002 года

№ 21 (767)
17 июля
2017 года



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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Фото: Никита Крючков



В замедленном падении

Рынок новостроек Петербурга балансирует между стагнацией и кризисом. Аналитики подвели итоги первого полугодия, и их выводы далеки от оптимистичных. Надежды на рост эксперты откладывают на конец года. (Подробнее на стр. 8) ➔

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

Балтийская
Металлургическая
Компания

С ДНЕМ МЕТАЛЛУРГА!

арматура рельсы
балка трубы
круг уголок
лист швеллер

+7(812)777-11-15 | www.bmk.su

МЕТАЛЛОПРОКАТ
ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
ОПТОМ И В РОЗНИЦУ

ПЕРСПЕКТИВА
ЖБИ и БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

**ПРОИЗВОДСТВО
ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ
ИЗДЕЛИЙ
И ТОВАРНОГО
БЕТОНА**

Всеволожский район, пос. Заводской

Телефон коммерческого отдела:
8 (812) 611-08-62
Телефон производства:
8 (813) 70-50-817
www.perspektivazhbi.ru

**ПЕРВАЯ
МЕТАЛЛОБАЗА**

320-70-44
ОСНОВАНО В 1998 ГОДУ

ВСЕ СПЕКТР СТРОИТЕЛЬНОГО МЕТАЛЛОПРОКАТА

www.1metallobaza.ru

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Проект, которому нет равных!

Новоселье
на каждый год!
Сдаем:
• 2017
• 2018
• 2019

670-01-01
www.otdelstroy.spb.ru

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: Ольга Кантемирова
E-mail: kanteмиrova@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: Никита Крючков,
Максим Еланский, Ольга Кантемирова,
Анастасия Доме, Анастасия Лаптёнок, Ирина Журова

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 Савоськина, Екатерина Шведова,
Артём Сироткин, Майя Сержантова
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru



Отдел распространения:
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 учреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян

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 рубрике «Достижения», 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.
Издаётся с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (специальности – по отдельному графику).



Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 89
Подписано в печать по графику 14.07.2017 в 17.00
Подписано в печать фактически 14.07.2017 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, 2016 гг.)



КАИССА

Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013, 2016 гг.)



СТРОЙМАСТЕР

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



Цитата номера



Денис Седов, и.о. руководителя ГКУ «Ленавтодор»:

«Демонстрация своего эго подрядчикам через остановку чужих контрактов – неправильная практика».

Подробности на стр. 5



Цифра номера

200 га

земли выставило АИЖК на продажу в Петербурге

Подробности на стр. 3

Жителям «Города» предложили переселение

Михаил Светлов / В ГК «Город» сменился собственник. Вместо Артема Маневича контроль над ХК «Эра», которая занимается достройкой домов «Города», получил бизнесмен Игорь Бучеров. На прошлой неделе он впервые встретился с дольщиками и пообещал, что достроит все их дома. ➔

В конце июня текущего года Артем Маневич сократил свое участие в ХК «Эра», которая достраивает долгострои ГК «Город», с 70% до 3,5%. Контроль над компанией перешел к бизнесмену Игорю Бучерову. Доли двух других акционеров – Сергея Соколова (20%) и Михаила Макова (10%) – не изменились. Игорь Бучеров также получил пост гендиректора ХК «Эра» вместо Сергея Соколова.

Об Игоре Бучерове известно немного. Как пишут СМИ, у него есть доли в нескольких небольших охранных бизнесах и пост в Совете директоров проектного института РосНИПИУрбанистика.

На прошлой неделе новый собственник ХК «Эра» провел первую встречу с дольщиками ГК «Город» в Комитете по строительству Смольного. Он заверил, что в конце концов будут достроены все жилые комплексы-долгострои и озвучил меры по достройке проблемных объектов. Новый директор ХК «Эра» сообщил, что часть дольщиков ГК «Город» сможет выбрать свободные квартиры в домах первой и второй очередей проекта «Ленинский парк» (в корпусах 6А, Б, В, в также 7А, Б, В и 9А) и получить их без доплат

вместо своих квартир сопоставимой площади в других корпусах-долгостроях.

Кроме того, Игорь Бучеров обещал, что уже в июле генподрядчик проекта компания «Проммолит» получит средства на продолжение строительных работ в объеме 375 млн рублей.

Дополнительное финансирование ХК «Эра» планирует привлечь в результате продажи земли ГК «Город» в Каменке. Игорь Бучеров сообщил, что уже перечислены авансовые платежи по двум участкам в размере 906 млн рублей и 450 млн рублей соответственно. Из них 700 млн рублей, по словам бизнесмена, ушли на погашение кредита в объеме 2 млрд рублей, предоставленного застройщику банком «Санкт-Петербург». «Остальные деньги пойдут в стройку», – заявил бизнесмен. Он добавил, что в сентябре должно увидеть свет постановление правительства города об изменении высотности застройки участков в Каменке. «После этого сделки по их продаже будут закрыты, и ХК «Эра» в том же месяце получит 1,2 млрд рублей для продолжения строительных работ на объектах ГК «Город», – добавил он.

Заместитель председателя Комитета по строительству Петербурга Евгений Барановский, в свою очередь, признал, что сдача ЖК «Прибалтийский» и точечных домов ЖК «Ленинский парк», ранее назначенная на сентябрь текущего года, из-за изменения финансовой модели может быть сдвинута на более поздний срок. Но пообещал, что их достроят до конца 2018 года.

справка

С лета 2016 года достройкой проблемных домов ГК «Город» занимается ХК «Эра», где 70% долей принадлежало Артему Маневичу. Под его руководством компания ХК «Эра», которая завершает долгострои «Города», смогла привлечь почти 3 млрд рублей на стройку (в основном кредитные средства) и довела до конца строительство двух корпусов ЖК «Ленинский парк» (6А и 7А). Сейчас там идет передача квартир дольщикам. Но Артем Маневич вынужден был выйти из ХК «Эра», поскольку другую его компанию – «Вэст-Капитал» – начал из-за долгов банкротить ПАО «Сбербанк».

вопрос номера

Минстрой опубликовал проект постановления «О применении риск-ориентированного подхода при организации государственного контроля (надзора) в области долевого строительства МКД и (или) иных объектов». Суть законопроекта – ранжировать всех застройщиков по уровню надежности и в зависимости от ранга установить периодичность проверок. Насколько осуществима в принципе процедура такого разделения? Гарантирует ли эта мера дополнительную защиту дольщикам?

Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:
– Хотелось бы знать, по каким критериям чиновники будут определять степень надежности застройщиков. Например, сейчас большинство составителей «белых списков» оперируют двумя понятиями: наличие в открытом доступе необходимой разрывистой документации на строительство и отсутствие

задержек сдачи реализуемых объектов (иногда в расчет берутся уже сданные объекты). При таком неглубоком анализе в топе надежных застройщиков оказываются как добросовестные компании, которые долгое время работают на рынке, так и только образовавшиеся (у них нет никакой истории, которая могла бы подпортить их рейтинг). Как известно, именно от таких новых компаний можно ждать долгостроев (примеры тому – ГК «Город», ООО «Тареал» и пр.).

Руслан Юсупов, гендиректор ГК «Академия»:
– Считаю, что строительную отрасль стоит оставить в покое лет на 10. Законов уже достаточно, надо пользоваться теми инструментами, которые есть. Завинчивание гаек в сфере долевого строительства в первую очередь бьет не по мошенникам, а по благонадежным застройщикам, которые и так тонут в бюрократии. Как правило, большая часть таких нововведений влияет на себестоимость жилья, при этом у органов

государственной власти и так достаточно инструментов для борьбы с мошенничеством. Кто будет составлять перечень критериев благонадежности, и кто – оценивать по ним застройщиков? Все это весьма субъективно. Понятных критериев нет. Но даже когда они появятся, оценку отдадут на откуп чиновникам, и это почти наверняка будет порождать пережимы на местах и коррупцию. Наша компания работает в Лен-области, и у нас перед глазами есть пример: там, где власть хочет, чтобы все было в порядке, даже при активном строительстве проблемных дольщиков нет. Например, в Аннинском поселении. Проблемные объекты плодятся там, где у власти отсутствуют необходимые компетенции.

Олег Барков, профессиональный девелопер:
– Как будут оценивать застройщика, сказать сложно, но с большой долей вероятности это будут показатели либо бухгалтерской, либо управленческой отчетно-

сти. Это очередное усложнение работы и внесение нервозности в работу девелоперского рынка. Не думаю, что это как-то поможет дольщикам избежать риска. Мер, связанных с законом № 214 ФЗ (например, внедрение компенсационных фондов), вполне достаточно для отсеивания неблагонадежных застройщиков. Я бы рекомендовал действовать через банковское проектное финансирование – это наиболее эффективный контроль.

Марк Лернер, гендиректор ИСК «Петрополь»:
– Эта инициатива грозит нам очередным искусственным образованием с непонятно на чем основанным ранжированием и проверками, которые будут отвлекать застройщика от его основной деятельности, отнимают все большее количество сил, времени и денег, что мешает деятельности застройщика и ухудшает положение дольщиков. Надо перестать защищать дольщиков и застройщиков и начать думать, чем реально можно им помочь.

Большое земельное предложение

Михаил Светлов / Агентство по ипотечному жилищному кредитованию выставило на продажу в Петербурге почти 200 га земли – 80 га в Пушкине и 105 га в Сестрорецке. Там можно построить более 1 млн кв. м недвижимости. Участки включены в городскую программу КУРТ. Но эксперты сомневаются, что найдутся желающие их арендовать по заявленной собственником цене. Предыдущие попытки были неудачными. ➔

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) сообщило на прошлой неделе о намерении продать в Петербурге почти 200 га. Речь о двух участках – в Пушкине и в Сестрорецке. Оба пятна в результате корректировок ПЗЗ включены в перечень участков под комплексное и устойчивое развитие территорий (КУРТ), и для них будут четко прописаны требования по строительству инфраструктуры.

Первый участок площадью 79,5 га расположен в Пушкине, на пересечении Красносельского и Пулковского шоссе. Это бывшие земли Аграрного университета. Там, согласно градостроительным нормативам, можно построить около 470 тыс. кв. м недвижимости, в том числе 290 тыс. кв. м малоэтажного жилья, а также общественные и социальные объекты.

Размер первого арендного платежа за эту землю собственник определил в 195 млн рублей (это половина рыночной стоимости данного земельного участка). Арендная плата установлена из расчета 53,43 рублей за 1 кв. м площади земельного участка в год (общий срок освоения этой территории – 11 лет).

Продавец отмечает экологию и исторический флер Пушкинского района, которые, по его мнению, должны добавить ему привлекательности в глазах покупателей жилья.

Это не первая попытка АИЖК продать эту землю. В 2011 году ее купила компания «Далта-Восток-1», которая планировала построить там 310 коттеджей. Но проект не был реализован – к компании подали иск о банкротстве.

«Если бы продавались участки, подготовленные для строительства, то совокупно массив в Пушкине мог бы стоить около 4,3 млрд рублей. Но здесь схема другая – не продажа, а аренда на инвестиционных условиях. АИЖК заявляет, что 195 млн рублей – это половина стоимости земли. Исходя из этого, можно предположить, что участки предлагаются «как есть», без необходимой подготовки. В этом случае шанс, что на них найдутся желающие, крайне невелик», – комментирует гендиректор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков.

«Средняя цена нового жилья в Пушкине сегодня составляет в классе «масс-маркет» (сегмент «комфорт») 126,8 тыс. рублей за «квадрат», в классе «бизнес» – 154,5 тыс. рублей. В продаже находится 7 жилых комплексов, объем рынка составляет 36,5 тыс. кв. м жилья (около 0,5% от общегородского рынка), из них в предложении – около 20 тыс. кв. м жилья. Но в перспективе в результате выхода на рынок масштабного проекта города-спутника «Южный», где заявлено строительство 4 млн кв. м жилья, интенсивность

застройки района может оказаться самой высокой в городе. И конкуренция среди застройщиков резко вырастет», – уверена руководитель КЦ «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева.

Второй лот, который АИЖК выводит на рынок, включает участки общей площадью 105 га на ул. Авиационной в Сестрорецке. Это территория бывшего аэродрома «Горская». Общая площадь ее застройки может составить 600 тыс. кв. м, в том числе 370 тыс. кв. м малоэтажного жилья.

Размер первого арендного платежа этой земли составляет 511 млн рублей (35% от его рыночной стоимости). Арендная плата установлена из расчета 184,85 рублей за 1 кв. м земли в год с учетом его застройки за 14 лет.

В качестве плюсов района названы его близость к Финскому заливу, хорошая экология и рекреационное окружение (около 70% района занимают земли природоохранного и оздоровительного назначения).

Ранее развивать территорию аэродрома «Горская» пыталась дочерняя структура холдинга «Лидер Групп» – ООО «Титан». Компания в 2015 году арендовала два участка площадью 79 га на торгах. Она была единственным участником аукциона и получила участки в аренду на 15 лет по стартовой стоимости 96,7 млн рублей. Однако освоение земли потребовало круп-

ных затрат – туда надо было тянуть сети, и на тот момент не ясно было даже, откуда их заводить. Арендатор не справился, и договор с ним был расторгнут.

Насколько сейчас продвинулась вперед инженерная подготовка участка, уточнить не удалось. «Если бы речь шла о подготовленных участках, то они стоили бы не менее 3,2 млрд рублей. А покупателями могли бы выступить компании, находящиеся в топе застройщиков по стране: ГК ПИК, «Группа ЛСР», SetlCity. Однако я сомневаюсь, что в текущем рынке кто-то взял бы их единым массивом. Более вероятным представляется реализация участков, когда они будут подготовлены для строительства и поделены на отдельные лоты под застройку. Тогда покупатели будут, как например, на территории завода «Самсон» на Московском шоссе, «Морского фасада» или «Балтийской жемчужины», – прогнозирует Николай Пашков.

КСТАТИ

По данным «Петербургской Недвижимости», сейчас на стадии строительства в Сестрорецке находится 111,9 тыс. кв. м жилья (около 1,6% от общегородского рынка).

В продаже 6 жилых комплексов площадью 42 тыс. кв. м. Средняя цена нового жилья составляет 99,5 тыс. рублей за 1 кв. м.

МЕТАММОПРОДУКЦИЯ



Мечел-Сервис

ОТ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ



РЕКЛАМА

АРМАТУРА • КАТАНКА • ПРОВОЛОКА • СЕТКА
БАЛКА • УГОЛОК • ШВЕЛЛЕР • НЕРЖАВЕЮЩИЙ ЛИСТ И СОРТ

пр. Обуховской обороны, д. 112, к. 2, литер И.
Тел.: (812) 602-15-40 **8 800 700 95 50**
www.mechelservice.ru звонок по России - бесплатный



ГРУППА КОМПАНИЙ **ЦДС** www.cds.spb.ru

ПРИБОРЕТАЕМ:

■ **ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**
■ **ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ**

под жилое строительство
в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области



РЕКЛАМА

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



БЭСКИТ

МОНИТОРИНГ

состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

ОБСЛЕДОВАНИЕ

строительных
конструкций и фундаментов

Геотехническое ОБОСНОВАНИЕ

строительства



25-й год экспертной деятельности

Санкт-Петербург, Кирочная ул., д. 19, пом. 13Н тел.: (812) 272-44-15, 272-54-42 e-mail: beskit@mail.ru www.beskit-spb.ru	Город-курорт Анапа, ул. Самбурова, д. 158, пом. 2, тел. +7 (918) 640-36-55 e-mail: beskit-dnp@mail.ru	г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 180а, офис 2 тел. 8 (906) 584-44-22 факс 8 (473) 26-19-143 e-mail: beskit-bam@mail.ru
---	---	--

Свидетельство ИСРО-П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НТП проектно-строительной организации «Союзтрансстрой-Проект».
Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

РЕКЛАМА

Апартаменты на курорте

Михаил Светлов / В Зеленогорске выставлена на торги земля пансионата, принадлежавшего институту «АтомЭнергоПроект». Актив оценен в 160 млн рублей. Эксперты считают, что участок лучше всего подходит для строительства апарт-отеля. Инвестиции в проект этого формата оцениваются в 2 млрд рублей. ➔

Российский аукционный дом (РАД) готовит к продаже земельный участок площадью 2,2 га на Пограничной улице, 1А в Зеленогорске. Стартовая цена лота – 160 млн рублей. Раньше на этом месте располагался пансионат института «АтомЭнергоПроект». Но некоторое время назад у актива сменился собственник, и старое здание, не представлявшее исторической или культурной ценности, снесли. Таким образом, на торги попадет только земля, где по закону можно строить объекты туризма, санаторно-курортного лечения, а также дачи и гостиницы.

Участок расположен всего в 300 м от Приморского шоссе, в 19 км от ЗСД и в 32 км от КАД. А до Зеленогорского парка культуры и отдыха, а также знаменитого «Золотого пляжа» всего 2,5 км.

«Наиболее предпочтительный вариант использования этой земли – под строительство апарт-отеля премиум-класса. Он сможет составить достойную конкуренцию проектам: «Первая Линия. Life Energy Resort» от ГК «Пионер» и ЖК «Светлый мир «Внутри» от компании Seven Suns Development, которые уже реализуют в этом районе», – считает ведущий эксперт коммерческого департамента РАД Юлия Акимова. Она напомнила, что в ближайшем окружении этого объекта также расположены SPA-отель «Аквамарин», детский неврологический санаторий «Пионер», Зеленогорский военный санаторий, санаторий «Северная Ривьера» и «Гелиос-отель».



Некоторое время назад у актива сменился собственник, и старое здание, не представлявшее исторической или культурной ценности, снесли

По оценке директора АН «Метры» Андрея Вересова, на участке можно построить апарт-отель площадью 10–12 тыс. кв. м, вложив 1,6–2 млрд рублей. В такую же сумму (около 2 млрд рублей) инвестиции в проект оценила директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге Елизавета Конвей. Но класс апарт-отеля в этом месте, по ее мнению, вряд ли поднимется выше «комфорта». «Для премиального проекта важны обо-

собленность и хорошие видовые характеристики, которыми данный участок не обладает. Апартаменты здесь могут продаваться за 65–80 тыс. рублей за 1 кв. м. Но спрос будет ограниченным, поскольку проект слишком крупный и слишком удален от центра города для постоянного проживания», – прогнозирует Елизавета Конвей.

С коллегой согласен руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg Игорь Кокорев:

«Участок удален от первой линии залива, что дополнительно ограничивает его рыночный потенциал и наводит на мысли о позиционировании будущего проекта в более массовом сегменте». При этом Игорь Кокорев заметил, что в последние годы сегмент апарт-отелей активно развивается в Курортном районе. «Правда, наряду с успешными проектами, например, «Светлый мир» в Сестрорецке, есть и менее удачные, с точки зрения рыночной реализации, например, апарт-отель на месте ресторана «Олень» в Зеленогорске», – уточняет он.

«Апарт-отель – один из приемлемых способов редевелопмента бывших санаториев. Но подобных проектов премиум-класса в Курортном районе много. А спрос на них сильно отстает от предложения. Так что, инвестиции могут быть рискованными», – предполагает управляющий директор Docklands development Илона Лапинскайте.

КСТАТИ



По данным Knight Frank, в общем объеме жилой недвижимости в Петербурге (по площадям) сегмент апартаментов сейчас занимает 8% (за прошлый год его доля выросла на 4%). По итогам I полугодия 2017 года в продаже находится 31 проект почти на 5 тыс. апартаментов. С начала года в продажу вышло 7 новых проектов и одна дополнительная очередь существующего проекта. Общая площадь этих зданий – 306 тыс. кв. м. Что касается сегмента рекреационных апартаментов, то в Петербурге сейчас реализуется 7 таких проектов на 1173 юнитов. Средняя цена «квадрата» в них составляет 156 тыс. рублей. В I полугодии 2017 года было продано 215 юнитов.

Региональный «Остров мечты»

Михаил Светлов / Московская группа компаний «Регионы» создаст в Петербурге крытый тематический парк развлечений «Остров мечты». Проект займет участок площадью 86 га в Красногвардейском районе. Инвестиции в него оцениваются в 12–15 млрд рублей. Участники рынка говорят, что спрос на детские развлечения, несмотря на кризис, не исчез. Родители не экономят на детях.

О планах создать парк развлечений «Остров мечты»

в Петербурге основатель ГК «Регионы» Амиран Муцоев сообщил на Московском урбанистическом форуме, который проходил с 6 по 12 июля этого года. По словам г-на Муцоева, проект будет реализован на участке площадью 86 га на пересечении Индустриального и Шафировского проспектов. Раньше на этом участке ГК «Регионы» собиралась реализовывать проект другого тематического парка – DreamWorks (его анонсировали в 2008 году), но он не состоялся.

Общая площадь комплекса «Остров мечты» превысит 100 тыс. кв. м, в том числе сам парк развлечений займет около 70 тыс. кв. м, остальные площади отдадут под коммерческие функции (торговлю, гостиницу и многозальный кинотеатр). Инвестиции в проект не раскрываются. По оценке руководителя отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислава Фадеева, они составят не менее 12–15 млрд рублей, а с учетом долгого периода реализации,

вероятно, и больше.

Но строительство этого парка начнется не ранее чем через два года. Именно столько времени понадобится ГК «Регионы» для завершения дебютного проекта «Остров мечты» в Москве, которым она сейчас занимается. Позже парк такого же формата ГК «Регионы» планирует построить в других регионах России, в частности, в Екатеринбурге.

Эксперты отмечают, что сегмент развлечений и тематических парков в Петербурге пока развит недостаточно,



КСТАТИ

Сейчас, несмотря на экономическую ситуацию, население не отказывается от трат на развлечения, тем более когда это касается детей. «Еще несколько лет назад детских развлекательных форматов было немного. Но сейчас уже в каждом районе города работают или батутные парки, или развлекательные центры. Наиболее активно развивались в последние два года площадки семейных парков активного отдыха Loki Joya (8 парков в различных ТРК города). Но ощущается нехватка принципиально новых форматов на этом рынке. А семьям с детьми требуется разнообразное времяпрепровождение», – заключил Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

а крытый формат позволит уменьшить влияние сезонности и погодных условий на функционирование парка. «Локация проекта неоднородная – первичная зона охвата имеет сравнительно небольшую численность населения, а проходящие магистрали не являются вылетными. Зато расположение на востоке города, недалеко от КАД, упрощает доступ как от северных, так и от южных районов города. При этом уникальный «якорь» проекта – крытый парк развлечений – при правильном управлении способен стать мощным центром притяжения потоков, что позволит повысить рыночный потенциал и для других функций в составе проекта», – сооб-

щает руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg Игорь Кокорев. Владислав Фадеев согласен, что основным недостатком участка под проект является его расположение в промышленной, не очень престижной зоне. «В то же время парк развлечений такого формата сам станет драйвером развития всей окружающей территории», – считает он. Владислав Фадеев напомнил, что в настоящий момент в Петербурге нет крупных парков развлечений европейского уровня (наиболее крупный – «Диво Остров» на Крестовском острове, занимающий около 12 га). Поэтому проект ГК «Регионы» будет востребован как жителями города, так и его гостями.

МНЕНИЕ



Александр Кириятских, руководитель проектов девелопмента и развития территорий Becar Assept Management Group:



Идея строительства крытого развлекательного парка в Петербурге не нова, и очень хочется верить, что она получит развитие в ближайшее время. Проект впечатляющий, судя по эскизам, это один из самых крупных развлекательных парков с инфраструктурой, которые мне приходилось видеть в городах-миллионниках. Что касается самой идеи открытия развлекательного парка на Индустриальном проспекте, она кажется

мне крайне привлекательной, однако, могут возникнуть проблемы с транспортной доступностью Индустриального и Шафировского проспектов. Относительным минусом локации может оказаться нахождение там крематория – соседство для парка развлечений сомнительное, хотя в реальности не несущее никакой угрозы или неприятностей будущим эксплуататорам и посетителям парка. Однако, это может стать темой для обсуждения общественностью.

Дороги без «Возрождения»

Ольга Кантемирова / Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области заблокировал госконтракты между ГКУ «Ленавтодор» и тремя подрядчиками, осуществляющими дорожное строительство в 47-м регионе. Причиной стала жалоба компании «Возрождение», которая подавала заявки на участие в этих конкурсах. ➔

В минувший вторник чиновники Ленобласти проконтролировали ход работ дорожного ремонта на пяти участках в Гатчинском и Ломоносовском районах. По исполнению четырех из них суд наложил обеспечительные меры в связи с жалобой компании «Возрождение». Она подавала заявку на участие в конкурсе на ремонт автодорог, но заказчик «Ленавтодор» отказал, сославшись на то, что компания предоставила недостоверные сведения в части применяемых материалов. «Возрождение» подало жалобу в УФАС Ленинградской области.

В конкурсах выиграли три компании: ЗАО «Пилон», ООО «Техносфера» и ООО «СК Балт-Строй». «Пилон» «отхватил» сразу два контракта. Первый – участок дороги «Стрельна–Кипень–Гатчина» в Гатчинском районе. Стоимость работ – почти 23 млн рублей. Ремонт подрядчик завершил, ведется работа приемной комиссии. В нескольких метрах от этого участка находится еще один – «Подъезд к п. Тайцы», стоимостью 84 млн рублей. «Пилон» начал готовить дорогу к ремонту – выполнил фрезеровку на протяжении 2,5 км. Однако из-за решения суда компания работы приостановила. «Суд решил соблюсти права участника конкурса, но в то же время не учел права заказчика, победителя и граждан Ленобласти в получении качественных дорог», –



Фото: Никита Крючков



Общая сумма оспариваемых в суде дорожных контрактов – 229 млн рублей

прокомментировал ситуацию и.о. руководителя ГКУ «Ленавтодор» Денис Седов.

Остальных двух подрядчиков история с судом не смутила – они продолжают ремонт. Так, ООО «СК Балт-Строй» трудится на автодороге «Ропша – Марьино». Стоимость контракта – 89,9 млн рублей. ООО «Техносфера» ремонтирует участок «Форт Красная Горка – Коваши – Сосно-

вый Бор» (цена – 32 млн рублей). «Выполнены работы по укладке асфальтобетона, занимаемся расчисткой полосы отвода, после чего начнем работы по устройству обочин, кюветов и автобусных остановок. Закончим к концу июля текущего года. То есть на месяц раньше», – отчитался заместитель генерального директора по производству ООО «Техносфера» Артур Сабян.

Чиновники Ленобласти уверены, что работы надо продолжать: из-за судебных тяжб можно упустить короткий строительный сезон. В начале июля «Ленавтодор» подало апелляционную жалобу на обеспечительные меры, так как контракты уже исполняются. «Надеемся, что суд нас услышит. Демонстрация своего эго подрядчикам через остановку чужих контрактов – это неправильная практика», – убежден Денис Седов.

«У нас нет времени, и каждый день на вес золота. Суды только затягивают процесс. Те, кто хочет работать с нами, должны выполнять наши требования к качеству ремонта дорог. Кто-то обвиняет меня в том, что я отдаю предпочтение знакомым дорожникам. На это я отвечаю, что знаком со всеми дорожниками области, потому что сам больше 20 лет занимался строительством. Никаких преференций здесь не может быть», – подвел итог глава Комитета по дорожному хозяйству Ленобласти Юрий Запалатский.

КСТАТИ

На этой неделе планируется ввести в эксплуатацию участок автодороги на подъезде к Гатчине со стороны Киевского шоссе. Подрядчик ООО «ЭСКО» отремонтировал его за месяц. Длина отремонтированного участка – 3 км. Контракт с подрядчиком был заключен в мае текущего года. К работам он приступил в июне. Уже выполнено фрезерование асфальтобетонного покрытия проезжей части, устройство выравнивающего и верхнего слоев из асфальтобетонной смеси, укрепление обочин, ремонт автобусных остановок и водопропускных труб, приведены в нормативное состояние дорожные знаки и разметка. Стоимость контракта – 47,5 млн рублей. Работы завершились в начале июля. 4 июля этого года ООО «ЭСКО» предъявило объект заказчику – ГКУ «Ленавтодор».

ПРАВИЛО NAVIS № 1

**ЗНАЕМ,
КУДА ИДЁМ**

простые правила
ведения бизнеса

NDG | NAVIS
DEVELOPMENT
GROUP

ТОП
10
ЗАСТРОЙЩИКОВ
ПЕТЕРБУРГА

NDG.RU

702-38-38

ДЕВЕЛОПМЕНТ | ИНВЕСТИЦИИ | УПРАВЛЕНИЕ

* ПО ВЕРСИИ ИЗДАНИЙ КОММЕРСАНТЪ И ДЕЛОВОЙ ПЕТЕРБУРГ. РЕКЛАМА.



Дольщики ЖК «Янино-парк» записывают видеообращение Владимиру Путину



Собственник дороги просит застройщиков ее благоустроить

Обмануты в квадрате

Ольга Кантемирова / Дольщики жилого комплекса «Янино-парк» обанкротившейся строительной компании «СУ-155» на прошлой неделе перекрыли Колтушское шоссе. Они записали видеообращение в адрес президента РФ Владимира Путина с просьбой обратить внимание на долгострой. ➔

Протестная акция прошла в четверг вечером, в час пик. И без того постоянно загруженное Колтушское шоссе парализовало – на него вышли 20 дольщиков с плакатами. Через некоторое время они освободили проезд, сместившись на обочину. Там они записали обращение президенту, озвученное представителем инициативной группы дольщиков «СУ-155» Натальей Моисеенко: «Наши дома уже построены, но не доделаны. Мы хотим, чтобы работы, наконец, были завершены и нам отдали ключи. Банк «Российский капитал» дома не достраивает. Обратите на это внимание!».

У каждого дольщика, вышедшего с плакатом на Колтушское шоссе, есть своя грустная история. Пенсионерка Александра Лаврова переехала в Петербург из Башкирии. Она там продала жилье, и на эти деньги ее сын купил студию, а она с мужем должна была переехать в новую квартиру в «Янино-парке». «Дедушка квартиры не дождался. Умер. И теперь я живу с сыном в студии», – вздыхает Александра Лаврова.

Светлана Семенова продала свою «двушку» в Колтушах, где она раньше жила с мужем и дочерью. Вырученные деньги они вложили в двухкомнатную квартиру в «Янино-парке» и студию в еще одном долгострое – ЖК «Силы природы». Как уже сообщал «Строительный Еженедельник», ситуация на этом объекте не менее сложная: недавно потенциальному застройщику «РР-сити», который должен был завершить объект, отказали в кредитовании, и он вышел из проекта. В итоге завершать работы на ЖК «Силы Природы» сейчас некому и не на что. «В «Янино-парке» у нас хоть что-то построено, а в «Силах природы» четвертая очередь – чистое поле. Сейчас мы снимаем жилье. Ситуация патовая», – резюмировала Светлана Семенова.

Как сообщила другая дольщица «Янино-парка» Наталья Моисеенко, квартиру в жилом комплексе она купила на старте продаж – в 2014 году. Это «двушка» площадью 56 кв. м, в которую должен был переехать ее сын с женой. В 2015 году стройка

на объекте встала, но с августа 2016 году возобновилась. «Краны убрали, я думала, что начнут внутренние работы, но этого не произошло. В доме нет ни лифтов, ни батарей», – сообщила Наталья Моисеенко.

Заявить о своих проблемах пришли и дольщики ЖК «Новая Каменка», застройщиком которого также был «СУ-155». «Дом введен в эксплуатацию три месяца назад, но жить в нем невозможно. Асфальт отсутствует, швы текут, лифты не работают, в квартирах нет горячей воды. В Комитете по строительству Петербурга об этой проблеме знают, застройщик обещает все исправить, но по факту ничего не происходит», – пожаловалась представитель инициативной группы дольщиков «СУ-155» Елена Шинкарева, добавив, что если ничего не изменится, митинги и перекрытия трасс продолжатся.

В пресс-службе правительства Ленинградской области «Строительному Еженедельнику» сообщили, что властей региона не привлекали к процессу достройки проблемных объектов, поскольку дольщики не

подпадают под действие областного закона № 107 о помощи дольщикам. Вместе с тем, в начале недели в Минстрой РФ было направлено информационное письмо от строительного блока администрации Ленинградской области с описанием сложившейся ситуации и просьбой активизировать стройку.

Напомним, проблемы у «СУ-155» возникли в 2015 году одновременно во всех регионах присутствия. Совокупный внешний долг компании превышал 150 млрд рублей. Причину такой ситуации владелец компании Михаил Балакин объяснил ошибками в стратегии – компания оказалась сильно закредитована и не смогла справиться с долговой нагрузкой. Арбитражный суд Москвы признал «СУ-155» банкротом.

В Петербурге и Ленобласти компания занималась тремя проектами: «Янино-парк», «Каменка» и «Новая Каменка». В целом в Петербурге у девелопера было более 4 тыс. дольщиков, в Ленобласти – около 160 человек.

Санатором «СУ-155» выступает банк «Российский капитал». В Минстрое уже согласовали график строительства, по которым дома в Янино должны будут сдать в 2017–2018 годах. На завершение домов «СУ-155» в Ленобласти требуется 700 млн рублей.

справка

Компания «СУ-155» не смогла исполнить свои обязательства перед 30 тыс. граждан, вложивших деньги в строительство 145 жилых домов в 14 субъектах страны.

КСТАТИ

➔ Во время протестной акции на Колтушском шоссе всплыла и еще одна проблема – дорожная. На встречу пришел представитель собственника дороги ЗАО «Выборгское» Игорь Клищенков, который сообщил, что девелоперы, ведущие строительство жилых комплексов неподалеку, не осуществляют благоустройство подъездных путей, и поэтому он не может передать дорогу на баланс муниципалитету. «Согласно ППТ именно застройщики должны заниматься подъездными путями. Администрация готова взять дорогу на баланс только после того, как застройщики приведут ее в порядок: установят освещение, тротуары. Бесплатно мы отдать ее застройщикам не можем. 5 км дороги мы оценили в 60 млн рублей», – заявил Игорь Клищенков.



Строительные работы в ЖК «Янино-парк» не ведутся

«Дочка» города на частном рынке

Михаил Светлов / Фонд имущества Петербурга заключил договоры по продаже частного имущества на сумму 1,23 млрд рублей. В числе лотов, которые уже передали Фонду для торгов, имущественный комплекс оздоровительного лагеря в Курортном районе, комплекс промышленной недвижимости в Подмоскovie и участок под строительство жилья в Новом Девяткино. Эксперты считают, что они могут заинтересовать покупателей. ➔

Фонд имущества Петербурга за месяц заключил три договора с собственниками частного имущества о вовлечении его в хозяйственный оборот. Об этом рассказал генеральный директор Фонда имущества Денис Мартюшев. По его словам, еще 10 договоров находятся на стадии обсуждения.

Фонду, в частности, переданы полномочия по продаже земельного участка площадью 15 га на территории бывшего спортивно-оздоровительного лагеря Ижорских заводов в поселке Серово Курортного района Петербурга. «На участке в сосновом лесу находятся 35 жилых корпусов площадью 11,5 тыс. кв. м. Проложены прогулочные и велосипедные дорожки, есть прямой выход к побережью Финского залива, где оборудован пляж протяженностью 1,6 км. Здания у продавца в собственности, а земля – в аренде. За этот имущественный комплекс он рассчитывает получить 1 млрд рублей», – сообщил Денис Мартюшев. Имя собственника не раскрывается, но известно, что он не является профильным оператором курортного рынка. Поэтому ищет инвестора, который сможет использовать имущество по его прямому назначению – в оздоровительных целях.

«Если имущество заинтересует нескольких покупателей, мы проведем торги. Но возможна и прямая продажа, в которой Фонд выступит посредником», – рассказывает нам карты Денис Мартюшев.

«С одной стороны, цена для этого места не самая высокая. Сложность в том, что это имущество, скорее всего, надо создавать заново: сносить, строить. При этом слишком много обременений – начиная от охранной зоны и завершая тем, что разрешенное использование – рекреационные цели. Все это требует больших вложений для подготовки градостроительной документации и получения согласова-

КСТАТИ

На рынок работы с частными активами Фонд имущества вышел только в этом году. Он рассчитывает зарабатывать на таких продажах 50–100 млн рублей в год. Участники рынка частных продаж оценивают перспективы Фонда имущества по-разному. Например, исполнительный директор Союза малых предприятий Петербурга Владимир Меньшиков настроен оптимистично: «Идея здравая. Эта работа может быть на пользу и городу, и бизнесу. Тем более, что у Фонда

есть ресурсы, опыт и доверие со стороны потенциальных покупателей и арендаторов. Статус государственной структуры добавляет ему солидности и гарантирует сделкам безопасность».

Впрочем, другой участник рынка думает иначе: «Для работы на открытом рынке у Фонда недостаточно опыта. Со временем, конечно, он придет. Но шишек на этом пути и чиновники, и бизнес набьют много. С другой стороны, кто не рискует, тот не побеждает».

Также Фонд имущества заключил договор на продажу земли площадью 0,3 га под жилую застройку в Новом Девяткино (квартал 1А, корпус 30) за 25 млн рублей. Максимальный коэффициент использования территории составляет 2,3.



Максимальная высота зданий – 24 этажа. По расчетам директора по развитию «Аквилон инвест» Виталия Коробова, на участке можно будет построить 7–10 тыс. кв. м жилья. «В Ленобласти сейчас переизбыток предложения жилья. Конкурировать с компаниями, которые возводят десятки тысяч «квадратов», этому проекту будет крайне тяжело. Он может просто затеряться среди них и не привлечь покупателя», – опасается он.

Заявленная стоимость участка в Новом Девяткино, по оценке Анны Сигаловой, директора департамента инвестиционных услуг Colliers International в Петербурге, приближена к рыночной и находится на нижней границе. «Стоимость квартир в доме на этой земле может составить порядка 70–80 тыс. рублей за 1 кв. м», – прогнозирует она.

Покупай и заезжай!

Обладатели квартир в новом жилом комплексе «Образцовый квартал», расположенном в Пушкинском районе, уже реализовали свою мечту – закончили ремонт и стали новоселами. Жилой комплекс был введен в эксплуатацию застройщиком ООО «Терминал-Ресурс» в октябре 2016 года. ➔

Эта локация привлекательна не только знаменитыми на весь мир дворцовыми ансамблями, но и достоинствами маленьких европейских городков: аккуратными малоэтажными домами, красивыми природными ландшафтами, небольшой плотностью населения, единой социальной средой.

В наше время одним из главных факторов при выборе квартиры является транспортная доступность. Наши новоселы могут быстро добраться в любую точку Петербурга и Ленинградской области по Петербургскому, Киевскому, Пулковскому шоссе, по Витебскому проспекту и кольцевой автодороге. Путь до метро «Московская» или «Купчино» займет 15–25 минут.

Кроме того, на территории проекта РЖД планирует в 2018 году построить железнодорожную станцию «19-й км» (направление «Санкт-Петербург–Луга»). Она позволит жителям дома добираться до Балтийского вокзала и метро «Балтийская» всего за 25 минут.

Жилой комплекс состоит из трех-четырехэтажных корпусов, расположенных таким образом, чтобы образовать уютный двор с зоной для барбекю, детской и спортивной площадками. При этом корпуса расположены на достаточном психологически комфортном расстоянии друг от друга.

«Образцовый квартал» построен по кирпично-монолитной технологии, при которой несущие стены возводятся из монолитного железобетона, а наружные – из кирпича с мине-



ральным утеплителем и многослойным штукатурным слоем. Такое уникальное сочетание позволяет добиться оптимальных показателей по экономичности и эргономичности.

Несмотря на то, что дома комплекса малоэтажные, они оснащены бесшумными лифтами Schindler.

Проектом задумана большая площадь остекления, что делает дома визуально легкими, а внутренним помещениям добавляет света. Это касается также остекления входной группы

и лестничных площадок, что в сочетании с широкими лестничными маршами делает подъезды светлыми и просторными.

В каждой квартире есть лоджия или балкон, а во многих – французские балконы в современном значении этого термина: стандартная конструкция из стеклянной двери, которая ограждена металлическим заборчиком. Получилось красиво и эстетично. Такая схема позволит не беспокоиться за ребенка даже с открытой дверью.

Идея экологичности жилья и разумного подхода к расходу ресурсов свойственна всем проектам застройщика, поэтому современные энергосберегающие технологии применяются не только в квартирах, но и в местах общего пользования. Это касается, в частности, технологии «теплого водяного пола», которая позволяет устанавливать комфортную температуру в каждом помещении независимо от времени года и, что немаловажно, экономить на оплате коммунальных услуг до 30%.

Светодиодные светильники на лестнице и лестничных площадках с датчиками движения также являются современным решением, позволяющим экономно расходовать электроэнергию. На лестничных площадках установлены энергосберегающие стеклопакеты.

Большое внимание застройщиком уделено и окружению комплекса: речь идет в данном случае о благоустройстве территории вокруг. Еще на этапе строительства была осуществлена посадка деревьев и кустарников. За последнее время на территории проекта высажено более 700 деревьев – дубов, елей, лип, кленов, берез и более 5000 кустарников, среди которых акация и сирень. Украшением Образцовой улицы является березовая аллея, а примыкающие к ней проезды и двор выглядят очень по-европейски: с аккуратными мощеными дорожками и фонарным освещением.

Еще одно направление, которому застройщик уделяет пристальное внимание, – создание комфортных общественных зон для отдыха и спорта и детских площадок. Парковочные площадки предусмотрены как во дворе, так и по периметру комплекса.

«Образцовый квартал» полностью построен. В нем выбрано ТСН (ТСЖ), и комплекс живет своей жизнью. Осталось совсем немного квартир, которые могут стать воплощением именно вашей мечты!

Тел. 8 (812) 719-19-19
www.devcent.ru

В замедленном падении

Анастасия Лаптенок / Рынок новостроек Петербурга балансирует между стагнацией и кризисом. Аналитики подвели итоги первого полугодия, и их выводы далеки от оптимистичных. Надежды на рост эксперты откладывают на конец года. ➔

Эксперты расходятся в оценках текущей ситуации. Так, по данным Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», рынок новостроек относительно стабилен. Объем продаж в строящихся объектах Петербурга и пригородной зоны Ленобласти по итогам первого полугодия 2017 года снизился всего на 200 тыс кв. м по отношению к аналогичному периоду прошлого года и составил 1,8 млн кв. м. По словам руководителя КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольги Трошевой, это позволяет говорить о сохранении спроса на первичном рынке на высоком уровне.

Иные данные приводит Knight Frank St Petersburg. По их данным, за первое полугодие 2017 года на «первичке» было продано лишь 1,5 млн кв. м жилья, что на треть меньше по сравнению со вторым полугодием 2016 года. При этом пригороды показывают больший спад, чем городские локации: в городе спрос с начала 2017 года снизился на 5%, а в пригородах – на 20%.

Аналитики указывают на затоваривание рынка периферийных районов жильем эконом-класса. Предложение в этом сегменте продолжает расти, несмотря на низкую динамику спроса. Так, с января по июнь текущего года в продажу было выведено около 2 млн кв. м нового предложения, это почти 50 тыс. квартир.

С начала года эксперты ждали роста на новостройки, и роста доли покупок с использованием кредитов. Но пока этого не случилось.

По данным исследований риэлтерской компании «Экотон», в целом объемы продаж у девелоперов с начала текущего года снизились на 20%. При этом объем ввода вырос на треть. «Ведущие застройщики сориентировались – во втором квартале мы наблюдали обилие акций (скидки, беспроцентные распродажи, паркинги в подарок, отделка в подарок), плюс снизилась ипотечная ставка. Это стимулировало спрос, во втором квартале он пошел вверх», – комментирует президент ГК «ЭКОТОН»,



Динамика ввода и спроса на жилую недвижимость в Петербурге



Источник: Knight Frank St Petersburg, 2017

председатель правления НП «Санкт-Петербургская палата недвижимости» Екатерина Романенко.

Прямое отражение

«Основное предложение составляет массовый сегмент, проекты КОТ. При этом цены очень разные, и многое зависит от стратегии застройщика. В одной локации цены за метр могут находиться в вилке от 80 до 110 тыс. рублей за «квадрат», – описывает ситуацию Ольга Трошева. В качестве примера она приводит Московский и Приморский районы.

По итогам полугодия цены на квадратный метр (без учета акций и скидок) сохранили стабильность. Незначительные колебания в 2–3% от месяца к месяцу не повлияли на рынок и никак не отразились на активности покупателей. «Люди больше не реагируют на ежемесячные колебания, – делится наблюдением директор по продажам «MASTER девелопмент» Юлия Роженцева. – Действуют только агрессивные распродажи, скидки не менее 20%. Мы сталкиваемся с тем, что люди выжидают».

Лидеры рынка могут позволить не снижать ценник, периодически «заигрывая»

с покупателем акциями и скидками. Те, кто предлагает качественный продукт, могут себе позволить держать цены на прежнем уровне и даже повышать их.

По мнению директора по маркетингу компании LEGENDA Всеволода Глазунова, ценник снижают те, кто не в состоянии привлечь покупателя иными способами. Например, качеством продукта. «Мы на 15% подняли цены во всех своих проектах, и к нам продолжают идти. Сильный проект от устойчивого застройщика в цене не падает в принципе», – комментирует он.

Это мнение разделяет и Юлия Роженцева. По ее словам, цена объектов на первичном рынке прямо отражает надежность компании. Причем себестоимость проектов растет с каждым годом, на нее влияют новые требования, предъявляемые к застройщикам, и постоянные изменения в градостроительном законодательстве.

Тенденцию подтверждают и проектировщики. «Находясь в самом начале этой цепочки, могу сказать, что в ближайшее время цены будут только расти, иначе многие застройщики окажутся в тяжелом положении, – прогнозирует основатель проектного бюро Rumpi Евгений Богданов. – Часть проектов уже сегодня находится за гранью рентабельности. На деве-

мнение



Николай Пашков,
генеральный
директор Knight
Frank St Petersburg:



В целом ситуация на первичном рынке жилья объективно усложняется. Каждый квартал спрос снижается на 15–20%. При этом объем предложения остается чрезвычайно большим. Себестоимость растет, но рыночная конъюнктура не позволяет застройщикам поднимать цены. Соответственно финансовая устойчивость компаний, работающих в эконом-классе (и девелоперов, и подрядчиков), уменьшается. Если экономическая ситуация не улучшится, если у населения не начнут расти доходы и оно не будет более активно покупать, в 2018 году есть далеко не нулевой риск, что некоторые компании могут не выдержать этой гонки на выживание.

лопера давят выросшая себестоимость, высокая конкуренция, ужесточающиеся требования законодательства».

Одни девелоперы сокращают бюджет покупки, уменьшая метраж квартир, другие работают на эмоциональных и рациональных мотивах покупателя, предлагая за счет ипотеки купить квартиру на 10 метров больше и комфортнее. Задача проектировщика в этих условиях, по словам господина Богданова, «держать в узде себестоимость».

Потребитель как трендсеттер

Сегодня покупатель делает выбор медленнее: средний срок решения увеличился в три раза – с одного месяца до трех. Изменился и средний возраст покупателя – он снизился до 35–45 лет.

Клиент более информирован: он собирает данные из массы различных источников – от консалтинговых агентств до соцсетей, предъявляет более осмысленные требования. Люди стали более осознанно подходить к оформлению сделки. Не последнюю роль играет и наличие ипотеки: понимая итоговую стоимость покупки и срок выплаты кредита, потребитель хочет получить за свои деньги максимально качественный продукт.

«Часто начинают поиск квартиры под определенный бюджет, но 80% покупателей готовы искать дополнительные средства, чтобы купить то, что понравилось», – объясняет директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка компании RBI Вера Сережина.

Впрочем, эта тенденция характерна скорее для покупателей бизнес-класса: клиент готов двигаться к лучшему варианту и варьировать стоимость сделки. Более рациональные покупатели из комфорт- и эконом-классов не склонны менять бюджет покупки: они скорее выберут аналогичный объект у другого застройщика, если тот предложит им символическую скидку или квартиру чуть большего метража за ту же сумму.

Эксперты связывают надежды на рост рынка с понижением ключевой и ипотечной ставки – именно этот инструмент традиционно стимулирует рост. Риэлторы, опираясь на статистику, ожидают оживления спроса в связи с президентскими выборами и чемпионатом мира по футболу. «Недвижимость всегда была тихой гаванью, и люди перед выборами стремятся инвестировать свои средства, и квадратные метры по-прежнему остаются самым надежным вложением», – уверена Екатерина Романенко.



Несмотря на снижение продаж, объем вывода новых проектов на рынок продолжает расти

«Малоэтажка» в место «муравейника»

Ольга Кантемирова / Малоэтажное жилье в Петербурге становится все более востребованным. Будущие жильцы готовы терпеть транспортные неудобства ради камерности проживания, уютных дворов и знакомых соседей. ➔

По мнению маркетолога-аналитика ЗАО «БФА-Девелопмент» Юлии Семакиной, нехватка пятен под застройку в границах Петербурга вынуждает застройщиков «втискивать» в сложившиеся кварталы разновысотные дома. Поэтому выделить, какой именно район традиционно является малоэтажным, сложно. «Строго говоря, я бы отнесла к этой категории только один – Пушкинский. С скромная высотность локации связана со строительным регламентом, да и к тому же сам город Пушкин изобилует памятниками архитектуры. Купить квартиру здесь можно в восьми новостройках», – констатировала госпожа Семакина.

Кроме того, малоэтажные проекты разного масштаба в черте Петербурга есть в Адмиралтейском, Центральном, Красносельском, Курортном и Приморском районах, а также в городе Павловске. Также есть небольшой «островок» возле станции метро «Озерки» в Выборгском районе. «Частично к этому списку можно добавить и Кировский район, так как в некоторых его районах действует ограничение высотности строительства», – заметил генеральный директор ЗАО «47 ТРЕСТ» Михаил Зарубин.

Невысокие достопримечательности

Руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Светлана Московченко считает, что самым крупным комплексом в этом сегменте является проект Duderhof Club от «Балтийской Жемчужины» в Красносельском районе. В совокупности здесь будет построено более 400 квартир. Сейчас реализуется вторая очередь проекта, первая – продана и введена в эксплуатацию. Он включает в себя несколько домов бизнес-класса высотой 4–5 этажей, подземный паркинг, коммерческие помещения.

Еще один интересный проект малоэтажного строительства, по мнению госпожи Московченко, находится в Приморском районе. Там НПФ «Тест» реализует проект «Коломьяги Эко». В его состав входят всего три корпуса на 120 квартир и встроенный паркинг.

В исторической части города Пушкина компания «ЮИТ Санкт-Петербург» реализует пятиэтажный комплекс комфорт-класса INKERI, выполненный в стиле современной финской архитектуры. Это дома с саунами и большими балконами,



Малоэтажное строительство шире всего представлено в Пушкинском районе. Строительный регламент не позволяет там строить высокие дома

нами, мансардными квартирами (имеющими переменную высоту потолков до 3,9 м), кладовками в подвальных этажах. «Хорошая экология, близость к паркам и дворцам Царского Села и Павловска, транспортная доступность, кардинально улучшившаяся в последние годы, в том числе после полного открытия движения по ЗСД, обеспечивает спрос на квартиры в этом проекте. Строить же малоэтажное жилье внутри сложившихся городских районов Петербурга нецелесообразно и с экономической точки зрения, и потому, что это будет просто неестественная застройка в силу многоэтажных градостроительных традиций нашего города», – объясняет выбор локации директор по маркетингу и продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая.

Стоимость малоэтажных домов в городской черте различна и варьируется в зависимости от локации, класса и прочих факторов. Например, в «Коломьяги Эко» средняя цена составляет около 120 тыс. рублей за 1 кв. м, а в Duderhof Club «квадрат» стоит порядка 140 тыс. рублей. Для сравнения: в пригородных локациях, например, в районе Скотного – Агалатово или Всеволожска, стоимость квадратного метра в малоэтажных проектах варьируется в пределах 45–90 тыс. рублей.

«В элитных малоэтажных домах цены могут достигать 1 млн рублей за «квадрат», – сообщила Светлана Московченко.

Знакомые все лица

По мнению генерального директора ГК «Академия» Руслана Юсупова, основными преимуществами проживания в малоэтажных кварталах является камерность, безопасность, формирование социальной среды, в которой соседи знают друг друга в лицо. «Также среди преимуществ – достаточное количество парковок на территории, обилие зеленых зон, присутствие рекреационных мест для отдыха», – дополняет руководитель проектов девелопмента и развития территорий Becar Asset Management Group Александр Кириятских.

К факторам в пользу приобретения такого жилья Михаил Зарубин отнес низкую плотность застройки и, как следствие, небольшое количество автомобилей.

Продолжая говорить о преимуществах малоэтажки, эксперты развеяли распространенный миф о завышенных эксплуатационных расходах в таком жилье. «Тарифы регулируются государством, и при наличии адекватной управляющей компании расходы на содержание и ком-

мунальные платежи будут ничуть не выше, чем в многоэтажках», – полагает Руслан Юсупов.

«Они обычно даже ниже, чем в многоэтажных домах, так как стоимость инженерного оборудования и обслуживание его в дальнейшем обходятся дешевле», – соглашается Александр Кириятских.

Но довольно часто малоэтажные дома в силу их удаленности от сложившихся городских районов не могут похвастаться хорошей транспортной доступностью, уверен Александр Кириятских. Что касается инженерной «начинки», то она практически не отличается от материалов, применяемых в многоэтажном строительстве, и зависит от класса жилья.

Перспективными для строительства «малоэтажки» Екатерина Гуртовая считает Курортный, Петродворцовый районы и город Пушкин. Александр Кириятских добавил к этому списку Сестрорецк.

«Активно развивается и будет развиваться Пушкинский район – проект на Царскосельских холмах, в котором работают несколько девелоперов. С началом проекта «Планетоград» Setl City и Пулковские высоты скоро будут застроены. В том же направлении существует проект у Банка ВТБ, но он пока в самом начале длинного пути», – поделился прогнозом Руслан Юсупов.

«Жилье в малоэтажных проектах становится сегодня все более востребованным благодаря относительно низкой стоимости, которая компенсирует неудобство плохой транспортной доступности и позволяет приобретать квартиры большего, чем в городе, метража. Поэтому значительная часть покупателей – молодые семьи, которые приобретают первое собственное жилье или хотят расширить его площадь. Они зачастую отдают предпочтение таким проектам перед многоэтажными «муравейниками», – подытожила директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге Елизавета Конвей.

цифра

1 млн рублей –

максимальная стоимость «квадрата» в элитных «малоэтажках» Петербурга

мнение



Руслан Юсупов, генеральный директор ГК «Академия»:



– Ресурс Курортного района для малоэтажного строительства практически исчерпан. Если говорить о перспективных территориях, возможно, когда-нибудь будет реализован малоэтажный проект КОТ на границе Приморского и Курортного районов, вблизи аэродрома Горский – это достаточно интересное место, но требующее слишком много вложений в транспортную и инженерную инфраструктуру.



Юлия Семакина, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент»:



– Одним из плюсов малоэтажных проектов является небольшое число жителей-соседей. Но именно это преимущество и повышает стоимость жилья. В 60% случаев квартиры в «малоэтажках» (исключением являются проекты комплексной застройки) в Петербурге оцениваются на порядок дороже аналогичных объектов в высотках. Так, например, стоимость самой недорогой студии в высотной новостройке в городской черте равна 1,7 млн рублей, а в малоэтажном доме цена этого же типа жилья начинается от 2,3 млн рублей.



Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу и продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург»:



– Формат малоэтажного жилья позволяет создать более комфортную среду для проживания. Жизнь в 4–5-этажных домах дает совсем другое восприятие действительности, чем проживание в 25-этажных «муравейниках», вызывающих депрессию, в районах с плотной высотной застройкой и зачастую без элементарной инфраструктуры. Среди плюсов малоэтажного жилья – более спокойная и размеренная атмосфера, меньшее количество соседей, но при этом больше возможностей для общения.



Михаил Зарубин, генеральный директор ЗАО «47 ТРЕСТ»:



– Основная проблема для будущих жильцов домов малой этажности – отсутствие лифта. Кроме того, по сравнению с «многоэтажками», эксплуатационные расходы будут выше, но при этом несущественно. Говорить о существенной экономии при жизни в «многоэтажке-муравейнике» не приходится.



Локации объектов



Рыночное предложение

Ольга Фельдман / В начале июля Фонд имущества Петербурга рассказал об итогах конкурса идей по реконцепции городских сельскохозяйственных рынков. На конкурс поступило 22 заявки от 16 организаций из Москвы, Петербурга и Пятигорска. ➔

Какие именно компании подали заявки, не сообщается, поскольку многие из них приняли участие в конкурсе идей на условиях анонимности. Однако стало известно, что развитием рынков готовы заняться девелопер Fort Group, обувной холдинг Zenden и московское архитектурное бюро Zemsky Group.

Вкусные идеи

Напомним, конкурс на обустройство пяти городских рынков – Кузнечного, Мальцевского (Некрасовского), Ломоносовского, Московского и Невского – был объявлен 24 мая текущего года, информация о нем появилась на сайте Фонда 5 июня. «Цель конкурса была в том, чтобы выяснить, есть ли интерес к переформатированию рынков у инвесторов. Его результаты показали, что такой интерес есть, и он очень высок», – рассказал директор Фонда имущества Петербурга Денис Мартюшев.

Самым популярным по количеству заявок оказался Кузнечный рынок – им заинтересовались шесть компаний. На втором месте Мальцевский рынок (пять заявок),

на третьем – Ломоносовский (четыре заявки). Идеи развития для Невского и Московского рынков предложили по три компании.

Большинство концептуальных идей, представленных на конкурс, касались развития универсального сельскохозяйственного рынка и открытия продовольственных магазинов. Однако были и «специализации». Так, Московский рынок было предложено полностью отдать под торговлю рыбой.

Есть и нестандартная заявка – создать на Мальцевском рынке медиапространство, включающее в себя школу журналистики, цифровое интернет-агентство и академию блогеров. Кроме того, идеи, предложенные для Мальцевского рынка, связывались с активным развитием ресторанной зоны на примыкающих к нему улицах Жуковского и Некрасова. В одной из концепций было предложено создать «лаборатории еды» для проведения кулинарных мастер-классов, а также сдавать в аренду помещения рынка под мероприятия с организацией кейтеринга из продуктов, представленных на рынке.

Популярный у инвесторов Кузнечный рынок один из заявителей предложил превратить в интерактивное пространство и помимо собственно торговли организовать там культурно-массовые мероприятия, а другой участник конкурса увидел в нем площадку для создания дружелюбного рынка и внедрения технологий безналичной оплаты.

Будущее Ломоносовского рынка, как регионального объекта, видят в проведении ярмарок выходного дня с привлечением областных фермерских хозяйств.

Фермерское направление инвесторы считают перспективным и для Невского рынка.

«Опасения по поводу того, что заявки поступят преимущественно от торговых сетей по организации крупных сетевых объектов на месте рынков, не оправдались, – заметил Денис Мартюшев. – В конкурсе идей приняла участие только одна федеральная торговая компания, которая предложила свой формат размещения объекта на рынке».

Все представленные концепции досконально изучаются и будут переданы губернатору Петербурга Георгию Полтавченко.

Сменить формат, но не профиль

Конкурс предшествует торгам на 10-летнюю аренду сельскохозяйственных рынков, проведение которых Фонд имущества планирует начать в сентябре этого года. Александр Герман, заместитель председателя Комитета имущественных отношений Петербурга, рассказал, что первым будет выставлен на торги Кузнечный рынок.

КИО уже направил в адрес нынешнего оператора Кузнечного рынка уведомление о прекращении договорных отношений и дал три месяца, чтобы тот освободил площади. Следом за ним последуют Мальцевский, Московский, Невский и Ломоносовский рынки. «В результате реконцепции рынков цель их использования не будет изменена, – подчеркнул Александр Герман. – Они так и останутся сельскохозяйственными, хотя и обретут новые концепции». Действующие операторы смогут участвовать в торгах и получить право аренды в преимущественном порядке по цене, установленной на торгах.

цифра

16

сельскохозяйственных рынков работает в Петербурге, из них 2 государственных: «Гражданский» – на ул. Руставели и «Хасанский» – на Хасанской ул.

мнение



Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg:

➔ – Наиболее интересные объекты, на мой взгляд, – это Мальцевский и Кузнечный рынки, поскольку они располагаются в центре города, в пешеходной доступности от метро. При этом Кузнечный находится в более оживленном месте и ближе к туристическим потокам.

В настоящий момент обозначенные рынки не являются качественными объектами недвижимости, но при этом размещаются в достаточно интересных локациях. Корректировка формата позволит сделать объекты привлекательными более широкому кругу клиентов и лучше использовать потенциал места.

В то же время при выборе подхода к развитию объекта необходимо точно понимать, как улучшить качество основной функции рынка. В настоящее время обеспеченность Петербурга хорошими продовольственными рынками невысока, и заметная часть потенциального спроса удовлетворяется другими форматами торговли. В то же время, как показывает опыт развитых стран, правильно реализованные и эксплуатируемые продовольственные рынки не отмирают с развитием новых форматов торговли, а в ряде случаев могут быть даже значимыми туристическими объектами.

Для города было бы интересно сохранить основную функцию на рынках. Если объекты будут приведены к более высокому качеству, они смогут отвоевать свое место на рынке торговли продовольственными товарами и стать популярными у покупателей. В то же время развитие формата также может дать хорошие результаты, например, объединение с предприятиями общественного питания, где повара могли бы приготовить блюда из лично выбранных продуктов.



Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге:

➔ – Необходимость реновации городских рынков назрела уже очень давно. Потребители готовы к современному рыночному формату торговли продуктами. Вектор развития ресторанных и стрит-фуд-концепций последних лет лишь подтверждает его востребованность. Мировой опыт в этой области применить не так сложно – в основном это вопрос менеджмента и маркетинга. И он может быть вполне актуален в таком городе, как Петербург, где высока доля путешествующих людей, которые знакомы с лучшими иностранными форматами ритейла, а также сравнительно высокий по российским меркам уровень доходов и большой туристический поток, который ежегодно растет.

Развлечения в узком смысле слова здесь, на мой взгляд, не совсем уместны. Скорее должен быть представлен широкий выбор кафе и ресторанов различных форматов и концепций, а также сопутствующие развлечения – например, кулинарные мастер-классы. Мировая практика показывает, что общественное питание сейчас – самое популярное развлечение.

Выигрышными на примере Кузнечного рынка представляются концепции по примеру развития Даниловского рынка в Москве и создание центра гастрономического туризма, для которого данное местоположение очень благоприятное.

Свидетели эпохи: 2011 год

Дарья Литвинова / Переезд газпромовского небоскреба в Лахту, разделение проекта «Семь столиц» и уход с поста губернатора Петербурга Валентины Матвиенко – события 2011 года в очерке «Строительного Еженедельника». ➔

Год начался с хороших новостей – в Петербурге была открыта очередная станция Фрунзенского радиуса метро – «Обводный канал». Фрунзенско-Приморская линия, – пожалуй, главный долгострой петербургского метрополитена. Строительство было начато в конце 1980-х. Затем, в 1996 году оно было заморожено из-за недостатка финансирования и возобновлено только в 2004 году. Открытие челночного движения между станциями «Волковская» и «Звенигородская» состоялось в декабре 2008 года. Уже весной 2009-го после открытия станции «Спасская» Правобережной линии Фрунзенский радиус был объединен с Приморским в полноценную линию. Затем дошла очередь до станции «Обводный канал», а в декабре 2012-го были открыты станции «Бухарестская» и «Международная».

В настоящее время линию продолжают на юг, но и тут у строителей возникают проблемы. На этой ветке должны появиться станции «Дунайский проспект», «Проспект Славы» и «Шушары». Кроме того, на этой же линии построят депо «Южное». По контракту Фрунзенский радиус должен быть сдан в конце 2018 года. Впрочем, скорость строительства опять же будет зависеть от финансирования.

Разделение «столиц»

Рынок постепенно набирает обороты после кризиса 2008 года, и застройщики объявляют о старте новых проектов. Одним из самых крупных проектов, анонсированных в это время, стал новый жилой район «Семь столиц» в Кудрово от компании Setl City. Изначально архитектурным бюро «Чобан и Герасимов» был разработан проект по застройке этой территории небольшими кварталами, которые были бы похожи на европейские города – именно отсюда и появилось название «Семь столиц»: Вена, Берлин, Барселона, Лондон, Париж, Рим и Амстердам.

За 10–12 лет Setl City планировал построить здесь около 1,5 млн кв. м жилья вместе с объектами инфраструктуры. Однако в 2011 году концепция проекта изменилась. В рамках предполагавшегося проекта Setl City реализовал застройку только двух кварталов – «Вена» и «Лондон», которые заняли 50 га из общих 135 га, отведенных для реализации проекта. Остальная территория была выкуплена другими девелоперами, в числе которых «Мавис», «Дальпитерстрой» и «ЦДС». Придерживаться единой концепции застройки они уже были не намерены.

В этом же году заговорили о еще одном масштабном проекте – создании города-спутника «Южный» в Пушкинском районе, предполагающем строительство на участке площадью 2012 га 4,3 млн кв. м жилья для 134 тыс. человек. На территории города-спутника также планируется создание Инновационного города науки и техники. Инициатором проекта выступила компания «Старт-Девелопмент», подконтрольная лесопромышленнику Захару Смушкину. В 2012 году проект «Южный» получил статус стратегического проекта Петербурга, но приобрел одновременно с влиятельными сторонниками и ярых его противников. Сторонники настаивают на том, что проект позволит использовать эффективнее пустующие земли, а также «разгрузит» Северную столицу и даст возможность реализовывать на его базе большие социальные задачи.

Противники же утверждают, что Петербургу совершенно не нужен еще один



спутник, при возведении которого возникнет множество инфраструктурных проблем, и решать их придется преимущественно за счет городского бюджета.

По словам представителей «Старт Девелопмент», строительство социальной и дорожной инфраструктуры начнется в 2018 году и будет вестись одновременно с возведением жилых домов. «Старт Девелопмент» подписал предварительные договоры о продаже участков «Южного» с несколькими крупными застройщиками, в числе которых ГК «ПИК», «Интеко», «УНИСТО-Петросталь» и др.

Кроме того, к 2011 году компания «ЦДС» заявила о планах по началу масштабного проекта в Парголово. Под него сформирована территория площадью 50 га из бывших земель сельхозназначения, выкупленных «ЦДС» еще до кризиса 2008-го. Однако к освоению

На итоговой пресс-конференции Валентина Матвиенко заявила, что покидает город с чувством исполненного долга

парголовогo массива компания так и не приступила. Всего к 2011-му году в окрестностях Петербурга заявлено около 50 проектов комплексного освоения территорий, около 10 из них – на миллион и более жителей.

В 2011 году Администрация Петербурга объявила о старте нового транспортного проекта: от станции метро «Балтийская» до аэропорта Пулково к 2015 году планировалось запустить «Аэроэкспресс». Планировали потратить 13 млрд рублей: 8 млрд – от РЖД и 5 млрд – от инвесторов «Аэроэкспресса». Однако в таком виде проекту не было суждено воплотиться в жизнь. Позиция Смольного в отношении «Аэроэкспресса» менялась несколько раз. В последнем сообщении чиновников было объявлено, что строительство «Аэроэкспресса» начнется не позднее III квартала 2018 года. Стоимость проекта, по предварительным оценкам, составит 23,3 млрд рублей с учетом подвижного состава и строительства станции в аэропорту. Реализовать проект предполагается на основе ГЧП. Финансироваться он будет из четырех источников: бюджетный кредит, инвестиционная программа РЖД, городской бюджет и деньги концессионера.

Без «Имппульса»

В 2011-м на грани банкротства оказалась СК «Импульс». В арбитраж многократно подавались иски о банкротстве компании от разных истцов. Среди желающих обанкротить «Импульс» – более десятка фирм и частных лиц. В последующие годы регулярно происходили скандалы, связанные с недовольством дольщиков возводимых «Импульсом» жилых комплексов «Кристалл Полустрово» и «Бригантина». Весной 2011 года генеральный директор СК «Импульс» Андрей Блинков заявил о своем уходе со строительного рынка города, а в июле того же года сложил с себя полномочия гендиректора. На тот момент общая сумма задолженности компании «Импульс» составляла около 200 млн рублей. Незавершенные дома СК «Импульс» впоследствии достраивали другие застройщики.

Так, например, ЖК «Бригантина» достраивала компания «РосСтройИнвест», а ЖК «Кристалл-Полустрово» – ССМО «Лен-СпецСМУ». Кстати, в 2016-м бывшего руководителя «Имппульса» Андрея Блинкова объявили в розыск, но по делам, не связанным со строительством.

Охта переезжает в Лахту

Губернатор Петербурга Валентина Матвиенко заявила, что власти города совместно с «Газпромом» (о его переезде в Петербург начали говорить в середине 2000-х) приняли окончательное решение перенести место строительства небоскреба для газпромовских структур.

Идея строительства высотного комплекса на Охте вызывала активные протесты общественности. Высота центра должна была превысить в три раза шпиль Петропавловской крепости. В случае строительства центра облик города был бы изменен и, по мнению противников проекта, испортил бы историческую панораму города, охраняемую ЮНЕСКО. К тому же в ходе исследования участка было обнаружено большое количество археологических памятников. Поэтому компания

отказалась от строительства «Охта-центра» и приобрела новый участок в Лахте на берегу Финского залива. «Лахта-центр» должен быть построен к 2018 году, площадь его застройки достигнет 330 тыс. кв. м. Предполагается, что здание станет самым высоким в России и Европе, превзойдя московский небоскреб «Федерация». В 2012 году ГКИОП принял решение включить участок на Охтинском мысу в реестр достопримечательных мест Петербурга на основе результатов независимой историко-культурной экспертизы.

В августе 2011-го накануне Дня строителя было открыто движение по подводному тоннелю на участке кольцевой автодороги от Бронки до Кронштадта. Открытие тоннеля, проложенного под землей на глубине 24 м, наконец-то сделало КАД действительно кольцевой дорогой. Кроме того, этот тоннель позволил считать строительство комплекса защитных сооружений, именуемого в народе дамбой, законченным.

Тогда же из столицы пришла неожиданная новость – президент РФ Дмитрий Медведев поддержал идею о назначении губернатора Петербурга Валентины Матвиенко на должность председателя Совета Федерации. Городские чиновники восприняли это как прямое указание на то, что власть в Петербурге в ближайшее время сменится, и были правы. Временно исполняющим обязанности губернатора Петербурга был назначен Георгий Полтавченко, который впоследствии и стал градоначальником. На итоговой пресс-конференции уже экс-губернатор Валентина Матвиенко заявила, что покидает город с чувством исполненного долга и приятными воспоминаниями.

КСТАТИ

В 2011 году газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» признана «Лучшим средством массовой информации, освещающим российский рынок недвижимости», по версии Национального конкурса в сфере недвижимости, строительства и ипотеки CREDO.

Новейшая история строительного комплекса Санкт-Петербурга в очерках «Строительного Еженедельника» – на новом портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru).

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



АСН
инфо

НОВОСТИ

Минстрой РФ определил размер компенсации дольщикам

Обманутые дольщики при банкротстве застройщика получают компенсацию, эквивалентную стоимости не более 100 кв. м. Соответствующие поправки ко второму чтению закона о фонде долевого строительства разработали в Минстрое РФ, передает портал asninfo.ru. Механизм будет работать по аналогии с Агентством по страхованию вкладов. Только при банкротстве банков компенсация ограничена 1,4 млн рублей. Дольщикам ее посчитают в метрах. Однако будут и исключения. Например, многодетным семьям позволят превысить 100-метровый лимит. Остальные же могут надеяться только на установленный законом максимум.

Подключение к системам водоснабжения упрощено

Правительство РФ исключило 17 избыточных процедур при подключении объектов строительства к системам водоснабжения и водоотведения, передает портал asninfo.ru со ссылкой на пресс-службу Минстроя РФ. Например, теперь не нужно промежуточных подписей и актов о разграничении балансовой принадлежности, эксплуатационной ответственности сторон на стадии завершения подключения (технологического присоединения) объекта. Эти сведения отразят в финальном акте. Документ вступил в силу с 14 июля 2017 года.

Металлурги ждут спроса

Ольга Кантемирова / Последние пару лет рынок металлопроката крайне изменчив. В прошлом году стоимость арматуры повышалась трижды, а потребление некоторых видов металлопродукции стремительно сократилось. Сегодня спрос продолжает падать, что влечет за собой сокращение производства. Кто виноват и что будет дальше, выяснял «Строительный Еженедельник».

Фото: Никита Крючков



Снижение объема потребления металлопродукции заставляет производителей сокращать производство

В 2016 году металлургическое производство в России сократилось по сравнению с 2015-м на 3,3%. Похожая тенденция наблюдается и в 2017 году. Так, компания «Северсталь» снизила производство стали на 0,5% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года – до 5,695 млн тонн. Во II втором квартале 2017 года производство сократилось: стали – на 1% к показателю первого квартала, чугуна – на 4% (до 2,83 млн тонн и 2,24 млн тонн соответственно).

Спрос

Такая ситуация напрямую обусловлена снижением потребления металлопродукции. «Это связано с уменьшением инвестиционной активности на Северо-Западе. Она переместилась на Дальний Восток и в Крым», – считает эксперт по промышленному строительству Сергей Свешков. – Логически там лучше заказывать металл из Китая и Кореи. Перенос металлургического завода в другую часть страны потребует многомиллиардных вложений, а на это никто не пойдет. Строить новый завод никто не будет – на это у предприятий нет средств, а банки такой огромный кредит мало кому выдают».

6+



2017 День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург

**Программа праздника:**

- 27.07** Подведение итогов конкурса детских рисунков «Мои родители – строители!»
- 02.08** Спортивный праздник «За труд и долголетие»
- 07.08** Торжественная церемония награждения лучших строителей знаками отличия
- 10.08** Молебен в Храме строителей
- 10.08** Выстрел из пушки Нарышкина бастиона в честь Дня строителя
- 10.08** Праздничный концерт в Ледовом дворце
- 12.08** Велопробег

Генеральные партнеры:



Партнеры:



Генеральный информационный партнер:



Официальный информационный партнер:



Стратегический информационный партнер:



Дополнительная информация: (812) 714-23-81, 570-30-63

www.stroysoyuz.ru

Причем, сокращение объемов спроса на металлопрокат наиболее заметно стало в этом году. «Поскольку мы представляем сегмент розничной и мелкооптовой продажи металлопроката, у нас произошли значительные изменения, связанные с кризисными явлениями: падением розничного спроса, снижением покупательской способности. В этом году есть отложенный спрос в связи с погодными условиями, и мы надеемся, что в дальнейшем потребление увеличится», – поделился своими прогнозами генеральный директор ООО «Первая Металлобаза» Олег Бадейнов.

Ну а пока «...Из-за снижения спроса многие крупнейшие металлургические заводы России не могут окупить вложенные в реконструкцию и модернизацию производства средства, – продолжает Сергей Свешков: – Переизбыток продукции равен невозможности возобновляемости бизнеса».

Цены

Что касается цен на металлопрокат, то в этом году ситуация не такая тревожная, как в прошлом. Напомним, цены на арматуру в 2016 году совершили одно падение в июне и три подъема – в марте-мае, сентябре и ноябре. По данным Metaltorg.ru, рост цен на арматуру в России с 1 февраля по 20 мая прошлого года составил 87% у производителей, и 91% – у трейдеров, рост цен на горячекатаный лист – 22% и 35% соответственно, на электросварные трубы – 33% и 39%.

«В этом году волатильность минимальна, – сказал Олег Бадейнов. – Раньше она всегда была более ощутима, поскольку четко прослеживались низкий и высокий сезон продаж. В низкий сезон цена могла падать до 15–20%. Сейчас если и есть небольшие колебания, они по большей части связаны с конъюнктурой рынка».

мнение



Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь»:

– Способствовать росту рынка потребления металлоконструкций сможет переход на быстровозводимые металлоконструкции. Например, массовое строительство складов, спортивных сооружений, магазинов формата «магазин у дома» и инфраструктурных объектов из конструкций на основе металлического каркаса. Другой вариант – увеличение объемов строительства, причем, в первую очередь, монолитного строительства. Дело в том, что в монолитном здании расход металла закладывается несколько больший, чем при использовании сборных железобетонных конструкций. Это, кстати, одна из причин, по которой монолитное строительство по себестоимости может быть дороже сборного.



Директор по коммерции ООО «Фирма «Севзапметалл» Владислав Лысков:

– В этом году потребление металлопроката в Санкт-Петербурге и Ленинградской области выросло на 13%. Качество продукции в целом год от года улучшается, за редким исключением.

Если говорить о ценах, в конце 2016 – начале 2017 года они увеличились на все группы металлопроката. Так, возросла стоимость: листового проката – на 12%, трубного – на 27%, сортового – на 13%. С февраля текущего года по сегодняшний день происходит снижение цен. Правда, эта тенденция не коснулась сортового проката – он дорожает.

В связи с ростом цен на международных рынках по всем товарным группам (горячекатаный и холоднокатаный листы, рулоны, лом, заготовка), а также с обесцениванием российского рубля в III квартале 2017 года мы ожидаем повышение отпускных цен на металлопрокат.

С этим мнением согласен и управляющий инвестиционно-строительными проектами ГК ASV Interior и Studio ASV Айк Варданян: «В этом году рынок стабилизировался. Думаю, существенного изменения цен в этом году не будет».

Не предвидит резких скачков и генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев: «Традиционно с наступлением строительного сезона цены на металл начинают колебаться и расти вместе со спросом на продукцию металлургов. В среднем такие колебания могут наблюдаться 2–3 раза в течение рабочей недели. Все зависит от спроса и запасов металла на складах у региональных поставщиков».

Заявления о спокойном настоящем и безоблачном будущем рынка металлопроката опроверг представитель крупной металлургической компании Северо-Запада, пожелавший остаться инког-

нито: «За две последние недели цена на арматуру добавила в стоимости 30%. Просто заводы подумали и решили: «А что-то дешево мы все продаем!». Такое происходит каждый год, и мы уже не знаем, что делать», – сокрушается собеседник.

Это подтверждают и другие игроки рынка. Так, Магнитогорский металлурги-

ческий комбинат запланировал очередное повышение цен с августа этого года. На листовой г/к прокат цены вырастут на 6–12%, на х/к, оцинкованный и полимерный прокат – на 5–10%, на сортовой прокат – на 6–8%. Эксперты связывают такое решение с влиянием роста мировых цен на металлопрокат и ослаблением курса рубля к мировым валютам.

кстати

С 1 января 2018 года в России вступает в силу новый межгосударственный ГОСТ 34028-2016 «Прокат арматурный для железобетонных конструкций. Технические условия». Документ устанавливает обязательные характеристики, которым должен соответствовать арматурный прокат: диаметр, геометрия, химический состав стали, качество поверхности, механические свойства, требования к изгибу, мар-

кировка и упаковка. Это, по мнению участников рынка, облегчит заводам возможность внедрять новые виды арматуры. Кроме того, ГОСТ защитит потребителей от поставщиков некачественной продукции. В частности, в нем закреплена норма, запрещающая производство арматуры из бывшего в употреблении металла, включая, например, трубы и железнодорожные рельсы.

0+

Торжественная церемония чествования победителей Санкт-Петербургских конкурсов профмастерства

27 июля 2017 года

во Дворце труда (Пл.Труда, д.4) в 16:00 тел.: (812) 324-99-97

Генеральный информационный партнер: **Строительный**

Интернет-партнеры: **BN.ru**, **АСН ИНФО**

Информационные партнеры: **Сайты**, **Бюллетень недвижимости**

Генеральный оператор проекта – Петербургский строительный центр 324-99-97

INFSTROY

РЕКЛАМА

16+

ВНИМАНИЕ! ФОТОКОНКУРС!

Накануне Дня строителя газета «Строительный Еженедельник» объявляет фотоконкурс «А из нашего окна...». Приглашаем читателей нашей газеты и портала asninfo.ru запечатлеть небоскреб «ЛАХТА ЦЕНТР» (растущий не по дням, а по часам!) из окна своего офиса, стройплощадки, дома, места досуга и отдыха (или другого приятного места) и прислать фото нам в редакцию.

Лучшие виды из Вашего окна на «ЛАХТА ЦЕНТР» будут опубликованы в газете, а победитель получит приз! Фотографии мы ждем до 31 июля 2017 года.

Просьба высылать фотографии руководителю фотослужбы «Строительного Еженедельника» Никите Крючкову на e-mail: info@asninfo.ru.

Не забывайте подписывать Ваши фотошедевры!

РЕКЛАМА

15

Строительный

Экономь время!

Читай качественную прессу!

нам 15 ЛЕТ

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

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

РЕКЛАМА

Организаторы: Комиссия по защите прав потребителей, BSN, ГДА

Спонсоры: Pioneer, ИТЭКСТ

X КОНКУРС ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2017

6+

ВЫБИРАЙ ПРОВЕРЕННЫХ

строительная компания, ипотечный банк, риэлторское агентство, жилой комплекс

10 мая – 30 сентября

ГОЛОСУЙ ЗА ЛУЧШИХ НА DOVERIEKONKURS.RU

Партнеры: АРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ, НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ПО ПОИСКАМ ЖИЛИЩНОГО ПРОЕКТА

Профессиональный партнер: **Строительный**

РЕКЛАМА

18 июля отмечает 60-летний юбилей Евгений Владимирович Домрачев, главный архитектор Ленинградской области, председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области

Уважаемый Евгений Владимирович!

Поздравляю Вас с юбилеем!

На посту главы Комитета по градостроительству и архитектуре Ленинградской области Вы всегда строго и непредвзято рассматривали новые жилые проекты, с тем чтобы жизнь новоселов была комфортной и безопасной.

Благодаря Вашему вкладу в формирование важнейших градостроительных документов региона, его территории будут развиваться равномерно и комплексно. Ваш профессионализм и трудолюбие стали примером для многих работников строительной отрасли.

Желаю крепкого здоровья, вдохновения, семейного благополучия и только добрых новостей!

С уважением, заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству М. И. Москвин

Уважаемый Евгений Владимирович!

От имени Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области поздравляю Вас с Днем рождения.

В этот праздничный день хочу пожелать успехов в любом начинатом деле. Пусть каждый новый день будет солнечным! С праздником!

С уважением, председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области В. Е. Шибачев

Уважаемый Евгений Владимирович!

Примите сердечные поздравления с Днем рождения!

Ваши многочисленные инициативы и идеи, в том числе введение конкурсной практики, внимание к вопросам, выносимым на Градостроительный совет, индивидуальный подход к разработке генеральных планов городских поселений существенно обогатили архитектурную практику Ленинградской области. Ваши замечательные качества и высокий профессионализм отмечены и по достоинству оценены не только нами, но и руководством региона.

Желаю Вам крепкого здоровья и достижения всех целей, которые Вы ставите перед собой. Пусть с Вами всегда будут понимание и поддержка Вашей команды единомышленников и близких!

С уважением, председатель Комитета по строительству Ленинградской области В. В. Жданов

Дорогой Евгений Владимирович!

От всей души поздравляю Вас с замечательным юбилеем!

Многие годы Ваша профессиональная деятельность связана с Ленинградской областью. И как практикующий архитектор, и как руководитель органа исполнительной власти, Вы принимали непосредственное участие в формировании современного архитектурного облика региона. Под Вашим руководством был принят ряд важнейших градостроительных решений, которые вывели область в лидеры строительной отрасли России. Благодаря Вашему опыту, мудрости и знаниям удалось избежать фатальных ошибок в период бурного роста жилищного строительства и сохранить на региональном уровне контроль за градостроительным процессом.

Искренне желаю Вам удовлетворения от профессиональной деятельности, крепкого здоровья и благополучия!

С уважением, президент «ЛенОблСоюзСтроя» Г.И. Богачев

Уважаемый Евгений Владимирович!

От имени всего коллектива ГАУ «Леноблгосэкспертиза» и от меня лично примите самые теплые поздравления с юбилеем!

Вы пользуетесь заслуженным уважением коллег и всего строительного сообщества Ленинградской области.

Благодаря Вашим усилиям, творческому подходу и высокому профессионализму преобразились многие города и сельские поселения, повысилось качество жизни населения, проведена огромная работа по сохранению и развитию архитектурного облика региона.

От всей души желаем Вам новых профессиональных достижений, благополучия, крепкого здоровья и счастья!

С уважением, начальник ГАУ «Леноблгосэкспертиза» Артем Саенко

Уважаемый Евгений Владимирович!

От всей души поздравляем Вас с юбилеем!

За годы управления Комитетом по градостроительству и архитектуре Вы проявили себя как компетентный и мудрый руководитель. Благодаря таким людям, как Вы, – ответственным, добросовестным, искренне болеющим за свое дело – можно уверенно говорить о том, что у Ленобласти большое будущее! Желаем Вам и впредь не останавливаться на достигнутом, всегда работать с интересными проектами и испытывать удовлетворение от своей деятельности!

Долголетия, неиссякаемой творческой энергии, оптимизма и благополучия!

С уважением, председатель Совета директоров АО «Трест № 68», заслуженный строитель России А. Н. Быков и генеральный директор АО «Трест № 68», почетный строитель России П. И. Волков

Уважаемый Евгений Владимирович!

Поздравляю Вас с юбилеем!

Как главный архитектор Ленинградской области, Вы всегда охотно делитесь своим мнением о новых градостроительных проектах. Ваш опыт и знания помогают застройщикам и проектировщикам принимать взвешенные и рациональные решения. Пусть каждый Ваш день будет творчески плодотворным и результативным, а поддержка коллег, семьи и друзей вдохновляют на дальнейшие свершения! Крепкого здоровья, любви, благополучия и душевной гармонии!

Генеральный директор ГК «ЦДС»
М. А. Медведев

Уважаемый Евгений Владимирович!

В день Вашего юбилея примите самые теплые поздравления!

Как главный архитектор Ленинградской области, Вы всегда демонстрируете в своей работе принципиальность, строгость и справедливость и искренне переживаете за архитектурный облик областных поселений. Благодаря Вашим качествам регион стремится к гармоничному развитию, растет и преобразуется в привлекательную современную территорию. Пусть Ваши профессионализм и ответственность успешно служат на благо Ленинградской области. От всей души желаем Вам энергии, оптимизма, здоровья и гармонии!

Группа компаний «УНИСТО Петросталь»

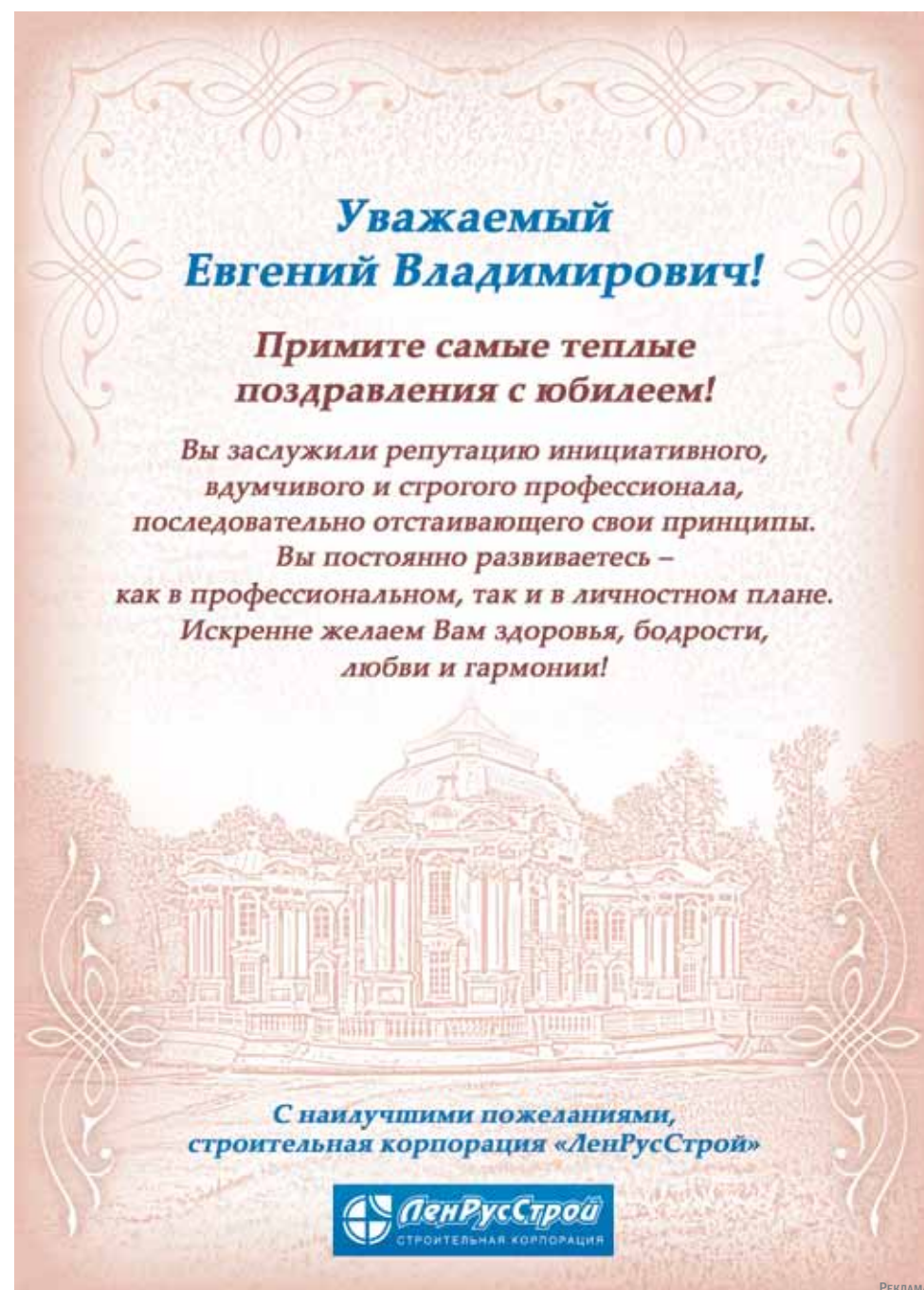


Уважаемый Евгений Владимирович!

В день Вашего юбилея мы от души
желаем Вам энергии, вдохновения,
уверенности в завтрашнем дне,
и поддержки партнеров!

**КОЛЛЕКТИВ
КВАРТАЛ 17А**

РЕКЛАМА



Уважаемый Евгений Владимирович!

**Примите самые теплые
поздравления с юбилеем!**

Вы заслужили репутацию инициативного,
вдумчивого и строгого профессионала,
последовательно отстаивающего свои принципы.
Вы постоянно развиваетесь –
как в профессиональном, так и в личном плане.
Искренне желаем Вам здоровья, бодрости,
любви и гармонии!

С наилучшими пожеланиями,
строительная корпорация «ЛенРусСтрой»

ЛенРусСтрой
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ

РЕКЛАМА



Уважаемый Евгений Владимирович!

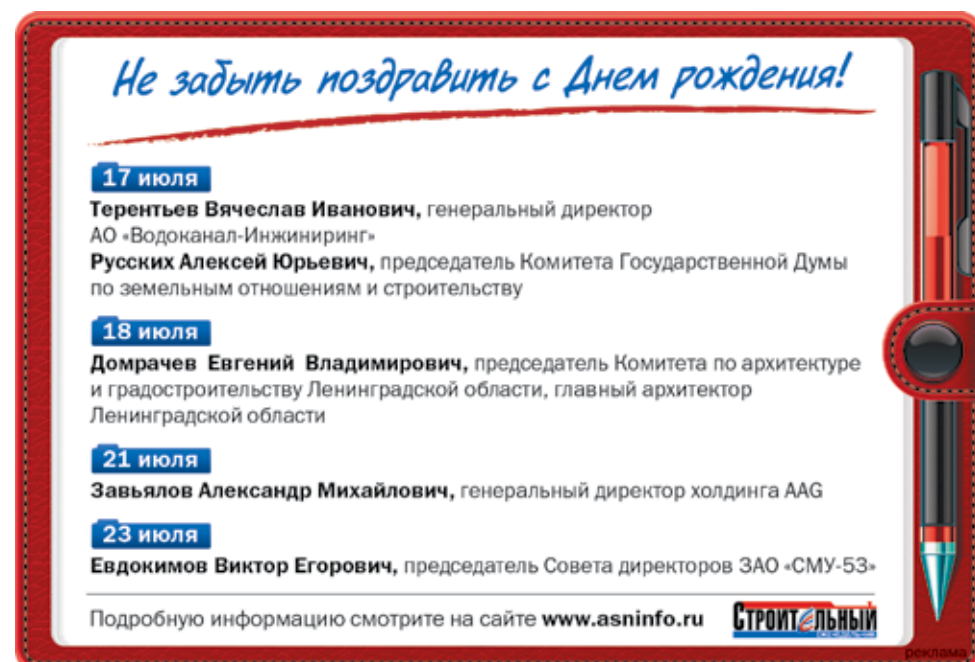
Поздравляю Вас с юбилеем!

На плечах главы Комитета по архитектуре и градостроительству
лежит большая ответственность. Во многом от позиции руководителя
ведомства зависит комфорт будущих жителей новых кварталов.
В решении этих вопросов Вы всегда остаетесь принципиальным
и ставите нужды граждан Ленинградской области на первый план.
Желаю Вам и дальше держать верный курс на сбалансированное
развитие территорий региона, быть в гармонии с собой
и окружающим миром, получать от жизни заряд положительных эмоций,
испытывать максимум радости и удовольствия.
Здоровья Вам и Вашим близким, исполнения всех желаний,
только хороших новостей и оптимизма!
Пусть рядом с Вами будут только любимые люди и верные друзья.

Генеральный директор
ООО «Киришский ДСК»
В. В. Кокшаров

**КИРИШСКИЙ
ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ
КОМБИНАТ**

РЕКЛАМА



Не забыть поздравить с Днем рождения!

17 июля
Терентьев Вячеслав Иванович, генеральный директор
АО «Водоканал-Инжиниринг»
Русских Алексей Юрьевич, председатель Комитета Государственной Думы
по земельным отношениям и строительству

18 июля
Домрачев Евгений Владимирович, председатель Комитета по архитектуре
и градостроительству Ленинградской области, главный архитектор
Ленинградской области

21 июля
Завьялов Александр Михайлович, генеральный директор холдинга ААГ

23 июля
Евдокимов Виктор Егорович, председатель Совета директоров ЗАО «СМУ-53»

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

РЕКЛАМА



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

24 июля

- Приложение: Финансы и страхование
- Загородная недвижимость
- Коммерческая недвижимость
- Технологии и материалы: Изыскания
- Негосударственная экспертиза

7 августа

- Спецвыпуск ко Дню строителя
- Опрос ко Дню строителя
- Градостроительство и архитектура
- Проектирование промышленных и общегражданских объектов

31 июля

- Новости по Санкт-Петербургу
- Опрос ко Дню строителя
- Точки роста: Гатчина
- Спортивная инфраструктура
- Газификация

14 августа

- Экология
- Рубрика: Энергетика и инженерная инфраструктура
- Технологии и материалы: Лакокрасочная продукция

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

РЕКЛАМА

ИННОВАЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ В ПРОЕКТИРОВАНИИ



ИНСТИТУТ СОВРЕМЕННЫХ
СТРОИТЕЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

НАМ 20 ЛЕТ



группа компаний
РАЗВИТИЕ

www.isst.su



ПЕНСТРОИДЕТАЛЬ

- ◆ ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА
- ◆ СТЕНОВЫЕ БЛОКИ
- ◆ БОРТОВОЙ КАМЕНЬ
- ◆ БЛОКИ ПОДПОРНЫХ СТЕН



АО «Ленстройдеталь»
Производство и склад готовой продукции, отдел продаж:
г. Санкт-Петербург, Промзона «Парнас», 5-й Верхний пер., д. 16
тел./факс: (812) 318-31-05, 318-31-06, 244-75-70
E-mail: 3183105@mail.ru
www.lensdet.ru