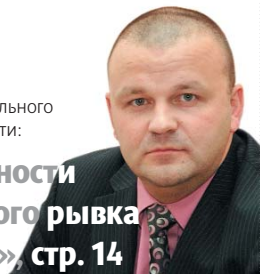


Новости регионов

Андрей Изотов, министр строительства и территориального развития Мурманской области:

«У нас есть мощности для качественного рывка в строительстве» стр. 14



События

Вице-губернатор Петербурга Игорь Метельский заявил, что город намерен расторгнуть инвестдоговор с ООО «Главстрой-СПб» по проекту «Юнтолово».

«Главстрой-СПб» лишится «Юнтолово», стр. 4



Карта района, стр. 9-12 • Технологии и материалы, стр. 18-19



События

Дворцовый достался «Пилону»

СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» подвело итоги конкурса на реконструкцию Дворцового моста. За 470 дней и 2,69 млрд рублей работы будет проводить ЗАО «Пилон». (Подробнее на стр. 2) ➔

Северсталь

4 сентября 2012 пройдет конференция «ОАО «Северсталь» для строительной отрасли»

Место проведения мероприятия: СПб, пл. Островского, 11, с 10.00 до 14.00.

Информация для регистрации: Любовь Чурсина, тел.: +7 (8202) 53-19-14, e-mail: lchursina@severstal.com

Формула успеха!

Бетон, песок, щебень – всё от производителя, доставка!

ЗАО «ЛСР-Базовые»
Тел. (812) 777-77-45
www.lsrbase.ru

ЛСР
предприятие Группы ЛСР

Строительная корпорация **ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

ЛСР

Сетки
Любых линейных размеров

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

ОСНОВА-СТРОЙ

(921) 64-88-555
(812) 447-97-47

ТОЧНО ЦЕМЕНТ ТОЧНО В СРОК!

ЦЕМЕНТ

- навалый и тарированный цемент производства «ЕВРОЦЕМЕНТ групп»
- доставка автомобильным и железнодорожным транспортом

190020, Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дома 134-136-138, корпус 40

3Д-МЕТАЛЛ

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

3D Metal

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

Информацию о вариантах подписки можно узнать по тел.: (812) 380-09-74, 380-15-81 или на сайте www.asninfo.ru

ПОНЕДЕЛЬНИК – ВРЕМЯ ЧИТАТЬ

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

Издатель и учредитель:
ООО «Издательство «Строй-Пресс»

Адрес редакции:
Россия, 194100, Санкт-Петербург,
Кантемировская ул., 12
Тел./факс +7 (812) 380-15-81
E-mail: se@stroypress.ru
Интернет-портал: www.asninfo.ru

Директор: Инга Удалова
e-mail: udalova@stroypress.ru

Главный редактор: Валерий Грибанов
e-mail: gribanov@stroypress.ru
Тел. +7 (812) 380-15-83

Заместитель главного редактора: Алена Шереметьева
e-mail: red@stroypress.ru
Тел. +7 (812) 380-15-83

Выпускающий редактор: Ольга Зарцкая
Тел. +7 (812) 380-15-83
e-mail: zareckaya@stroypress.ru

Над номером работали:
Александр Аликин, Антонина Асанова, Алеся Гриб,
Людмила Горбурова, Никита Крючков,
Михаил Немировский, Владимир Тилес

Директор по PR: Татьяна Погалова
PR-менеджер: Алена Жигунова
e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел: Алексей Алешко
e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы:
Мая Сержантова (руководитель),
Ольга Бич, Валентина Борникова, Антон Лотоцкий,
Николай Московин, Серафима Редута, Елена Савоскина,
Екатерина Шведова
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81
e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки:
Елена Холмачева (руководитель), Екатерина Червакова
Тел./факс: +7 (812) 380-09-74
e-mail: podpiska@stroypress.ru
Подписной индекс в Санкт-Петербурге
и Ленинградской области - 14221.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках,
в комитетах и госучреждениях, в районных
администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Екатерина Щербаклова

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

Ответственность за достоверность информации
в рекламных объявлениях и модулях несет
рекламодатель.

Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения»,
«Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело»
и «Подариваем», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована
Северо-Западным ОМУ Министерства РФ по делам
печати, телевидения и средств массовых
коммуникаций.

Свидетельство ПИ № 2-7340.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам
(специальки - по отдельному графику).

Типография: ООО «Парголовова типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 144
Подписано в печать 10.08.2012 в 17.00



CREDO
Лучшее СМИ, освещающее
рынок недвижимости
(лауреат 2009 и 2011 гг.)



ЗОЛОТЫЙ ГВОЗДЬ
Лучшее специализированное
СМИ (номинал 2004-
2007 гг.)



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



КАМССА
Лучшее электронное СМИ,
освещающее рынок
недвижимости
(лауреат 2009)

К Дворцовому мосту приставили «Пилон»

Антонина Асанова / СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» подвело итоги конкурса на реконструкцию Дворцового моста. За 470 дней и 2,69 млрд рублей работы будет проводить ЗАО «Пилон».

Фото: Инга Удалова



В конкурсе на реконструкцию моста участвовали 3 претендента: ЗАО «Пилон», предложивший заключить контракт на сумму 2,69 млрд рублей при максимальной цене 2,76 млрд рублей, ОАО «Мостострой № 6» (2,73 млрд рублей) и ОАО «Мостотряд № 19» (2,57 млрд рублей), говорится на сайте госзакупок. Однако стоимость работ не стала определяющим фактором при выборе генпродядчика.

«В число определяющих критериев при выборе победителя конкурса входит не только цена контракта, но и сроки производства работ. Более того, именно этот фактор и является более важным, а компания «Пилон» предложила наиболее сжатые сроки строительства», — сообщили в пресс-службе Комитета по развитию транспортной инфраструктуры, которому подчиняется Дирекция транспортного строительства.

Работы по ремонту центрального пролета моста, а именно он, согласно проекту, должен быть демонтирован в первую очередь, начнутся после завершения навигации, сообщили в пресс-службе комитета. Однако уже в сентябре ЗАО «Пилон» приступит к подготовительным работам, уточнили в компании. Следующий этап проекта, разработанного ЗАО «Институт «Стройпроект», предполагает реконструкцию правобережного, примыкающего к Васильевскому острову, пролета. Затем будет отремонтирована левобережная часть моста, а после генпродядчик приступит к реконструкции его опор.

Порядок проведения работ, а следовательно, и схемы организации движения на период реконструкции в настоящее время уточняются. Однако перекрывать движение транспорта не планируется, его лишь ограничат четырьмя полосами. Для реконструкции пред-

полагается использовать замещаемый временный пролет, изначально построенный для планирующегося моста через Серный остров. Соответственно, движение по переправе будет прерываться лишь несколько раз на 3-4 дня, во время которых и будет проходить замена пролетов. Оригинальные части сооружения на время ремонта будут отбуксированы к Румянцевскому спуску.

«Основная проблема Дворцового моста — это неудовлетворительное состояние механизмов разводного пролета, а также протекающие котлованы разводных опор, — сообщили в ЗАО «Институт «Стройпроект». — Авторами проекта было найдено новое оригинальное решение для разводного пролета с устройством свинцового шарнирно-подвешенного противовеся, кинематика которого позволит ликвидировать котлованы разводных опор».

Объект действительно сложный, соглашаются в «Пилоне», методы, которые применялись ранее, не позволяют решить все технические вопросы. Кроме того, мост является объектом культурного наследия, и поэтому реконструкция будет выполняться с соблюдением всех требований КГИОП.

СТАТИ



Средства на комплексный ремонт Дворцового моста в бюджете города уже запланированы. В этом году на эти цели планируется выделить 168 млн рублей, в 2013-м — 190 млн и в 2014 году — оставшиеся 2,4 млрд рублей.

вопрос номера

Дмитрий Медведев заявил, что правительство страны ставит цель снизить ставки по ипотеке до 5-6% годовых. Как вы считаете, реализуемы ли эти планы?

Михаил Иоффе, вице-президент, управляющий филиалом ВТБ24 в Санкт-Петербурге:

— Ставки по кредитам формируются в зависимости от стоимости ресурсов для банков. Уровень и темпы инфляции, а также недостаточность развитая система долгосрочного фондирования ипотеки в нашей стране оказывают прямое влияние на доступность и стоимость ипотеки. Усугубляется ситуация и из-за нестабильности на внешних рынках капитала, где деньги для наших банков тоже не дешевы. На текущий момент стоимость ресурсов, привлекаемых российской банковской системой, не позволяет говорить о ставках по ипотеке на уровне 5-6% годовых или даже 7% годовых в рублях. Для выхода на указанные ставки не обойтись без специальных целевых источников финансирования российской ипотеки, в том числе за счет использования ресурсов институтов развития. Опре-

деленные шаги в данном направлении делаются — примером тому программа ВЭБ, в рамках которой банки, в том числе и ВТБ24, выдают заемщикам ипотечные кредиты по ставке 11% годовых в рублях.

Марина Чубрина, заместитель председателя Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России»:

— Сегодня у банка есть ставки и от 9,5% годовых при государственной поддержке. В целом ставки, которые есть сейчас, — это рыночные ставки сегодняшнего дня. Комментировать перспективы будущих лет при сегодняшней экономической ситуации довольно сложно.

Владислав Назаров, генеральный директор ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»:

— Ипотека и сегодня, на мой взгляд, довольно доступна. Ценообразование конечной ставки по ипотечным кредитам рассчитывается исходя из стоимости размещения ценных бумаг, выпущенных на основе этих кредитов. Если удастся разместить на фондовом рынке долгосрочные обязательства по ставке, близкой к уровню инфляции, то достижение уровня

5-6% станет возможным. Однако сегодня наш фондовый рынок не готов принять долгосрочные ценные бумаги со ставкой доходности порядка 4% годовых, даже несмотря на высокую надежность таких бумаг.

Алексей Главатских, директор по розничному бизнесу Северо-Западного филиала Росбанка:

— Нужно сразу сказать, что при текущей рыночной ситуации ставка в 6% годовых не может быть рентабельной. Стоимость фондирования для коммерческих банков, как и уровень инфляции, находится выше этого порога, поэтому если достижение подобных расценок на ипотеку и возможно, то при условии получения средств на каких-то особых целевых условиях от государства. По-настоящему рыночной и достижимой для коммерческих банков эта планка станет лишь тогда, когда уровень инфляции и ставок по срочным депозитам физических лиц опустится до 3-4% в год. В этом случае, с учетом рисков и маржи, ставка в 6% будет достижима. Но подобный уровень ставок в ближайшие 2-3 года считаю крайне маловероятным.

Андрей Рублев, заместитель управляющего филиалом Абсолют Банка в Санкт-Петербурге:

— Вероятнее всего, это не произойдет в ближайшее время. Возможно, в дальнейшем это будет льготная ставка с государственным субсидированием или специальные программы кредитования, как, например, ипотека для военнослужащих. Но то, что эту ставку в ближайшее время предложат банки без участия государственного капитала, маловероятно.

Александр Гиновкер, генеральный директор агентства недвижимости «Невский простор»:

— Боюсь, что на сегодняшний день эта цель не очень достижима, и это даже не вопрос ближайших лет. Пока что на рынке существует обратная тенденция — повышение ставок, и я не вижу предпосылки, за счет которых они могут начать снижаться. Конечно, возможно, для определенных категорий заемщиков и можно ввести кредиты по таким ставкам, но только в государственных банках и за счет бюджетных денег.

Вице-губернатор призвал подрядчиков «собраться к школе»

Михаил Немировский / Строительный блок Смольного во главе с вице-губернатором Игорем Метельским проинспектировал строящиеся объекты образования, ввод в эксплуатацию которых должен состояться до 1 сентября. Из всех представленных вице-губернатору объектов положительной оценки удостоился лишь один. ➔

Как заявил в ходе выездного совещания председатель Комитета по строительству Вячеслав Семененко, к 1 сентября 2012 года в Санкт-Петербурге будут сданы 11 школ (10 после капитального ремонта и 1 новая школа). По данным комитета, до конца года будут введены в эксплуатацию еще 5 новых школ и 12 новых детских садов. Господин Семененко добавил, что работа ведется в рамках 5-летней программы капитального ремонта школ, которая завершается в этом году. Всего в рамках программы с учетом работ текущего года будет отремонтировано 73 объекта. Объем финансирования программы за 5 лет составил 11,9 млрд рублей, из них в 2012 году будет потрачено 1,7 млрд рублей.

В ходе объезда чиновники посетили 3 объекта образования, находящиеся в высокой стадии готовности. При этом удовлетворил вице-губернатора только ход работ по капитальному ремонту общеобразовательной школы на Большой Пороховской ул., 8, в Красногвардейском районе Петербурга. Четырехэтажное здание школы рассчитано на 275 мест. В процессе капитального ремонта генеральным подрядчиком, компанией «Фасадремстрой», были выполнены работы по усилению стен и фундамента, замене перегородок из газобетона на кирпичные, замене перекрытий, ремонту кровли, замене оконных рам и дверей, выполнен ремонт фасадов, заменены инженерные системы, выполнены работы по благоустройству территории. Стоимость работ по капремонту составила более 116 млн рублей.



Фото: Елена Власова

Следующим пунктом в программе объезда стал строящийся в квартале 15 ЮЗПЧ (Юго-Западная Приморская часть) Красносельского района детский сад на 185 мест. Здесь ОАО «ПО «Баррикада» строит 3-этажное здание ДДОУ по типовому проекту стоимостью более 160 млн рублей. После посещения детского сада вице-губернатор сделал ряд замечаний по ходу выполнения работ и по срокам подключения объекта к инженерным сетям. По словам подрядчика, в процессе проектирования возникли сложности с тем, что сани-

тарные нормы были изменены, и проект потребовал корректировки. «1 сентября объект должен уже функционировать, поэтому все работы должны быть завершены еще 20 августа. Все мероприятия с энергетиками нужно было проводить на начальной стадии и далее по ходу подготовки, а не на последнем этапе», – заявил Игорь Метельский и попросил 21 августа представить отчет о завершении работ.

Последним объектом в рамках объезда стала школа на 825 учеников в том же квартале. Руководитель генподрядной

компании «Профиль» объяснил отставание от графика проблемами с согласованием проектной документации, а также тем фактом, что школа строилась по индивидуальному проекту и содержит большое количество специальных помещений.

По окончании объезда вице-губернатор решил провести дополнительное совещание, на котором планируется обсудить вопросы подключения объектов образования к энергосетям, размеры и форму выделяемых под строительство школ и детских садов участков, выполнение подрядчиками своих обязательств и качество проектной документации. «У меня есть большие сомнения в том, что заявленные объекты будут введены в срок. Вопрос нужно держать на контроле, – отметил Игорь Метельский. – Готовьте мне совещание, и по всем объектам я жду отчет – почему затягиваются сроки строительства».

справка

➔ В прошлом году петербургским строителям удалось ввести рекордное число детских садов и школ. В общей сложности за 2011 год был построен, реконструирован и капитально отремонтирован 51 объект образования. В том числе 24 детских сада было построено и выкуплено у инвесторов, один капитально отремонтирован. Построено 9 новых школ, еще 17 школ открылись в городе после капремонта.

«Балтийская жемчужина» подорожала в 5 раз

Александр Аликин / Строительство жилого квартала «Балтийская жемчужина» на Петергофском шоссе подорожает, по оценкам экспертов, приблизительно в 5 раз. Китайский застройщик вложил почти все средства, предусмотренные проектом (более 31,7 млрд рублей), хотя построено меньше четверти квартала.

Гендиректор ЗАО «Балтийская жемчужина» Су Линь заявил корреспонденту «Строительного Еженедельника», что изначально планируемый объем

инвестиций в проект – около 38 млрд рублей – будет увеличен. «Мы вложили более 1 млрд USD (31,7 млрд рублей – ред.), хотя построено только 25% квартала. Из 1 млн кв. м жилья построено 230 тыс. кв. м, из 300 тыс. кв. м коммерческой недвижимости построено только 10 тыс. кв. м», – сказал господин Линь, отметив, что пока не готов назвать итоговый объем инвестиций. Проект должен быть завершен в декабре 2016 года. Гендиректор Knight Frank в Санкт-Петербурге Николай Пашков говорит,

что, судя по этим цифрам, построена «четверть не всего проекта, а лишь жилья, а строительство коммерческой недвижимости еще только начинается». «Таким образом, общий объем инвестиций может составить около 158 млрд рублей», – сказал он. «Удорожание связано с тем, что растут требования властей к обеспеченности жилья социальной инфраструктурой, постоянно меняются нормативы. Кроме того, изменяются и наши устремления к обеспечению людей комфортной жизнью», – утверждает Су Линь. В мае 2012 года ведущий юрист ЗАО «Балтийская жемчужина» Роман Григорьев пояснял «Строительному Еженедельнику», что удорожание связано с «инфляцией, ростом стоимости стройматериалов, то есть с естественными инвестиционными рисками». Поводом для разговора о деньгах стало начало строительства входящего в состав «Балтийской жемчужины» кирпично-монолитного жилого комплекса «Жемчужный фрегат» жи-

лой площадью 190 тыс. кв. м (Петергофское шоссе, участок 28 площадью 9,95 га, квартал 39-3, севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого). Он состоит из 19 секций высотой от 5 до 20 этажей с двухуровневой подземной автостоянкой. В минувшую среду произошла закладка капсулы с детскими рисунками в фундамент дetskада на 220 воспитанников и школы на 825 мест, которые являются частью жилого комплекса. Социальные объекты должны быть построены в июле 2013 года, весь комплекс – летом 2014 года. Проектную документацию разработали ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» и ООО «Архитектурное бюро «Студия-17». Генподрядчиком избрано ЗАО «Инжпротстрой». «Жемчужный фрегат», в свою очередь, является частью будущего комплекса, имеющего жилую площадь 350 тыс. кв. м, имя которому в ЗАО «Балтийская жемчужина» пока не придумали. Одновременно с началом строительства «Жемчужного фрегата» компания открыла

в нем продажи. Это первый случай открытия продаж на такой ранней стадии (в среду начали забивать сваи), квартиры остальных объектов квартала продавались на более поздних стадиях. По словам замдиректора по маркетингу и продажам ЗАО «Балтийская жемчужина» Ольги Копейкиной, это объясняется не потребностью в деньгах, а желанием компании «отвечать на запросы покупателей», которые, по всей видимости, превысили все возможные ожидания. В настоящий момент продаются 956 квартир (от 1 до 4 комнат) размером от 40 до 135 кв. м. В зависимости от этажности и количества комнат цена варьи-

руется от 67 до 72 тыс. рублей, сообщила госпожа Копейкина. Самая низкая цена – 62 тыс. за 1 кв. м (например, в 3-комнатной квартире) – возможна при полной оплате квартиры, сообщила госпожа Копейкина. По мере строительства комплекса цены будут расти. Одна из журналисток поинтересовалась у Су Линя, предусмотрено ли в квартале «Балтийская жемчужина» строительство православной церкви. По ее словам, в 2005 году правительство Петербурга объявляло о таких планах. Господин Линь заявил, что «строительство ведется по утвержденным проектам планировки территории, и в настоящий момент церкви в них не предусмотрено».

справка

➔ В квартале «Балтийская жемчужина» в 2010 году был построен ЖК «Жемчужная премьера» на 1189 квартир (все квартиры проданы). Кроме того, в июне 2012 года компания завершила строительство ЖК «Жемчужная симфония» на 1108 квартир (ввод в эксплуатацию запланирован на осень). Жилой квартал бизнес-класса «Дударов клуб» построен на треть, ввод в эксплуатацию первой очереди намечен на лето 2013 года.

цифра

158 млрд

рублей может составить общий объем инвестиций в строительство квартала «Балтийская жемчужина»

НОВОСТИ

➔ В минувшую пятницу в Приморском районе Петербурга открылся Коломяжский путепровод, который создан для того, чтобы водители, движущиеся от наб. Черной речки в сторону пр. Испытателей по Коломяжскому пр., не пересекали Сестрорецкую линию ОЖД. Путепровод проходит над нею.

Коломяжский путепровод соединяет наб. Черной речки и Коломяжский пр. Назначение путепровода состоит в том, чтобы водители не зависели от железнодорожного движения, пересекающего начало Коломяжского пр. (ж/д станция «Новая Деревня»), сообщили в пятницу в управлении ГИБДД ГУ МВД РФ по Петербургу и Ленобласти. Теперь транспорт может двигаться по путепроводу не только из северных районов города в центр, но и обратно.

Чтобы разгрузить транспортные потоки в районе станции метро «Черная речка», там могут появиться два двухполосных тоннеля, заявил в пятницу журналистам председатель КРТИ Борис Мурашов. По его словам, тоннели могут пройти под Ланским шоссе и выходить в районе Ушаковской наб. (одноименного моста). Начало первого тоннеля могло бы быть расположено на пересечении наб. Черной речки и Ланского шоссе, второго – на перекрестке набережной и Торжковской ул.

По словам господина Мурашова, если правительство Петербурга одобрит эти идеи, тоннели могут быть построены в период с 2015 по 2020 год.

➔ Градсовет Петербурга не одобрил 70-метровую высоту Театра эстрады А. Пугачевой.

Члены Градостроительного совета Петербурга на прошедшем в пятницу заседании проголосовали против превышения проектом Театра эстрады А. Пугачевой высотного ограничения в 40 м, распространяющегося на данной территории.

В то же время генеральный директор ООО «Театр Аллы Пугачевой» заметил, что меньшая высота инвестора не устроит, поскольку сроки окупаемости проекта возрастут. Главный архитектор Петербурга Юрий Митюров отметил, что оптимальная высота данного здания составила бы около 60 м.

По словам господина Митюрова, данный вопрос будет обсуждаться дальше – на комиссии по землепользованию и застройке.

На заседании был представлен эскиз застройки участка культурно-делового центра на Морской наб. в Василеостровском районе. Согласно представленной концепции архитектурного бюро Populous LLC (Великобритания) и ООО «ППФ «А/ЛЕН», площадь участка составит более 27 тыс. кв. м, площадь застраиваемого участка – 17,2 тыс. кв. м. Проектом предусмотрен 2-этажный подземный паркинг на 1,2 тыс. машино-мест. Порядка 8 тыс. кв. м займут апартаменты.

У членов Градсовета возникло множество претензий к проекту – как по функционалу и объемам здания, так и по транспортной доступности объекта. При этом саму возможность размещения в этом месте многофункционального делового центра члены совета одобрили. Юрий Митюров заметил, что данный проект нужно рассматривать в комплексе с будущей застройкой намываемых территорий. Он отметил, что сейчас идет корректировка проекта планировки участка, которая займет до года.

«Главстрой-СПб» лишится «Юнтолово»

Николай Волков, Максим Шумов / **Власти города намерены в судебном порядке расторгнуть инвестиционный договор с «Главстроем-СПб» по проекту «Юнтолово». Официальная причина – невыполнение девелопером условий по строительству инженерной инфраструктуры района. Неофициально в Смольном говорят, что у города просто нет денег на выполнение своих обязательств по строительству социальной и прочей инфраструктуры по данному договору.**

О претензиях властей к девелоперу на прошлой неделе заявил вице-губернатор Петербурга Игорь Метельский. По его словам, инвестор нарушил сроки по подготовке инженерной инфраструктуры. «Этот факт и стал поводом для расторжения договора с застройщиком. Город намерен обратиться в суд с соответствующим заявлением», – заявил он.

«На небольшой территории компания уже начала строительство, и по этим участкам мы будем искать компромиссные варианты. Остальные земли будут изыматься», – сказал господин Метельский. Вице-губернатор отметил, что в сегодняшней ситуации город может более экономически выгодно использовать эту территорию. «Может, на освободившейся территории будет построено бюджетное жилье, а может быть, коммерческое – город будет определяться», – предполагает Игорь Метельский. «Главстрой-СПб» до получения иска на руки от комментариев отказался.

Сейчас на территории района уже ведутся строительные работы. Разрешение на строительство первой очереди из 16 малоэтажных домов компания получила в декабре 2011 года. Официальный адрес новостройки: северо-восточное дома № 45, лит. Д, по 3-й Конной Лахте. Помимо домов строятся и внутриквартальные дороги. Завершить работы первой очереди в ком-

пании планировали к середине июня 2012 года. Всего в «Юнтолово» на участке 455 га «Главстрой-СПб» намеревался построить 2,2 млн кв. м жилья, а также около 600 тыс. кв. м коммерческой недвижимости и социальных объектов. Объем инвестиций в освоение квартала, по словам представителей «Главстроя-СПб», составил более 2,5 млрд рублей.

Информация о том, что власти имеют претензии к проекту, начала появляться еще в начале лета. Как неофициально говорили представители Смольного, городу слишком дорого обошлось бы выполнение собственных обязательств по строительству магистральных инженерных сетей, подведению дорог и возведению социальной инфраструктуры на территории района. По оценкам экспертов, все эти работы стоили бы бюджету более чем 10 млрд рублей, а с учетом того что власти пытаются минимизировать затраты, они хотели переложить их на «Главстрой-СПб», который на это не соглашался.

По еще одной версии, которую выдвигали участники рынка, Смольный просто расчищает рынок и снижает конкуренцию для реализации проектов близких к новым властям компаний, в частности нового жилого района «Южный», соглашение

о строительстве которого было подписано в июле этого года, или «СПб Реновации», которой на прошлой неделе согласованы последние два проекта планировок территорий.

Участники рынка считают, что, несмотря на громкие заявления, власти и девелопер все-таки договорятся. «Власти пытаются сэкономить и переложить затраты на плечи девелопера. Полагаю, сейчас идут переговоры о том, в каких объемах это будет сделано. Что касается судебных перспектив этого дела, то они весьма неопределенны – город также не выполнил свою часть обязательств. Поэтому, полагаю, в суде застройщик сможет это доказать и перенести сроки», – предположил Андрей Тетеш, председатель совета директоров АРИН.



цифра

2,5 млрд

рублей уже вложил «Главстрой-СПб» в «Юнтолово»



В сегодняшней ситуации город может более экономически выгодно использовать эту территорию

«Реновация» утвердила последние кварталы

Николай Волков / Правительство Петербурга утвердило проекты планировок территорий (ППТ) последних двух кварталов, девелопментом которых занимается ООО «СПб Реновация». Таким образом, несмотря на протесты жителей, программа реновации полностью утверждена.

Проекты планировок кварталов Сосновая Поляна и район Нарвской заставы были подготовлены еще в 2011 году. Однако ООО «СПб Реновация» не смогла их согласовать из-за возражений со стороны КГИОП, которые впоследствии были сняты. «Мастер-план в Нарвской заставе разработан с учетом заключений экспертов, поэтому охраняемые визуальные перспективы не нарушены – новое строительство с проспекта

Стачек видно не будет. В Сосновой Поляне будет проводиться реконструкция зданий, чтобы целиком воссоздать планировочное решение архитектора Оля. Отдельное внимание уделяется сохранению средообразующих элементов (ограды, арки, решетки и т. д.)», – рассказывает генеральный директор ООО «СПб Реновация» Артур Маркьян.

Квартал Нарвской заставы (Кировский район) ограничен Промышленной ул., пр. Стачек, Новоянниковской ул., Баррикадной ул., ул. Трефолева, Калинина и Кемеровской. Квартал реновации 1-5 Сосновой Поляны в Краснотельском районе ограничен ул. Чекистов, Пограничника Гарькавого, пр. Ветеранов и ул. Летчика Пилотова.

Как следует из постановления правительства, в квартале Нар-

вская заставка запланировано строительство 3 детских садов на 140 мест каждый. На территории квартала появятся встроенно-пристроенные гаражи не менее чем на 1,5 тыс. мест и многоэтажный паркинг на 798 мест, подземный гараж на 80 мест и открытая автостоянка более чем на 1,7 тыс. мест. В квартале 1-5 Сосновой Поляны предусмотрено размещение двух детских садов на 190 и 160 мест, а также строительство школы на 550 мест. Инженерное обеспечение обоих кварталов дополнительными мощностями, необходимыми для новых домов, будет выполнено не ранее 2015 года.

Право на реновацию 22 кварталов общей площадью 900 га компания «СПб Реновация» приобрела на торгах в 2009 году. В июле прошлого года городские власти благополучно согласовали ППТ

для 20 кварталов, но вопрос по Нарвской заставе и Сосновой Поляне отложен. Планируется, что в рамках программы развития застроенных территорий «СПб Реновация» расселит более 1,1 тыс. старых и ветхих домов, а взамен будет построено 8 млн кв. м современного жилья. Стоимость всей программы реновации превышает 350 млрд рублей. В компании сообщили, что планируют выйти на стройку до конца 2012 года.

Андрей Вересов, генеральный директор сети офисов недвижимости «Новый Петербург», полагает, что в перспективе жилье в районах, предназначенных под реновацию, будет пользоваться спросом. «Это районы с уже сложившейся застройкой и хорошей транспортной доступностью, покупатели к ним привыкли», – говорит он.

Спрос простимулируют предложениями

С середины июля на рынке строящегося жилья традиционно наступил спад спроса – потенциальные покупатели уходят в отпуск, оставляя решение о покупке квартиры на сентябрь-октябрь. Именно в этот момент застройщики выводят на рынок выгодные предложения, дабы привлечь к своим объектам повышенное внимание. ➔

По данным отдела исследований и аналитики ГК «Бюллетень недвижимости», в июне текущего года количество обращений по поиску жилья снизилось по сравнению с маем на 22,5%. В июле, как говорят эксперты АРИН, снижение продолжилось – количество интересантов, подбирающих квартиры в городе, уменьшилось еще на 10-15%.

Но строить девелоперам надо: лето самое благодарное время для увеличения темпов возведения домов. Поэтому на «отпускном» рынке покупателей приходится стимулировать. Как говорят участники рынка, сейчас наиболее популярные меры по стимулированию – это сниженный первый взнос за квартиру, повышенные скидки при оплате первого взноса, увеличение срока рассрочки оплаты. Так, группа компаний «Новый Петербург» запустила акцию «Голые квартиры». В ее рамках покупатели смогут приобрести квартиры без отделки по специальным ценам от 1,8 млн рублей. В жилом районе «Славянка», который возводит группа компаний «Балтрос», предлагаются 2-комнатные квартиры со скидкой 300 тыс. рублей.

Есть и другие, еще более выгодные варианты. Так, в частности, с 8 по 22 августа запущены новые акции по оплате в жилых комплексах «Лондон Парк» и «Граф Орлов». При приобретении 3-комнатной квартиры в клубном жилом комплексе



ЖК «Лондон Парк»

«Лондон Парк» в Выборгском районе Санкт-Петербурга покупателям предлагается рассрочка на оплату паевого взноса, теперь в 2 раза длиннее, чем раньше. Кроме того, сумма первого паевого взноса снижается до 20%. Плюс к этому при единовременной оплате всего взноса действует скидка до 8%. В жилом комплексе «Граф Орлов» в Московском районе на льготных условиях можно стать дольщиком двухкомнатных квартир в первой очереди – сумма паевого взноса будет рассчитываться с существенной скидкой. Она сопоставима

с тем, как если бы покупателю подарили 12 кв. м от стоимости квартиры, то есть целая комната в подарок.

Сейчас дома находятся в высокой стадии готовности, а значит, ликвидного предложения в жилых комплексах становится все меньше и меньше. Кроме того, как показывает динамика вывода новых объектов на рынок, уже в ближайший год можно ожидать дефицита ликвидного предложения, следовательно, цены будут расти. С начала года цены на первичном рынке уже выросли на 7,2%.

справка

➔ Жилой комплекс «Граф Орлов» строится у станции метро «Московская». Комплекс возводится по авторскому проекту, органично вливаясь в окружающую архитектуру классического «сталинского ампира». Этажность комплекса ступенчатая: вдоль Московского проспекта расположены 8-этажные секции, за ними – 14-17-этажные здания. Доминантой комплекса станут четыре 23-этажные башни с прекрасными видами на Санкт-Петербург и окрестности. В комплексе представлены квартиры площадью от 23,5 до 169,22 кв. м, а также видовые квартиры с панорамным остеклением на последних этажах. Жилой комплекс «Лондон Парк» строится на проспекте Просвещения в популярном спальном районе с развитой инфраструктурой. Разноэтажный жилой комплекс (от 2 до 25 этажей) задуман Компанией Л1 как клубное жилье по приемлемым ценам и представляет собой жилой квартал с большой охраняемой внутридомовой территорией, где помимо школы и детского сада будет построен клубный комплекс со спортзалами, бассейном, бильярдной, помещениями для детских развивающих центров и многим другим.

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

20.08.2012	Приложение «Финансы и страхование» Технологии и материалы: Гидроизоляция
27.08.2012	Приложение «Управление и рынок труда» Технологии и материалы: Дорожное строительство
03.09.2012	Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура» Технологии и материалы: Котельные
10.09.2012	Спецвыпуск к Балтийской строительной неделе Карта района: Фрунзенский район

РЕКЛАМА

По вопросам размещения рекламы обращайтесь:
(812) 380-15-81 (82)

ПРОДАЖА Всеволожский район

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
в Романовке
под малоэтажное строительство

51 га

(возможна продажа частями)

Технические условия на энергообеспечение, газоснабжение подготовлены. Есть проект планировки земельного участка, проект очистных сооружений, согласован сброс стоков с Невско-Ладожским бассейном. Проведены геологические изыскания для предпроектных проработок, топографическая съемка участка. Имеются проекты коттеджей (9 типов) и таунхаусов с квартирами 6 типов. Решен вопрос организации въездов на автомобильные трассы.

подробности на www.driada.com
тел.: **528-06-26, 8-921-960-43-03**

РЕКЛАМА

ОТДЕЛСТРОЙ
КУПИТ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

под многоэтажное жилищное строительство в границах г. Санкт-Петербурга

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Свидетельство о допуске к строительным работам № 0030.01-2009-7825372500-С-003 от 12.08.2010

Юлия Тагильцева, тел. 957-51-84, 596-596-6, 9575184@mail.ru

РЕКЛАМА

SetCity ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

ПРИОБРЕТЁМ

- земельные участки (от 3000 кв. м)
- имущественные комплексы
- объекты незавершенного строительства
- права на инвестиционные проекты

ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ
в административных границах Санкт-Петербурга

SetGroup investor@setcity.ru т.: 33-55-111 (доб. 3363)

Свидетельство о допуске к строительным работам №0104.02-2009-7810212380-С-003 от 09.02.2012 г.

РЕКЛАМА

Победители национального конкурса «Строймастер-2012» получили награды

Екатерина Костина / Торжественная церемония награждения лауреатов Национального конкурса российских строителей «Строймастер-2012» прошла в Москве накануне Дня строителя. ➤

В церемонии приняли участие победители регионального этапа соревнований из большинства федеральных округов Российской Федерации. Награды вручали заместитель министра регионального развития Илья Пономарев, председатель Комитета Госдумы по земельным отношениям и строительству РФ Алексей Русских, почетный президент Российского союза строителей Виктор Забелин, а также представители организаторов конкурса: президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Ефим Басин, вице-президенты НОСТРОЙ Александр Ишин и Виктор Опекунов, председатель Комитета НОСТРОЙ по подготовке рабочих кадров Михаил Воловик, председатель ЦК профсоюза работников строительной отрасли Борис Сошенко и председатель конкурсной комиссии, президент Национальной федерации профессионального образования Александр Роботов.

Первыми награды и дипломы из рук Ефима Басина и Илья Пономарева получали строительные династии – их было 4. Самый большой стаж строительной династии – 169 лет – оказался у семьи Страховых из Санкт-Петербурга.

Также награды из рук Виктора Забелина получили ветераны строительной отрасли: Виктор Филиппович Иванов (ООО «Фундамент»), Сибирский федеральный округ), Алек-

сандр Владимирович Ли (ООО «Арктур-Строй», Москва) и Александр Алексеевич Самарин (ООО «ИНЭКО-А», Москва).

В номинации «Сто лучших рабочих строительного комплекса России» призы и дипломы лауреатов получили каменщики Сергей Викторович Бурмантов (ООО «Стройуниверсал», Уральский федеральный округ), Рамиль Нигаматжанович Валеев (ООО «Легион-С», Уральский федеральный округ), Анатолий Николаевич Зудин (ООО «ГСК № 1», Санкт-Петербург), плотник Дмитрий Владимирович Изгагин (ООО «РСУ 37», Уральский федеральный округ) и плиточник Роман Александрович Агнщенко (ЗАО «МОСТ № 11», Центральный федеральный округ).

В номинации «Сто лучших бригад строительного комплекса России – 2012» награду получил Нурали Рахимович Салимов из ООО «Строй-Ресурс» (Центральный федеральный округ). Луч-

шими мастерами строительного комплекса и строительной индустрии России – 2012 были признаны Александр Юрьевич Леонов (ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург») и Андрей Александрович Тебякин (ОАО «КДБ», Южный федеральный округ). А лучшим прорабом был назван Даниил Клементьевич Ким из московского ООО «ИНЭКО-А».

Алексей Русских и Виктор Забелин вручили награды конкурса «Строймастер» лучшим руководителям организаций строительного комплекса России. Таковыми были признаны Рафик Латифович Валиев (ООО «Сальвич», Республика Башкортостан), Анатолий Алексее-

вич Ивушкин (ООО «Объединенная компания «Сибшхострой», Сибирский федеральный округ), Николай Владимирович Клещенко (ООО «БизнесСтройКонтроль-Проект», Южный федеральный округ)

Основоположник конкурса «Строймастер», председатель федеральной конкурсной комиссии Александр Роботов вручил награды будущему строительной отрасли страны – лучшим молодым специалистам. Награды получили Аркадий Олегович Валов (ООО «Спецводстрой-Инжиниринг», Южный федеральный округ), Виктор Владимирович Нагурный (ОАО «Мостотрест», Москва), Оксана Анатольевна Фесянова (ООО «Ремжилстрой-Инвест», Северо-Западный федеральный округ), Антон Алексеевич Шилиев (ООО «КУБ-Стройкомплекс», Приволжский федеральный округ).

Напомним, что Национальный конкурс российских строителей проводится около пяти лет, в этом году он впервые прошел в два этапа – на региональном и федеральном уровне. Всего в конкурсе приняли участие около 1000 специалистов.



ВодоКаналСтрой

Уважаемые коллеги, заказчики, проектировщики, подрядчики и друзья! Поздравляем Вас с профессиональным праздником – Днём Строителя. Желаем процветания, благополучия и трудовых успехов.

Группа компаний «ВодоКаналСтрой»
192007, Санкт-Петербург, Днепропетровская ул., 14
Тел.: +7 (812) 766-58-50, факс: +7 (812) 766-48-54

www.vodokanalstroy.spb.ru
www.stis.com.ru
e-mail: info@vodokanalstroy.spb.ru

НОСТРОЙ отметил День строителя



Екатерина Костина / 8 августа в Москве российские строители торжественно отметили свой профессиональный праздник – День строителя. На праздничные мероприятия собралось более 300 человек – представителей большинства регионов и саморегулируемых организаций строительного комплекса России.

На праздник к российским строителям приехали вице-премьер правительства России Дмитрий Козак, заместитель министра регионального развития Илья Пономарев

и председатель Комитета Государственной Думы по земельным отношениям и строительству Алексей Русских. Торжество открыл вице-премьер Дмитрий Козак, который начал свое выступление с поздравления в адрес российских строителей от председателя Правительства Российской Федерации Дмитрия Медведева. В послании отмечалось, что «сегодня необходимо внедрять в строительные технологии материалы, отвечающие самым современным стандартам безопасности, энергоэффективности и экологичности, стро-

ить комфортное и доступное жилье, особое внимание уделять подготовке инженерных и квалифицированных рабочих кадров». От своего имени Дмитрий Козак отметил, что государство и строительное сообщество работают в одной упряжке. «Очень многое делается в последнее время строительным бизнесом для повышения своей эффективности. Вы все знаете также, какая ведется государством работа для того, чтобы облегчить участь и строителей, и инвесторов, которые работают в сфере капитального строительства. Перед нами вместе с вами стоит очень много задач, для того чтобы вывести нашу строительную отрасль на мировой уровень, чтобы мы могли конкурировать с мировыми компаниями», – сказал в приветственной речи Дмитрий Козак. Президент Национального объединения строителей Ефим Басин вручил Дмитрию Козаку высшую награду НОСТРОЙ – наградный знак «За заслуги саморегулирования в строительстве». Принимая награду, Дмитрий Козак поблагодарил и заметил, что такое внимание и доверие нужно обрабатывать, в том числе и государству.



2012 День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Благодарим за поддержку:

Генеральные партнеры:



Партнеры:



а также:

ООО «Промис», ЗАО «ГлавПетербургСтрой», ЗАО «Петерпайп», ООО «Кварс»,
ОАО «ЛЕННИПРОЕКТ», ООО «Газпром трансгаз СПб», ООО «ПЛАНТЕК»,
ЗАО «ТЕСМА», ОАО «Мострострой № 6», ЗАО «СМУ-53», ООО «СЕВКОМ»,
ЗАО «Управление-20 Метрострой», НП «Опора-Строй», ЗАО «СМУ-2»,
СРО НП «Объединенные разработчики проектной документации», ЗАО «Полар»,
СРО НП «Объединенные производители строительных работ», ОАО «СОГАЗ»,
ЗАО «Фирма Петротрест», СРО НП КСК «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»,
ООО «ИФК «Водоканалстрой», ЗАО ППО «Вентиляционный завод «ЛИССАНТ»,
Санкт-Петербургский филиал ЗАО «Управление-10 Метрострой»,
НП «Опора-Проект», ООО «УИМП-ИНВЕСТ», ЗАО «БЭСКИТ», ЗАО СК «Темп»,
НП «Управление строительными предприятиями Петербурга», ООО «СтройМастер»,
ОАО «Ленметрогипротранс»

Генеральный
информационный
партнер



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

Генеральный
интернет-партнер



Сайт: ktostroyit.ru

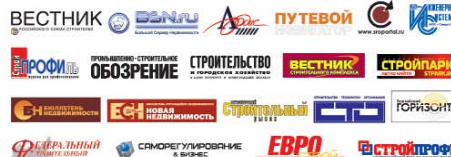
Официальный
информационный партнер



Официальный
интернет-партнер



Информационные партнеры:



Эксперты предлагают отказаться от зоопарка

Антонина Асанова / Амбициозный проект нового зоопарка в Юнтолово может встать в один ряд с проектами стадиона на Крестовском и «Маринки-2», опасаются эксперты и предлагают пересмотреть уже разработанную концепцию. Противостояние сторонников и противников вышло на уровень глав комитетов. ➔

Исполняющий обязанности главы Комитета по культуре Борис Илларионов направил в адрес Георгия Полтавченко предложение перенести зоопарк, указав другие варианты его возможного размещения, – сейчас это предложение находится на рассмотрении у губернатора. Об этом господин Илларионов сообщил на заседании Градостроительного совета, где рассматривалась концепция проекта.

«На этой территории будут проблемы с содержанием животных, а дополнительная проработка вопроса о будущей экономике этого объекта говорит о том, что потребуется гораздо больше средств бюджета на содержание этого комплекса», – объяснил Борис Илларионов. И добавил, что комитет считает нецелесообразным включение этого объекта в адресную инвестиционную программу следующего года.

Архитекторы и зоологи заодно

Вал замечаний к проекту высказали и архитекторы – члены Градсовета. Претензии касались сложностей с пешеходной доступностью будущего зоопарка, общей неспроситанности транспортных схем и пиковых нагрузок. Также архитекторы раскритиковали расположение технической зоны – по проекту, она примыкает к жилым домам, тогда как единственный вход расположен рядом с ЗСД, а не со стороны жилого квартала.

Кроме того, по мнению некоторых архитекторов, концептуальное решение, пред-



Эксперты ждут окончательного решения о строительстве зоопарка или его отмене от губернатора Георгия Полтавченко

полагающее создание пяти островов и распределение животных по зоогеографическому принципу, делает проект слишком дорогостоящим. «Мы опять хотим удивить мир за бюджетные деньги?» – обратился к членам Градсовета Владимир Григорьев, директор архитектурного бюро «Григорьев и партнеры». В итоге ряд архитекторов выдвинули предложение отказаться от уже разработанной концепции и провести новый конкурс.

Решение о пересмотре проекта поддерживают и зоологи. «Проект одиозный, и, учитывая климатические условия, в будущем все комплексы потребуют колоссальных расходов на техническое обслуживание», – говорит директор Московского зоопарка и президент Евро-Азиатской региональной ассоциации зоопарков и аквариумов (ЕАРАЗА) Владимир Спицин.

Все государственные зоопарки находятся на дотации городского бюджета или специальных зоологических обществ, также рассказал господин Спицин. Например, бюджет Московского зоопарка на 60% финансируется городом, тогда как в среднем доходы от продажи билетов составляют только 10-15% бюджетов российских зоопарков. «Рентабельность проектирующегося зоопарка пока оценить сложно, но она будет не выше средней по России», – добавляет Владимир Спицин.

Кроме того, у зоологов есть и другие замечания. Если исходить из современных мировых стандартов по строительству и эксплуатации зоопарков, территория, отведенная под вольеры, недостаточна для экспонирования некоторых видов животных, к тому же будущая экспозиция не согласована с уже существующим зоопарком, а во время строительства возможно загрязнение Юнтоловского заказника, перечисляет замечания господин Спицин. Чтобы удешевить проект, глава ЕАРАЗА предлагает составить экспозицию преимущественно из северных животных, обитающих в наших широтах.

Проект не окупится

«Большинство государственных и муниципальных зоопарков в мире являются дотационными, – соглашаются в ГК «Интарсия». – Речь может идти лишь о той или иной степени окупаемости расходов на эксплуатацию зоопарка, которая зависит от эффективной работы управляющей компании».

Более эффективным проект мог бы стать при условии участия частных инвесторов.

«Эксплуатация таких видов объектов нерентабельна без коммерческой составляющей, – говорит директор по управлению и эксплуатации УК Maris в ассоциации с CBRE Евгения Скачкова. – Например, клубы – владельцы стадионов поддерживают в равновесии расходы на эксплуатацию за счет наличия гостиниц и других объектов коммерческой недвижимости, продажи трансляций, еды, билетов».

Однако инвесторы вряд ли заинтересуются проектами, связанными с зоопарком, считают эксперты. «Зоопарк – это не только выставка животных, это целый научный центр, где ведется мониторинг природных явлений, животного мира, экологической обстановки. Для этих целей требуется соответствующее оснащение, создание которого вряд ли может заинтересовать частных инвесторов, – говорит заместитель директора департамента консалтинга Colliers International Всеволод Шербаков. – В дальнейшем, когда проект уже вступит в фазу активной реализации, возможно, частные инвесторы заинтересуются созданием объектов сопутствующей торгово-развлекательной инфраструктуры. Однако для этого необходимы гарантии, что сам проект зоопарка будет реализован».

Конфликты с логикой

С другой стороны, отказ от проекта тоже окажется затратным – в него уже вложили порядка 920 млн рублей, а его перенос может обойтись в сотни миллионов рублей, рассказал глава Комитета по строительству Вячеслав Семененко. И, по его мнению, причин для отказа от проекта нет.

«Дискуссии о месте расположения зоопарка начались еще в 1967 году, было проработано 15 площадок, проведены серьезные исследования, и в 1975 году выбрали эту, а в 1993 году место получило обоснование, – рассказал он. – Мы действуем в рамках этой логики. И прошу вас опираться на логику».

В любом случае, осуществление всего проекта обойдется в 10-12 млрд рублей, и официальная планка инвестиций в 15 млрд рублей превышена не будет, утверждает господин Семененко. По его словам, комитет прорабатывает способы сокращения затрат на инженерную подготовку земли. Например, благодаря технологии консолидации торфа, слой которого на участке составляет 0,5-0,7 м, а не его вывоза, затраты на эту, самую дорогую, стадию строительства могут быть сокращены в 3 раза, заявил господин Семененко.

Однако эксперты все же не отвергают возможности превышения изначально запланированной суммы. «Поскольку Юнтоловский заказник – участок довольно сложный с точки зрения девелопмента, то планка инвестиций может быть превышена», – считает Всеволод Шербаков.

Логика главы строительного комитета победила на заседании Градсовета, и его члены все-таки согласовали концепцию с учетом сделанных замечаний. Однако окончательное решение все же остается за Георгием Полтавченко.

БЭСКИТ®

20-й год

экспертной деятельности

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и группы оснований
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
 - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
 - проектной документации
- **Экспертиза проектно-сметной документации и выданных строительных работ**
- **Технический надзор за качеством строительных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМГО ЧС**

- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
 - геотехнические измерения вертикальных осадок
 - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
 - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродинамические исследования**
- **Определение длины свой прибором «ИДС-1»**

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н
 тел.: 272-44-15, 272-54-22
 e-mail: beskit@mail.ru
 www.beskit-spb.ru

Свидетельство №СРО.П.012-2006-08 от 10.08.2010 выдано НП «Специализированная Ассоциация Проектировщиков» «Специализированный Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

справка

➔ Проект компаний Beckmann – N'Thepe Architects и TN+ Landscape designers, победивший на конкурсе, предполагает создание порядка 70 зданий на 5 островах и каналов с зеркалом воды около 6,2 га. Общая площадь территории составит 84 га, экспозиции – 34 га. Контракт на проектирование нового зоопарка и инженерную подготовку территории заключен на сумму 3,5 млрд рублей с ГК «Интарсия».



интервью

Константин Шмелев: «Администрациям районов нужно вернуть полномочия по согласованию строительства»

Глава администрации Выборгского района Константин Шмелев рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому о развитии перспективных территорий района и решении вопросов социальной нагрузки.

– Насколько Выборгский район сегодня инвестиционно привлекателен? Пойдет ли развитие района по пути наращивания промышленного потенциала или он станет спальным районом?

– Выборгский район был крупнейшим научным центром Советского Союза. Научно-производственные объединения мирового масштаба до сих пор играют большую роль в экономике – это и завод «Климова», «КБСМ», НПО «Аврора», ФТИ им. Иоффе и многие другие. «Сколково» только начинают строить, а ключевые для его будущих предприятий технологии разрабатываются здесь, в физтехе. Благодаря выгодному расположению на пересечении транспортных потоков, хорошей экологии он очень востребован у инвесторов. В этом году выходит на проектную мощность созданные буквально за несколько лет «в чистом поле» предприятия промышленной зоны «Каменка». Мощнейший в России иностранный автозавод полного цикла «Хендэ» и промышленный парк его поставщиков, сборочное предприятие «Ниссана» рассчитаны на выпуск более 250 тыс. автомобилей в год. Скоро каждый десятый автомобиль в стране будет делаться у нас. Это повлечет налоговые поступления, рабочие места с высокими зарплатами. Не стоят на месте и заводы в промышленной зоне «Парнас».

– Какой объем ремонта требуется сегодня по аварийному жилью?

– Для того чтобы полностью преодолеть последствия многолетнего недоремонта 90-х годов, привести в порядок фасады, кровли, лестницы, инженерные коммуникации жилых домов района, необходимо примерно 7,9 млрд рублей.

– А как обстоит дело с жилищным строительством?

– Выборгский район – один из самых привлекательных для проживания. Здесь реализуется один из крупнейших в стране проектов комплексного освоения территорий – «Северная долина». На 313,9 га будет жить более 80 тыс. человек. Планируется возведение 2,7 млн кв. м жилья и 500 тыс. кв. м социальных объектов. Общий объем инвестиций превысит 75 млрд рублей. Уже

введены в эксплуатацию 4 жилых корпуса на 5478 квартир общей площадью 283,0 тыс. кв. м. Кстати, более 700 из них город выкупил для очередников и петербуржцев, переселяемых из многоквартирных домов и общежитий, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

– Как продвигается развитие прилегающих к «Северной долине» территорий? Например, поселка Торфяное.

– В Торфянном из 47 зданий 33 уже признаны аварийными и подлежащими сносу. Сейчас они расселяются. Оставшиеся дома также находятся в плачевном состоянии. Здесь нужны серьезные инвесторы. Мы направили в Комитет по градостроительству и архитектуре письмо с просьбой при изменении Генерального плана и ПЗЗ разрешить здесь строительство среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, а также инженерной инфраструктуры. Тогда мы сможем при расселении существенно улучшить условия жителям поселка и создать новые кварталы.

– «Северная долина» – не единственная перспективная территория района?

– Конечно, не единственная. Например, поселок Пригородный. За 2009-2010 годы здесь ввели 7 жилых домов на 934 квартир общей площадью 46,4 тыс. кв. м. Очень правильный шаг, который стал возможен благодаря конструктивной работе района с инвестором, а также поддержке губернатора города – для социальных учреждений было построено отдельно стоящее здание общей площадью 2242,7 кв. м, в котором разместилось отделение врачей общей практики, скорой медицинской помощи, аптечный пункт, а также консультативное отделение и отделение срочной социальной помощи. Это хороший задел для будущего развития квартала и пример правильного подхода к развитию инфраструктуры. Сейчас в одном из новых домов квартала зарезервированы помещения для размещения участкового пункта полиции, которые приобретут в городскую собственность в 2012 году. А детский сад на 190 мест мы предлагаем включить в план выкупа на 2013 год. В будущем в этом квартале будут проживать более 15 тыс. человек.

– Хватает ли социальных объектов существующим жилым кварталам?

– Нет, так как до середины 2008 года в районе строилось одно жилье, а зарезервировать территории под спорт и образо-

вание у бывшего руководства КГА и других ответственных структур политической воли не хватило. В итоге мы получили очереди в детсады и другие сложности. С того момента, как я возглавил район, мы приостановили все проекты строительства жилья там, где это было возможно, и каждый свободный участок старались отдать под детские сады или спортивные объекты.

Пожалуй, единственный случай в городе, когда уже утвержденный проект планировки квартала был отменен по настоянию районной администрации. По первоначальным планам, на углу улицы Есенина и Северного проспекта почти все должно было быть застроено жильем. Теперь там проектируется здание РУВД, школа на 1000 мест и два детских сада на 220 мест каждый. С 25-м кварталом между Руднева, Просвещения и Кустодиева также было много проблем. Строительная компания хотела все пустить исключительно под жилищную застройку, в итоге проекты изменили, и часть земли город оставил за собой, сейчас там уже идет строительство детсада и подстанции скорой помощи, проектируется школа.

На территории Выборгского района за последние 20 лет, к сожалению, не построено ни одного капитального государственного объекта физкультурно-оздоровительного, культурно-развлекательного или воспитательно-образовательного назначения. Ситуация начала меняться только в последнее время – на улице Композиторов уже строят первый за 20 лет в районе бассейн, заканчивается строительство физкультурно-оздоровительного комплекса по программе Газпрома на улице Асафьева.

Мы поддержали позицию жителей, протестующих против строительства многоэтажных жилых домов на месте велотрека и культурно-развлекательного центра «Светлана», надеемся, что инвесторы или продадут землю городу, или построят там спортивный и культурный объекты. Настоящий прорыв в последние годы у нас по детским садам – с декабря 2011 до конца этого года вводим или завершаем строительство 11 новых объектов и один реконструируем. Но проблему очередей даже с такими темпами нам не решить. Компания Л1 выкупила у объединения «Светлана» 5 зданий детских садов и собиралась построить на их месте высотные дома, один из адресов – Светлановский пр., 15. Вся документация по нему была готова, не хватало только согласования главы района. Я был категорически против. Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко эту позицию поддержал и дал поручение КУГИ выкупить и вернуть городу эти пять ДДУ. 1000 мест,

которые можно открыть в этих зданиях, позволят нам значительно продвинуться в решении проблемы очередей.

– Получается, администрация выступает неким посредником между девелопером и жителями района...

– Сейчас районные администрации не уполномочены согласовывать строительную документацию. В то же время жители, права которых нарушаются, свои вопросы, претензии выражают только главе района, они не знают ни КГА, ни ГАСН.

Мы добиваемся от строителей уступок, в том числе при поддержке прокуратуры. Например, в квартале у Светлановской площади убедили застройщиков сделать дополнительные паркинги, работаем и по другим объектам. Хотя у нас и действуют устаревшие нормы, любой разумный инвестор должен понимать, что, не обеспечив новоселов хотя бы из расчета одна квартира – одно машино-место, он и жителям окружающих домов, и своим покупателям создаст проблемы. Я считаю, что администрациям районов нужно вернуть полномочия по согласованию строительства, так как нам очень трудно отстаивать позицию жителей района, а случаи массового недовольства действиями инвесторов будут появляться вновь.



цифра

7,9 млрд

рублей потребуется для комплексного ремонта жилого фонда района

и инфраструктура

Пробки и зелень

Роман Русаков / К главным минусам Выборгского района относят его перегруженность транспортом. Плюсом считается его относительная экологичность. **и**



Фото: Никола Крючков



Выборгский район – один из самых развитых с точки зрения социальной и торгово-развлекательной функций

Один из минусов Выборгского района – перегруженность основных транспортных артерий: пр. Энгельса, пр. Мориса Тореза, пл. Мужества

Инна Попова, директор по оценке ЗАО УК «Магистр», к плюсам района относит высокий уровень озеленения, развитую инфраструктуру, к минусам – очень сложную транспортную обстановку – перегруженность основных транспортных артерий: пр. Энгельса, пр. Мориса Тореза, пл. Мужества.

Генеральный директор ЗАО «СК «РосСтрой» в составе ГК «СУ-155» Сергей

Левчук, впрочем, считает, что транспортная обстановка в районе не такая уж плохая: «Активная застройка северной и южной окраин города (Выборгский, Калининский, Приморский) началась во второй половине XX века, и с самого начала велась с учетом современных условий: роста населения, увеличения транспортной загруженности, перспектив уплотни-

тельной застройки. Практически в каждом квартале есть свой детский сад и школа, в пешеходной доступности находятся медицинские и социальные учреждения, в радиусе 1-2 км – ТРЦ, не говоря уже о большом количестве отдельных развлекательных заведений. С самого начала предполагалась и прокладка четырех- или шестиполосных улиц – благодаря этому, а также строительству КАД Выборгский район сейчас один из лучших по уровню развития транспортной системы. Гармоничному развитию таких районов способствуют проекты комплексного освоения территорий, которые сейчас реализуют девелоперы, в том числе и ГК «СУ-155», – росту населения за счет появления новых жилых кварталов способствует и развитие социальной, культурной и бытовой инфраструктуры». Правда, отмечает господин Левчук, с развитой транспортной инфраструктурой, наличием выездов на КАД и трассу «Скандинавия» связан и основной недостаток района – обилие промышленных предприятий, которые оказывают известное влияние на экологическую обстановку.

Владимир Скигин, совладелец управляющей компании «Сателлит-Девелопмент», считает, что о благополучии района говорит факт прирастания населения в нем. «Район становится все более и более популярным. Но за всем этим развитием, увы, не успевает транспортная инфраструктура. Несмотря на то что за последние годы в районе были введены новые станции метро («Парнас», «Девяткино»), строятся новые развязки и дороги, жители этого района страдают от утомительных ежедневных автомобильных пробок».

Александр Погодин, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер» Петербургского направления, полагает, что к плюсам можно отнести и расположение горнолыжных курортов недалеко от Выборгского района, что по достоинству оценят любители активного зимнего отдыха.

МНЕНИЕ



Светлана Попова, аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент»:

и – Уже на протяжении более чем 10 лет Выборгский район пользуется высоким спросом у покупателей жилья на первичном рынке. Ведь он по праву считается одним из наиболее комфортных спальных районов. Здесь относительно хорошая экологическая обстановка, много садов, лесопарков, рядом Суздальские озера. Кроме того, район – один из самых развитых с точки зрения социальной и торгово-развлекательной функций. Однако активная застройка района на протяжении более чем 10 лет уже приносит и свои негативные плоды в виде уплотнительной застройки и высокой плотности населения. Здесь довольно распространена ситуация, когда на расстоянии вытянутой руки от недавно возведенного дома «с хорошим видом из окон» строится следующий дом.

справка

и Общая численность населения Выборгского района (по данным на 01.01.2009) составляет 410 305 жителей, в том числе 240 894 человека – граждане трудоспособного возраста, 54 018 – дети до 18 лет, 10 881 человек – инвалиды (дети и лица трудоспособного возраста), 115 393 – граждане пожилого возраста (пенсионеры).

Район областного масштаба

Роман Русаков / По своим параметрам Выборгский район превосходит многие областные центры Российской Федерации.

Выборгский район расположен в северной части города. Граничит с Приморским, Петроградским (по Большой Невке), Центральным (по Неве), Калининским районами Санкт-Петербурга и землями Ленинградской области. Границы района таковы: железнодорожная станция Ланская – железнодорожная ветка на Выборг – Суздальский проспект – проспект Культуры – Тихорецкий проспект – Политехническая улица – Полустровский проспект – Литовская улица – Лесной проспект – улица Академика Лебедева –

Пироговская набережная – Выборгская набережная – Кантемировская улица – Студенческая улица – железнодорожная станция Ланская. В состав Выборгского района входит восемь муниципальных округов: Сампсониевский, Светлановский, Парнас, Шувалово – Озерки, муниципальный округ № 15, поселки Парголово и Левашово. Указанные поселки находятся в административном подчинении администрации Выборгского района. В границах района находятся бывшие пригородные поселки Парголово, Торфанье, Осиновая Роща, Новоселки, Левашово. Выборгский район – один из крупнейших в городе. Общая площадь района составляет 11 511 га, в том числе жилая

застройка – 2512 га, промышленная застройка – 1130 га, лесное хозяйство – 3216 га, водные пространства – 386 га, магистрали и дороги – 757 га. В состав Выборгского района входят несколько крупных рекреационных зон. Площадь зеленых насаждений составляет 2533,6 га. На территории района расположены шесть парков: Сосновка, Удельный, Шуваловский, Челюскинцев, парк Лесотехнической академии, парк усадьбы Вяземских-Левашовых. Также в районе находится 15 садов, 40 скверов, 16 бульваров. Водное пространство Выборгского района составляют 7 озер и 14 водоемов. По территории района протекает 5 рек. Протяженностью улично-дорожной сети Выборгского района

составляет 300,1 км. На территории расположено 190 проспектов, набережных, бульваров, шоссе, улиц и переулков, с учетом магистралей поселков, входящих в границы района. На территории района находятся шесть станций метрополитена: «Удельная», «Озерки», «Проспект Просвещения», «Парнас», «Выборгская», «Лесная», а также железнодорожные станции Выборгского направления Октябрьской железной дороги: Ланская, Удельная, Озерки, Шувалово, Парголово, Левашово. Протяженности Выборгского района также проходит участок кольцевой автодороги протяженностью более 20 км. Крупнейшими магистралями района являются Сампсониевский пр., пр. Энгельса, Выборгское шоссе, проспекты

Просвещения, Культуры, Луначарского, Северный, Гражданский, Светлановский, Первый и Второй Муиринский. Промышленность Выборгского района в основном сосредоточена в трех зонах: зона вдоль наб. реки Большая Невка (зона сформировалась в XVIII-XIX веках, в настоящее время прорабатывается вывод из нее всех промышленных производств), промзона «Парнас» (сформировалась во второй половине XX века, продолжает интенсивно развиваться), промзона «Каменка» на границе с Приморским районом (сформирова-

лась в начале XXI века, имеет хорошие перспективы развития). На территории Выборгского района базируется более 50 научных учреждений, многие из них являются научными центрами федерального подчинения, значительная их часть ориентирована на исполнение оборонных заказов. Оценка совокупного научного вклада указанных научных учреждений позволяет позиционировать сегодня Выборгский район как крупнейший комплексный научный центр на территории Санкт-Петербурга.

цифра

11 511 га

составляет общая площадь Выборгского района

ЖИЛЬЕ

Жилые проекты задают тон всему рынку

Роман Русаков / Наравне с Приморским, Калининским и Кировским районами Выборгский – один из наиболее интенсивно застраиваемых. Здесь возводятся дома всех ценовых диапазонов.

Сегодня Выборгский район лидирует по вводам объема жилья, по итогам 2011 года было введено порядка 998,3 тыс. кв. м.

«Благодаря объемам и ассортименту предложений именно северная и южная части города определяют конъюнктуру рынка – последние годы расценки на жилье и офисы в этих районах используются как отправная точка при анализе стоимости жилых и офисных площадей в Петербурге», – говорит генеральный директор ЗАО «СК «РосСтрой» в составе ГК «СУ-155» Сергей Левчук.

На территории Выборгского района расположены крупнейшие кварталы жилой застройки, сформировавшиеся в советский период: «Удельная», район Поклонной горы, Шувалово-Озерки, район Светлановской пл., «Гражданка» и др. Благоприятные ландшафтные условия и экологическая обстановка, наличие разветвленной транспортной инфраструктуры стимулируют продолжение массового жилищного строительства (как многоэтажного, так и элитного малоэтажного) на территории района. С 2000 года интенсивно развивается инфраструктура жилых массивов, ежегодно строится значительное количество торговых, развлекательных, сервисных комплексов. На сегодняшний день нормативы по количеству торговых площадей, приходящихся на одного жителя, в районе существенно превышены.

Инна Попова, директор по оценке ЗАО УК «МАГИСТР», подсчитала, что средняя стоимость жилья в Выборгском районе составляет 82 300 рублей/кв. м – это один из самых высоких показателей для нецентральных районов (выше только Московский район – 88 600 рублей/кв. м).

Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН», говорит: «Это один из наиболее престижных районов среди спальных, с другой стороны, он довольно неоднородный по характеру жилья. Есть микрорайоны с общежитиями, с домами, где жилье выделялось лимитчиком, и, соответственно, некоторые части района к понятию престижности относятся не полностью».

Владимир Скигин, совладелец управляющей компании «Сателлит-Девелопмент», указывает на то, что наиболее крупные инвестиционные проекты района развиваются в основном в сегменте жилой застройки



Фото: Никита Кривоша

Последние годы расценки на жилье в Выборгском районе используются как отправная точка при анализе стоимости жилых площадей во всем Петербурге

Потенциал застройки района, включая крупные территории под реновацию и освоение, составляет более 3,5 млн кв. м жилья

«Новые проекты новостроек в районе планируются по принципу близости к метро, в местах с достаточно развитой транспортной и торговой инфраструктурой. Новые жилые проекты – это в основном кирпично-монолитные дома. Из наиболее известных проектов можно выделить, например, «Северную долину», «Шуваловские высоты», «Сергей Есенин», «Эквilibриум», «Новую Скандинавию», Solo, Ozerki style tower, YeS и др. К коммерческим проектам можно отнести не так давно введенный в эксплуатацию торговый центр «Призма» на Выборгском шоссе, строи-

тельство логпарка «Осиновая роша», развитие промышленной зоны «Парнас».

Заместитель генерального директора ООО «Петротрест-недвижимость» Наталья Тужилова отмечает: «Гармоничное сочетание высотной и малоэтажной застройки, развитая транспортная и социальная инфраструктура делают район популярным и формируют высокий потребительский спрос. Средняя стоимость за 1 кв. м составляет 120 тыс. рублей на территории центральной части города (застройка старого фонда) и 80 тыс. рублей в спальном районе. Динамика цен показывает увели-

МНЕНИЕ



Юха Вятто,
генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен рус»:

– Выборгский район является одним из самых популярных спальных районов города. Среди его достоинств можно выделить достаточное количество парковых зон, хорошо развитую торговую инфраструктуру и подземное сообщение (метрополитен). Улучшенный требует автомобильная доступность, а также обеспеченность детскими садами. Одной из самых престижных локаций является территория около станций метро «Удельная» и «Озерки».

Земельные участки под жилищное строительство пользуются повышенным спросом у застройщиков, однако предложения в обжитых микрорайонах практически нет. За последние два года изменение цен на вторичном рынке в районе соответствовало среднему изменению цен по городу и составило примерно +16%.

В настоящее время Выборгский район может похвастаться успешной реализацией самого масштабного жилищного проекта в городе. Речь идет о жилом комплексе «Северная долина», потенциал которого составляет 2,7 млн кв. м жилья.

чение стоимости 1 кв. м за последний год примерно на 15%.

По данным ГК «Пионер», цены текущего предложения на первичном рынке жилья Выборгского района (при оплате 100%) составляют: однокомнатная квартира-студия – от 59 000 до 130 500 рублей/кв. м; однокомнатная квартира – от 54 900 до 125 730 рублей/кв. м; двухкомнатная квартира – от 51 300 до 112 500 рублей/кв. м; трехкомнатная квартира – от 49 000 до 117 400 рублей/кв. м; квартира от 4 комнат – от 49 000 до 104 800 рублей/кв. м.

справка

Крупные проекты в области жилой недвижимости на территории Выборгского района

– «Главстрой-СПб» строит жилой комплекс «Северная долина» в районе Парголово, рассчитанный на 80 тыс. человек. Общая площадь всего комплекса – около 3 млн кв. м, в работе – 500 тыс. кв. м. В жилом комплексе предусмотрены 4 детских сада и школа.

– «ЮИТ Санкт-Петербург» строит на Железнодорожном пер. дом, жилая площадь которого будет составлять около 15 тыс. кв. м, а на Костромском пр. – дом с жилой площадью около 17 тыс. кв. м.

– Стройкомплекс «ЭЛИС» на Выборгском шоссе возводит 25-этажный дом с жилой площадью около 25 тыс. кв. м.

– ООО «СТ-Дом» («Строительный трест») на Железнодорожном пер. возводит жилой дом (21 этаж), площадь которого составит 32 тыс. кв. м.

– ООО «Парус» («Лидер Групп») на ул. Александра Матросова строит 12-17-этажный дом – 42 тыс. кв. м.

– «Дальпитерстрой» в Парголово реализует проект комплексной застройки, который включает жилые дома

(60 тыс. кв. м), детские сады, магазины, физкультурно-оздоровительный комплекс.

– «36 Трест» на Суздальском пр. возводит 25-этажный жилой дом (20 тыс. кв. м).

– Строительная компания СК «Темп» строит дома небольшой этажности на Ярославском пр.

– Центр ипотечных кредитов строит на ул. Хо Ши Мина, 14, 20-этажный жилой дом и 16-этажную гостиницу.

Источник: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

кстати



Самым крупным проектом в области жилой недвижимости, который оказывает косвенное влияние на рынок не только района, но и всего города, уже три года является «Северная долина», которую строит «Главстрой-СПб».

К крупным проектам жилой недвижимости также относятся: «Лондон-парк» – 500 000 кв. м; Yellow Submarine – (ГК «Пионер») – 66 000 кв. м; «Лотос» («ЮИТ Лентек») – 50 000 кв. м. Всего в Выборгском районе реализуется более 30 жилых комплексов.

Руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева говорит: «Потенциал застройки района, включая крупные территории под реновацию и освоение, составляет более 3,5 млн кв. м жилья. Один из крупнейших проектов – «Северная долина», где в перспективе будет возведено более 2,5 млн кв. м жилья».

В последнее время существенный объем потенциального предложения Выборгского района сместился в район Парголово, где девелоперами был выкуплен большой земельный банк. Средняя цена предложения строящегося жилья в Выборгском районе составляет сегодня около 77,8 тыс. рублей за 1 кв. м, что примерно соответствует среднерыночной цене в массовом сегменте. Год назад этот показатель был на уровне 65,6 тыс. рублей за 1 кв. м, то есть рост цены за год составил порядка 18%.

➔ **коммерческая недвижимость**

Второй после приморского соседа

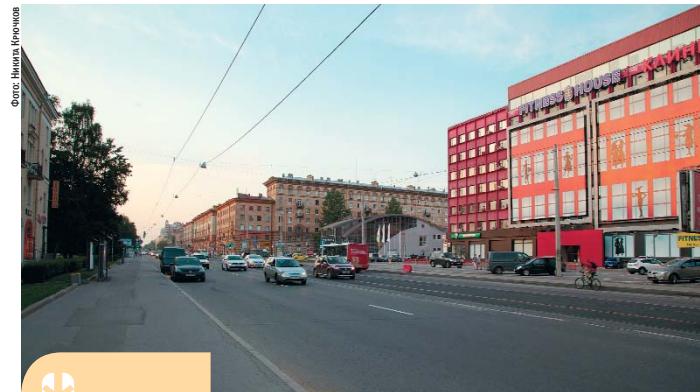
Роман Русаков / По обеспеченности торговыми площадями Выборгский район занимает второе место в городе, уступая только Приморскому. ➔

Основными зонами коммерческой активности Выборгского района являются зоны вблизи станций метро «Озерки» и «Проспект Просвещения». Это обусловлено большим количеством существующих и строящихся жилых домов, расположенных в этих частях района. Активное развитие торгового сегмента связано с тем, что в свое время в этом развивающемся районе ряд девелоперов успели купить или арендовать большие участки под застройку и реализовать на них крупные торговые проекты, которые являются центром притяжения не только для жителей района, но и всего города. В районе расположено два суперрегиональных торговых комплекса: «МЕГА Парнас» и ТРК «Гранд Каньон», один региональный ТРК «Норд» и около десятка объектов районного и микрорайонного формата.

Людмила Рева, директор ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, считает, что по обеспеченности торговыми площадями Выборгский район занимает второе место в городе, уступая только Приморскому. Практически все торговые объекты Выборгского района даже в кризис были заполнены арендаторами более чем на 90%.

Новое предложение торговых объектов представлено ТК «Осиновая роща», ввод в эксплуатацию которого пришелся на посткризисный период, в результате чего ТК после технического открытия некоторое время оставался закрыт для посетителей и продолжал процесс привлечения арендаторов.

Новые коммерческие объекты появляются в результате развития территории вокруг ТРК «Гранд Каньон», которое происходит усилиями холдинга GC Development Group, собственника ТРК. За последние несколько лет здесь появилась ледовая арена, специализированный мебельный центр, а в конце 2011 года открылся первый в Петербурге специализированный



Практически все торговые объекты Выборгского района даже в кризис были заполнены арендаторами более чем на 90%

детский ТРК «Дивный город» общей площадью 21,5 тыс. кв. м. По планам девелопера, развитие территории вокруг ТРК будет продолжаться еще порядка 7 лет.

«В ближайшей перспективе предложение торговой недвижимости района должно пополниться ТРК регионального масштаба «Европолис». Участок на Полостровском проспекте, где должен быть построен ТРК, принадлежал ООО «Балтийская строительная группа», которое в связи с кризисом 2008 года отказалось от планов, и в 2010 году компания Fort Group выкупила проект. Девелопер позиционирует объект как флагманский и планирует к 2014 году построить ТРК площадью свыше 130 тыс. кв. м. Холдинг «Адамант» не отказывается от планов по дальнейшему расширению ТК «Осиновая роща», проектная площадь ТРК «Скандинавия» составляет 250 тыс. кв. м. Вторая очередь объекта предполагает строительство дельфинария и океанариума. Также помимо

торговой галереи планируется каток, площадка для игры в керлинг, парк аттракционов», – рассказала госпожа Рева.

Рынок стрит-ритейла в Выборгском районе развит очень хорошо, ставки аренды на помещения вблизи станций метрополитена могут достигать уровня Московского проспекта и улиц, прилегающих к Невскому. Наибольшим спросом пользуются помещения, расположенные на пересечении проспектов Просвещения и Энгельса. Предложение на этом участке значительно отстает от спроса. Интерес сосредоточен на 1-2 зданиях на каждой из сторон перекрестка. Ставки достигают максимума – 3-6 тыс. руб. за 1 кв. м в месяц, при этом речь идет о крупных площадях 150-500 кв. м. Несмотря на значительную стоимость аренды, собственник всегда имеет возможность выбора и может диктовать свои условия. Даже крупные сетевые операторы нередко занимают площади в этих домах на нетипичных для себя условиях, без льготного периода,

с высоким депозитом и т. д. Немного снизили привлекательность помещений построенные стеклянные торговые павильоны и крытый переход в ТРК «Гранд Каньон», без них ставки могли бы быть выше на 20%.

Людмила Рева говорит, что помещения, расположенные рядом с метро «Удельная», сдаются по 2 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц. Ближе к станции метро «Озерки» растет и спрос, и ставка, ротации минимальны. В доме № 111 по проспекту Энгельса свободные площади не появлялись уже несколько лет, при том что ими активно интересуются сетевые операторы из самых разных сегментов. Если такие площади когда-нибудь появятся, арендная ставка на них составит 3,5-4 тыс. рублей за 1 кв. м. Помещения в соседних домах сдаются по ставке 1,5-1,8 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц. Площади в расположенных здесь ТК сдаются по ставке 1,5-2,5 тыс. рублей за 1 кв. м, заполняемость торговых комплексов близка к 100%.

МНЕНИЕ



Людмила Рева, директор ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

➔ С точки зрения дальнейшего развития коммерческой и деловой активности района наиболее перспективным направлением является торговая недвижимость. Задача района – окончательно избавиться от рыночного формата, все еще представленного в северной части района, и развивать масштабные торговые зоны цивилизованного формата с включением развлекательных составляющих.

Офисы тянутся к центру

Роман Русаков / Зонами деловой активности Выборгского района являются территории, прилегающие к центру города, а также Пироговская и Выборгская набережные.

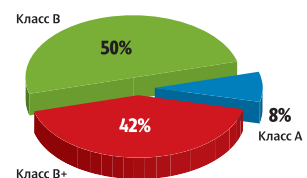
Основная доля бизнес-центров приходится именно на эту часть района. С открытием станции метро «Парнас» началось активное освоение одноименной промзоны. Здесь наибольший инвестиционный интерес представляют офисно-складские комплексы класса В, говорят в NAI Vear. Вдоль Пироговской набережной, Самсоновского и Лесного проспектов сосредоточены высококлассные объекты. Объекты более низкого класса расположены в глубине района. «Выборгский район занимает 9-е место по обеспеченности офисной недвижимо-

стью и сравним по этому показателю с Московским и Красногвардейским районами. Однако по количеству офисных площадей класса А Выборгский район занимает одно из последних мест – здесь их всего около 15 тыс. кв. м. Один из высококлассных объектов, «Австрийский бизнес-центр», в 2010 году сменил владельца. Федеральная сетевая компания (ФСК) приобрела объект, открытый на Пироговской набережной в 2008 году, у австрийской Tilman Kraus Property Group. Работа над проектом велась с 1992 года, и сроки ввода здания в эксплуатацию переносились 6 раз. Еще один объект, позиционируемый в классе А, – бизнес-центр Gregory's Car», – говорит Людмила Рева, директор ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

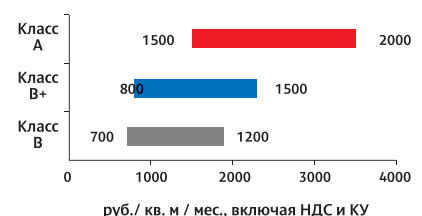
По данным London Real Invest, в Выборгском районе функционирует 16 качественных бизнес-центров (классы А, В+ и В). Общая арендопригодная площадь офисов в бизнес-центрах Выборгского района составляет около 120 тыс. кв. м. Средние ставки аренды варьируются от 800 руб./кв. м/месяц до 1250 руб./кв. м/месяц. Встречаются отдельные объекты с завышенными ставками: до 1500 руб./кв. м/месяц. Заполняемость наиболее удачных и выгодно расположенных объектов близка к 100%. Вакантные площади имеются в недавно построенных бизнес-центрах, а также в объектах с завышенными арендными ставками. «Новое предложение представлено бизнес-центром

Гельсингфорский, введенным в эксплуатацию в 2010 году в деловом квартале «Выборгская набережная». По своему оснащению бизнес-центр «Гельсингфорский» полностью соответствует требованиям класса А. В дальнейшем офисные площади будут появляться в составе многофункциональных объектов, например проекта Riverside Setl City на Ушаковской набережной, а также в жилом комплексе «Поэма у трех озер», – уверена госпожа Рева. Екатерина Марковец, директор по инвестициям и консалтингу компании London Real Invest, добавляет: «Инвестиционных проектов в сегменте офисной недвижимости в Выборгском районе немного – в основном это проекты, заявленные в предшествующий период и приостановленные или перенесенные в связи с экономическим кризисом, в том числе бизнес-центр в составе комплекса «Поэма у трех озер».

➔ **Структура предложения офисных площадей, Выборгский район**



➔ **Средние арендные ставки в бизнес-центрах, введенных в 2012 году**



Источник: NAI Vear

«У области есть производственные мощности для качественного рывка в строительстве»

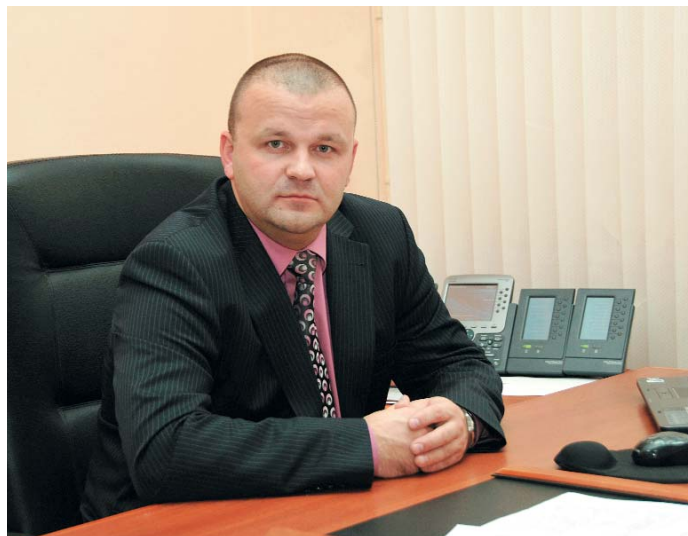
В нынешнем году Мурманская область вдвое увеличила бюджетные инвестиции в капитальное строительство по сравнению с показателями прошлого года. Об основных проблемах строительной отрасли региона корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому рассказал министр строительства и территориального развития Мурманской области Андрей Изотов. ➔

– Андрей Владимирович, как можно охарактеризовать состояние строительной отрасли региона? С какими проблемами сталкиваются строители?

– Хочу отметить, что строительный комплекс всегда относился к числу ключевых отраслей экономики Мурманской области. В прошлом году в регионе строительством новых объектов, капитальным и текущим ремонтом, реконструкцией и модернизацией зданий и инженерных сооружений занимались 742 организации (более 10 тыс. человек). Ими выполнены работы на общую сумму свыше 21,7 млрд рублей. За последние годы произошел отток высококвалифицированных рабочих кадров из областей капитального и производственного строительства. Та же картина наблюдается и в строительстве мостов, путепроводов, тоннелей, электростанций. В связи с сокращением объема строительных работ в предыдущие десятилетия многие строительные организации перестали существовать или преобразовались в снабженческо-сбытовые и коммерческие. Общие негативные изменения на рынке коснулись и проектных организаций: произошло сращивание кадрового состава, увеличился дефицит квалифицированных проектировщиков.

– Готовы ли областные компании выполнять большой объем строительных работ с точки зрения технической оснащённости?

– Техническая оснащённость большинства организаций, с точки зрения современных требований, оставляет желать лучшего. Еще в 1990-е годы в строительных организациях Мурманской области значительно сократился парк строительных машин, снизился удельный вес высокопроизводительной техники. При этом доля рабочих, занятых тяжелым ручным трудом, составляла более 60%. Износ основных фондов в ряде отраслей строительного комплекса, таких как цементная промышленность, производство строительных материалов, крупнопанельное домостроение, превысил 50%. В настоящее время в области действует более 30 крупных и средних предприятий, производящих стройматериалы. При этом объем, качество и номенклатура выпускаемой продукции не обеспечивают существующую и тем более перспективную потребность регионального рынка. Значительная доля материалов возится из-за пределов области, что провоцирует рост стоимости строительства и, соответственно, цен на жилье и прочие объекты. Уровень материально-технической базы предприятий, выпускающих строительную продукцию, низок. Предприятия в основном работают не с полной загрузкой, на изношенном



Степень износа основных фондов в ряде отраслей стройкомплекса составляет почти 50%, из них полностью изношено около 20%

и старом оборудовании: степень износа основных фондов составляет почти 50%, из них полностью изношено около 20%.

– Есть проблемы с подключением объектов к сетям?

– Серьезным препятствием для ведения бизнеса является не столько техника, сколько длительность процедуры согласования проектов и высокие цены на подключение к электрическим сетям, системам тепло- и водоснабжения. Несогласованность планов строительства новых объектов инженерной инфраструктуры по срокам, направлениям, техническим решениям и стоимости с планами развития объектов потребления приводит к удорожанию подключения, а следовательно, и удорожанию инвестиционных проектов по развитию новых предприятий.

– Какие меры будут предпринимать для решения этих проблем?

– В целях укрепления материально-технической базы предприятий по производству стройматериалов, модернизации существующих и создания новых производственных мощностей у нас разрабатывается ведомственная целевая программа «Развитие строительной индустрии Мурманской области» на 2012-2014 годы. Немаловажную роль в этом деле играет привлечение в строительную отрасль частных инвестиций. При интенсивном освоении Штокмановского месторождения и строительстве Мурманского транспортного узла спрос на строительные материалы, изделия и конструкции может увеличиться в десятки раз. Основные производственные мощности для такого рывка в Мурманской области имеются, а при модернизации су-

ществующих производств и определенных капиталовложениях в строительство новых мощностей потребность в обеспечении крупных строек можно будет удовлетворить, не прибегая к импорту строительной продукции или значительно снизив его долю, что в итоге позволит удешевить строительство. В настоящее время основу отношений в строительном комплексе составляет договорная деятельность. Однако не менее значима роль государства как регулирующей силы, обеспечивающей равновесие отношений, стабильность процессов развития и здоровую конкуренцию.

– Какие объекты капитального строительства будут реализованы в рамках основных бюджетных программ?

– В текущем году строительство, реконструкция и модернизация объектов в регионе проходят в рамках 11 долгосрочных целевых программ. При этом в 2012 году объем инвестиций из областного бюджета на нужды капитального строительства был увеличен в 2 раза по сравнению с показателем прошлого года. В этом году будет выделено 2389,5 млн рублей. Количество объектов увеличено до 64, в том числе разработка проектно-сметной документации предусмотрена по 31 объекту. До конца 2012 года в области планируется ввод в эксплуатацию ряда объектов здравоохранения. В частности, планируется ввод второй очереди областного перинатального центра в Мурманске, завершение реконструкции радиологического корпуса Мурманского областного онкологического диспансера, мы планируем завершить строительство первых очереди физкультурно-оздоровительных комплексов в Мончегорске и городе Кола. Большая работа будет проведена и по строи-

– Как ведется в регионе работа по стимулированию жилищного строительства?

– В области разработана и принята долгосрочная целевая программа. Общий объем ее финансирования за счет бюджетов всех уровней составляет более 2,2 млрд рублей. В рамках программы планируется разработка документов территориального планирования и правил землепользования и застройки муниципальных образований Мурманской области, комплексное освоение и развитие территорий области в целях жилищного строительства, в том числе малоэтажного жилья, жилья эконом-класса, а также строительство и предоставление жилья для граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий. Много внимания в программе уделено созданию благоприятных условий для развития строительного комплекса, в частности для применения в строительстве новых энергоэффективных, экономичных и экологических технологий и материалов.

– Насколько развит рынок малоэтажного жилья в регионе?

– Доля индивидуального жилищного строительства в регионе значительно увеличилась в последние полтора года. В первом полугодии 2012 года 26,6% от всего введенного в эксплуатацию жилья составляют объекты индивидуального жилищного строительства, и мы рассчитываем, что к концу 2015 года доля «малоэтажки» составит 1/3 от общего объема жилищного строительства в области. В последнее время частные инвесторы проявляют все больший интерес к малоэтажному строительству и готовы вкладывать в него собственные средства.

цифра

2,2 млрд

рублей выделила Мурманская область на стимулирование жилищного строительства

«Союзпетрострой» придумал, как спасти малый бизнес

Александр Аликин / Санкт-Петербургский Союз строительных компаний вслед за своим майским открытым письмом к губернатору Петербурга о проблеме малого и среднего бизнеса направил в аппарат вице-губернатора Петербурга Игоря Метельского свои предложения «по выходу из кризиса» небольших строительных компаний. ➔

В мае «Союзпетрострой» распространил открытое письмо к губернатору Петербурга Георгию Полтавченко, в котором сообщается о снижении удельного веса малого и среднего бизнеса в объеме подрядных работ города с 40% (в 2006-2008 годах) до 12% (в 2011 году). Если в 2010 году в Петербурге насчитывалось 22,5 тыс. небольших строительных компаний, то в 2011 году их осталось уже 17 тыс.

Утверждается, что эта тенденция сохраняется и в 2012 году, и что если так пойдет дальше, малый и средний строительный бизнес исчезнет из города. Под малым бизнесом в письме понимаются компании численностью до 100 человек и ежегодным оборотом до 400 млн рублей, под средним бизнесом – фирмы численностью до 200 человек и оборотом до 1 млрд рублей.

С момента опубликования открытого письма руководство «Союзпетрострой» с нетерпением ждет встречи с губернатором. Совместно с Комитетом по строительству союз разработал свои предложения (есть в распоряжении «Строительного Еженедельника») по улучшению ситуации. Как рассказал директор «Союзпетрострой» Лев Каплан,

он хочет попросить губернатора выделить для небольших строительных компаний лоты земли размером от 0,5 до 1 га с возможностью платить за аренду в течение всего срока строительства. «Такие участки не выставляются на аукцион»

ны, – говорит он, – Обычно выставляют огромные лоты по 100 га, за которые нам не поддаться».

Кроме того, предлагается обеспечить небольшим строительным компаниям возможность возводить школы, детсады, поликлиники, досуговые и торговые центры шаговой доступности, паркинги и т. д. По словам господина Каплана, малый и средний бизнес «традиционно участвовал в строительстве объектов социальной инфраструктуры, однако сейчас такие компании фактически отстранены от строительства таких объектов».

Как говорится в пояснительной записке к предложениям, сегодня проекты планировки территорий разрабатываются самими застройщиками и не предусматривают строительства объектов социальной инфраструктуры, поскольку инвесторы больше заинтересованы в строительстве жилых домов для повышения объемов продаж квартир. А проводимые конкурсы на строительство социальной инфраструктуры «крайне затрудняют участие в них компаний среднего бизнеса вследствие непрозрачности тендерных процедур, необходимости внесения больших залогов, искусственного занижения стоимости объектов, а также имеющихся случаев коррупционных схем предоставления объектов».

«В городе практически отсутствуют социальные нормативы градостроительства, которые должны предусматривать четкие показатели количества необходимых объектов социальной инфраструктуры при комплексном освоении новых территорий. Необходим четкий адресный план строительства объектов социальной инфраструктуры в районах комплексного освоения территорий на среднесроч-

ную перспективу с разбивкой по годам ввода и обеспечением финансовыми ресурсами», – говорится в документе.

Для решения этих проблем, как считают в «Союзпетрострое», необходимо внести дополнение в «Программу развития конкуренции в Санкт-Петербурге на 2011-2015 годы», предусматривающее преимущественное участие компаний среднего строительного бизнеса в возведении объектов социальной инфраструктуры.

Еще одно предложение касается привлечения небольших строительных компаний к воплощению «Программы сохранения исторического центра Санкт-Петербурга», которая сейчас разрабатывается правительством города. Предлагается подключить строителей к капитальному ремонту жилых домов. Комплексный капитальный ремонт в центре города раньше производила система ремонтно-строительных трестов, являвшихся компаниями среднего строительного бизнеса, который, в свою очередь, для выполнения специальных работ привлекал малые строительные компании. Ремонтно-строительные тресты были объединены в управление капитального ремонта жилых домов. Таким образом, в год производился комплексный капитальный ремонт 100-150 жилых домов с преобразованием коммунальных квартир в отдельные. Сегодня «Союзпетрострой» пока договорился о привлечении его участников только к реновации территорий, которым занимается ООО «СПб Реновация».

Все эти предложения были направлены в аппарат вице-губернатора Петербурга Игоря Метельского. Его пресс-секретарь Елена Бодрова сообщила, что у вице-губернатора имеется поручение от губернатора организовать встречу с «Союзпетростроем». По ее словам, обязательным условием этой встречи должно быть присутствие и Игоря Метельского, и Георгия Полтавченко. Господин Метельский вышел из отпуска 6 августа, в понедельник, а господин Полтавченко ушел в отпуск сегодня. По словам Елены Бодровой, организовать встречу на минувшей неделе не представлялось возможным, поскольку «она прошла под эгидой Дня строителя». Когда губернатор вернется из отпуска, госпожа Бодрова не знает.

НОВОСТИ

➔ «СТАРТ Девелопмент» может отказаться от строительства коттеджного поселка «Большой Пушкин» в городе Пушкине. Проектом предполагается на площади 150 га построить таунхаусы площадью 60-140 кв. м для 10 тыс. жителей.

В конце 2011 года руководство компании начало пересмотр концепции проекта, и он продолжается до сих пор.

«Вероятно, «Большой Пушкин» мы вообще строить не будем. Сейчас все силы направлены на город-спутник «Южный». Пока не было с ним определенности, предполагали строить «Большой Пушкин», а сейчас сомневаемся и все взвешиваем», – сообщила пресс-секретарь ООО «УК «СТАРТ Девелопмент» Евгения Стрельцова. Ясность о строительстве проекта «Южный» в Пушкинском районе появилась 23 июля 2012 года, когда правительство Петербурга подписало с компанией соглашение о стратегическом инвестпроекте «Южный».

➔ В Петербурге открыли продолжение Мичманский ул. на Васильевском острове, которая соединяет ул. Кораблестроителей и порт «Морской фазад». До сих пор Мичманская ул. заканчивалась у поворота на Морскую наб. По проекту, бывший отрезок Мичманской ул. превратили в «карман» новой трехполосной дороги, а между Морской наб. и портом была построена двухполосная дорога. Работы выполнило ЗАО «АБЗ-Дорстрой», входящее в группу компаний «АБЗ-1», за 486,2 млн рублей.

➔ Компания «ЮИТ Санкт-Петербург» открыла продажи в первой очереди строящегося жилого комплекса «Новомосковский», сообщает «АСН-инфо». ЖК «Новомосковский» возводится в квартале, ограниченном Московским пр., наб. Обводного канала и улицей Красуцкого, на двух соседних земельных участках общей площадью 2,5 га, приобретенных ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» в 2011 году.

Проект предусматривает редевелопмент бывшей территории производственного назначения. Жилой комплекс будет реализовываться в два этапа. Первая очередь включает строительство в непосредственной близости от станции метро «Фрунзенская» корпусов 1 и 2 (общей площадью 18,9 и 8,5 тыс. кв. м соответственно). В рамках второй очереди будет возведен корпус 3 общей площадью 24 тыс. кв. м. Срок ввода в эксплуатацию объектов первой очереди – 10 декабря 2014 года.



Лев Каплан: «Мы с нетерпением ждем встречи с губернатором»

Понедельник – время читать

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Вниманию руководителей компаний!

Предлагаем вам рассмотреть различные варианты подписки на газету «Строительный Еженедельник».

ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ:

заполнить подписной купон и выслать в адрес редакции по тел./факсу: (812) 380-09-74, 380-15-81 или по e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной купон вы можете найти на сайте www.asninfo.ru

ЧЕРЕЗ ПОДПИСНЫЕ КАТАЛОГИ:

• ООО «СЗА «Прессинформ», тел. 335-97-51, e-mail: zajavka@cp.spb.ru
• Каталог российской прессы «Почта России» – свое почтовое отделение



подписной индекс 14221

A city

V Международный Форум градостроительства, архитектуры и дизайна

A.city – выставка A.city – конференция



12-14 СЕНТЯБРЯ 2012
Санкт-Петербург, Ленэкспо

УВИДЕТЬ ЛУЧШЕЕ, ОБСУДИТЬ ВАЖНОЕ!

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРИБРЕЖНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Организаторы: +7 812 380 60 04/14/00. build@primetro.ru

Координатор: +7 812 635-7015/16. info@cdkcenter.ru

Генеральный отраслевой партнер:

Генеральный информационный партнер:

Интернет-партнер:

Информационные партнеры:

Новостройки Петербурга поделят на классы

Андрей Семериков / Сегодня на рынке жилой недвижимости России нет общепринятой классификации объектов. Попытку создать такой продукт по аналогии с классификацией объектов коммерческой недвижимости предприняла Гильдия управляющих и девелоперов (ГУД). Эксперты полагают, что появление такого инструмента сделает рынок более прозрачным. ➔

«Потребность в единой классификации ощущается на строительном рынке давно – и девелоперами, для которых облегчается задача разработки осознанной стратегии продвижения и продаж, и потребителями, нуждающимися в четких критериях предлагаемого к покупке жилья. Появление общепризнанной схемы оценки объектов жилой недвижимости будет способствовать обеспечению прозрачности этого рынка в целом», – говорит Галина Чесаева, руководитель отдела маркетинга бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад».

Выработка такой системы классификации, по словам Екатерины Гуртовой, директора по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург», будет в интересах социально ответственных застройщиков и продавцов жилой недвижимости, но в первую очередь – в интересах покупателей квартир.

В классификации Гильдии управляющих и девелоперов выделяется три основных класса: элита, бизнес и масс-маркет. Последний включает в себя подклассы – эконом и комфорт – в общий класс масс-маркет. Границы именно между этими двумя категориями жилья наиболее размыты. В частности, во многих крупнейших проектах большинство качественных характеристик дают возможность причислить их к классу комфорт. Однако ценовая политика застройщиков, масштаб проектов и их местоположение позволяют отнести эти проекты к категории эконом-класса. При этом аналогичные по качественным характеристикам объекты, которые являются точечной застройкой и строятся в обжитых районах, относят к классу комфорт», – поясняет Илья Еременко, гене-



Новая классификация сделает границы между классами более четкими

ральный директор Setl City, председатель Комитета по жилой недвижимости ГУД.

В планах гильдии – провести классификацию всех новостроек, введенных в эксплуатацию с 2011 года. Эксперты рынка уверены, что эта работа позволит в первую очередь привести к одному знаменателю аналитиков рынка.

«Единая классификация могла бы быть полезной, скорее, продавцам и аналитикам рынка, нежели покупателям. Для аналитиков рынка недвижимости это позволит бо-

лее точно оценивать рыночные реалии, для застройщиков – правильно позиционировать проект и избежать ситуаций завышения класса жилья и, как следствие, недостижения намеченных планов по реализации квартир. Помимо этого, единая классификация может быть полезна администрации города – для реальной оценки платежеспособности населения с целью дальнейшей проработки государственных жилищных программ», – считает Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest.

Илья Еременко полагает, что покупателям классификация тоже может быть полезна, для того чтобы ориентироваться в предложении. «Во-первых, она дает воз-

можность сопоставить характеристики и цены объектов на рынке и таким образом сравнить предложения и сделать выбор в пользу того или иного проекта. Во-вторых, наличие сертификата у проекта дает дополнительные гарантии, что объект соответствует всем требованиям в своем классе. И, таким образом, становится понятным соотношение цены и качества в данном проекте», – говорит господин Еременко. – Наличие единой классификации важно и для девелопера: еще на этапе приобретения участка важно понимать, объект какого класса можно возвести в данной локации и в данном окружении. Кроме того, классификация дает возможность девелоперу соответствующим образом оценить данные аналитических отчетов специалистов различных компаний и в конечном итоге правильно оценить конкурентное окружение».

Виталий Разуваев, коммерческий директор девелоперской компании «Сити-XXI век», считает, что класс жилья – это скорее образ, миф, который нужен продавцу для продвижения проекта, а критерии классификации необходимы покупателю, чтобы правильно оценить квартиру с точки зрения соотношения цены и качества.

МНЕНИЕ



Илья Еременко,
генеральный директор Setl City, председатель Комитета по жилой недвижимости ГУД:

➔ Создавая данную классификацию, основной своей задачей мы видели формирование цивилизованных правил игры на рынке недвижимости, появление которых облегчит работу застройщикам и поможет покупателям правильно создать представление о том продукте, который последние предлагают. Предполагается, что в перспективе данная классификация будет применима для всех крупных городов России (от 1 млн жителей). Она будет распространяться на многоквартирные дома и не будет применяться для классификации проектов, включающих индивидуальные и блокированные дома – коттеджи и таунхаусы.

Свой набор критериев

Андрей Семериков / Сегодня в Петербурге большинство застройщиков и аналитиков рынка классифицируют объекты по-своему.

«У нас всегда существовала классификация объектов с четко прописанными критериями для каждого типа, и это живой, а не застывший организм, который постоянно эволюционирует, откликаясь на изменения рынка. Де-факто ключевых дифференциаторов два: месторасположение объекта и его внутренняя начинка, продукт. Появление новых строительных технологий, изменение требований покупателей к качеству дома и квартиры, разница цен в одном сегменте также диктуют необходимость более дифференцированного подхо-

да. В прошлом году мы пересмотрели существующую классификацию, теперь наши проекты делятся на классы эконом и комфорт в массовом сегменте, бизнес, элиту и люкс – в элитном. Новая классификация основана на результатах глубокого исследования продуктового предложения рынка, предпочтений потребителей и учитывает рыночные тенденции», – рассказывает Вера Серезина, директор управления аналитического маркетинга холдинга RBI. Своя классификация есть у компании «ЮИТ Санкт-Петербург». «Класс жилья присваивается у нас, в первую очередь, с позиции местоположения объекта. Чем лучше местоположение и более «статусным» оно оказывается, тем

выше стоимость «квадрата» и, соответственно, класс объекта. Например, в спальных районах города мы обычно позиционируем жилье в сегменте комфорт-класса. В центральных районах города мы строим, как правило, элитное жилье. Градация внутри класса элита – разделение на бизнес, элит, люкс – уже напрямую зависит от уровня конкретного места и, безусловно, видовых характеристик будущих квартир. Внутри нашей компании разработаны стандарты, относящиеся к продуктовым характеристикам различных классов жилья. Жилье в зависимости от класса существенно отличается высотой потолков, квартирографией, размером квартир, отделкой мест общего пользования, выделенной

электрической мощностью на квартиру, конструктивом (с точки зрения возможности дальнейшей перепланировки квартир), количеством парковочных мест в паркинге и т. д.», – поясняет Екатерина Гуртова, директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург». В российском подразделении компании NCC классификация заметно отличается от существующих. «В нашей новой сегментации, разработанной совместно с Knight Frank, определены три большие группы: «семьи с детьми», «семьи без детей» и «одиночки». В каждую группу входят сегменты, определяющие портрет потребителя. Например, в группу «семьи с детьми» входят 3 сегмента: семья, престиж, свобода. Далее

в сегментацию интегрирована шкала покупательской способности: уровень дохода, сбережений, возможности и готовности использовать имеющуюся недвижимость для приобретения новой, возможности взять ипотеку. Всего получилось 3 уровня: А, В, С. Проецируя данные сегменты на объекты недвижимости, доступные для данной группы, получается следующее соотношение: А-сегмент – недвижимость высокого уровня, В-сегмент – недвижимость для среднего класса, С-сегмент – недвижимость массового спроса. Так наша классификация приобрела две оси измерения: по ценам и по уровню дохода. Всего 20 сегментов в России разработано. Следующий шаг – согласно предпочтениям выбранного сегмента определить параметры жилого комплекса, например характеристики местоположения, транспортная доступность,

квартирография, отделка, паркинг и т. д.», – рассказывает Юсо Хиетанен, генеральный директор NCC Жилищное строительство (Россия). Эксперты рынка уверены, что наличие классификации – это инструмент повышения клиентоориентированности компании. Анна Брун, руководитель отдела элитной жилой недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, полагает, что классификация жилья на первичном рынке сегодня сформирована прежде всего в сознании покупателя, который четко понимает набор своих требований к приобретаемому объекту недвижимости и подразделяет под заявленным статусом квартиры наличие всего набора характеристик. Фактически класс не является серьезным ценообразующим фактором и имеет вспомогательное значение для продвижения, считает Игорь Лучков, советник NAI Becar.

Застройщики идут в социальные сети

Антонина Асанова / Последствия кризиса и возросший уровень конкуренции вынуждают застройщиков жилья все больше внимания уделять общению с потенциальными покупателями, дольщиками и собственниками уже сданных квартир. Для этого многие компании осваивают соцсети. ➔



Строительные компании пока что только осваивают новые возможности, предоставляемые ресурсами web 2.0

Присутствие и продвижение в социальных сетях, что часто зашифровывается аббревиатурой SMM, или Social Media Marketing, в первую очередь актуально для компаний, работающих на рынке жилья. «Работа с соцсетями не имеет смысла для компаний, присутствующих на рынке B2B, – объясняет руководитель брендингового агентства Art-fact Ирина Огнева. – Профессионалы, как правило, работают с профессиональными сайтами».

Кроме того, и среди компаний, работающих в сегменте жилищного строительства, в социальных сетях представлены не все –

игроки рынка элитного жилья не считают нужным присутствовать в соцсетях. Во-первых, вряд ли «ВКонтакте» или в Facebook проводит время целевая аудитория этих компаний. И во-вторых, этот рынок недостаточно конкурентен.

«Организации начинают заниматься продвижением своего бренда по мере того, как возрастает конкуренция, когда возникает необходимость выделиться, завоевать потребителя и представить компанию не с точки зрения продукции, а эмоционально, – поясняет Ирина Огнева. – У большинства компаний уже есть свои сайты, но

социальный маркетинг позволяет поддерживать общение с потребителями более глобально, выстраивать индивидуальные отношения с клиентами и более широко распространять пиар-информацию».

Строительные компании пока что только осваивают новые возможности, предоставляемые ресурсами web 2.0. Их охват у компаний пока не слишком широк, как правило, он ограничивается сетью «ВКонтакте» и несколькими форумами. К тому же и инструменты, которые используют компании для работы в соцсетях, пока сложно назвать выверенными и отточенными. Как правило, компании общаются с клиентами через официальные аккаунты, участвуют в обсуждениях своих проектов в группах дольщиков и размещают таргетированную рекламу.

«Реклама в Интернете очень эффективна, – сообщают в отделе рекламы и маркетинга ГК «РосСтройИнвест». – Она работает в связке с наружной и радиорекламой. Проезжая мимо рекламного щита на машине или слушая рекламу на радио, человек может пропустить важную информацию, контакты компании. Однако если он запомнит название жилого комплекса, то сможет найти наш аккаунт в социальной сети или сайт в Интернете».

При этом нестандартные и интерактивные проекты в соцсетях единичны. «Петербургские застройщики, работающие в сегменте масс-маркет, постепенно начинают переходить от мониторинга соцсетей и блогосферы к деятельному участию в жизни сообществ», – уверена ведущий менеджер по PR бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад» Наталья Белякова.

В то же время в постоянной, несобытийной активности инициативу зачастую перехватывают дольщики. Например, этой весной собственную официальную группу создала ГК «РосСтройИнвест», но уже к июню от ее продвижения отказались – дольщики оказались активнее. «В социальной сети «ВКонтакте» есть многочисленная и активная группа дольщиков нашего ЖК «Князь Александр Невский», в которой зарегистрировано более 1,3 тыс. человек, – пояснили в отделе рекламы

и маркетинга группы компаний. – В этой группе мы официально присутствуем, отвечаем на вопросы, ведем мониторинг».

Однако испытывать эйфорию по поводу открытия новых пиар- и рекламных возможностей не стоит, предупреждают участники рынка. «Важно учитывать, что благодаря возможности оперативного размещения данных увеличивается риск распространения не только позитивной, но и негативной информации, – предупреждает заместитель генерального директора ООО «Петротрест-Недвижимость» Наталья Тужилова. – Продвижение бренда в социальных сетях не дает возможности полного управления процессом поддержания репутации».

МНЕНИЕ



Наталья Белякова, ведущий менеджер по PR бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад»:

➔ – Наше глубокое убеждение – в соцсетях нужно появляться исключительно «по поводу». Никому не нужны мертворожденные корпоративные страницы, заведенные в соответствии с модой на web 2.0. Другое дело, когда компания есть что сказать целевой аудитории, предложить новые формы активности, вовлечь и заинтересовать. Целью активности компании в соцсетях является информирование вкпе с формированием эмоционального отклика на иницируемое компанией событие, а в перспективе – долгосрочной лояльности к конкретному бренду. В терминологии интернет-пространства задача-максимум звучит так: превратить целевую аудиторию в бренд-амбассадоров.

Вынужденная активность

Антонина Асанова / Социальные сети – эффективный инструмент для поддержания и развития бренда компании. Однако утверждение, что строительные компании «идут» в соцсети исключительно ради использования дополнительных возможностей продвижения, не совсем верно. Частично это и вынужденная мера.

Активность в социальной сети «ВКонтакте» направлена скорее на повышение узнаваемости компании или бренда и в меньшей степени ориентирована на продажу недвижимости, считают в отделе рекламы и маркетинга ГК «РосСтройИнвест». «Безусловно, социальные сети влияют на позициониро-

вание компании благодаря ряду преимуществ, – соглашается заместитель генерального директора ООО «Петротрест-Недвижимость» Наталья Тужилова. – Во-первых, важную роль играет непосредственный контакт с представителем целевой аудитории и возможность оперативного распространения информации. Во-вторых, данные, размещаемые в социальных сетях и на форумах, обладают высоким уровнем доверия со стороны потенциальных клиентов». Однако на сегодняшний день присутствие на форумах и в социальных сетях стало практически обязательным для строительных компаний, и не только из-за того что дает

преимущества в развитии своего бренда. «Если застройщик не будет взаимодействовать с дольщиками, отслеживать обсуждения собственных проектов, вокруг компании могут возникнуть не соответствующие действительности слухи, иногда совсем фантастические, – говорят в «РосСтройИнвесте». – Так, в прошлом году некие активисты решили, что нужно срочно «спасать» из реки Мурзинка бобров, которым якобы мешает строительство жилого небоскреба «Князь Александр Невский». Несколько дней длилась «спасательная» операция, однако бобры «уезжать» так и не захотели. Они по-прежнему живут в реке возле нашего объ-

екта, подтверждая тем самым отсутствие какой-либо экологической угрозы со стороны стройки». При этом работа с социальными сетями требует и значительных усилий, в идеале ею должен заниматься специальный отдел, отдельный сотрудник или аутсорсинговые компании. Присутствие компании в социальной сети занимает много времени – дольщики, вне зависимости от возраста, стали очень интернет-активными, задают множество сложных вопросов, говорят в «РосСтройИнвесте». Группа компаний в начале этого года вела активный поиск сотрудников, отвечающего за работу с соцсетями, однако успехов он не увенчался, сообщили

в отделе рекламы и маркетинга. Специалистов по SMM пока просто не так много. В результате многие компании вынуждены обращаться к профессиональным агентствам. «Мы ежедневно с помощью специализированного агентства проводим мониторинг социальных медиа, и если видим, что жильцы наших домов сталкиваются с какими-либо сложностями, помогаем им решить эти проблемы, – рассказывают в пресс-службе компании «Строительный трест». –

Интернет-форумы и социальные сети – прекрасная возможность «держать руку на пульсе» и оперативно узнавать мнение наших покупателей о работе компании, видеть как позитивные отзывы, так и замечания». Потребитель, по словам экспертов, ценит активность компаний в соцсетях, отличную от стандартных рекламных подходов, а это значит, что компаниям придется наращивать свою сетевую активность и находить новые пути к сердцам клиентов.

цифра

10 тыс.

рублей в месяц – минимальная стоимость продвижения в соцсетях

Соломенные квадратные метры

Антонина Асанова / Уже несколько компаний в Петербурге предлагают строительство жилых и коммерческих домов из соломы. Однако энергоэффективные, экологичные и дешевые, они вряд ли завоюют рынок, уверены эксперты. ➔

Ассоциации с непрочным домом поросенка Ниф-Нифа уже давно не пугают приверженцев экологичного строительства. Эта традиционная технология возродилась в 1980-е годы в США как дешевое жилье для бедных и благодаря результатам исследований, доказавших высокий уровень тепло- и шумоизоляции прессованной соломы, распространилась к середине 1990-х не только в Америке, но и в Канаде, Австралии, Франции, Чили, Германии, Скандинавских странах. С 1996 года дома из соломы строятся в Белоруссии, а с начала 2000-х – в России. Такие дома уже существуют в Московской, Новгородской, Липецкой, Волгоградской областях, на Алтае.

С недавнего времени предложение соломенного строительства появилось и в Петербурге. Такую технологию предлагают две компании: «ОмДом» и «Архитектурная мастерская Сергея Ерофеева», но реализованных проектов у компаний пока нет. Сергей Ерофеев только заканчивает отделку собственного дома на берегу Чудского озера, который и должен стать демонстрационным. Однако заказы уже появились. По словам господина Ерофеева, под Петербургом уже начата закладка фундамента под коммерческое здание из соломенных блоков площадью 200 кв. м, а в скором времени будет построена баня с бассейном и SPA-зоной площадью 300-350 кв. м.

«Оказавшись в соломенном доме, вы даже не поймете, из чего он сделан, это массивная, похожая на каменную постройка. И спрос на такие здания есть, – уверен архитектор и строитель. – В первую очередь для строительства экогостиниц, арт-объектов, а также среди людей, которые следят за своим здоровьем. При этом специалистов по соломенному строительству в России можно пересчитать по пальцам, их всего 3-5 человек».

Солома эконом-класса

Главный аргумент «за» строительство из соломы – ее экологичность и низкая стоимость. Стены из прессованной соломы в 4-10 раз «теплее» традиционных. Для сравнения, теплопроводность прессованной соломы – 0,050-0,065 Вт/(м·С), сплошного кирпича – 0,67 Вт/(м·С), пенобетона – 0,3 Вт/(м·С), а древесины твердых пород – 0,2 Вт/(м·С).

При этом материал легкодоступен. Один блок прессованной соломы размером 0,5 х 0,4 х 0,8 м в Петербурге продается за 95-110 рублей. Для возведения дома площадью 100 кв. м требуется около 700 таких блоков. Для сравнения, стоимость одного кубометра газобетона – 2,5-3 тыс. рублей, кирпича – 2,5-5,5 тыс. рублей, а бревна – от 8,5 тыс. рублей. Кроме того, для дома из соломы требуется и более легкий фундамент.



Дома из соломы, скорее всего, останутся в сегменте «арт-строительства». Массовый покупатель выбирает традиционные материалы

«Пока постройка дома обходится в сумму около 15 тыс. рублей за 1 кв. м, но мы надеемся оптимизировать затраты и выйти на стоимость 10 тыс. рублей за 1 кв. м, – говорит партнер компании «ОмДом» и соавтор проекта Strawbale.ru Павел Брайво. – Это примерно соответствует стоимости строительства других домов эконом-класса. Но если же строить дом самостоятельно, можно уложиться и в стоимость 5 тыс. рублей за 1 кв. м».

Строй как хочешь

Четкой и единственно правильной технологии строительства зданий из соломенных блоков нет. «Этот материал подразумевает большую вариативность технологий строительства, – поясняет Сергей Ерофеев. – Все зависит от климатических условий, этажности здания и конкретного проекта».

Например, в одноэтажных домах несущими могут быть сами соломенные стены, для двухэтажных зданий и выше необходим внутренний или внешний каркас – несущая нагрузка пространственная рама. Сами блоки также могут скрепляться различными способами – арматурой, деревянными кольями и даже веревками. После создания стен их необходимо покрыть металлической сеткой и заштукатурить.

Единственное условие – защита от влаги. «Соломенные блоки не терпят даже одно-

кратного намочения, поэтому в нашем климате сначала необходимо возводить каркас и кровлю, а затем собственно стены, и штукатурить в сухое летнее время во избежание загнивания соломы», – советует господин Ерофеев.

Кроме того, солому можно использовать и в качестве утеплителя, проложенного между каркасными стенами из кирпича или дерева. «Средняя стоимость строительства таких домов – 10 тыс. рублей за один кубометр строительного объема, – подтверждает генеральный директор «ЭкоДом-Проект» Анатолий Надденный. – При этом и по теплоизоляционным свойствам, и по экологичности, и по стоимости лучший материал – именно солома».

Экологичность не в счет

Технология строительства домов из соломы проста, материал доступен, но, несмотря на это, такие здания все еще не заполнили мир. «Сначала я думал, что эта технология удобна для неопытных строителей, но оказалось, что она сложна даже для профессионалов, – делится опытом Сергей Ерофеев. – Соломенные блоки – это не кирпичи и не пенобетон, каждый блок индивидуален. Строительство из них требует понимания физических процессов: как материал накапливает влагу, как пропускает воздух, очень внимательного отношения

к деталям. Профессиональные строители за это браться не будут, а обычным людям построить качественный дом будет тяжело».

Эксперты рынка к ретроинновациям также относятся скептически. «Необычные технологии используются в редких случаях, когда человек хочет выделить свой дом, – говорит директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар» Николай Ромаши. – На загородном рынке домостроения по-прежнему преобладают традиционные материалы».

«Одной из основных причин, по которой в Санкт-Петербурге и Ленинградской области практически нет коттеджных поселков, где дома строятся из экологичных материалов, является неготовность покупателей, – согласна руководитель КЦ «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева. – Что говорить об экодумах, если даже к панельно-каркасной технологии, которая уже сто лет используется во всем мире, у нас только сегодня сформировалось более позитивное отношение. И то ряд покупателей относится к этому материалу настороженно».

При этом энергоэффективность, возможность сэкономить на расходе тепла и электричества, как ни удивительно, больше волнует владельцев более дорогих домов. Ряд покупателей в этих целях устанавливает систему «умный дом», добавляет Ольга Трошева.

Несмотря на это обе предлагающие услуги соломенного домостроения компании надеются, что с появлением первых зданий, способных продемонстрировать все преимущества этой технологии, спрос возрастет. «Безусловно, покупатели хотят сначала увидеть такие дома и убедиться в их положительных свойствах», – говорит Павел Брайво. Кроме того, для популяризации этой технологии «ОмДом» уже разработал модульную систему строительства, призванную упростить процесс сборки дома.

справка

➔ «Зеленое» строительство делится на две ветви – это high-tech, предполагающий разработку новых материалов и высокотехнологичной инженерии, и low-tech, основывающийся на использовании природных материалов и ретроинноваций. При этом, несмотря на типичное представление об экологичности как о дорогостоящем мероприятии, low-tech-технологии, к которым можно отнести землелитное, саманное строительство, использование торфоблоков «Геокар» или прессованной соломы, позволяют строить жилье эконом-класса.

Сравнительная комплексная оценка различных строительных систем

Наименование критериев	Значимость (вес) критерия	Кирпичная	Бетон	Пенобетон	Дерево, массив	Минвата + каркас «канадка»	Каркас + ППС	Теплостен	Саман	Геокар + каркас	Прессованная солома	Прессованная солома + каркас
Основные критерии												
1	Влияние на здоровье	10	1	-1	0	2	0	-2	0	1	1	2
2	Теплоизоляционные свойства	10	-1	-2	1	0	1	1	0	1	2	2
3	Стоимость строительства	8	-1	-1	0	0	-1	0	0	2	0	2
4	Стоимость эксплуатации	10	-1	-2	1	-1	1	1	0	2	2	2
5	Безопасность при пожаре	7	2	1	1	-1	0	-2	0	1	0	2
6	Скорость строительства	6	-2	0	0	1	1	1	0	1	2	1
7	Долговечность	4	2	1	1	1	-1	-1	0	1	2	1
8	Ресурсообеспеченность текущая	8	0	1	2	1	2	2	2	-1	-2	-2
9	Квалификация строителей	5	-2	-1	0	0	0	0	2	1	2	1
	Сумма баллов	68	-18	-44	47	21	30	-1	42	59	47	104

Источник: журнал «Эксперт»

Рынок стройтехники выходит из кризиса

Кристина Наумова / Рынок строительной техники Петербурга, серьезно просевший в кризис, начинает восстанавливаться. Участники рынка рассчитывают до конца года выйти на докризисные показатели. ➔

Фото: Наталья Крюкова



Участники рынка надеются, что докризисные показатели будут достигнуты к концу 2012 года

Петербургский рынок строительной техники медленно восстанавливался после нескольких лет кризиса, которые оказались для него провальными. Но сегодня у участников рынка есть надежда, что докризисные показатели будут достигнуты по итогам 2012 года. По прогнозам экспертов, объем рынка превысит отметку в 25 млрд рублей.

Впрочем, в начале года оптимизма было меньше. Менеджер по продажам компании «Универсал спецтехника» Владимир Наумов отмечает, что в первом полугодии на рынке было затишье – уменьшилось количество сделок по сравнению с тем же периодом 2011 года. Господин Наумов свя-

зывает это с сокращением городского бюджета и, как следствие, сокращением городских заказов.

Руководитель пресс-центра компании «Грузомобиль» Михаил Петров отмечает, что до кризиса клиенты стояли в очередь на приобретение техники, в то время как сейчас вся продукция в наличии. По его словам, рынок замер в ожидании результатов выборов. «Все глобальное строительство ориентируется на главу государства. Как только прошли выборы, рынок заметно оживился, стали расти продажи и звонки в call-центр», – отмечает господин Петров.

Представитель компании «Омега-Рент» Алексей Шишкин полагает, что затишье на рынке строительной техники в первой половине года было предсказуемо. «Все дело во времени года. Зимой строительство всегда замирает, соответственно, приостанавливаются и сделки по приобретению тех-

ники. В этот период востребована аренда техники для прогрева бетона», – поясняет Алексей Шишкин.

Кризис существенно перераспределил также позиции участников рынка строительной техники. В 2008 году лидерами считались компании «Акрос» и «Возрождение» (контролировали 10% парка арендной техники). Однако уже в 2009 году «Возрождение» полностью закрыло направление по аренде строительной техники и до сих пор не видит перспектив на этом рынке.

Сегодня наиболее востребована строительная техника иностранного производства – Volvo, JCB, Hyundai, Hitachi, отмечают эксперты. Доля импортной техники на петербургских стройках стабильно превышает 50%. В основном спросом пользуется новая стройтехника универсального назначения: экскаваторы-погрузчики, гусе-

ничные экскаваторы, бульдозеры, автокраны.

Генеральный директор ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» (входит в ГК «Эталон») Геннадий Щербина рассказывает, что предприятия группы используют в основном технику иностранных брендов. «Управление механизации «Эталон» использует исключительно немецкие башенные краны Liebherr. Компания «ЛенСпецСМУ-Комфорт» при проведении фасадных работ предоставляет подъемники Geda. «Управление сваебойных работ «Нулевик», также входящее в ГК «Эталон», при проведении работ нулевого цикла использует сваебойные установки Junttan и экскаваторы New Holland.

Парк спецтехники предприятий бизнес-единицы «ЛСР. Строительство Северо-Запад» – ДСК Блок и ГАТП-1 – представлен транспортом Mercedes, Volvo, Scania (тягачи для панелевозов), большим количеством полуприцепов марки Schmitz. Для производственных нужд ДСК «Блок» используются бортовые автомобили, шаланды, панелевозы, грузовые газели, самосвалы, экскаваторы, бульдозеры, компрессоры, погрузчики, автомобильные автокраны, экскаваторы-погрузчики, самосвалы, шаланды, уборочная и прочая техника. В основном предприятие использует собственный автотранспорт и покупает технику за собственные оборотные средства. Если свой парк не располагает необходимой строительной техникой, она арендуется у одного из предприятий группы – компании «УМ-260», которая, в свою очередь, использует краны таких мировых производителей, как Liebherr, Potein.

В эксплуатации бизнес-единицы «ЛСР. Базовые материалы – Северо-Запад» в настоящее время преобладает строительная техника Volvo, Caterpillar, Liebherr.

цифра

свыше 25

млрд рублей составит объем рынка строительной техники в 2012 году

Механизмы покупки

Кристина Наумова / Лизинг, как и прежде, остается самым востребованным инструментом приобретения строительной техники в Петербурге. Его доля, по оценкам участников рынка, составляет 80%.

Лизинг выбирают в основном крупные компании, потому что он выгоден при приобретении сразу большого количества техники, говорит Михаил Петров. Заместитель директора ГК «Интерлизинг» по коммерции Александр Рябцев добавляет, что в лизинг берут, как правило, дорогую технику. Так, в эксплуатации бизнес-единицы «ЛСР. Базовые материалы – Северо-Запад» в на-

стоящее время преобладает строительная техника Volvo, Caterpillar, Liebherr, при этом 100% техники приобретается в лизинг.

Менеджер по маркетингу и рекламе группы компаний «Балтийский лизинг» Ирина Кенюхова отмечает стабильный спрос на строительную технику. С начала года компания заключила договоры лизинга по строительной техни-

ке на сумму более 2 млрд рублей, что на 17% больше показателя аналогичного периода прошлого года.

Ирина Кенюхова обращает внимание на то, что за последние годы лизинговые компании многое усовершенствовали в своей работе.

Услуга лизинга, по ее словам, стала гораздо проще для клиентов: решение по розничным продуктам принимается за

7 минут, пакет документов – минимальный. По словам госпожи Кенюховой, условия по лизингу строительной техники для клиентов становятся более лояльными: снижаются требования к размеру авансового платежа, лизинг может быть предложен на более длительный срок – до 5 лет.

Участники рынка полагают, что продажа техники и ее приобретение через лизинговый механизм имеет ряд преимуществ перед другими видами финансирования или прямой покупкой. Основным преимуществом лизинга по сравнению с кредитом является возможность беззалогового финансирования. Поскольку сам предмет лизинга остается в собственности лизинговой компании, дополнительное залоговое обеспечение, как

при кредите, не требуется. Кроме того, лизинговое финансирование может быть привлечено на более длительный срок, чем обычно выдается кредит.

В сравнении с кредитом главным преимуществом лизинга можно назвать налоговые льготы, которыми пользуются клиенты лизинговых компаний. Снижение нагрузки по налогу на имущество происходит за счет ускоренной амортизации. НДС, который клиент выплачивает в составе лизинговых платежей, возмещается ему в полном объеме. В общей сложности легальная оптимизация налогообложения позволяет сэкономить до 20% по сравнению с кредитом. Петербургский рынок аренды строительной техники, по словам экспертов, также довольно развит и нередко становится

более выгодным инструментом для аренды.

Как правило, аренда актуальна для небольших подрядных компаний, у которых есть короткие заказы на 2-3 месяца.

Приобретать технику на такой срок слишком дорого. Некоторую технику гораздо выгоднее и проще взять в аренду, нежели купить, говорит представитель компании «Омега-Рент» Алексей Шишкин. Например, строительные подъемники в случае покупки придется регистрировать в Ростехнадзоре, и это определенные расходы и ответственность.

По оценкам экспертов, рынок аренды строительной техники в Петербурге ежегодно растет на 20%. В то же время эта ниша еще не занята, и конкуренция игроков рынка не ощущается.

цифра

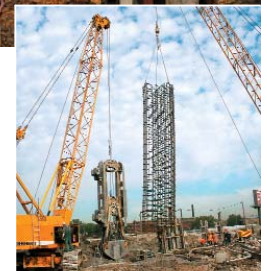
80%

составляет в Петербурге доля лизинговых сделок в общем объеме сделок по приобретению стройтехники

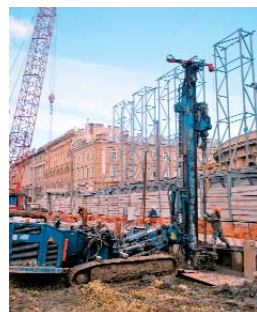
Видим мир глубже

- Строительство подземных конструкций
- Строительство заглубленных объектов методом top-down
- Сооружение подземных паркингов
- Устройство глубоких котлованов в непосредственной близости от зданий
- Устройство ограждающей конструкции методом «стена в грунте»
- Устройство баретт
- Испытание баретт и свай на нагрузку до 3500 т
- Погружение шпунта
- Работы по усилению несущей способности фундаментов близлежащих существующих зданий

Поздравляем с Днем строителя!



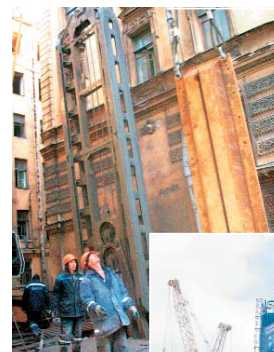
Устройство элемента въезда и выезда тоннеля на левом берегу Невы



Нулевой цикл строительства торгово-офисного комплекса «Стокманн» со встроенным трехуровневым подземным паркингом



Устройство многоуровневого подземного паркинга рядом с исторической застройкой на набережной реки Мойки



Испытание барретт и свай на нагрузку до 3500 т



Строительство трехэтажного паркинга под будущим зданием в Зоологическом переулке



ТРЦ «Атмосфера» на Комендантской площади. Строительство пятиэтажного подземного паркинга



197198, Санкт-Петербург,
Большой пр. П. С., 25/2, лит. Е
Тел. (812) 337-53-13, факс (812) 337-53-10
WWW.GEOIZOL.RU

Свидетельство 01-И-№11033-1 от 29.12.2010 г.
№0050.02-2010-7811077889-П-031 от 22.02.2011г.
№0089.02-2009-7811077889-С-003 от 28.04.2011 г.