



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



«Болевые точки»
строительного
рынка

СТР.
3



Недвижимость
поедет на метро

СТР.
11



Проектное
финансирование
проплывает мимо

СТР.
12



Союз строительных
объединений
и организаций



Осенняя конференция
«Развитие строительного
комплекса СПб и ЛО»

СТР.
15



В «СЕРОМ ПОЯСЕ» МОЖНО ПОСТРОИТЬ ЖИЛЬЯ НА 1,6 ТРЛН РУБЛЕЙ

Михаил Кулыбин

Компания Peterland подготовила исследование «Потенциал жилищного строительства в «сером поясе» Санкт-Петербурга». В нем специалисты тщательно проанализировали, какие земли бывших промзон в ходе редевелопмента могут быть использованы под застройку, жилье каких классов там можно возвести и, наконец, за какие деньги его реально продать.

СТР. 4-5

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК
2 ОКТЯБРЯ

ПРОБЛЕМА

Минстрой РФ не рассчитывает решить проблему обманутых дольщиков раньше 2020 года, следует из опубликованных планов-графиков, подготовленных субъектами РФ. Глава Минстроя России Михаил Мень рассказал, что подготовка дорожных карт и их корректировка заняли 2 месяца. «В итоге к нам поступили планы-графики от 72 субъектов РФ, в которых насчитывается 830 проблемных объектов долевого строительства, 38,15 тысячи обманутых дольщиков», – отметил он. По словам министра, из 830 долгостроев 139 планируется завершить уже в 2017 году. Еще 187 объектов – в следующем, 160 – в 2019 году, остальные – позже. Есть также 228 объектов, сроки достройки которых пока не обозначены.

ДОРОГИ

Субсидии дорожного фонда Ленобласти с 2018 года будут выделяться напрямую районам. Объединение в один конкурсный лот ремонтов нескольких муниципальных дорог позволит проводить работы крупным подрядчикам, готовым нести гарантийные обязательства. При этом, если область софинансирует ремонт и строительство дорог больше чем на половину стоимости контракта, то аукцион будет проводить региональный комитет госзаказа. «Практика показала, что большинство администраций поселений оказалось не в состоянии грамотно и в срок использовать выделяемые средства. В этой связи нами принято решение изменить схему финансирования, чтобы за реализацию профильной программы несли персональную ответственность главы администраций районов», – отметил глава региона Александр Дрозденко.

МИНСТРОЙ

Федеральная государственная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) введена в эксплуатацию. В системе будут размещаться сметные цены строительных ресурсов, полученные по результатам мониторинга, федеральный реестр сметных нормативов, укрупненные нормативы цен строительства, методики применения сметных норм и сметных цен, классификатор строительных ресурсов, перечень юридических лиц, которые обязаны предоставлять информацию во ФГИС ЦС. «Минстрой провел большую работу для того, чтобы отрасль получила удобный рабочий инструмент – систему, обеспечивающую сбор, обработку, хранение, размещение и использование информации, необходимой для определения сметной стоимости строительства», – заявил замглавы ведомства Хамит Мавляиров.

ВТОРНИК
3 ОКТЯБРЯ

АИЖК

АИЖК передаст розничное кредитование банку «Российский капитал». После перехода к АИЖК полного контроля над «Российским капиталом» банк сфокусируется на жилищной сфере, сделав своим приоритетным направлением в розничном бизнесе ипотеку (часть которой будет секьюритизироваться с использованием «фабрики ИЦБ»), а в корпоративном бизнесе – финансирование жилищного строительства ЖКХ. Ожидается, что передача банка Агентству завершится в декабре этого года.

ВВОД

7,3 %

– именно на столько упали объемы ввода жилья в РФ в январе-августе 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016-го.

По данным Росстата, в РФ было введено в эксплуатацию 581,7 тыс. новых квартир суммарной площадью 39,7 млн кв. м. В то же время в августе 2017 года сдано 95,9 тыс. новых квартир суммарной площадью 6,3 млн кв. м, что на 13,1% больше, чем в августе прошлого года. После семи месяцев снижения месячных темпов ввода по отношению к 2016 году строительный сектор показал положительную динамику.



ГАЗПРОМ

Компания «Газпром трансгаз Санкт-Петербург» открыла запрос предложений на строительство малоэтажного комплекса в пос. Ленинское Выборгского района Ленинградской области. По данным сайта госзакупок, цена вопроса превышает 1,2 млрд рублей. За эти деньги необходимо построить 19 двух- и трехэтажных кирпичных домов, в каждом из которых могла бы жить одна семья. Площадь зданий должна составлять от 391 до 1106,79 кв. м. Дома нужно не просто построить, но и подключить ко всем необходимым коммуникациям, сделать в них косметический ремонт, обеспечить дорожными въездами, а также благоустроить прилегающую территорию. Все работы должны быть завершены до 30 декабря 2019 года.

СРЕДА
4 ОКТЯБРЯ

ЛИФТЫ

1200

– лифтов будет отремонтировано в Санкт-Петербурге в этом году. Об этом сообщил генеральный директор НКО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта» Денис Шабуров. По его словам, город с ремонтом лифтов ускорится, поскольку в соответствии с техрегламентом Таможенного союза все лифты старше 25 лет в 2020 году должны быть остановлены независимо от текущего технического состояния. В ближайшие годы Петербург увеличит темпы ремонта лифтового хозяйства до 1,5 тыс. единиц в год.

СТАВКИ

К весне ипотечные ставки могут снизиться до 8%. Такой прогноз содержится в отчете консалтинговой компании «Русипотека». Также эксперты компании предполагают, что по итогам нынешнего года общий объем выдачи ипотечных кредитов в РФ будет выше 1,9 трлн рублей. «Рынок вырастет на 30%, но в этом росте будет велика доля перераспределения кредитов между кредиторами с помощью механизмов рефинансирования, то есть прирост новых уникальных заемщиков будет существенно ниже 30%», – уточняется в отчете. Эксперты ожидают, что банки, еще не запустившие продукты по рефинансированию ипотеки, поспешат это сделать, иначе потеряют в выдаче новых кредитов.

ЗАКС

ЗакС Санкт-Петербурга одобрил в первом чтении законопроект о предоставлении социальных выплат многодетным семьям для приобретения или строительства жилья. Согласно документу, средний размер социальной выплаты по предварительному расчету на семью 4–5 человек составит 2,9 млн рублей, что превышает размеры выплат по другим видам содействия в улучшении жилищных условий. Законопроект предоставляет горожанам выбор: оставаться в очереди на получение квартиры либо получить компенсацию и самостоятельно решить жилищную проблему. Для реализации этого предложения Смольный готов в 2018–2020 годах выделять из бюджета на эти нужды по 2 млрд рублей. За это время порядка 2,5 тыс. многодетных семей смогут улучшить свои жилищные условия. Отметим, что, по данным Смольного, выдача компенсаций обойдется городу в два раза дешевле выкупа готовых квартир у застройщиков. В настоящее время город закупает жилье по цене почти 66,22 тыс. рублей за квадрат.

ЧЕТВЕРГ
5 ОКТЯБРЯ

САМОСТРОЙ

Незаконно возведенный многоквартирный дом в Сестрорецке на ул. Воскова, 18А, узаконен. В Петербурге выполнено первое мировое соглашение судебного спора о законности строительства. Застройщик приступил к строительству здания без разрешения. Госстройнадзор обратился в суд с иском о сносе самовольно возводимого объекта. Стороны судебного спора пришли к мировому соглашению, по которому застройщик обязан был выполнить ряд требований, в том числе подготовить всю необходимую для получения разрешения на строительство документацию. После выполнения всех обязательств застройщик обратился в Госстройнадзор за разрешением и получил его.

ФИНАНСЫ

Один из крупнейших петербургских девелоперов Setl Group выходит на рынок публичных заимствований. Утвержденной программе биржевых облигаций на Московской бирже присвоен идентификационный номер. Максимальный общий номинальный объем составляет 25 млрд рублей. В рамках программы облигации размещаются по открытой подписке сроком до 10 лет. Срок действия – 99 лет. В IV квартале 2017 года компания планирует осуществить первый выпуск облигаций. Привлеченные средства планируется направить на развитие адресной программы и оптимизацию кредитного портфеля. Информация об объеме и условиях выпуска будет объявлена в ближайшее время.

ДОЛГИ

24 %

– такой доли достигли проблемные кредиты у строительных компаний, заявил президент Российского союза строителей, экс-губернатор Санкт-Петербурга Владимир Яковлев. По его словам, только за последние 12 месяцев этот показатель вырос на 10 п.п. «Одна из главных причин этого – несвоевременные выплаты из бюджетов, прежде всего из муниципальных», – отметил Владимир Яковлев. Он подчеркнул, что такая ситуация чревата банкротством строительных компаний. По данным Российского союза строителей, в 2014 году было зафиксировано банкротство 1184 предприятий отрасли, а в 2016-м – уже 3183.



ПЯТНИЦА
6 ОКТЯБРЯ

КАПРЕМОНТ

Минстрой России утвердил правила расчета предельной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов, сообщил глава ведомства Михаил Мень. «Документ определяет единообразный подход при определении размера предельной стоимости работ по капитальному ремонту. Для того чтобы подготовить приказ, мы провели анализ расчета предельных стоимостей в регионах, выяснилось, что регионы формируют ее по-разному. Мы дали регионам единообразную методологию определения стоимости», – заявил он. Для определения размера предельной стоимости рекомендуется использовать типологию домов, расположенных в регионе. За основу может быть принят период постройки, конструктивная схема, материал стен, конструкция и покрытие крыши, тип фундамента, отделка фасада, степень оснащенности инженерным оборудованием, этажность зданий, либо иные критерии или их сочетания, характерные для объектов жилищного фонда конкретного региона.

ИПОТЕКА

1,1 трлн Р

– на такую сумму, по данным ЦБ, за январь-август 2017 года выдано ипотеки. Оформлено более 600 тыс. ипотечных кредитов. Это на 14% больше, чем за аналогичный период 2016 года в количественном выражении, и на 22% – в денежном. Август 2017 года стал рекордным за всю историю рынка. Выдано 94,4 тыс. кредитов на сумму 174,1 млрд рублей. Это на 39% больше, чем в 2016 году, и на 19% – уровня 2014 года. «Напомним, что именно в 2014 году был зафиксирован предыдущий максимум выдачи ипотеки (1 миллион кредитов на сумму 1,77 триллиона рублей). Не вызывает сомнений, в 2017 году этот уровень будет превышен», – подчеркивают аналитики АИЖК.

ДОЛГОСТРОИ

С начала года в Санкт-Петербурге сдано в эксплуатацию 19 проблемных объектов, сообщил замглавы Комитета по строительству Евгений Барановский. Общая площадь этих домов составляет 654 тыс. кв. м, в них расположена 8361 квартира, уточнил он. Евгений Барановский отметил, что в целях завершения проблемных объектов комитетом ведется постоянная работа по поиску кредитных организаций и частных инвесторов, прорабатываются условия их сотрудничества.

ОТРАСЛЬ

«БОЛЕВЫЕ ТОЧКИ» СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА

Евгений Созидалов

Круг проблем строительного рынка не ограничивается «драконовскими» нормами поправок в 214-ФЗ. Объемы строительства снижаются, растет число обанкротившихся застройщиков, а цены на новостройки практически заморожены. Тем не менее эксперты отмечают, что пик кризиса остался позади.

ОБЪЕМЫ

Строительная отрасль традиционно реагирует на макроэкономические сдвиги с отставанием. Так, отмечает первый зампред Комитета Госдумы РФ по жилищной политике Александр Сидякин, начавшийся в стране в 2014 году кризис отразился на объемах ввода жилья только к 2016–2017 годам. В 2015 году были сданы рекордные 85,3 млн кв. м, в 2016-м – 79,8 млн. В этом году ожидается ввод на уровне 75–76 млн кв. м, впрочем, падение идет преимущественно за счет малоэтажного строительства. «По прогнозам Минстроя, объемы сдачи многоквартирных домов повторят результаты 2016 года, то есть будут на уровне 47–48 миллионов квадратов», – утверждает Александр Сидякин. Со своей стороны президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев уточняет, что свою роль сыграли и западные санкции. «Напрямую отрасль от них мало зависит. Но ряд вызванных санкциями факторов не могли не сказаться. Например, это возросшие ставки по кредитам», – заявил экс-губернатор Петербурга в ходе Всероссийского жилищного конгресса.

Между тем заместитель руководителя аналитического центра АИЖК Андрей Бархота обращает внимание, что пик снижения объемов ввода жилья пришелся на начало года – падение январь к январю составило 22%. «К августу ввод жилья практически достиг показателя 2016 года, а ввод многоквартирных домов за август вырос на 19% по отношению к августу 2016 года», – подсчитал эксперт.

Иными словами, апогей кризисных явлений остался позади.

ДОЛЬЩИКИ И БАНКРОТСТВА

«Новая редакция 214-ФЗ – это выстраданное решение», – говорит Александр Сидякин. По его оценкам, сейчас в стране насчитывается более 1200 проблемных объектов, по которым стройка либо остановлена, либо ведется предельно медленно. А число пострадавших соинвесторов уже превысило 130 тыс. человек. «Не все они входят в федеральный реестр обманутых дольщиков, поскольку само по себе включение в реестр никаких благ не предполагает», – отмечает депутат.

При этом существующие гарантийные механизмы защиты дольщиков не работают. Страховые компании, собрав 40 млрд рублей, с января 2014 года, когда начал действовать этот механизм, провели только одну выплату потерпевшему клиенту. Остаются определенные организационные сложности и с будущей работой Компенсационного фонда (см. «МЧС для дольщиков: как это будет», «Кто строит в Петербурге», № 34, 2017). Но Александр Сидякин предлагает дождаться старта работы Фонда, чтобы устранять недочеты по ходу.



Впрочем, далеко не всегда за остановкой строительства скрывается злой умысел. Так, одной из причин частых банкротств застройщиков Владимир Яковлев называет несвоевременные, с большим запозданием выплаты по госзаказам из бюджетов. Особенно остро стоит проблема оплаты из муниципальных бюджетов.

При этом ситуация с долгами в отрасли далека от благополучной. Доля проблемных кредитов у строительных компаний достигла 24% и за последние 12 месяцев выросла на 10 п.п. Только за прошлый год обанкротились 3183 строительные компании.

Некоторую надежду дарит лишь то, подсказывает Андрей Бархота, что в банковском секторе скапливается избыток ликвидности. На этом фоне как минимум добросовестные плательщики по кредитам могут рассчитывать на рефинансирование займов.

РЕФОРМА СРО

Как отмечает Владимир Яковлев, к сегодняшнему дню в рамках реформы саморегулирования подготовлены все необходимые нормативные документы, чтобы уже можно было работать по новым стандартам. Введена коллективная ответственность за ущерб, связанный с ненадлежащим исполнением договорных обязательств. И порядка 400 СРО объявили о создании соответствующих фондов общим объемом 32 млрд рублей. А с 1 октября Ростехнадзор начинает исключать из реестра СРО, нарушающие законодательство.

Также определены фактические размеры средств компенсационных фондов, находящиеся в распоряжении

СРО. Они достигают порядка 71 млрд рублей. «Но это составляет всего лишь 57% от суммы, которая была несколько лет назад», – обращает внимание Владимир Яковлев. – Куда ушли остальные деньги, предстоит разбираться».

Есть и другие «недоработки». «Осталось 3 тысячи строительных компаний, не успевших перейти в СРО по месту регистрации, как этого требует 372-ФЗ», – отмечает заместитель исполнительного директора Национального объединения строителей Сергей Пугачев.

Впрочем, президент Ассоциации строителей России Николай Кошман при оценке действующей правовой базы настроен гораздо более критично. Недопустимой он считает ситуацию с отставанием по Еврокодам. Партнер России по Таможенному союзу Бело-

руссия перешла на работу по таковым, Казахстан переходит, Россия же «никуда не спешит». «У нас действуют старые СНиПы, а новации в ценообразовании – это нормативные справочники восьмидесятых годов, на которые наклеили свежие титульные листы», – подчеркивает эксперт.

По мнению Николая Кошмана, сегодня вопросы технического регулирования отрасли стоят как никогда остро – на рынок приходят новые материалы, технологии и техника.

БЮДЖЕТ

Одним из наиболее ярких трендов строительного рынка, по мнению Александра Сидякина, является окончательный отказ от точечной застройки и перенос акцентов на комплексное

развитие территорий. Потребитель уже не довольствуется исключительно качеством строительства дома, оценивается благоустройство и инфраструктура.

Со своей стороны государство отвечает на запрос времени подчеркнутым вниманием к состоянию городской среды. «Это стало политической повесткой в рамках начавшейся избирательной кампании», – констатирует депутат.

Так, в прошлом году в РФ было выделено 25 млрд бюджетных рублей на развитие городских пространств. Кроме этого, определенные траты несут региональные бюджеты.

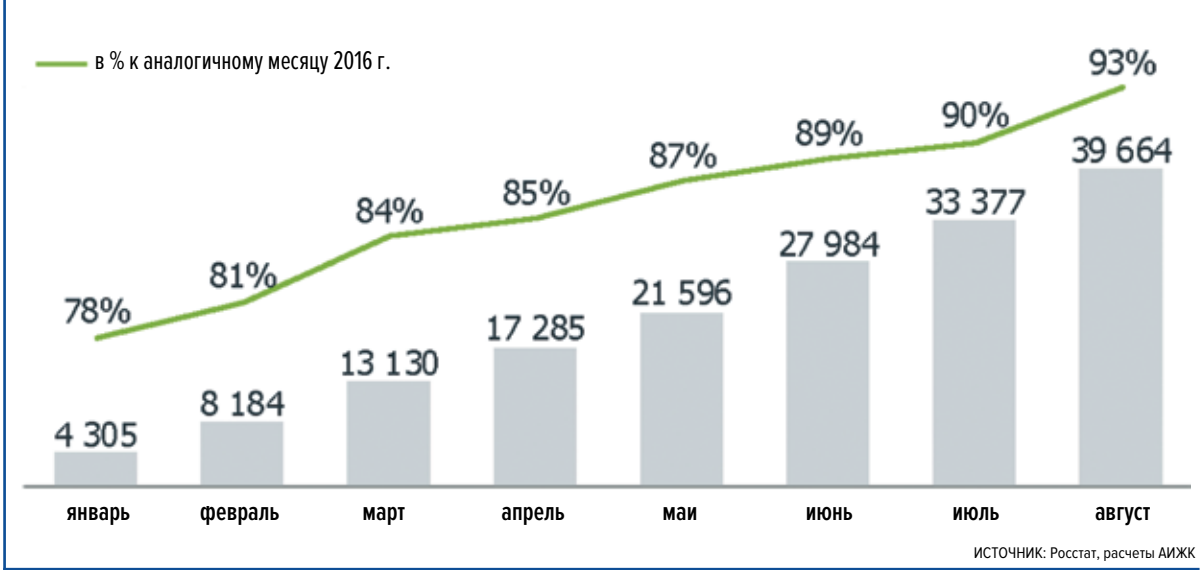
И при распределении нового бюджета главе Минстроя прежде всего придется отстаивать две позиции. Во-первых, это выделение денег по программе «Городская среда». Напомним, всего по этой программе предполагается ежегодное выделение 25 млрд рублей в течение 5 лет. «Это позволит привести в порядок все 100 тысяч дворов России», – рассуждает Александр Сидякин. Во-вторых, это программа «Развитие застроенных территорий», на которую тоже ожидается выделение 25 млрд рублей.

ИТОГО

«Не так давно, в конце 2004 года, был принят известный пакет из 27 федеральных законов. Их целью было создание законодательной базы для перехода жилищной сферы к рыночным отношениям», – напомнил Владимир Яковлев. – Изменения вносились в Жилищный и Строительный кодексы, появились ФЗ «Об ипотеке» и ряд других документов. С тех пор рынок развивается, и перед строителями возникают новые и новые вызовы».

Но, несмотря на различные проблемы, ипотечный рынок растет, саморегулирование развивается, а система технического регулирования совершенствуется. Проще говоря, за минувшую дюжину лет отрасль вполне научилась возникающие проблемы преодолевать, заключает он.

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ В РОССИИ ЗА 8 МЕСЯЦЕВ 2017 ГОДА



ИСТОЧНИК: Росстат, расчеты АИЖК

В «СЕРОМ ПОЯСЕ» МОЖНО ПОСТРОИТЬ ЖИЛЬЯ НА 1,6 ТРЛН РУБЛЕЙ

НАЧАЛО НА СТР. 1

О перспективах развития жилищного строительства в «сером поясе» города газете «Кто строит в Петербурге» рассказал генеральный директор компании Peterland Юрий Зарецкий.



– Юрий Алексеевич, почему было принято решение провести именно такое исследование? Ведь, помимо жилья, в ходе редевелопмента «серого пояса» значительную роль играет возведение коммерческой недвижимости.

– Развитие офисного и торгово-развлекательного сегментов рынка недвижимости в целом было характерно для начальной стадии освоения «серого пояса». В то время в Петербурге было еще достаточно много привлекательных свободных земель под застройку. Играло существенную роль и активное развитие жилищного строительства на примыкающих к городу землях Ленобласти.

Однако в последнее время влияние этих факторов существенно снизилось. Интересных свободных пятен под новое жилищное строительство в городе все меньше. А осознание гражданами реальных проблем, связанных с жизнью за КАД, существенно снизило покупательский интерес к этим вариантам. И другого пути, помимо преобразования бывших промзон, находящихся внутри города, порой в очень интересных локациях, у застройщиков не осталось. Этот процесс сопряжен, само собой, с определенными сложностями, но и спрос на жилье на бывших землях «серого пояса» стабилен.

Можно взглянуть на ситуацию в динамике. Если взять все земли серого

пояса за 100%, то в 2013 году территории, преобразованные под коммерческую функцию, составляли 4,7%, а под жилье – 3,7%. В 2015 году пропорция примерно сохранялась. Коммерческие проекты охватили 5,9%, жилые – 5%. А вот уже в 2016 году ситуация заметно поменялась: доля жилья выросла до 7,3%, коммерческая недвижимость заняла лишь 6,9% от реновируемых территорий.

Таким образом, в настоящее время наибольшее влияние на процессы освоения «серого пояса» оказывает именно жилищное строительство. И тренд этот вряд ли обратим. К тому же жилой сектор всегда более устойчив к негативным явлениям и кризисам. Редевелопмент под жилую функцию в последние два года развивается быстрыми темпами. По нашим прогнозам, в ближайшей перспективе (четыре-пять лет) проекты жилой застройки займут две трети преобразованной территории промзон.

– И сколько в «сером поясе» города территорий, на ваш взгляд, пригодных для жилищной застройки?

– Согласно проведенным расчетам, в настоящее время из более чем 6 тысяч гектаров промзон, подлежащих редевелопменту, статусом, при котором жилье является основной или условно-разрешенной функцией (жилое



ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕКУЩИХ СРЕДНИХ ЦЕН НА СТРОЯЩЕЕСЯ ЖИЛЬЕ В ПРОМЗОНАХ СЕРОГО ПОЯСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

№ на карте	Название промышленной зоны	Общая площадь промзоны, га	Потенциал жилой застройки, тыс. кв. м	Средняя цена на строящееся жилье, тыс. руб. / кв. м
1	Адмиралтейская	84,4	221	140–180
20	Петровский остров	92,5	602	
26	Синопская	95,6	213	
18	Вдоль Петроградской набережной	45,9	41	
21	У Кантемировского моста	61,8	63	
19	Леонтьевский мыс – Карповка	96	276	
25	Московская-Товарная	125	177	110–140
6	Выборгская	146	514	
5	Уральская	108	260	
12	Лиговская	510,5	627	
23	Черная речка	116	996	
3	Балтийская	165,8	216	
13	Новоизмайловская	421,4	1 551	90–110
7	Арсенальная	542	532	
4	Галерная	97	388	
2	Обводный канал	158	369	
11	Охтинская	316,7	362	
22	Новая Деревня	190	241	
24	Волково	189,5	914	
10	Кировская	550,8	340	
14	Дача Долгорукова	105,7	191	
15	Левобережная	113	485	
17	Стекланный городок	444	507	
9	Балтийская ж/д	461	189	
8	Полуостров	537	1 693	
16	Октябрьская	329	1 945	

и общественно-деловое назначение), обладают более 2,3 тысячи гектаров. Часть этих территорий занята объектами непроизводственного назначения (старый жилой фонд, административные и учебные заведения и др.), часть – уже подвергнута редевелопменту, часть – является объектами культурного наследия и обладает охранным статусом. Даже если все эти участки исключить из расчетов, все равно под жилищную застройку остается пригодным колоссальный земельный ресурс суммарной площадью порядка 1,26 тысячи гектаров. Причем мы не говорим о землях других функциональных зон, которые тоже могут изменить свое назначение в Генеральном плане города.

– Сколько же на этой территории можно построить жилья?

– Для выяснения этого мы провели детальные расчеты – были рассмотрены буквально все земельные кусочки, на которых можно построить жилье. Учитывались все градостроительные нормы и регламенты, действующие в настоящее время в Петербурге. В соответствии с Правилами землепользования и застройки применялись коэффициенты использования территории, предусматривающие размещение социальных объектов, озеленения, инженерной инфраструктуры и прочее. В расчетах использовались уже новые высотные регламенты застройки. Кроме того, учитывалось, что в общественно-деловых зонах часть территорий (примерно треть по сложившимся к настоящему времени тенденциям) будет занята объектами коммерческой недвижимости.

Приняв во внимание все эти факторы, мы подсчитали, что потенциальный объем жилой застройки на территории бывших промзон может составить примерно 14 миллионов квадратных метров. При нынешнем годовом объеме ввода

жилья в городе это земельный запас примерно на пять лет – при условии, если больше нигде ничего не строить.

– И в каких локациях имеется наибольший земельный ресурс для жилищной застройки?

– Как я уже рассказывал (см. «Альтернативы редевелопменту нет», «Кто строит в Петербурге», № 12, 2017. – Ред.), для удобства анализа мы выделяем в «сером поясе» 26 крупных промышленных зон площадью от 50 га и более. Им присвоены условные названия, с топонимической привязкой.

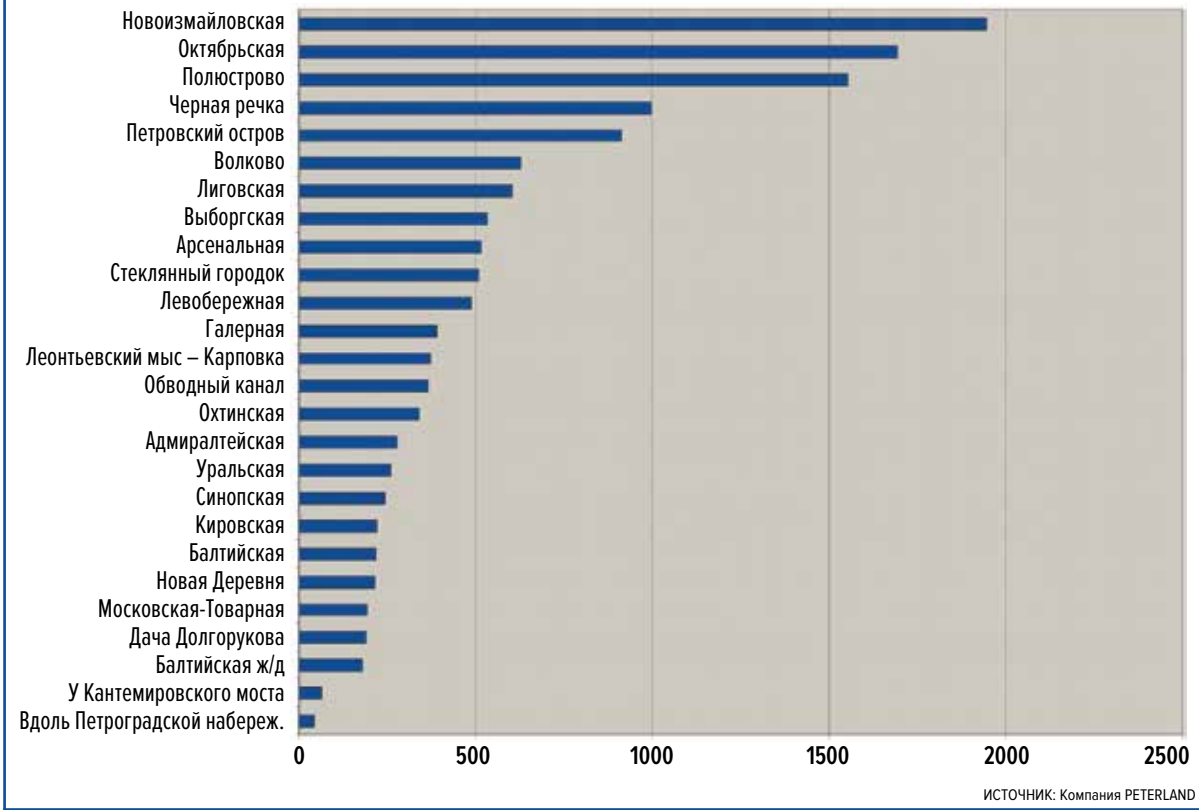
Так вот, интересно, что земли для редевелопмента под жилую функцию сохраняются почти во всех этих зонах, причем, в очень разном объеме. Например, в таких зонах, как «Петроградская набережная» или «У Кантемировского моста», земельный фонд практически исчерпан. Зато велик потенциал для перспективного жилищного строительства у зон «Октябрьская» (почти 2 миллиона квадратов), «Полюстрово» (1,75 миллиона), «Новоизмайловская» (более 1,5 миллиона), «Черная речка» (около 1 миллиона).

Также имеется ряд зон, в которых в настоящее время редевелопмент осуществляется высокими темпами, но еще сохранивших хорошие ресурсы для дальнейшего преобразования. Это, например, «Арсенальная», «Выборгская», «Лиговская», «Петровский остров». В каждой из них можно возвести около полумиллиона квадратных метров жилья.

– Оценивали ли вы коммерческий потенциал реализации столь масштабной застройки?

– Да, это был следующий этап нашего исследования. Очевидно, что привлекательность локаций для потенциальных покупателей жилья, а следовательно – и для девелоперов, – очень

ПОТЕНЦИАЛ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В ПРОМЗОНАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОДЛЕЖАЩИХ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ, ТЫС. КВ. М



разная. И, разумеется, весь этот огромный массив территорий не может осваиваться одновременно – это не нужно рынку, да и практически нереализуемо. Редевелопмент «серого пояса» – это вопрос даже не лет, а десятилетий. И, конечно, сначала будут осваиваться наиболее привлекательные локации.

Тем не менее для оценки коммерческого потенциала редевелопмента промышленного «серого пояса» под жилищное строительство мы провели примерный подсчет того, сколько можно выручить средств от продажи жилья в той или иной промзоне. При подсчетах учитывались средние цены по районам,

по конкретным локациям, цены в строящихся жилых комплексах. Учитывались рейтинги и престижность территорий, примыкающее окружение, транспортная доступность.

По результатам нашей оценки оказалось, что максимальные объемы жилья в «сером поясе» – 7,6 миллиона квадратных метров, могут быть построены в экономклассе (90–100 тысяч рублей за квадрат (зоны «Октябрьская», «Полюстровская», «Волково» и другие). Несколько меньше – 4,2 миллиона квадратных – в классах «комфорт» и «комфорт-плюс» (110–140 тысяч рублей за метр (это зоны «Арсенальная», «Но-

воизмайловская», «Лиговская» и др.). Но есть привлекательные локации и для премиального сегмента (140–180 тысяч рублей за квадрат и выше (это зоны «Адмиралтейская», «Петровский остров», «Синопская» и другие). Суммарно такого жилья можно возвести 2,1 миллиона квадратных метров.

Таким образом, в ценах, актуальных для сегодняшнего рынка новостроек, потенциальный суммарный доход от продажи жилья, построенного в рамках редевелопмента «серого пояса», может составить около 1,6 триллиона рублей (из них почти половину – 0,76 триллиона – даст жилье экономкласса).

Кто строит .ru
Единый строительный портал Северо-Запада

СМИ
ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

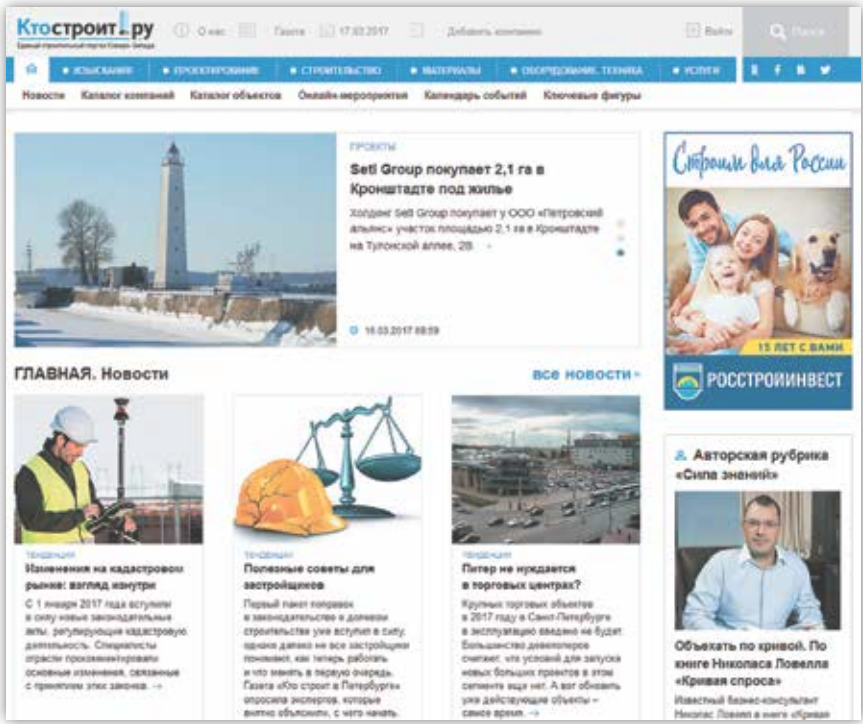
Мы создали информационную профессиональную площадку для участников строительного рынка, на которой контент формируют сами пользователи

НОВОСТИ
ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

Вы быстро найдете то, что интересно вам!

СТРАНИЦА
КОМПАНИИ

В личном кабинете компании можно добавлять новости, объекты, мероприятия, фотографии, информацию о технологиях и услугах



НОВЫЕ
ВОЗМОЖНОСТИ
ДЛЯ ВАШЕЙ КОМПАНИИ

Максимально подробный каталог
Удобно искать партнеров

РЕЙТИНГИ
СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

Независимые итоги по строящимся
и сданным объемам жилья
в Санкт-Петербурге и Ленобласти

ktostroit.ru

Узнайте подробности по телефону 333-07-33
или напишите на почту: info@ktostroit.ru

24 НОЯБРЯ

ОСЕННИЙ КУБОК БЛАГОТВОРИТЕЛЕЙ 2017

У БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЙ ТУРНИР ПО ПЛЯЖНОМУ ВОЛЕЙБОЛУ

К участию приглашаются корпоративные любительские команды.

Все средства будут направлены на лечение детей с пороками челюстно-лицевой области.



VK.COM/FOND_STROIMDOBRO



ПОДРОБНЕЕ НА САЙТЕ WWW.STROIMDOBRO.ORG
И ПО ТЕЛЕФОНУ (812) 438-77-90



в Петербурге

Кто строит

ОПУБЛИКУЕТ ВАШИ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

- Проектная декларация о строительстве
- Акт о выборе земельного участка для строительства
- Заключение о результатах публичных слушаний
- Информационное сообщение о проведении публичных слушаний; любое другое информационное сообщение

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 01.06.2011 № 702 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003 № 173» официальным опубликованием правового акта Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иного исполнительного органа в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта считается первая публикация его полного текста в газете «Кто строит в Петербурге».

Тел. +7 (812) 333-07-33
info@ktostroit.ru

ЖДИТЕ!

Мы приведем
30 000
покупателей

**ЯРМАРКА
НЕДВИЖИМОСТИ**
WWW.Y-EXPO.RU

27-29
октября

ЭКСПОФОРУМ

ПРОБЛЕМА

ИЗЫСКАТЬ РЕШЕНИЕ ДЛЯ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ

Михаил Добрецов, Андрей Твердохлебов

Изыскательские работы очень специфичны – недаром в строительной отрасли они выделены в особый род деятельности, наряду с проектированием и, собственно, строительством. Грамотно проведенные изыскания – в прямом смысле основа для дальнейшей успешной реализации проекта. И тем не менее отрасль регулярно сталкивается с некачественно проведенными работами, срывом сроков, судебными разбирательствами, а порой и более печальными последствиями.

Как подчеркивает генеральный директор ООО «Гео-Вектор» Вячеслав Сазонов, инженерная подготовка дает старт любому строительству. «Без исследования геологической основы земельного участка и характеристик грунтов существует большая вероятность некорректно рассчитать нагрузки и подобрать материалы конструкций, что может привести к нарушениям несущей способности сооружения или к преждевременному его износу», – говорит он.

Между тем только за первую половину сентября этого года в судах Санкт-Петербурга рассматривалось несколько исков по поводу некачественно сделанных изысканий. Так, Комитет по строительству Смольного судился с ООО «Универсал-Трест 28 плюс»; ООО «ТЭС-ГеоИнжПроект» – с ООО «Транс-геоком»; АО «Морской порт Санкт-Петербург» – с АО «НИПКИ по развитию и эксплуатации флота». И список этот можно продолжить.

Для нас, в сущности, не важно, чем закончились эти суды (как известно, судебные процессы с кассациями и апелляциями к вышестоящим инстанциям могут длиться и годами). Существенно другое: проблема качества работ стоит остро и нуждается в решении.

ДЕМПИНГ КАК ОН ЕСТЬ

По мнению опрошенных газетой «Кто строит в Петербурге» экспертов, главная причина проблемы – ценовой демпинг.

Генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов считает, что проблема ценового демпинга является общей для всей отрасли и одинаково остро стоит перед изыскателями, проектировщиками и строителями. «Сегодня рынок строительных изысканий переживает очень непростые времена. В то же время заказчики часто не видят взаимосвязи между качеством проведения изысканий, стоимостью заложенных на основании материалов изысканий проектных решений и итоговой стоимостью строительства объекта, поэтому относятся к проведению тендеров на изыскания формально, отдавая предпочтение компаниям, назвавшим минимальную цену, пусть даже ниже себестоимости. В итоге качество изыскательских работ постоянно снижается», – подчеркивает он.

С ним согласны изыскатели. «В связи с экономической ситуацией в стране

конкуренция ужесточилась на всех этапах подготовительных и строительных работ», – отмечает Вячеслав Сазонов. «На данный момент эта проблема действительно стоит достаточно остро. Неудачное сотрудничество в сфере геодезических и изыскательских работ зачастую влечет за собой целый ряд проблем как для самого заказчика, так и для специалистов, которые будут работать с некачественными материалами по результатам геодезических работ в дальнейшем», – добавляет генеральный директор ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра» Роман Парыгин.

ВКЛАД ГОСУДАРСТВА

Для борьбы с демпингом необходимо законодательное урегулирование вопроса, отмечают эксперты. «Для решения проблемы ценового демпинга при проведении тендеров Ассоциацией «Национальное объединение строителей» и представителями петербургских застройщиков неоднократно предлагалось разработать соответствующий федеральный закон. В законе должны быть заложены механизмы, позволяющие отсекают от госконтрактов компании, не имеющие достаточной квалификации, опыта, специалистов – всего, что помогает качественно и в срок выполнять необходимые объемы работ. В частности, одним из таких требований мог бы стать, например, механизм предквалификации», – убежден Алексей Белоусов.

«К дополнительным требованиям я бы отнес наличие в штате компании не менее 20 исполнителей, внесенных в нацреестр специалистов, там вроде бы все достаточно прозрачно, а содержать такой штат специалистов ни одна компания-однодневка себе не может позволить», – говорит генеральный директор ЗАО «ЛЕНТИСИЗ» Николай Олейник.

Кроме того, по его словам, проблема еще и в том, что сами по себе изыскательские работы не выставляются на тендер отдельно от проектирования. «И вот проектная организация выигрывает такой конкурс и дальше привлекает на изыскания ту компанию, которая предлагает самую низкую цену. Поэтому целесообразно прописать в конкурсной документации обязанность проектировщиков согласовывать с госзаказчиком привлекаемых субподрядчиков и также наличие у них в штате необходимых специалистов», – добавляет эксперт.



«Сегодня много говорится о том, чтобы решать проблему на государственном уровне. Но я убежден, что простое ужесточение законодательства не принесет необходимых результатов. Возможно, какое-то количество недобросовестных компаний закроется, но потом откроется заново под другим названием, и ситуация повторится. Считаю, что к решению этих проблем нужно привлекать в первую очередь самих застройщиков и девелоперов. Для них эта проблема стоит острее всего, ведь именно заказчики вынуждены нести потери. Для того чтобы изменить ситуацию, заказчики должны сами осознать все риски некачественных изысканий. Когда изыскатели начнут выбирать не только по цене, но и по качеству работ и опыту, недобросовестные компании в конце концов будут вынуждены уйти с рынка», – считает генеральный директор ООО «МегаМейд Изыскания» Алексей Никишов.

СВОИМИ СИЛАМИ

С этой позицией согласны большинство экспертов, которые отмечают, что здравомыслящие заказчики при проведении тендеров не должны ориентироваться только на цену. «Не стоит забывать, что в таком сложном и комплексном виде деятельности, как изыскательские работы, всегда есть определенный ценовой порог, ниже которого опускаться нецелесообразно. Существуют нормативные документы, специальные таблицы, по которым рассчитывается стоимость геодезических и изыскательских работ. Они ежегодно обновляются, актуализируются и, если подходить к делу профессионально, то ниже указанной в них стоимости невозможно опуститься», – подчеркивает Роман Парыгин.

«Застройщики, экономящие на инженерных изысканиях, подвергаются высокому риску удорожания всего строительства в связи с необходимостью исправления ошибок, допущенных при проектных и изыскательских работах», – говорит Вячеслав Сазонов.

Николай Олейник убежден, что, поскольку у заказчика в руках есть такой инструмент, как конкурс, нет ничего сложного, чтобы существовали минимальные требования к опыту работ, наличию персонала и оборудования. «Для предотвращения срывов сроков или качества работ достаточно ввести персональную ответственность за результат работ людей, подписывающих протокол тендерной комиссии, где исполнителем работ выбрана «демпингующая компания-однодневка», – уверен он.

Алексей Никишов считает, что не существует универсального требования, которое позволило бы застройщику обезопасить себя от сотрудничества с недобросовестными изыскателями. «Поэтому советую обратить внимание на такой показатель, как опыт на рынке. Если ком-

пания работает с крупными клиентами и готова предоставить список выполненных проектов, то и доверие к ней выше. Еще один критерий – репутация компании, наличие благодарственных писем, грамот или, наоборот, претензионных арбитражных дел. Все эти данные можно найти в открытом доступе», – заключает эксперт.

Роман Парыгин советует заказчикам обращать особое внимание на то, насколько профессионально оформлена конкурсная документация, какие критерии выбора указаны. «Основными же показателями надежности компании всегда были и остаются: срок присутствия на рынке, опыт в данной сфере деятельности и актив реализованных проектов, обширный штат специалистов, наличие профессионального высокоточного оборудования», – добавляет он.

МНЕНИЕ



Алексей НИКИШОВ,
генеральный директор
ООО «МегаМейд Изыскания»:

– Проблема недобросовестности компаний, выполняющих инженерные изыскания, стоит не просто остро – она уже приобрела общероссийский масштаб.

Президент ассоциации «Инженерные изыскания в России» Михаил Богданов в 2016 году на конференции, посвященной перспективам развития отрасли, привел неутешительные данные: сегодня фальсификация изыскательских работ в строительстве составляет около 80%. Это приводит к тому, что строители теряют в среднем от 200 до 250 миллиардов рублей в год. Так что масштабы действительно огромные: сумма потерь сравнима

с бюджетом небольшой страны. И эти средства застройщики вынуждены тратить из-за компаний, у которых зачастую просто нет необходимых ресурсов для проведения качественных исследований и которые выполняют инженерные изыскания не в поле, а на компьютере.

«МегаМейд Изыскания» постоянно участвует в конкурсах и тендерах, и практически каждый день мы видим примеры ценового демпинга. Сегодня среди участников любого крупного тендера присутствуют как компании, чьи расценки складываются из съемочных точек, пробуренных метров и выполненных исследований, так и те, чьи низкие цены обусловлены только стоимостью переработанных архивных данных. К сожалению, последние часто выигрывают, поскольку заказчика привлекает низкая цена. В результате мы видим неутешительную статистику.

Изменить ситуацию могут только сами заказчики, изменив свой подход к выбору изыскателей и осознав, что привлекательная цена не всегда является залогом качества.

ХРОНИКИ ВВОДА. СЕНТЯБРЬ-2017

Михаил Добрецов

Объемы ввода жилья в Санкт-Петербурге в сентябре 2017 года оказались заметно выше прошлогодних – после нескольких месяцев «сдачи позиций». Станет ли это исключением из наметившейся тенденции к падению или началом возвращения к тренду роста объемов ввода – покажут итоги последних месяцев года.



По данным Комитета по строительству, в сентябре 2017 года в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию 247,44 тыс. кв. м жилья. Это примерно в 2,5 раза больше, чем в сентябре 2016 года, когда было сдано 94,26 тыс. квадратов.

Лидером по вводу жилья в этом августе стал Невский район – 105,13 тыс. кв. м. Далее следуют Выборгский (79,7 тыс. кв. м) и Василеостровский (32,6 тыс. кв. м) районы.

Отметим, что **такие показатели прерывают тенденцию последних месяцев на спад объемов ввода жилья в городе**. Так, в июле этого года было сдано в эксплуатацию лишь 220,2 тыс. кв. м (ровно в 2 раза меньше, чем в июле 2016 года – около 440,4 тыс. кв. м жилья); в августе – всего 104 тыс. кв. м (на треть меньше, чем годом ранее – 159,77 тыс. кв. м).

В результате темпы опережения прошлогодних показателей в годовом исчислении сильно просели. К концу августа они составляли лишь 5%. Для сравнения: по итогам I полугодия превышение составляло 29,1%. По результатам января–мая отрыв был еще больше – 32,5%.

Успешный сентябрь притормозил эту тенденцию. За январь–сентябрь 2017 года в Петербурге введено в эксплуатацию 2,2 млн кв. м жилья. Отрыв

от прошлогодних показателей (1,96 млн кв. м) вырос до 12,3%.

Добавим, что в целом **динамика ввода жилья в Северной столице находится в противофазе с общероссийской тенденцией**. По данным Росстата, в январе–августе 2017 года в РФ было введено в эксплуатацию 581,7 тыс. новых квартир суммарной площадью 39,7 млн кв. м. Это на 7,3% меньше, чем за аналогичный период 2016 года.

По прогнозу первого замглавы Комитета Госдумы РФ по жилищной политике Александра Сидякина, итоговый объем ввода жилья в России в 2017 году составит 75–76 млн кв. м. Для сравнения: в 2016 году, по данным Росстата, было сдано в эксплуатацию 79,8 млн кв. м, в 2015-м – 85,3 млн, в 2014-м – 84,5 млн.

Определенную интригу прекрасным сентябрьским итогом ввода в Петербурге придает то, что примерно на две трети (около 175 тыс. кв. м из общего объема 247 тыс.) они были достигнуты благодаря сдаче существенных массивов жилья всего в двух проектах.

Так, Служба госстройнадзора Петербурга выдала компании «СПб Реновация» разрешения на ввод в эксплуатацию объектов первой очереди ЖК «Живи! В Рыбцком», который строится в Невском районе. Сданные дома расположены на участках 33, 34, 35. Их общая

площадь составляет 174,14 тыс. кв. м. В эксплуатацию введены 2328 квартир, а также подземные паркинги.

Проект ЖК «Живи! В Рыбцком» реализуется на площади 31 га. Там появится 52 жилых дома высотой от 13 до 25 этажей, примерно на 1 млн кв. м жилья. Строительство началось в 2015 году. Проект реализуется в 6 этапов. **(ФОТО 1)**

Ну а «Главстрой-СПб» (входит в «Базэл») ввел в эксплуатацию десятую очередь ЖК «Северная долина» в Выборгском районе. В ее состав входит дом переменной высотности (18–27 этажей) общей площадью 104,4 тыс. кв. м. Корпусу присвоен адрес: ул. Федора Абрамова, д. 21, корп. 3. В здании располагается 1427 квартир суммарной площадью 69 тыс. кв. м. Первый этаж дома отведен под коммерческие объекты.

ЖК «Северная долина» – проект комплексного освоения территории, который реализуется «Главстроем-СПб» на площади 270 га. Там намечено ввести в эксплуатацию около 2,7 млн кв. м недвижимости. **(ФОТО 2)**

Свою лепту в наблюдаемый с начала года тренд сдачи проблемных объектов (см. «Долгострой выползли на финишную прямую», «Кто строит в Петербурге», № 27, 2017) внес Gloria Development, получивший разрешение на ввод в эксплуатацию ЖК «Шерлок Хаус» в Выборгском районе.

Объект представляет собой 9-этажный кирпично-монолитный дом на 95 квартир суммарной площадью 5,3 тыс. кв. м. Участок на Костромском пр., 44, когда-то принадлежал обанкротившейся компании «Чесма инвест», а затем перешел к «ПСМ-классик», которая к строительству тоже так и не приступила.

Эта же компания ввела 34-й корпус ЖК «Английская миля» – жилое здание площадью 13,8 тыс. кв. м включает 290 квартир, а также офисные и складовые помещения.

«Английская миля» – это жилой комплекс комфорт-класса, строящийся к югу от Петергофского шоссе. Общая площадь строительства – 220 тыс. кв. м. Реализация проекта началась в 2015 году. **(ФОТО 3)**

«Эталон ЛенСпецСМУ» сдал в эксплуатацию корпус № 4 ЖК «Самоцветы». Общая площадь 10-этажного дома составляет 28,1 тыс. кв. м. В нем расположено 195 квартир, а также подземная парковка на 145 машино-мест.

ЖК «Самоцветы» возводится на пересечении Уральской ул. и наб. реки Смоленки. Объект будет состоять из четырех 10-этажных многоквартирных домов, три из которых уже введены в эксплуатацию. Помимо этого, компания намерена построить детский сад

и несколько подземных парковок. Полностью ЖК будет достроен в 2018 году.

«МТ-Девелопмент» («дочка» «Северного города», Холдинг RBI) ввел ЖК «Дом у Лагина острова». Объект расположен в Приморском районе Санкт-Петербурга по адресу: Липовая аллея, 15. 8-этажный 3-подъездный дом рассчитан на 128 квартир общей площадью более 8 тыс. кв. м. Комплекс планировалось сдать во II квартале 2017 года.

Seven Suns Development получила разрешение Госстройнадзора на ввод в эксплуатацию 6-го корпуса ЖК «Светлый мир «Я-Романтик...» на намыве Васильевского острова. **(ФОТО 4)**

Дому присвоен адрес: Санкт-Петербург, Вилькицкий бульвар, д. 4, стр. 1. Корпус имеет переменную высотность (14–18 этажей). Общая площадь здания – около 31 тыс. кв. м. В нем располагаются 577 квартир суммарной площадью около 18 тыс. кв. м. На первом и цокольном этажах здания предусмотрены коммерческие помещения.

В рамках проекта в три очереди будет построено 9 монолитных жилых домов высотой 6–18 этажей и здание МФК. Площадь участка строительства – 77 тыс. кв. м, общая площадь возводимого жилья – более 211 тыс. кв. м. Реализацию проекта планируется завершить в 2018 году.

ТЕНДЕНЦИЯ



СКЛАДЫ ПЕРЕСТРАИВАЮТСЯ

Надежда Рогожкина

Кризис заставил участников логистического рынка оптимизировать затраты. К тому же торговые потоки в последние годы заметно переориентируются из Москвы и Петербурга в регионы, развивается онлайн-ритейл. Все это привело к радикальной перестройке складского рынка.

РЫНОК ПРОСЕЛ

Петербургский складской девелопмент в этом году просел как никогда. «Объем ввода складов за 2017 год составит 72 тысячи квадратов и станет минимальным за последние шесть лет», — говорит генеральный директор Colliers International в Петербурге Андрей Косарев. Аналитики JLL еще менее оптимистичны: по их прогнозу, в 2017 году рынок пополнится только на 59,5 тыс. кв.м. За первое полугодие было сдано лишь 37 тыс. кв. м, что в 4 раза меньше, чем за тот же период 2016 года.

При этом доля спекулятивных складов сокращается: лишь 4,5% (1,5 тыс. кв. м) от всех введенных площадей будут сдаваться в аренду, остальное — объекты built-to-suit.

«Доля вакантных площадей уменьшается не очень значительно, снижается уровень арендных ставок», — признает руководитель отдела исследований компании JLL в СПб Владислав Фадеев.

В первом полугодии в аренду сдан рекордно низкий за 8 лет объем площадей — лишь 23 тыс. кв. м, почти в 5 раз меньше, чем за тот же период 2016-го.

**ОНЛАЙН-ТОРГОВЛЯ
ДИКТУЕТ УСЛОВИЯ**

Это не значит, что ситуация на складском рынке катастрофическая. Наоборот, эксперты ждут роста девелоперской активности в 2018 году. Руководитель отдела исследований Knight Frank St.Petersburg Светлана Московченко, в частности, отмечает, что в логисти-

ческих комплексах Armada Park (от ХК «Адамант») и Nordway (BSV) проектируются новые очереди на 80 тыс. кв. м, предназначенные для сдачи в аренду.

Кроме того, усилия участников рынка сейчас направлены не столько на создание новых площадей, сколько на оптимизацию уже существующих. Они также решают проблемы логистической отрасли, возникшие в результате укрепления новых трендов. Сегодня меняется структура логистики. На Москву и Петербург сейчас приходится 75% предложения складов, говорит региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank Владислав Рябов. Если раньше весь товар в основном свозили в столицы, а уже оттуда распространяли по стране, то сейчас развивается складской девелопмент в регионах, отмечает он.

Прежде всего эти изменения связаны с развитием ритейла: как традиционно, так и интернет-продаж (e-commerce), а также сервисного рынка. Операторы e-commerce в объеме складского рынка России занимают пока не более 4% (1 млн кв. м), но сектор электронной торговли активно растет на фоне общей стагнации сферы розничной торговли, говорят в JLL. «Темпы роста онлайн-розницы — 25–30% в год. Это позволяет прогнозировать рост доли e-commerce в объеме складского рынка России, в первую очередь за счет проектов built-to-suit», — говорит региональный директор и руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости JLL Вячеслав Холопов.

Представитель Wildberries Сергей Ануфриев продолжает: «Активный рост и развитие розничного бизнеса требуют от нас совершенных логистических решений, позволяющих с высочайшей скоростью обрабатывать большой объем заказов».

Специфика e-commerce заключается в эффекте масштаба: чем более глобален бизнес, тем меньше его удельные затраты на единицу заказа. Поэтому грамотная логистика играет решающую роль. Склад для онлайн-операторов должен предоставлять возможности по штучной фасовке заказов, обеспечивать хранение товаров разного характера, заказы нужно доставлять оперативно и день в день. Общие расходы на содержание запасов в год, как правило, составляют около 25% их стоимости. Поэтому чем эффективнее логистам удастся оптимизировать издержки, тем дешевле будет продукция для конечного потребителя.

БЛИЖЕ К КЛИЕНТУ

Наличие собственного распределительного центра в регионе со значительным объемом продаж позволяет сократить логистические расходы на 15–25%. Онлайн-торговцы активно развивают сети расpredцентров. Так, в планах «Юлмарта» создание пяти таких объектов в Петербурге и Ленобласти общей площадью около 250 тыс. кв.м. «А Плюс Девелопмент» построит для Wildberries распределительный центр в Подмоскowie площадью более 145 тыс. кв.м.

Традиционные ритейлеры также развивают это направление: в Петер-

бурге и Ленобласти уже построили расpredцентры и планируют в ближайшие годы сделать это сети «Ашан», «О'Кей», X5 и другие.

Энергичное развитие сервиса также стимулирует участников рынка пересмотреть свою логистику. Потребителю в любом городе важно быстро отремонтировать автомобиль, поэтому запчасти должны быть либо в наличии в регионе проживания автовладельца, либо в достаточной близости от него, отмечают эксперты представительства Itella в России. Также целесообразна диверсификация географического расположения центральных складов в зависимости от места производства и использования автомобилей.

**ЭКОНОМНАЯ
АВТОМАТИЗАЦИЯ**

Еще один способ снизить складские издержки — автоматизация и роботизация хранилищ. Правда, по оценке «А Плюс Девелопмент», создание высокотехнологичного склада обходится на 30–40% дороже, чем обычного, но в перспективе эти затраты окупаются за счет оптимизации логистических процессов. «Автоматизация процессов увеличивает скорость обработки товаров на складе, это повышает качество сервиса, сокращаются затраты на единицу обрабатываемого груза. Упрощаются некоторые инженерные системы, например, пожаротушения и отопления. Кроме того, в современные складские помещения все чаще интегрируют различные дополнительные форматы:

мобильные офисы, пункты выдачи продукции, шоу-румы», — говорит коммерческий директор «А Плюс Девелопмент» Вячеслав Зелепуга.

Директор по маркетингу Solutions to Business Максим Данилин отмечает: «Обычно заказчики ставят перед компанией, предоставляющей услуги по оптимизации логистики, одну из двух задач: снизить затраты или повысить уровень сервиса. Но в последнее время все чаще их ставят одновременно. Автоматизация позволяет их решить. К тому же благодаря автоматизации компания может отслеживать, насколько эффективно идут логистические процессы, и корректировать их по мере необходимости».

ЗАВТРА ПОЛЕГЧАЕТ

Стабилизация экономики в 2016–2017 годах и предпринятые участниками рынка меры по сокращению издержек благоприятно отразились на логистике: логистический сегмент постепенно отыгрывает кризисное падение на 30%, считают эксперты.

В 2017 году внешнеторговый оборот СЗФО вырос на 21% (до 41,95 млрд долларов), примерно так же поднялся и логистический рынок. Многие компании, оказавшиеся в бедственном положении, смогли выйти из убыточности, говорят эксперты ГК TELS.

По прогнозу Международного валютного фонда, прирост импортных грузов в РФ в 2017 году составит 6,9%, в 2018-м — 3,1%, а если динамика сохранится, то к 2022 году будет компенсировано резкое падение импорта 2015 года.

ПЕТЕРБУРГСКАЯ ПОДЗЕМКА ПО-ИСПАНСКИ?

Мария Мельникова

Правительство Санкт-Петербурга строит поистине наполеоновские планы по развитию метрополитена. В 2018 году начнут работу сразу пять новых станций, а с 2025 года должны вводиться в эксплуатацию объекты кольцевой ветки. Все это подталкивает и чиновников, и строителей искать пути оптимизации строительного процесса. «Ленметрогипротранс» вспомнил об «испанском решении».



Губернатор города Георгий Полтавченко на заседании Транспортного совета раскритиковал сегодняшние темпы строительства метро. Он подчеркнул, что знает об отставаниях, а таковых быть не должно.

В связи с этим Георгий Полтавченко дал поручение вице-губернатору Игорю Албину в месячный срок подготовить

предложения, которые ускорят темпы возведения новых станций.

Губернатор призвал сделать акцент на развитии метрополитена на юго-западе города, где нехватка станций ощущается особенно остро. Для поддержания высоких темпов строительства метро он отметил, что город должен направлять на эти цели не менее 30 млрд рублей ежегодно.

ИСПАНСКИЙ ВАРИАНТ

Представители института «Ленметрогипротранс» в ходе заседания Транспортного совета напомнили о так называемом испанском решении по строительству метро, которое может ускорить открытие новых станций.

В Петербурге для линий метрополитена традиционно прокладывается

два тоннеля для движения поездов, которые на станциях соединяются просторным нижним холлом. В Барселоне же на 9-й и 10-й линиях использована технология прокладки тоннеля большего диаметра — 12 м. Он делится по горизонтали на два этажа, по каждому из которых идут поезда. Станции, соответственно, строятся также двухэтажными, причем, как это принято у нас называть, «закрытого типа», то есть с дополнительными дверями на платформах для обеспечения безопасности пассажиров.

По мнению специалистов «Ленметрогипротранса», в Петербурге подобную технологию можно было бы использовать, прокладывая тоннель диаметром 12,8 м. Однако они подчеркнули, что предлагают не готовое решение, а вариант, для использования которого нужно сначала изучить имеющийся опыт. Необходимо провести множество исследований, а не слепо копировать иностранную практику.

ТЕХНИЧЕСКИ ВСЕ ВОЗМОЖНО

Как сообщил представитель «Ленметрогипротранса» на Транспортном совете, один из плюсов такого подхода к развитию метрополитена — более высокая скорость строительства, что весьма актуально в связи с масштабными планами Смольного. Однако основатель проектного бюро Rumpi Евгений Богданов отметил, что геологические условия в Петербурге крайне тяжелые: «Город стоит на болоте, поэтому и метро залегает глубже, чем много где в мире, и, как следствие, сроки реализации проектов строительства метро выше». В связи с этим эксперт сомневается в том, что время строительства станций «испанского типа» будет существенно меньше. Кроме того, скорость строительства метро во многом зависит от оперативности финансирования проекта.

Директор Института дизайна и урбанистики Университета ИТМО Сергей Митягин отметил, что высокая скорость строительных работ, а также второй плюс подхода — дешевизна — будут достигаться за счет меньшего объема строительства и отказа от декорирования. «В Петербурге станции метро — это общественные пространства с красивой архитектурой. Нахождение под землей для человека нетипично, именно поэтому станции метро должны быть красивыми, чтобы находиться там было приятно», — полагает эксперт.

Евгений Богданов же считает, что ради развития метро кое-где архитектурой можно пренебречь: «Я горжусь нашим метро, и мне нравится реакция туристов, которые оказываются там

впервые. В центре города, безусловно, должны быть очень красивые станции в лучших традициях Петербурга. Однако для скорейшего решения транспортного вопроса на окраинах вполне возможно строить более утилитарные объекты».

Эксперт из межрегионального объединения «Город и транспорт» Владимир Валдин не уверен, что строительство «испанских» станций сильно удешевит процесс. «Самое дорогое — это строительство эскалаторных наклонных ходов (Тоннелей, соединяющих наземные вестибюли метро со станциями — Прим. ред.). Станции метро у нас расположены глубоко, поэтому экономия на их размере будет незначительная», — считает он.

В ТЕСНОТЕ, НО НЕ В ОБИДЕ?

Много вопросов у экспертов возникает по поводу вместимости двухэтажных барселонских станций. Отметим, что метро в Барселоне часто критикуют за тесноту, а между тем население Петербурга почти в три раза больше.

«У нас в метро довольно длинные поезда, от 8 до 10 вагонов, поэтому станции должны иметь просторные перроны. Не только на загруженных станциях, но и на всех. Чтобы все пассажиры могли выйти из поезда в случае нештатных ситуаций», — считает транспортный инженер, эксперт лаборатории «Оптимальные транспортные системы» НИУ ИТМО, эксперт Комиссии по городскому хозяйству петербургского ЗакСа Дмитрий Баранов.

В свою очередь, Сергей Митягин уверен, что даже небольшую станцию можно сделать эргономичной, главное — поработать над проектом. Эксперт-экономист градостроительства в «Лаборатории градопланирования» Людмила Истомина отметила, что пропускная способность станций метро зависит в большей степени не от их размера, а от количества и ширины эскалаторов и проходов.

P.S.

В пресс-службе компании «Метрострой» сообщили, что при необходимости готовы освоить «испанский метод». «У нас есть опыт реализации двухэтажных станций, достаточно вспомнить «Спортивную». Но придется закупать дополнительное оборудование», — отметили там.

Стоит, однако, отметить, что опыт строительства таких станций имеется только в Барселоне и только на двух линиях — 9-й и 10-й. Более того, и там есть сомнения в целесообразности дальнейшего использования такой технологии.

BASF ОТКРЫЛ ЗАВОД ПО ПРОИЗВОДСТВУ СТРОИТЕЛЬНОЙ ХИМИИ

В Санкт-Петербурге состоялось открытие завода по производству строительной химии концерна BASF.

Объем инвестиций в проект на данном этапе составил около 5 млн евро. Для обеспечения уровня качества, соответствующего российским и европейским стандартам, на заводе имеется собственная лаборатория. Кроме того, здесь открыт центр разработок, где будут создаваться новые продукты, в том числе и подбираться составы под требования конкретного региона.

На новом заводе работают три линии, выпускающие соответственно

добавки в бетон, бесщелочные ускорители схватывания бетона и материалы для смазки тоннелепроходческих щитов. Номенклатура предприятия составляет целый ряд инновационных решений, разработанных и запущенных в производство в 2016–2017 годах.

На заводе выпускается вся линейка добавок в бетон, начиная от добавок на базе лигносульфонатов, нафталиносульфонатов до добавок на основе эфиров поликарбоксилатов и последних разработок BASF — эфиров полиарилатов, не имеющих аналогов в России. Новое производство также позволило BASF на 100 % локализовать выпуск бесщелочных ускорителей схватывания бетона и материалов для смазки тоннелепроходческих щитов.

СУД ПРИНЯЛ РЕШЕНИЕ СНЕСТИ 3-ЭТАЖНЫЙ САМОСТРОЙ НА ТАЛЛИНСКОМ ШОССЕ

Согласно иску Госстройнадзора, Красносельский райсуд обязал снести 3-этажную самовольную постройку на Таллинском шоссе, 81.

Суд счел обоснованными доводы Службы госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга о том, что при строительстве этого объекта были допущены существенные нарушения. Гражданин не получил разрешение на строительство и нарушил градостроительный регламент зоны, в которой расположен участок. Это территориальная зона «ТУ», где

разрешено возводить городские скоростные дороги, магистрали непрерывного движения с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

«МОТОЦИКЛИСТЫ ПЕТЕРБУРГА» ХОТЯТ СОЗДАТЬ МОТОЦЕНТР НА «КРАСНОМ ТРЕУГОЛЬНИКЕ»

Ассоциация «Мотоциклисты Петербурга» планирует создать мотоциклетный центр на бывшей территории завода «Красный треугольник».

Организация готова арендовать до 15 тыс. кв.м. «Мотоциклисты Петербурга» уже подготовили концепцию создания мотоциклетного центра, в состав которого

могут войти Мотомузей, концертный зал, реставрационные мастерские, мотопарковка, центр мототуризма с хостелами и ресторанами, рассказал вице-президент ассоциации Михаил Некрасов.

«Красный треугольник» занимает участок общей площадью 7 га между Старо-Петергофским пр., Обводным каналом, улицами Розенштейна и Ивана Черных. Оператором развития территории летом 2017 года был назначен Фонд имущества Санкт-Петербурга. «Красный треугольник» нравится инвесторам, территорию легко приспособить под любые цели, и, что важно, проекты можно реализовать в исторической части города, не разрушая ее», — отметил генеральный директор Фонда Денис Мартюшев.

TRANСПОРТ



НЕДВИЖИМОСТЬ ПОЕДЕТ НА МЕТРО

Мария Мельникова

2018 год может стать рекордным по количеству открытых станций петербургского метрополитена. Смольный анонсирует ввод в эксплуатацию сразу пяти объектов. Газета «Кто строит в Петербурге» выяснила у экспертов, как новые транспортные потоки повлияют на рынок недвижимости.

По данным городского правительства, в будущем году начнут работать станции метро: «Новокрестовская» (Крестовский остров), «Беговая» (юго-западнее пересечения улиц Савушкина и Туристской), «Проспект Славы» (Бухарестская ул.), «Дунайская» (юго-восточнее пересечения Дунайского пр. и Бухарестской ул.) и «Шушары» (западнее пересечения улиц Автозаводская и Софийская).

Эксперты сошлись во мнении, что появление станций метро, бесспорно, повысит стоимость окружающих объектов недвижимости, однако цены будут расти не так быстро, как хотелось бы девелоперам.

ЦЕНЫ УЖЕ ПОДНЯТЫ

Руководитель отдела рекламы ГК «Плюс» Алексей Попов отметил, что девелоперы, реализующие жилые проекты в местах, где по планам города должно появиться метро, изначально учитывают этот фактор в запрашиваемой цене. «В результате цены на недвижимость в данных локациях на сегодняшний день и так выше, чем у аналогичных вариантов, но на удалении от подземки», — пояснил эксперт.

Такую точку зрения разделяет и руководитель отдела исследований компании JLL в Петербурге Владислав Фадеев: «Практика показывает, что стоимость жилья в районах около будущих станций метрополитена начинает расти за год-полтора до открытия станции. До этого неопределенность со сроками строительства настолько высока, что покупатели не готовы переплачивать за эту возможную будущую близость метро».

В связи с этим генеральный директор СК «Красная Стрела» Николай Урусов полагает, что цены на недвижимость у сдающихся в 2018 году станций вырастут не более чем на 5–15%. Управляю-

щий директор департамента инвестиций в недвижимость Bescar Asset Management Group Катерина Соболева более оптимистична и ожидает, что стоимость квартир увеличится примерно на 0,5–1 млн рублей.

Директор по развитию ГК «Мастер Девелопмент» Юлия Рожнецова считает, что рост цены квадрата будет идти постепенно и кульминации достигнет к моменту сдачи станций. При этом может измениться не только цена. «На первичном рынке возможно, что повысится не только стоимость, но и заявленная классность объекта», — считает она.

Основатель проектного бюро Rumpi Евгений Богданов полагает, что активнее всего начнут дорожать жилые комплексы, расположенные за КАД, транспортная доступность которых существенно улучшится после открытия новых станций. На данный момент стоимость подобных квартир на 20–30% ниже аналогичных в городе. С появлением метро стоимость объектов может сравняться.

Компании, реализующие проекты у будущих станций метро, о повышении цен пока не говорят. В «Дальпитерстрое», который ведет строительство жилья экономкласса в Шушарах, сообщили, что «цены скорректирует рынок». В ФСК «Лидер», которая там же реализует UP-квартал комфорт-класса, на строительство станции метро не ориентируется вовсе. ЖК «София», который «Группа ЛСР» реализует возле «Проспекта Славы», к запуску станции будет завершен, поэтому удорожание будет идти в соответствии с возрастанием степени готовности проекта.

В чем аналитики не сомневаются, так это в том, что покупательский интерес с открытием станций метро будет расти. В первую очередь это касается южного направления, где транспортный вопрос стоит особенно остро.

ТОРГОВЛЯ В ПЛЮСЕ

Появление новых станций метро куда большее влияние окажет на развитие коммерческой недвижимости. «Половина собственников коммерческих помещений однозначно попробует повысить ставки аренды с открытием этих станций. Некоторые владельцы, подбирающие новых арендаторов под свои объекты, уже повысили ставки с оглядкой на это событие», — сообщила генеральный директор компании A2 Retail Ольга Аткачис, добавив, что цена предложения увеличилась в среднем на 20%.

Эксперт полагает, что основной рост цены можно будет наблюдать в Шушарах и в районе «Беговой», т.к. у этих станций метро высокий трафик.

«Стоимость коммерческих помещений из-за снижения пассажиропотока на них. Это может коснуться ТРК «Континент» на Бухарестской и ТРК «Международный».

По словам Владислава Фадеева, «запуск участка от «Проспекта Славы» до «Шушар» положительно повлияет на торговые центры, расположенные в пешеходной доступности от открывающихся станций, например, на ТРК «Южный Полус». При этом он же негативно, хотя и слабо, повлияет на торговые центры около уже существующих станций из-за снижения пассажиропотока на них. Это может коснуться ТРК «Континент» на Бухарестской и ТРК «Международный».

Активный рост цен на аренду коммерческих объектов эксперты ожидают возле «Новокрестовской». «Открытие метро приведет к преобразованию прибрежной зоны на Крестовском, так как повысит доступность восточной части острова. В дальнейшем прибрежная

территория продолжит развиваться как рекреационная зона отдыха, прирастающая объектами спортивной инфраструктуры, развлекательными форматами, оздоровительными комплексами, заведениями общепита», — считает Владислав Фадеев.

«Беговая», по его мнению, в первую очередь повлияет на рынки офисной и торговой недвижимости: «В зоне влияния расположены три бизнес-центра площадью 40,5 тысячи квадратных метров и шесть торговых центров площадью 251,2 тысячи квадратных метров. Открытие станции метро повысит спрос на офисы, что приведет к росту заполняемости объектов и увеличению арендных ставок. Также произойдет изменение спроса на торговые центры: увеличится востребованность товаров массового спроса. Логичной выглядит реконцепция некоторых таких объектов».

Эксперт также полагает, что открытие станций подстегнет процесс редевелопмента офисно-складских комплексов вдоль Софийской ул. от ул. Димитрова до пр. Салова.

В плюсе окажется стрит-ритейл. Катерина Соболева предсказывает рост цен на аренду таких объектов до 15–30%. Владислав Фадеев полагает, что наиболее ярко эта тенденция проявится на улицах Савушкина, Туристской и Беговой.

При этом Ольга Аткачис отметила, что для арендаторов всегда в приоритете локации рядом с уже открытыми станциями метро: «Сейчас для них нет смысла открываться, например, у «Беговой», если она не будет работать еще год. Инвесторы могут себе позволить приобрести помещение с запасом времени в год-два, их финансовая модель допускает такой люфт. Арендаторы же всегда ориентируются на фактическую ситуацию».

НОВОСТИ

СМОЛЬНЫЙ
ИЗРАСХОДОВАЛ
БОЛЕЕ 3 МЛРД РУБЛЕЙ
НА РАССЕЛЕНИЕ
КОММУНАЛОК

Объем социальных выплат по программе «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге» достиг 3,1 млрд рублей в 2017 году.

С начала года уже 3124 семьи получили социальные выплаты. С учетом всех механизмов содействия жилищные условия улучшила 5981 семья, также было расселено 2420 коммунальных квартир.

С 2008 года количество коммунальных квартир сократилось с 116 тыс. до 76. Жилищные условия улучшили 90 тыс. семей.

ОТКРЫЛИСЬ ПРОДАЖИ
В ЖК BOTANICA

Группа «Эталон» открыла продажи квартир в ЖК бизнес-класса Botanica, который будет реализован в Петроградском районе Санкт-Петербурга.

Напомним, на участке в 1,5 га по адресу: Аптекарский пр., 5, компания построит два 8–9-этажных корпуса. Общая реализуемая площадь объекта составит 47 тыс. кв. м, включая 356 квартир, встроенные коммерческие помещения и парковку на 363 автомобиля.

Разрешение на строительство было получено в начале сентября. Завершение реализации проекта намечено на декабрь 2019 года.

ВВЕДЕНА ЧЕТВЕРТАЯ
ОЧЕРЕДЬ ЖК GRÖNA
LUND VO ВСЕВОЛОЖСКЕ

Шведский девелопер Bonava получил разрешение Комитета государственного надзора и госэкспертизы Ленинградской области на ввод в эксплуатацию четвертой очереди ЖК Gröna Lund во Всеволожске.

В ее состав входят два 6-этажных жилых корпуса суммарной площадью почти 7,3 тыс. кв. м. В зданиях запроектированы 72 квартиры.

В составе ЖК Gröna Lund с 2015 года в эксплуатацию введено 16,7 тыс. кв. м жилья. Плановый срок сдачи пятой очереди — IV квартал 2018 года. Всего проект предполагает возведение в 13 очередях 33 домов более чем на 1500 квартир.

СМОЛЬНЫЙ ПОТРАТИТ
ПОЧТИ 580 МЛН
РУБЛЕЙ НА УЛИЧНОЕ
ОСВЕЩЕНИЕ

Комитет по госзаказу Петербурга объявил ряд аукционов на строительство объектов наружного освещения в нескольких районах города.

По данным сайта госзакупок, около 157,5 млн рублей будет направлено на освещение четырех кварталов Приморского района. Еще более 160 млн — четырех кварталов Выборгского района.

Около 59,7 млн рублей пойдет на строительство объектов наружного освещения в квартале, ограниченном Индустриальным пр. и пр. Косыгина, а также ул. Передовиков. Еще 102 млн рублей пойдет на освещение квартала 26А, который располагается между Комендантским пр. и пр. Королева, а также улицами Шаврова и Долгоозерная.

Еще 100 млн рублей будет направлено на создание системы наружного освещения в квартале, ограниченном Рыбацким и Шлиссельбургским проспектами, а также реками Славянка и Мурзинка в Невском районе.

ФИНАНСЫ

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОПЛЫВАЕТ МИМО

Елена Зубова

Застройщики предпочитают брать риски проектов на себя, не прибегая к проектному финансированию — доля этого вида займов оценивается в 10–25%. Даже ожидаемое 1 июля 2018 года вступление в силу очередных поправок, которое затруднит привлечение средств дольщиков, не способно изменить ситуацию, полагают участники строительного рынка.

Чтобы получить проектное финансирование, компания-застройщик должна 6–9 месяцев плотно работать над этим, а затем регулярно готовить отчеты для банка и выдерживать все финансовые ковенанты. Сроки финансирования жилищных проектов, как правило, — срок реализации проекта плюс один год, для коммерческой недвижимости — 5–7 лет. Сумма кредита при заявленных максимальных 70%, как правило, не превышает 50–65%. Остальное — собственные деньги компании и привлеченные средства дольщиков.

«Ужесточение требований, усложнение процедур анализа финансового состояния заемщика, а также отсутствие оперативного юридического механизма высвобождения продаваемых дольщикам квартир из-под залога в банке делает проектное финансирование непривлекательным для застройщика с точки зрения рисков и рентабельности», — поясняет управляющий директор «Группы ЛСР» Юрий Ильин.

НЕ ВСЕМ, НЕ ВСЕГДА, НЕ ВЕЗДЕ

В свою очередь банки соглашаются кредитовать далеко не любой проект. Условия индивидуальны и зависят от финансовой устойчивости заемщика и его опыта работы на рынке, выручки и прибыли, источников возврата займа, сроков реализации проекта и т.д.

Банки предпочитают кредитовать крупный и крупнейший бизнес как наименее подверженный рискам невозврата кредитов, просрочек и т.п., а также проекты с хорошей кредитной историей, с качественной концепцией и удачной локацией.

По словам руководителя департамента корпоративной сети банка ВТБ — старшего вице-президента Руслана Еременко, проект должен быть экономически эффективен, а также тщательно проработан с юридической стороны. Для его реализации необходимо создать самостоятельное юрлицо. «В этом случае в обеспечение принимаются акции или доли самого предприятия, залог имущества инициатора проекта, которое должно быть застраховано от риска утраты, залог участка земли, на котором ведется строительство, или права на его аренду. Обеспечением также может быть поручительство материнской компании», — поясняет эксперт.

Определенным плюсом проектного финансирования могла бы считаться защита дольщиков. По мнению руководителя управления организации финансирования Setl Group Павла Гуменника, у дольщиков появляются гарантии своевременного завершения строитель-



ства, поскольку банк дополнительно мониторит все затраты по проекту. Но он оговаривается: гарантии возникают, если «сумма проектного финансирования равна сумме затрат, оставшихся по объекту».

Если бы кредитная ставка была меньше, проектное финансирование вполне могло бы заменить сбор средств с дольщиков и в этом случае защитить их, полагает финансовый директор Mirland Development Corporation Иван Фатеев. При ставке в 3–4% годовых застройщику выгодно использовать проектное финансирование, построить дом без привлечения средств дольщиков и продавать готовые квартиры — причем на 15–20% дороже, чем на стадии котлована. «Соответственно, дольщики покупали бы уже не строящееся жилье, а готовое, и про недострой можно было бы забыть. При таком сценарии дольщик полностью защищен», — говорит он.

«Проектное финансирование никого ни от чего не защищает», — категорична начальник отдела продаж «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова. По ее словам, проектное финансирование — инструмент хороший, но не панацея. «Если на финансовые институты возложить дополнительные функции контроля за строительством в рамках проектного финансирования, банкам придется при-

влекать соответствующих специалистов, организовывать работы, вырабатывать критерии. Можно себе представить, как будет тормозиться любой финансовый документ — обраться визами, разрешениями, каждый платеж станет проблемным», — рассуждает эксперт.

Светлана Денисова убеждена: законодатель стремится усилить банковский контроль, что повлечет дополнительные затраты, которые попадут в конечном итоге в цену квадратного метра.

ЕСТЬ ЛИ ЖИЗНЬ ПОСЛЕ 1 ИЮЛЯ 2018 ГОДА

Эксперты полагают, что вступление в силу всех поправок к 214-ФЗ и 218-ФЗ создаст ситуацию, когда привлечь средства дольщиков в жилое строительство станет сложно.

При этом для полноты картины пока не хватает целого ряда подзаконных актов и регламентов. Но и той информации, которая есть у застройщиков, достаточно, чтобы усомниться в дальнейшем существовании долевого строительства. «В том варианте, в котором приняты поправки в законодательство, они представляются профессионалам неприемлемыми и буквально блокируют деятельность по долевого строительству. Есть ли жизнь после 1 июля 2018 года — этот вопрос для професси-

онального сообщества остается открытым», — говорит Светлана Денисова.

Заместитель генерального директора «Строительного треста» Беслан Берсиров уверен, что конечная цель законодателей — полное уничтожение долевого строительства. По его словам, банки давно борются за денежные потоки дольщиков. И сейчас разница между традиционным кредитом и проектным финансированием — только в цене денег. «Но ведь суть не в этом. Во-первых, строительство за счет кредитных средств, безусловно, увеличит цену за квадратный метр. Во-вторых, далеко не каждому застройщику банк готов выдать кредит. Это приведет к сокращению числа застройщиков. Результат — удорожание стоимости квадрата в связи с сокращением объемов строительства. Так кому от этого хорошо? Дольщику — точно нет. Только банкам», — утверждает эксперт.

ФАБРИКА ГРЕЗ

В январе-феврале 2018 года в России начнет работу Фабрика проектного финансирования, создаваемая по инициативе Минэкономразвития РФ на базе Внешэкономбанка. Чтобы структура эффективно заработала, глава министерства Максим Орешкин убедил Центробанк смягчить требования к банкам, работающим в сегменте проектного

финансирования, — в частности, по резервированию и оценке рисков. Именно требования регулятора по резервированию делали ставки для заемщиков высокими.

Финансирование предполагается предоставлять на срок до 15 лет и по фиксированной ставке, которая, по словам Максима Орешкина, не превысит 10%.

В первую очередь предполагается финансировать инфраструктурные проекты, но изменение требований к кредитным учреждениям определенно должно повлиять на весь рынок долговых инструментов. Однако участники рынка не считают появление Фабрики важным фактором.

По мнению Павла Гуменника, в Петербурге и сейчас есть достаточное количество государственных и коммерческих банков, которые работают с проектным финансированием, поэтому объем такого рода банковских услуг вряд ли станет больше. «Смягчение требований к банкам не означает смягчение требований к заемщикам», — добавляет Юрий Ильин. «В России слишком много проектов, которым могло бы понадобиться финансирование. Скорее всего, денег Фабрики хватит на очень ограниченный круг проектов», — заключил Иван Фатеев.

НОВОСТИ

СПРОС НА ОФИСНЫЕ ОБЪЕКТЫ СМЕЩАЕТСЯ В ВЫСОКИЙ СЕГМЕНТ

В сентябре 2017 года в Санкт-Петербурге выросла доля запросов на высококласные объекты.

По данным сервиса Officetap.ru, на долю класса А приходится 30% спроса, и на объекты класса В+ – 27%. На объекты класса В поступило 23% запросов и 20% – на объекты класса С. В августе основная доля запросов была направлена на объекты класса В – 42%.

По географическому распределению наиболее востребованы были офисы в Центральном районе – 23% запросов, Приморском – 16,5%, Московском – 15,4% и Адмиралтейском – 13,5%, Выборгском – 11,5%, Невском – 7,7%, Фрунзенском – 4,8%, по 3,8% приходится на Петроградский и Калининский районы.

СУД ЗАИНТЕРЕСОВАЛСЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ «АСТАНЫ»

Куйбышевский райсуд обязал Госстройнадзор Санкт-Петербурга до 25 октября предоставить проектную документацию по строительству многофункционального комплекса «Астана» на улице Савушкина, 112.

Следующее заседание по поводу проекта состоится 7 ноября. Тогда суд признает законным или незаконным выданное разрешение на строительство на этой территории.

Напомним, Евразийский центр делового сотрудничества «Астана» уже несколько лет пытается начать по этому адресу возведение гостиничного комплекса с офисными помещениями. Однако градозащитники требуют запретить какое-либо строительство по данному адресу и отдать землю под сквер.

18 августа Городской суд отменил постановление правительства о проекте планировки территории на Савушкина, 112. Вскоре жалобу на это решение будет рассматривать Верховный суд РФ.

ВАКАНТНЫХ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА ВЛАДИМИРСКОМ ПРОСПЕКТЕ НЕ ОСТАЛОСЬ

По итогам III квартала 2017 года на одной из основных торговых улиц Санкт-Петербурга – Владимирском проспекте – не осталось свободных помещений.

Такая ситуация произошла впервые за всю историю наблюдений, свидетельствуют данные компании JLL. Также минимального за последние годы значения достигла доля вакантных помещений на Большом проспекте П.С. – 3,6% на конец сентября.

При этом средняя доля вакантных помещений на основных торговых улицах города выросла на 0,4 п.п. и составила 6,8%. Наибольший рост вакантности наблюдался на 6–7-й линиях В.О. и на Каменноостровском пр. – на 2,9 п.п., до 7,6%, и на 2,8 п.п., до 4,9%, соответственно. Кроме того, доля свободных помещений на Старо-Невском проспекте за последний квартал увеличилась с 6,3% до 8%.

ИНВЕСТИЦИИ

ЧАСТНИК ВЫБИРАЕТ «КОММЕРЦИЮ»



FOTO.CHEB.RU

Игорь Чубаха

На фоне признаков затоваривания в ряде сегментов рынка жилья частные инвесторы все чаще точкой приложения сил избирают коммерческую недвижимость. В частности, торговые площади. Но, чтобы привлечь такого покупателя, застройщикам следует постараться.

СМЕНА ОРИЕНТИРОВ

Эксперты УК STEIT озвучили ряд трендов на рынке street-retail Санкт-Петербурга. Фиксируется, что в городе оживились новые игроки, мелькают совершенно незнакомые названия торговых сетей, среди которых многие – выходцы не из столицы, а из регионов.

Кроме того, заметно увеличивается активность малого бизнеса. Повсюду открываются пекарни, кофейни и спа-салоны. Правда, частенько они столь же стремительно и закрываются. Соответственно, наибольший интерес для арендаторов представляют форматы в 400–600 кв. м для сетей и до 60 кв. м – для всех прочих.

По наблюдениям специалистов STEIT, в связи с этим получил развитие тренд на продуманные коммерческие помещения в жилых объектах. «Компании реализуют каждый свой дом по индивидуальному проекту, стремясь создать комфортную среду для будущих жителей и развития бизнеса. Сейчас таких примеров становится все больше, в том числе среди крупнейших девелоперов», – подытоживают эксперты.

КТО ВСЕ ЭТИ ЛЮДИ?

Генеральный директор A2 Retail Ольга Аткачис считает, что условно частных инвесторов по финансовым возможностям можно подразделять на три большие категории.

К высшей категории эксперт относит граждан, для которых инвестирование является хорошо отлаженным бизнесом. Как правило, у таких людей налажены хорошие отношения с застройщиками, благодаря чему они первыми узнают об открытии продаж в новых объектах. А зачастую для таких клиентов застройщики проводят предпродажи на льготных условиях, что позволяет выходить на окупаемость 6–7 лет.

Эта категория покупателей обычно не только не использует кредитные средства, но и может приобрести сразу несколько помещений в одном жилом комплексе. «Впоследствии они дождутся роста цены и перепродадут площади, с арендатором или без», – уточняет Ольга Аткачис.

Другим категориям клиентов также удаются такие покупки, но период ожидания и поиска объектов с окупаемостью 6–7 лет для них может затянуться до 2–3 лет и более.

Вторая категория – инвесторы со средним бюджетом, готовые заплатить до 70 млн рублей за объект. Такие покупатели ориентируются на качественные торговые помещения в интересных локациях. Как правило, приобретают 1–2 объекта. «Не обладая столь серьезными связями, как первая категория, они совершают сделки по рыночным ценам и владеют не самым большим портфелем объектов», – отмечает Ольга Аткачис.

И третья категория – самая скромная

по бюджету. К ней эксперт относит инвесторов с бюджетом до 15 млн рублей. Площадь приобретаемых объектов обычно не превышает 100 кв. м.

ПО СОВОКУПНОСТИ ПРИЧИН

Конечных покупателей из сферы малого бизнеса, которые не хотят размещаться в арендуемых помещениях, глава A2 Retail также относит к третьей категории.

А, согласно оценкам компании Est-a-Tet, в крупных городах коммерческие помещения в новостройках в собственность в 60–70% случаев приобретают именно предприниматели. Благо в этом же доме «рядом с работой» можно купить и квартиру.

«В настоящий момент мы наблюдаем усталость населения от больших торговых центров, которые отнимают очень много времени», – отмечает руководитель отдела коммерческой недвижимости Est-a-Tet Елена Мишина. – Идет ренессанс торговли в формате «рядом с домом» с самой разной специализацией: фермерские продукты, мясные лавки, кофейни разного формата или детские товары».

В третью группу можно добавить и большинство граждан, прекративших из-за снижающейся доходности инвестировать в жилую недвижимость. Именно благодаря им существенно возрос спрос на встроенные коммерческие помещения на первых этажах спальных районов в популярных локациях (см. «Встройка – в фаворе», «Кто строит в Петербурге», № 29, 2017).

«Сегмент street retail преобладает по уровню доходности над квартирным жильем, несмотря на более высокую стоимость инвестирования», – резюмируют аналитики Knight Frank St. Petersburg.

И, наверное, для застройщиков третья категория наиболее интересна как самая многочисленная.

Между тем, подчеркивает Ольга Аткачис, вне зависимости от категории все инвесторы ориентируются на покупку объектов с окупаемостью не выше 8–10 лет. И этот параметр при принятии физлицом решения об инвестировании или неинвестировании в объект можно считать главным.

Иными словами, застройщик, желающий, чтобы его первые этажи не простаивали бесхозными, должен обеспечить покупателям выгоду не ниже названной.

ПОСЛЕДНИЙ ЗВОНОК

Кстати, в конце сентября стало известно о намерениях Смольного переписать правила размещения нестационарных торговых объектов. В частности, подготовленное (еще не подписанное) постановление городского правительства запретит размещать ларьки в радиусе 100 м от наземных вестибюлей станций метро (сейчас такой рубеж составляет 50 м).

Под запрет попадают даже ранее неприкасаемые газетные, цветочные и билетные киоски. Таким образом «под раздачу» попадает около 1,3 тыс. ларьков и подобных им объектов. При этом владельцы констатируют, что пешеходные потоки по мере удаления от метро редеть уже хотя бы потому, что остановки общественного транспорта располагаются гораздо ближе, и люди разъезжаются, чтобы идти в магазины уже дома.

Проще говоря, нынешние владельцы планируемых к запрещению торговых точек тоже отправятся искать другие площадки, что только увеличит спрос на нежилые первые этажи в спальниках.

ТЕХНОЛОГИИ

БЛОКЧЕЙН ИДЕТ НА СЛУЖБУ В ФОНД ИМУЩЕСТВА



РЕАЛИСТИЧНЫЕ ЦЕЛИ ПОСТРОЕНИЯ БЛОКЧЕЙН-ПЛОЩАДКИ В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

1. СОЗДАНИЕ цифровых образов объектов недвижимости, формирование полноценного цифрового архива, защищенного от искажений.
2. СНИЖЕНИЕ объема операций для верификации документов и совершенных операций.
3. СНИЖЕНИЕ (за счет современных технологий) количества ошибок.
4. УВЕЛИЧЕНИЕ полномочий контрольных блоков за счет прямого доступа к базе данных, защищенной от ошибок исполнителя.
5. ЗАЩИТА информации, в том числе от потерь и взлома.
6. ПРЯМОЙ ДОСТУП собственника (через построенную платформу) к финансовым ресурсам профессиональных посредников (банков) при привлечении капитала в недвижимость.
7. УЧЕТ операций и управленческих решений по каждому объекту.

Источник: Фонд имущества Санкт-Петербурга

Игорь Чубаха

Фонд имущества Санкт-Петербурга намерен внедрить технологию блокчейн в систему торгов городским имуществом. А в перспективе интегрировать торговую блокчейн-площадку с совместным проектом Росреестра и АИЖК. Даже если эти планы удастся воплотить лишь наполовину, город будет в явном выигрыше.

БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ

Фонд имущества Санкт-Петербурга и универсальный оператор электронных торгов «Сбербанк-АСТ» решили объединить усилия по исследованию возможностей блокчейн-технологии в сфере электронных торгов. Результатом работы совместной рабочей группы должно стать появление в Северной столице электронной блокчейн-площадки с функциями реестра торгов госимуществом.

«Это позволит получить максимально достоверную оценку стоимости государственной недвижимости с полным сохранением контроля над процессами сдачи в аренду, продажи объектов или снижения сопутствующих расходов», — говорит генеральный директор Фонда имущества Денис Мартюшев. — Ну а кроме того, — сохранить без искажений все управленческие решения по объектам».

Он констатирует, что текущее сопровождение сделок с недвижимым имуществом безнадежно устарело и пребывает чуть ли не на уровне позапрошлого века: бумажные контракты, резиновые печати и толпы посредников.

При этом специалист предлагает толковать понятие о том, кто такие посредники, расширенно. Это посредники по поиску имущества и покупателей — то есть различные базы данных; посредники при расчетах — то есть банки; посредники по верификации продавца и покупателя — то есть нотариусы; оценщики; страховщики титула и сделок и т.д. Иначе говоря, все службы и люди, чья деятельность увеличивает себестоимость заключения контракта.

Кроме того, к этой чрезмерно усложненной си-

стеме «посредников» добавляется не оперативно реагирующая на рыночные колебания сама система принятия решений. Которая, кстати, по мере движения вопроса зачастую непроизвольно его искажает.

Привлечение же блокчейн-решений поможет расходы на посредников сократить. Конечно, лишь ровно настолько, насколько это позволяет законодательство.

Между тем «в разрезе объектов» имущественный блок городского правительства включает порядка 11 тыс. действующих договоров по аренде объектов нежилого фонда, 19,5 тыс. договоров по аренде земельных участков, около 2 тыс. обращений и 100 сделок ежемесячно и 600 тыс. единиц хранения в архиве.

Соответственно, экономия может быть ощутимой.

В Сбербанке же добавляют, что новая технология полностью уберет риски, характерные для привычных торговых площадок. Станут невозможными подделка и компрометация данных об активах, изменение лотов, истории и деталей аукционов, любые виды сговора участников. Параллельно «вне зоны доступа» окажутся также ранее дискриминировавшие себя участники торгов.

НО С ПАРТНЕРАМИ

Глава Фонда имущества сразу же оговаривается, что площадка в перспективе должна стать платформой, используемой не только для продажи и сдачи в аренду государственного имущества, но и в целом для операций с коммерческой недвижимостью и жильем.

В частности, для достижения этого еще на стадии разработки задумана интеграция петербургской инициативы с другими и внедрение блокчейн-технологии в госуправление. Прежде всего это проект Росреестра и АИЖК по созданию «Децентрализованной депозитарной системы».

Напомним, эти структуры совместно планируют за счет новой технологии убрать в онлайн регистрацию перехода прав собственности. Также в виртуальное пространство переключат оформление ипотечных сделок и сопровождение выплат из Компенсационного фонда дольщиков.

Как отмечает руководитель Росреестра Виктория Абрамченко, блокчейн даст россиянам мгновенное оформление документов; исключит необходимость обращаться повторно, поскольку документы не могут быть потеряны или повреждены; обеспечит возможность быстрой проверки состояния взносов застройщика в Компенсационный фонд и контроль за текущим статусом своих обращений.

Ну, а косвенная выгода от внедрения заключается в том, что начнется формирование единого стандарта применения технологии блокчейн в государственном управлении и при оказании госуслуг. «Мы планируем начать внедрение технологии с цепочки АИЖК — Росреестр — Фонд страхования участников долевого строительства. Потом подключим банки и застройщиков, а те, в свою очередь, своих контрагентов», — докладывает советник главы Росреестра Парвиз Тухтасунов. — Также необходимо обеспечить надежную защиту дан-

ных, поэтому мы активно сотрудничаем с органами госбезопасности по проблемам внедрения блокчейна».

РЕЗЮМЕ

Конечно, эти проекты на сегодня являются все-го лишь идеями, очень далекими от реального воплощения. «Петербургский» проект еще не прошел по инстанциям, собирая подписи. «Федеральный» проект только в середине октября будет направлен в Правительство РФ на ознакомление.

Между тем на прошедшей в Петербурге конференции Blockchain-life советник президента РФ по развитию интернета Герман Клименко отметил, что сейчас вокруг блокчейна происходит то, что около дюжины лет назад происходило с интернетом. «Тогда молодой Аркадий Волож (Сооснователь «Яндекса»). — Прим. ред.) рассказывал с трибуны, что не останется традиционных СМИ и телевидения, а часть коммерции уйдет в виртуальное пространство. К настоящему моменту что-то сбылось, а что-то нет. Так будет и с новой технологией», — считает эксперт.

Иными словами, две описанные выше инициативы в любом случае сулят выгоду.

Кроме того, данные начинания интересны и с другой точки зрения. «Сейчас основная задача для блокчейн-индустрии — найти точки соприкосновения с государством», — заявляет Герман Клименко. И, похоже, в этой плоскости государство демонстрирует завидную лояльность и само оперативно осваивает открывшиеся возможности.

ОСЕННЯЯ КОНФЕРЕНЦИЯ «РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА СПБ И ЛО»

Ежегодная XVII практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» пройдет 2 ноября 2017 г. Инициатором проведения Конференции являются Союз строительных объединений и организаций и правительство Санкт-Петербурга.

Для участия в конференции приглашены представители строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области, органов власти двух регионов, Российского Союза строителей, средства массовой информации, организации, оказывающие услуги строителям, представители профильных вузов. В рамках конференции запланированы доклады и выступления по наиболее острым проблемам развития строительного комплекса. Резолюция конференции будет направлена в федеральные и региональные органы власти.

Окончательно повестка конференции будет сформирована в ходе работы круглых столов, которые пройдут в октябре в Контактном центре строителей на Лермонтовском пр., 13.

На сегодняшний день запланировано проведение следующих круглых столов:

12 ОКТЯБРЯ: «Страхование гражданской ответственности обеспечения выполнения договорных

обязательств в соответствии с требованиями 372-ФЗ».

Инициатор: Координационный совет по страхованию строительной отрасли.

19 ОКТЯБРЯ: 372-ФЗ. Реформа саморегулирования в строительстве. Проблемы реализации.

Инициатор: СПО Союз «Строители Петербурга».

24 ОКТЯБРЯ: «Электронный документооборот в экспертизе и ЕГРЗ».

Инициатор: ООО «Негосударственный надзор и экспертиза».

25 ОКТЯБРЯ: «Банковские гарантии для малого и среднего бизнеса. Проблемы и методы их решения».

Инициатор: консалтинговое агентство YOLO group.

26 ОКТЯБРЯ: 214-ФЗ о долевом строительстве. Практические аспекты исполнения новых требований закона.

Инициатор: Союз строительных объединений и организаций.



Президиум осенней конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» 2016 года

Время начала круглых столов 11:00. В расписании возможны изменения, следите за обновлением информации на сайте ССОО <http://www.stroysoyuz.ru/>. С предложениями по тематике круглых столов можно обращаться в дирекцию Союза.

Конференция пройдет 2 ноября в Большом Аукционном зале Фонда

имущества Санкт-Петербурга (пер. Гривцова, 5). Начало работы в 11:00. Регистрация участников с 10:00. Необходимо предварительная регистрация. Зарегистрироваться можно на главной странице сайта <http://www.stroysoyuz.ru/>.

Участие в работе конференции бесплатное. Предусмотрены варианты инвестиционной поддержки. Приглашаем

строительные компании выступить партнерами конференции, принять участие в ее работе и дискуссиях на круглых столах.

Подробная информация в дирекции Союза (812) 570-30-63, ssoo@stroysoyuz.ru.



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ



2 ноября 2017 года

Большой Аукционный зал Фонда имущества Санкт-Петербурга (переулок Гривцова, д 5)

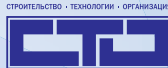
Начало в 11.00

Регистрация участников с 10.00

Генеральные информационные партнеры:



Стратегический информационный партнер



Участие в работе конференции бесплатное

Предварительная регистрация участников, дополнительная информация - в дирекции Союза: (812) 570-30-63, 714-23-81, ssoo@stroysoyuz.ru

www.stroysoyuz.ru





ОТХОДЫ

На полигоне твердых бытовых отходов «Новоселки» начался процесс рекультивации. Работы продлятся семь лет. Причиной закрытия полигона стало истощение ресурса.

в Петербурге
Кто строит

9 октября 2017 г. № 38 (536)
Издается с апреля 2011 года.
Выходит еженедельно по понедельникам.
Учредитель: ООО «Единый строительный портал»
Адрес редакции и издателя: Россия, 191002, Санкт-Петербург, ул. Большая Московская, 1–3, тел./факс +7 (812) 333-07-33, e-mail: info@ktostruit.ru, интернет-портал: ktostruit.ru
Генеральный директор: Анна Кацага
E-mail: AnnaK@ktostruit.ru
Главный редактор: М. Н. Кулыбин
E-mail: editor@ktostruit.ru
Выпускающий редактор: Наталья Соколова
Над номером работали: Мария Мельникова, Игорь Чубаха, Анна Дурова
Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru, lenobl.ru
Рисунки: cartoonbank.ru
Технический отдел: Петр Эрлеман
Отдел подписки и распространения: e-mail: spb@ktostruit.ru
Отдел маркетинга и PR: e-mail: pr@ktostruit.ru
Коммерческий отдел: Гульбара Ашимбаева, Ольга Малый
Подписка: ООО «СЗА «Прессинформ», ООО «Урал-Пресс СПб»
Подписной индекс 00535
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.
Зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленобласти. Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834
Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-5931
Свободная цена
Подписано в печать по графику и фактически 6.10.2017 в 23:00
Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз». 195027, Санкт-Петербург, ул. Якорная, д. 10, корпус 2, лит. А, помещение 44
При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Поздравляем», «Экоматериалы» публикуются на правах рекламы.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

ВНИМАНИЕ! 14 ОКТЯБРЯ состоится автобусная экскурсия по строящимся объектам Санкт-Петербурга и ЛО. Подробности и запись по телефону 33-55555.

Отличная квартира!
200 ТЫС. РУБ. + 15 ТЫС. РУБ.*
первый взнос в месяц
решиай быстрее!

*Предложение действительно на 02.10.2017. Кредит предоставляет ПАО ВТБ24 (ген. лиц. № 1623 от 29.10.2014) при условии заключения договора участия в долевом строительстве в отношении квартиры-студии общей площадью 24,70 м², стоимостью 2 000 194 руб. в ЖК «Невские паруса» (дом 4) по программе «Ипотека. Строящееся жилье». Процентная ставка в рублях до/после оформления квартиры в собственность и передачи ее в залог банку – 9,7% годовых. Первоначальный взнос 200 020 руб. Срок кредитования 360 месяцев. Сумма кредита 1 800 174 руб. Ежемесячный платеж – 15 400 руб. Погашение кредита – аннуитетными платежами. Комиссия за выдачу кредита отсутствует. Обеспечение по кредиту – ипотека в силу закона. Досрочное погашение без комиссий, штрафов, без ограничений по сумме, в любой день. Возможны дополнительные расходы: при аренде банковской сейфовой ячейки / при использовании безналичной формы расчета / при использовании аккредитива; расходы, связанные с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве, заключной; расходы на услуги нотариуса. Размер неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату основного долга: 0,1% от суммы просроченной задолженности по основному долгу по Кредиту за каждый день просрочки. Количество квартир ограничено. ЖК «Невские паруса» (дом 4) расположен по адресу: СПб, Усть-Славянка, Советский пр., уч. 4 (юго-восточнее д. 32, лит. А по Советскому пр.). Застройщик ООО «Евростройпроект». Проектная декларация на сайте www.sc-esr.ru. Со стандартами отделки можно ознакомиться на сайте www.setcity.ru. Подробности предложения на сайте www.3355555.ru либо по тел. +7 (812) 33-55555.

- «Девятино» Мурино ЖК GreenЛандия 2. Квартиры у метро. от 1 800 235 руб.
- «Рыбацкое» Советский пр., д. 32. Квартиры с видом на Неву. Подземный паркинг. от 2 000 166 руб.
- «Командантский пр.» ЖК «Чистое небо». Двор 1,5 км без машин. 4 школы и 8 детских садов. от 2 050 009 руб.
- «Лесная» Кондратьевский пр., д. 68. Развитая инфраструктура. Собственная школа. от 2 500 035 руб.
- «Девятино» Мурино, GreenЛандия 2. Квартиры с отделкой. Рассрочка 0% на 36 мес. 1-к.кв. от 2 550 213 руб.
- «Пр. Ветеранов» Петергофское ш. Малоэтажная застройка. Квартиры с отделкой. 1-к.кв. от 2 750 081 руб.
- «Лесная» Кондратьевский пр., д. 68. ЖК в новом квартале. Улучшенная отделка. 1-к. кв. от 3 800 020 руб.
- «Ул. Дыбенко» Кудрово. Рассрочка 0% на 36 мес. ЖК «Семь столиц». 2-к. кв. от 4 300 108 руб.

Цены действительны на 02.10.2017. Рассрочка предоставляется Застройщиком. ЖК GreenЛандия 2 (ЖК «ГринЛандия 2», дом 2.8), расположен по адресу: ЛО, Всеволожский р-н, земли CAOЗТ «Ручьи», номер ЗУ 47:07:0722001:527. Застройщик ООО «Созидание». Проектная декларация на сайте www.sc-soz.ru. ЖК «Невские паруса» (дом 4), расположен по адресу: СПб, Усть-Славянка, Советский пр., уч. 4 (юго-восточнее дома 32 лит. А по Советскому пр.). Застройщик ООО «Евростройпроект». Проектная декларация на сайте www.sc-esr.ru. ЖК «Чистое небо» (корпус 4.1), расположен по адресу: СПб, Командантский пр-т, уч. 2 (юго-восточнее пересечения с рекой Каменкой). Застройщик ООО «Строительная Компания «Каменка». Проектная декларация на сайте www.sc-sk.ru. ЖК «Полуостров Парк» (корпус 1), расположен по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.68, корп. 3, лит. М. Застройщик ООО «Сэтл Сити». Проектная декларация на сайте www.sc-setl.ru. ЖК «Солнечный город» (корпус 7), расположен по адресу: СПб, территория Предприятия «Предпортовый» уч. 51 (Ленинские Искры), кад. номер ЗУ 78:40:0008501:3320. Застройщик ООО «Сэтл Инвест». Проектная декларация на сайте www.sc-si.ru. ЖК «Семь столиц», «Лондон» (дом 15/1), расположен по адресу: Всеволожский район, массив Кудрово, уч. 2. Застройщик ЗАО «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость». Проектная декларация на сайте www.sc-trp.ru. С подробностями предложений можно ознакомиться в офисе продаж по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212 А или по тел. +7 (812) 33-55555. Реклама.