

## ДОМ

## КОНТЕКСТ

## ФИНАНСЫ

## YIT увеличил прибыль

Прибыль финского концерна YIT по МСФО в январе — сентябре 2010 года возросла на 64% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и достигла 58 млн евро. Об этом сообщает пресс-служба компании. Прибыль в III квартале текущего года увеличилась в 2,12 раза по сравнению с показателем годом ранее — до 18,7 млн евро.

Прибыль YIT до выплаты налогов по сравнению с показателем в январе — сентябре 2009 года возросла на 45% и составила 81,6 млн евро. Прибыль на акцию выросла на 62% и составила 0,47 евро против 0,29 евро в январе — сентябре 2009 года. Торговый оборот концерна по IFRIC-15 в отчетный период не изменился по сравнению с январем — сентябрем прошлого года и составил 2,449 млрд евро. Доходность инвестированного капитала компании составила 10,6% против 11,1% годом ранее, степень обеспеченности собственными средствами — 29,2% против 28,2% по итогам девяти месяцев прошедшего года.

На конец сентября 2010 года в странах присутствия YIT в процессе строительства находилось 10 669 квартир.

Как отмечается в сообщении, операционная прибыль бизнес-сегментов YIT за девять месяцев 2010 года увеличилась на 51% к уровню января — сентября 2009 года и достигла 159,4 млн евро, в III квартале 2010 года — на 27%, до 57,9 млн евро против 45,6 млн евро в январе — сентябре прошлого года. Торговый оборот бизнес-сегментов YIT в январе — сентябре 2010 года увеличился на 7% и достиг 2,659 млрд евро. Объем портфеля заказов бизнес-сегментов возрос на 20% — до 3,366 млрд евро. Заключенная в августе текущего года сделка по приобретению компании Savenig в Центральной Европе увеличила портфель заказов в конце сентября на 306 млн евро, говорится в сообщении.

В январе — сентябре 2010 года YIT начал в общей сложности строительство 4875 инвестиционных квартир, из них 2003 квартиры в Финляндии, 2543 — в России, 329 — в странах Балтии и в Чехии.

В отчетный период финский концерн продал конечным потребителям в Финляндии 1412 квартир, в России — 2216 квартир.

Концерн YIT является крупной европейской компанией, предоставляющей услуги по проектированию, строительству и техническому обслуживанию зданий, промышленных предприятий, коммерческих комплексов и телекоммуникационных сетей. Отдельное направление деятельности компании — жилищное строительство под брендом «ЮИТ Дом». Компания работает в странах Северной и Центральной Европы, Балтии и России. Акции ЮИТ котируются на скандинавской бирже NASDAQ OMX в Хельсинки. Операционная прибыль концерна в 2009 году снизилась на 36% по сравнению с предшествующим годом — до 165,5 млн евро. **РБК**

## ТЯЖБА

## Строительство на Гагарина — законно

Городской суд Петербурга поставил точку в спорах вокруг строительства жилого дома на проспекте Юрия Гагарина (участок 1 восточнее дома 18, к. 4, лит. А), оставив в силе решение Куйбышевского районного суда о законности возведения и параметрах здания, сообщает официальный сайт Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Против нового строительства выступали жители близлежащих домов, которые были уверены, что появление нового дома значительно ухудшит условия их проживания. Они оспаривали само разрешение на строительство и проектные решения нового здания, а также положительное заключение экспертизы. В частности, граждане утверждали, что проект строительства не был утвержден ни в одном из ведомств города, что он не соответствует правилам землепользования и застройки. Кроме этого, они были уверены в том, что с появлением нового здания у них не останется места для парковок автомобилей, а также значительно сократится площадь зеленых насаждений. По мнению заявителей, новое здание затруднит проезд к уже имеющимся домам, а также вывоз мусора. Однако суд не посчитал доводы, которые они представили, убедительными, решив, что кассационная жалоба не подлежит удовлетворению, и оставил, таким образом, в силе решение суда первой инстанции. **Ktostroit.ru**

## БАШНЯ

## «Охта-центр» готов к реализации

Проект «Охта-центр» готов к реализации. Об этом заявил исполнительный директор ЗАО «Общественно-деловой центр „Охта“» Александр Бобков. «На сегодня решены все логистические, инженерные и транспортные вопросы, а также вопросы обеспечения комплекса электричеством, водой и теплом», — сказал он. По словам господина Бобкова, реализация проекта начнется в 2011 году с развития транспортной инфраструктуры Красногвардейского района.

«Транспортная инфраструктура Красногвардейского района будет меняться вместе с проектом „Охта-центр“, — сказал исполнительный директор компании.

Так, по его словам, «на Красногвардейской площади скоро появится двухуровневая эстакада, которая позволит автомобилям пересекать ее без остановок на светофоре. Под самой площадью планируется проложить тоннель. Для пешеходов построят эстакаду, которая соединит близлежащие улицы с общественно-деловым центром. Через Большую Охту „перекинут“ два моста».

«Красногвардейский район — географический центр Петербурга. В наши планы входит создать большую деловую среду, в которой бизнесу разного уровня будет комфортно работать», — сказал господин Бобков, отмечая социальную значимость проекта.

По словам исполнительного директора компании, с момента анонсирования проекта «Охта-центр» в 2006 году, в Красногвардейском районе Петербурга стартовали 11 инвестиционных проектов. «Многие из них продвинулись гораздо дальше нас», — уточнил господин Бобков.

Проект общественно-делового района «Охта-центр» в Красногвардейском районе Петербурга реализуется ОАО «Газпром нефть». Объем инвестиций оценивается в 60 млрд рублей.

Высотную доминанту комплекса — шпиль «Охта-центра» высотой 396 метров — разработало британское архитектурное бюро RMMJM.

Согласно проекту, в общественно-деловом районе разместятся музей современного искусства, театрально-концертный зал, стадион, спортивный комплекс, парковые зоны, на верхнем этаже здания разместится общедоступная смотровая площадка. **АН**

# Строителей заподозрили в паразитизме

## Отчет института глобализации и социальных движений обвинили в раздувании паники

## ДИСКУССИЯ

Центр экономических исследований Института глобализации и социальных движений (ИГСО) опубликовал прогноз, согласно которому, в ближайшие полгода российский жилищный рынок останется в застойном состоянии. По мнению экспертов центра, прежде слабее восстановление прекратится, а цены, вероятно, вновь незначительно снизятся. В дальнейшем под влиянием внешних и внутренних причин можно ожидать краха рынка и разорения ряда строительных монополий, полагают в ИГСО. Такие прогнозы вызвали болезненную реакцию других аналитиков рынка. Они обвинили ИГСО в некомпетентности. И заявили, что Институт глобализации сознательно создает панику на выздоравливающем рынке.

Согласно исследованиям ИГСО, крупные застройщики вскоре будут поглощены промышленными корпорациями и государством. «Краха рынка снимет с экономики России тяжелое бремя, но ожидать его стоит не ранее весны-лета 2011 года. Текущее положение на рынке жилья противоречит общеэкономическим процессам и поддерживается искусственно», — говорится в отчете центра.

ИГСО является независимым интеллектуальным центром. Его деятельность направлена на выработку экспертных оценок, проведение исследований и содействие инициативам, нацеленным на демократическое и радикальное социальное-экономическое преобразование общества. Предшественником ИГСО был



Участники рынка полагают, что аналитический прогноз ИГСО о предстоящем крахе строительного рынка больше похож на искусственное сведение недопустимых фактов с тем, чтобы создать превратное впечатление о состоянии и перспективах рынка недвижимости

Институт проблем глобализации (ИПРОГ), возглавляемый Борисом Казарлицики. В 2006 году большая часть коллектива ИПРОГ создала новый институт — ИГСО.

По мнению специалистов центра, в 2009 году правительство из опасений вызвать лавинообразное банкротство банков предотвратило крах рынка недвижимости. Наступившая вскоре мировая стабилизация позволила рассчитывать на скорое возвращение экономики к докризисному виду. «В результате ситуация была заморожена: цены остались чрезмерно высокими, а продажи чрезвычайно низкими. Удушающее воздействие на российскую экономику целиком сохранилось», — отмечает Борис Кагарлицкий, директор ИГСО. По его словам, высокая стоимость жилья ограничивает возможности потребителей не менее, чем дорогая ипотека.

Строительная сфера остается наиболее паразитической в национальном хозяйстве РФ. Это мешает промышленному развитию страны. При этом финансовое положение строительных компаний и связанных с ними структур остается тяжелым и принципиально не улучшилось за 2009–2010 год. Нарушение макроэкономического равновесия легко может сделать их неплатежеспособными. После пережитой в 2009-м — первой половине 2010 года «посткризисной» эйфории в российской экономике вновь складывается сложная ситуация, говорится в отчете. На рынке труда возрастает напряженность. Потребительский спрос снижается. «Хотя сырье и ценные бумаги вернулись на планете к ценовым показателям до весеннего обвала рынков, это не обещает ничего хорошего. Стабильность мировой экономики крайне шатка. Новое снижение мировых цен на сырье способно резко обострить ситуацию в российской экономике и вызвать отложенный крах рынка недвижимости», — полагает Василий Колташов, руководитель Центра экономических исследований ИГСО. По его оценке, правительство может не хватить ресурсов для полной остановки падения. Власти будут спасать отдельные банки и строительные компании. Остальным для получения наличности придется пойти на распродажу скопившихся объектов. Медленное снижение цен может возобновиться уже зимой. Но радикальные перемены ждут рынок позднее.

«За первую половину 2010 года цены на жилье в России выросли более чем на 1 процент. В этот период отмечалось легкое оживление рынка. Наблюдатели констатировали рост сделок.

Продавцы стали менее охотно, чем в 2009 году идти на скидки. Но общее состояние жилищного рынка осталось угнетенным. Повышение стоимости отечественной недвижимости шло вопреки мировой тенденции — росту предложения и сокращению спроса. Приход осени не оправдал оптимистических прогнозов: в середине октября рост цен остановился. Вопреки высоким нефтяным ценам в отечественной сфере продаж жилья начали снижаться последствия легкой засухи. Снижение розничных продаж создало условия для ухудшения климата во всех областях экономики связанных с внутренним рынком России. Естественно, что жилье — самый дорогой «потребительский товар» — в числе первых должно было ощутить начавшиеся перемены», — строят мрачные прогнозы в ИГСО.

Аналитики петербургского рынка на прогноз ИГСО отреагировали болезненно. Они обвинили институт в некомпетентности и в том, что его специалисты абсолютно не владеют ситуацией. Владимир Спирок, заместитель генерального директора АРИН, полагает, что в ближайшем полугода жилищный рынок останется примерно в таком же состоянии, что и сейчас. Но мысли по поводу того, что следует ожидать краха на рынке недвижимости, по его мнению, надуманны. «Резкое снижение стоимости сырья снизит цены во всех сегментах рынка. Поэтому говорить о том, что это коснется только рынка недвижимости, неправильно. С другой стороны, кто сказал, что цены на сырье действительно снизятся? Да, экономика чуть встрепенулась. Но я думаю, что она начала оживать. Что касается рынка недвижимости, то он сейчас стабилен и никаких предпосылок к резкому изменению нет», — резюмирует господин Спирок.

Евгения Васильева, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International, полагает, что сложившаяся сегодня на рынке недвижимости ситуация — лишь очередной цикл его развития, отголосок нестабильной экономической ситуации. «Появление более дешевого предложения жилья — вполне нормальный процесс, основанный на потребностях рынка, исходя из которого, можно прогнозировать увеличение доли жилья массового спроса. В условиях низкой обеспеченности россиян доступным жильем этот факт можно рассматривать как положительную тенденцию. Однако не считая это крахом рынка, это тоже движение, причем в лучшую для потребителя сторону. Другой вопрос, за счет чего будет дешевле предложение: за счет соз-

дания более экономичных форматов жилья, исходя из таких факторов, как локация, метражи, планировка квартир, или за счет снижения качества строительства? Не думаю также, что произойдет массовый крах строительных компаний: сегодня ряд игроков, наоборот, активно пополняют свой „земельный банк“ с целью обеспечения себя работой над новыми проектами. Да, экономическая ситуация по-прежнему нестабильна, но не патовая», — заключает госпожа Васильева.

Еще более резок в своих высказываниях Николай Пашков, директор по профессиональной деятельности Knight Frank St.Petersburg: «Мне кажется, что этот прогноз и эту оценку дает компания, которая абсолютно не владеет текущей ситуацией на рынке. То, что они описывают, в действительности происходит практически с точностью до наоборот. Мы совершенно четко видим восстановление спроса в сегменте жилой недвижимости и прекрасное понимание, что в России рынок жилья, в том числе строительная отрасль, является одним из локомотивов экономики. В нашей стране огромное количество ветхого, аварийного, низкокачественного жилого фонда, который нуждается в реновации и реконструкции. Огромное количество людей нуждается в улучшении жилищных условий. То есть потенциальный спрос существует, и платежеспособный спрос также существует», — уверен господин Пашков.

По данным Knight Frank St.Petersburg, рынок Петербурга по объему сделок вышел на показатели 2007 года, и снижение объема продаж в компании не фиксируют. «В течение этого года мы наблюдаем возобновление ипотечного кредитования. А в текущих условиях при нынешнем уровне цен и доходов, ипотека — один из основных „драйверов“ спроса на жилую недвижимость. Восстановление рынка ипотеки, смягчение условий и увеличение объемов выданных ипотечных кредитов, безусловно, напрямую отразится на спросе — будут его стимулировать. Для всех профессионалов рынка недвижимости совершенно очевидно, что мы уже прошли „дно“ рынка в прошлом году, и подавляющее большинство строительных компаний с большими или меньшими потерями остались на плаву и сохранили бизнес», — рассуждает господин Пашков.

Он также согласен с тем, что роста цен, действительно, нет, и его в ближайшее время ожидать не стоит. Ограничивающее влияние на ценовую динамику будут оказывать проекты ком-

плексного освоения территорий, как, например «Северная долина».

«Что касается жилого рынка в целом, то большинство девелоперов возобновили свои проекты, запускают новые и ищут участки под застройку. И мне с трудом верится, что все эти люди, многие годы работающие на рынке недвижимости, хуже понимают, что делают, чем представители Центра экономических исследований Института глобализации и социальных движений», — язвительно замечает господин Пашков.

Заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов не менее резок в своей критике отчета ИГСО: «Во-первых, наличие подмена понятий. Два трети жилищного рынка составляет вторичный рынок, поэтому, говоря о строительстве, рассуждая о крахе всего рынка жилья несколько странно. Соответственно, об искусственном поддержании рынка жилья и речи быть не может. Как вы себе это представляете, учитывая, что вторичный рынок формируется простыми собственниками объектов и спросом на эти объекты? Это рассуждение из разряда недавних слухов о том, что риелторы искусственно завышают цены на вторичном рынке. На рынке десятки тысяч риелторов, вы думаете, они могут все договориться? К тому же риелторам бессмысленно завышать цены, так как продажа в этом случае затгивается, и риелтор разорится на рекламе объекта», — негодует господин Сандалов.

Говорить, что «ситуация была заморожена» силами государства, по его мнению, тоже некорректно. По данным ФРС, снижение количества сделок купли-продажи в 2009 году составило не более 15%. «А это значит, что рынок сузился, но работало! И продолжает работать сейчас. На основании каких данных сделан вывод о снижающемся потребительском спросе? По официальным данным, в 2010 году зарплата работающего населения выросла больше, чем инфляция. Да, в мае резко, на 20 процентов, снизились цены на нефть, поэтому люди стали выжидать, спрос на недвижимость снизился. Но это нормальная реакция рынка, которая не говорит о грядущем крахе. Категорически не соответствует истине утверждение, что в мире цены на недвижимость снижаются, что с середины октября рост остановился. Какие страны имеются в виду? Я точно знаю, что в Финляндии, во Франции, например, цены растут весь 2010 год! Меня поразил взаимосвязь рынка недвижимости с летней засухой! Господа, о чем речь? В России линию доло продовольствия составляет экспорт. Даже если цены на какие-то продукты увеличатся, это приведет к изменению структуры потребления, а не к снижению объемов потребления. Если подорожает, скажем, гречка, покупать больше будут картофель. Но покупать будут. Если у человека раньше была возможность купить квартиру, то изменение цен на гречку, по-верье, на его возможность купить квартиру не повлияет», — рассуждает господин Сандалов.

«Тот текст, который я вижу, больше похож на искусственное сведение недопустимых фактов с тем, чтобы создать превратное впечатление о состоянии и перспективах рынка недвижимости. Подобных „страшилок“ в 2009 году мы видели достаточно, но ни одна из них не оправдалась. Авторы, судя по всему, просто пытаются спровоцировать панику», — уверен в деструктивном характере отчета ИГСО господин Сандалов.

Олег Привалов

**МОРСЕ**  
за окном

**МОРСКОЙ КЛУБ**  
ЗАГОРОДНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ

18 домовладений на берегу Финского залива

Загородная резиденция находится в поселке Серово Курортного района Санкт-Петербурга.

Территория «Морского клуба», расположенная на естественном полуострове, ограничена Финским заливом, р. Черная и природным заповедником «Бладышевский заказник». Резиденция обладает песчаным пляжем протяженностью 1 километр.

Для каждого из домов «Морского клуба» предлагается индивидуальное архитектурно-проектное решение с полным инженерным обеспечением.

У вас есть уникальная возможность приобрести домовладение в загородной резиденции премиум-класса «Морской клуб», расположенной в 6 километрах от Зеленогорска.

**HONKA** 320 5060  
управляющая компания www.honkavillage.ru