

строитель

Индивидуальный подход к типовому жилью

Внешний вид и комфорт возвращают утраченные позиции

архитектура

Понятие «типового жилья» уходит в прошлое. Сегодня оригинальный облик объектов является важной чертой не только элитного сегмента, но и масс-маркета — этому способствует как высокая конкуренция на строительном рынке, так и общее развитие потребительской культуры. Особенно ярко новые архитектурные тенденции проявляются в проектах комплексного освоения территорий.

Спальные районы застраиваются жильем массового сегмента, клиенты которого не настолько требовательны к архитектурному облику дома. Для них важнее планировка будущей квартиры, уровень отделки мест общего пользования, входной группы. Любая архитектурная деталь влияет на стоимость квадратного метра жилья, а покупатели в массовом сегменте не готовы переплачивать за это. Эксперты говорят, что пока архитектура рядовых жилых домов массового спроса и в Петербурге, и в целом по стране во многом еще остается советской, утилитарной и безликой, недружелюбной к человеку — в этом мы отстаем от Европы на несколько десятилетий.

Однако некоторые положительные тенденции все же ощущаются. Сегодня, говорят специалисты, дом должен быть внешне приятным для восприятия, но не обязательно построенным по индивидуальному проекту именитого архитектора. Хотя часть проекты эконом- и комфорт-класса — как точечной застройки, так и комплексного освоения территорий — заказываются в ведущих архитектурных мастерских города.

«С уходом от знаменитых советских строительных серий каждый застройщик имеет все возможности для реализации оригинальных проектов — само понятие «типовое жилье» постепенно отмирает. Например, архитектурное решение жилого комплекса „Калина-парк“ Городской домостроительной компании, который планируется вывести в продажу в этом году, разрабатывалось одной из ведущих архитектурных мастерских Петербурга „Б2“ — с ней наша компания работала ранее по проекту элитного комплекса „Резиденция на Суворовском“ строительной корпорации „Возрождение Санкт-Петербурга“, — говорит Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы „ИСК Недвижимость. Северо-Запад“.

Эксперты говорят, что сегодня вышли из моды полностью застекленные фасады, зато растет число приверженцев скандинавского стиля в архитектуре — при своей простоте и лаконичности он позволяет делать



Любая архитектурная деталь влияет на стоимость квадратного метра жилья, а покупатели в массовом сегменте не готовы переплачивать за это

обычные многоквартирные дома гораздо более выразительными. «Есть попытки отсылки к московским „сталинкам“ — например, комплекс „Династия“ в Московском районе», — говорит Елена Шишулина, начальник отдела маркетинга ООО «УК „Старт Девелопмент“». При отделке фасадов стали использовать разнообразные цвета и материалы.

«В „Новом Оккервиле“ мы стремимся за счет деталей индивидуализировать каждый дом, чтобы квартал не выглядел, как типовая застройка советских времен. Мы устанавливаем крышные конструкции, которые придают всему дому законченность. Используем различные сочетания цветов и фактур кирпича, выбирая для фасадов яркие приятные цвета. В третьей очереди „Нового Оккервиля“ в качестве элемента индивидуализации мы применяем декоративный кирпич с фактурной поверхностью. Во всех домах мы закладываем в проект остекленные лоджии и балконы, чтобы потом не было „самопроизвола“, портящего внешний вид дома. Делаем подсветку переходных балконов и других элементов фасада, чтобы дом выделялся в темное время суток. Благодаря всем этим деталям наши дома не только комфортны для проживания, но и приятны внешне», — рассказал Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой».

Главной же тенденцией посткризисного времени стало то, что требования покупателей к новому жилью значительно изменились. Им уже недостаточно просто купить квартиру, а желательно вместе с ней приобрести комфортную среду обитания: дом должен радовать глаз своей архитектурой, придомовая территория должна быть благоустроена, желательно наличие собственной инфраструктуры на огороженной территории

жилого комплекса. Одно из последних веяний — создание на закрытой огороженной территории домов-клубов. Если раньше такие проекты относились лишь к категории элитных, то теперь все признаки клубных домов (закрытая огороженная территория, многоуровневая система безопасности, собственный клуб для жильцов на территории комплекса) появляются и в жилых комплексах комфорт-класса.

Надежда Калашникова, директор по развитию компании Л1, считает, что кирпично-монолитная технология строительства домов дает гораздо больший простор для архитектурных изысков, чем панельное домостроение. Одним из обязательных архитектурных и планировочных решений становится наличие подземной парковки в строящихся жилых комплексах.

Что касается непосредственно архитектурных приемов, то наиболее часто используется разная высотность корпусов одного и того же жилого комплекса. Башни разной высоты не дают жилому комплексу ощущения унылости и тяжеловесности, а производят впечатление элегантности и стиля, дома как бы величественно парят над землей.

Однако дальнейшее развитие архитектурного стиля новых спальных районов зависит от комплексного освоения территорий. Застройщики, как правило, стремятся привлечь в свой жилой комплекс покупателя, и архитектура здесь играет не последнюю роль. «Именно при комплексном освоении территории архитектурная концепция может быть более масштабной. Это касается и ландшафтных решений, и пешеходных зон, и социальных объектов. Данный подход позволяет говорить о создании новой жилой среды, в которой все реализовано с учетом потре-

бительских ожиданий. Однако на сегодняшний день во главе угла планирования спальных районов все же остается функциональность застройки», — говорит госпожа Калашникова.

Генеральный директор ЦРП «Петербургская недвижимость» Олег Пашин также согласен с тем, что все новые веяния и тенденции концентрируются сейчас в проектах комплексного освоения территорий, где новые районы формируются с нуля. Ключевая характеристика и преимущество таких районов — системная застройка, отсутствие уплотнения и вытекающей из этого высокой нагрузки на инфраструктуру, комплексное благоустройство всех прилегающих территорий. «В отличие от старых спальных районов, где застройка велась по госзаказу, была типовой и безликой, многие новые проекты квартальной застройки демонстрируют вполне удачные и современные архитектурные решения. Здания имеют выраженный стиль и яркие фасады, придомовые территории включают в себя качественно организованные зоны для прогулок, спорта, детского отдыха. Пример — квартал „Вена“ в Кудрово. Квартал качественно спроектирован с учетом жилых и рекреационных зон, территория изобилует пешеходными зонами, велосипедными дорожками, местами отдыха. Между кварталами расположится площадь. Каждый квартал, каждое здание имеют индивидуальное „лицо“. Такое не удастся увидеть в спальных районах советской постройки. Таким образом, основное веяние можно охарактеризовать как рост качества архитектурных решений, внедрение европейской стилистики, создание более современных стандартов планирования территорий, проектирования объектов жилья и инфраструктуры», — резюмирует господин Пашин.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Строителям придали ускорение

При помощи 214-ФЗ

законы

Задержки ввода жилья, которое строится на средства дольщиков, еще 4–5 лет назад были обыденным явлением. Сегодня, говорят, эксперты, ситуация изменилась — если ввод дома и задерживается, то уже не на полтора-два года, как раньше, а всего на несколько месяцев. Главным «санитаром» рынка выступает 214-ФЗ, который предусматривает взимание серьезных штрафов с застройщиков.

Основными причинами срыва сроков, как правило, становится во многом непредсказуемая процедура согласования проектно-разрешительной документации, а также проведение к участку инженерных коммуникаций. Эти работы являются сферой ответственности города, и далеко не всегда инженерные сети оказываются проведенными к участку в нужном объеме в согласованные сроки. Далее уже на этапе строительства на соответствие графику оказывают влияние сроки выполнения работ генеральным подрядчиком или кем-то из субподрядчиков. Приостановка строительства возможна и из-за проблем с финансированием. Эта причина в период кризиса, когда банки заморозили финансирование строительных проектов, практически парализовала строительные площадки. Тогда изменение сроков ввода измерялось годами, а по ряду проектов встал вопрос о целесообразности их реализации. Приостановить стройку могут и проверяющие органы, в компетенцию которых входит контроль соблюдения застройщиком технических регламентов и других нормативов.

В результате незначительные задержки, возникающие на каждом из этапов, за весь срок реализации накапливаются в заметное отставание от заявленных сроков.

Зависит от схемы

Исправность выполнения графиков со стороны генеральных и субподрядчиков, а также госстройку, вовлеченных в работу над жилым проектом, спрогнозировать сложно, но

следует обратить внимание на схему финансирования, применяемую девелопером. Если финансирование строительства осуществляется только от продаж, в этом случае можно со стопроцентной уверенностью говорить, что сроки завершения проекта будут смещены. Использование банковского проектного финансирования, облигационных займов и других финансовых инструментов делает сроки строительства более прогнозируемыми и не зависящими от динамики продаж.

Нередко сроки ввода упираются в проблемы с подключением дома к сетям монополистов. Причиной также могут быть низкие темпы продаж, которые часто обусловлены, например, плохо продуманной концепцией проекта, нелогичной квартирографией с неудачными планировками, непродуманной ценовой политикой, плохой узнаваемостью компании и, как следствие, недоверием со стороны покупателей.

Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой», поясняет: «За частую задержки сроков сдачи домов вызваны не недобросовестностью застройщика, а объективными проблемами, связанными с выделением мощностей и подключением инженерных коммуникаций. К сожалению, до сих пор порядок взаимодействия застройщика с монополистами несовершенен: у застройщика нет никаких методов воздействия на монополистов по получению технических условий на подключение к коммуникациям».

Перемены к лучшему

Эксперты говорят, что по сравнению с 2008–2009 годами ситуация на первичном рынке изменилась к лучшему. Тогда доля задержек при сдаче жилья была выше в среднем на 20%. Одной из причин позитивной тенденции может быть переход многих строительных компаний к работе в рамках 214-го Федерального закона. Девелоперы, работающие по договорам долевого участия,

сдают свои объекты строго в срок. При этом застройщики, работающие по договорам паевого участия (ЖСК), также вполне успешно соблюдают свои обязательства перед пайщиками. В случае если сдача все же задерживается, обычно срок задержки не превышает одного-двух кварталов.

Генеральный директор «Лемминкяйнен Рус» Юха Вятто также отмечает, что за последние годы ситуация с задержками сдачи домов (следовательно, и передачи) стала намного лучше. Господин Вятто также считает 214-ФЗ причиной сокращения доли компаний, задерживающих ввод объектов. Эксперт указывает на то, что в период кризиса несколько изменилась модель покупательского поведения, потенциальные клиенты в первую очередь стали выбирать надежную строительную компанию, а затем район и объект. «Один из признаков надежности — сдача домов в срок», — поясняет он. Более того, господин Вятто отмечает, что ряд компаний сдают объекты ранее анонсированных сроков.

Андрей Тетяны, генеральный директор компании АРИН, говорит, что теперь даже если дом и задерживают, то сроки задержки стали все же меньше. «Если 4–5 лет назад сдача дома откладывалась на 0,5–2 года, то сейчас — от трех месяцев до года. Кроме того, в 2011–2012 годах достраиваются дома „долгожители“, например, „Поэма у трех озер“, „Лондон-парк“».

«Сегодня в целом на рынке задержка сдачи жилья не превышает полутора. Большинство застройщиков сдают объекты в срок, некоторые — даже раньше», — говорит Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ИСК Недвижимость. Северо-Запад».

Впрочем, в отличие от коллег, Ольга Трошева, заместитель генерального директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость», считает, что сегодня свыше 30% объектов, находящихся в продаже, переносят сроки сдачи. «В кризисные годы эта цифра

была выше по ряду причин. Кризис отогнал все девелоперские просчеты — и в финансовой политике, и в концепциях проектов. Как результат, сроки по ряду объектов сорвались, какие-то дома попали в категорию долгостроев. Нестабильная экономическая ситуация научила девелоперов более тщательно подходить к вопросам планирования и кредитования, а также вымыла с рынка недобросовестные компании и фирмы-однодневки. Отрасль в целом стала более цивилизованной, состав участников — более профессиональным. Все понимают, что затягивание сроков сдачи — это только убытки для девелопера. Поэтому застройщики максимально стараются избежать срывов, выстраивая грамотную финансовую, маркетинговую и организационную стратегию», — говорит госпожа Трошева.

Еще более пессимистично смотрит на проблему Тамара Ганина, руководитель Центра продаж объектов нового строительства АН «Итака». Она полагает, что сегодня задержки в сроках сдачи жилья происходят в 50% случаях. «Для многих компаний стало негласным правилом задерживать строительство на два-три месяца, но есть и те, у кого задержки достигают и двух лет по сравнению со сроками, заявленными в начале строительства», — говорит она.

Людмила Рева, директор Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, вообще считает, что жилые объекты с нарушением изначально заявленных сроков вводятся практически в 90% случаев. При этом она согласна, что средний срок задержки составляет один квартал.

Судиться готовы не все

В соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ от 30.12.2004 застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором.

(Окончание на стр. 16)

Проектировщики поздравляют с Днем строителя

Россия в последние годы переживает настоящий бум энергетического строительства: доводятся до ума многолетние долги, растут новые подстанции, линии электропередач. Каждый из этих объектов даст энергию заводам и фабрикам, жилым кварталам, школам, детским садам и больницам. Без своевременной реконструкции и модернизации энергетической инфраструктуры страну ждет стагнация: экономическому развитию в буквальном смысле слова нужна энергия.

«Именно поэтому труд строителей так важен: от слаженной работы проектировщиков, изготовителей оборудования и строителей энергообъектов зависит процветание нашей страны, — уверен Юрий Маневич, генеральный директор ЗАО «РОСПРОЕКТ». — Задача энергетиков — не просто построить тот или иной объект к определенному сроку, а обеспечить потребителей энергией в необходимом объеме и с нормативным качеством».

В Петербурге появится кольцо подстанций

В Северо-Западном федеральном округе специалисты ЗАО «РОСПРОЕКТ» принимали участие в проекте формирования энергетического кольца 330 кВ в Санкт-Петербурге. Всего в рамках проекта было спроектировано несколько подстанций, переведены в кабельное исполнение километры воздушных линий. Дело осталось за малым: кольцо замкнется, когда введут в эксплуатацию его последнее звено — подстанцию «Василеостровская». Сделать это планируется в конце 2013 года. «Василеостровская» находится близко к центру города, в переулке Декабристов, и поэтому к ней предъявляются повышенные требования — и к безопасности, и к внешнему виду. Это подстанция закрытого типа с КРУЗ — современным комплексным распределительным устройством. А значит, она не будет занимать большой участок дорогостоящей городской земли.

Самая затратная и сложная часть проекта, считают инженеры, — прокладка кабельной линии, которая соединит «Василеостровскую» с ПС 330 кВ «Лакhta» в Приморском районе Санкт-Петербурга. Общая длина участка — 4,8 км. Трасса пересекает фарватер Невы, а также пройдет по территории будущего намыва. Когда строительство намывных территорий завершится, понадобится перенести кабель на несколько метров выше.

Кабельная линия «Василеостровская» — «Северная» абсолютно уникальна. Как при проектировании, так и при строительстве специалистам приходится отлаживать абсолютно новые технологии, применять различные ноу-хау.

Новый путь для атомной энергии

В апреле этого года был завершён ещё один важнейший для российской энергетики про-



ект, которого страна ждала больше двадцати лет: в строй введены объекты схемы выдачи мощности четвертого энергоблока Калининской атомной электростанции. Энергия АЭС пойдет в Тверскую и Вологодскую области, а также в Подмоскovie. Компания «РОСПРОЕКТ» участвовала в разработке проектной и рабочей документации нескольких крупных энергетических объектов.

Одним из них считается подстанция напряжением 750 кВ «Грибово» в Тверской области, уникальный для энергетики нашей страны проект. Подстанция сверхвысокого класса напоянения — лидер в Европе по количеству присоединений и на втором месте в России по суммарной трансформаторной мощности.

Кроме того, это одна из самых современных российских подстанций: там обеспечены наиболее оптимальные условия электромагнитной обстановки, а системы жизнеобеспечения «Грибово» выполнены таким образом, чтобы обеспечить наименьшие затраты на обслуживание. Тем не менее построена она была в рекордно короткий срок.

Интеллектуальные сети идут за Урал

По заказу ОАО «ФСК ЕЭС» инженеры компании «РОСПРОЕКТ» разрабатывают проекты новых типовых подстанций с открытым распределительным устройством. Строить их будут, скорее всего, на Дальнем Востоке и в Сибири, рассказывают специалисты: там позволяют и экологические условия, и территория.

Когда НАОК — научно-исследовательская опытно-конструкторская разработка — будет завершена, страна получит новые энергетические объекты, которые станут первым этапом федеральной программы строительства «умных сетей». Главное в «интеллектуальных»

объектах электросетевой инфраструктуры — энергоэффективность, экологичность, управляемость, практически полная безаварийность и электромагнитная совместимость с окружающей средой.

С профессиональным праздником!

Развитие объектов энергетической инфраструктуры нужно не только промышленности, которая получит дополнительные мощности для роста. Не стоит забывать о том, что важно это каждому из нас. Современные подстанции и ЛЭП — это надежное энергоснабжение жилых домов и социальных объектов. Это освещенные улицы, исправные светофоры, регулярно курсирующий городской общественный транспорт...

«При возведении подстанций, линий электропередач, теплостанций строители просто не имеют права на ошибку», — говорит Юрий Маневич. — В последнее время объекты электроэнергетической инфраструктуры строятся в срок или даже с опережением сроков, не теряя при этом в качестве. От имени коллектива ЗАО «РОСПРОЕКТ» хочу поблагодарить вас за столь важную для всех нас работу. И пожелать продолжать работу на благо страны!»

РОСПРОЕКТ
ЗАО «РОСПРОЕКТ»
191167, Санкт-Петербург,
пл. Александра Невского, 2, лит. Б
Телефон: (812) 494-00-99, факс: 494-00-88
E-mail: office@rosproject.com, www.rosproject.com

Девелоперы в ожидании

тенденции

(Окончание. Начало на стр. 13)

После обсуждения этих вопросов на экспертном совете при губернаторе Санкт-Петербурга намелилось определенное движение по объектам социаль-бюта. Тем не менее требуется еще совместная работа представителей бизнеса и власти, чтобы прийти к единому пониманию, каким образом финансировать эти объекты. Главная задача — выработать некие схемы взаимодействия, чтобы опасения относительно недостатка средств на развитие инфраструктуры не сдерживали рассмотрение проектов планировки и, соответственно, новое строительство. Впрочем, полагаю, что эта задержка в рассмотрении проектов уже может повлиять на объем предложения строящегося жилья в следующем году», — говорит генеральный директор компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Михаил Возиянов.

Актуальной проблемой остается и вопрос регулирования градостроительной деятельности в Петербурге. Сейчас заново начат процесс обсуждения региональных нормативов градостроительного проектирования, которые будут определять параметры будущего генплана. Также необходимо отметить значительную неопределен-

ность, с которой сталкиваются участники рынка недвижимости в связи с отменой в результате принятых судебных решений градостроительных регламентов для территорий в центре Петербурга. Отмена содержащихся в Правилах землепользования и застройки градостроительных регламентов (а не только высотных параметров) создаст серьезные трудности в развитии центра города уже в течение года.

Елена Шишулина, начальник отдела маркетинга компании «Старт Девелопмент», считает, что основная задача, которая стоит сегодня перед строительной отраслью, — привести в соответствие планы отдельных застройщиков с общими планами по развитию мегаполиса. «От разрыва между темпами строительства жилья, инженерных и инфраструктурных объектов страдают и сами девелоперы», — говорит эксперт.

Два сценария

Генеральный директор ЦРП «Петербургская недвижимость» Олег Пашин считает, что в дальнейшем возможны два сценария развития событий. «По пессимистичному сценарию трудности переходного периода вызовут спад объемов строительства и приведут к дефициту и росту цен. Если же

работа согласующих инстанций будет налажена, а также будет оставаться стабильной макроэкономическая ситуация, показатели ввода, скорее всего, будут сохраняться на достигнутом уровне, возможно, немного расти. Возможен и постепенный рост спроса — за счет развития ипотечных программ. Цены, если не произойдет каких-либо экономических потрясений, будут плавно увеличиваться в пределах инфляции. При таком, более оптимистичном сценарии, заговаривание может коснуться лишь определенного типа проектов — неудачных, выполненных с концептуальными ошибками, некачественных с точки зрения локации, инфраструктуры, маркетинговой по-

литики. Такие объекты и сейчас не могут найти своего покупателя», — говорит господин Пашин.

Говоря же о том, что будет с ценами во втором полугодии 2012 года на первичном рынке, большинство аналитиков сходится во мнении, что они сохранятся на уровне инфляции. «Мы ожидаем, что средние цены в 2012 году вырастут в среднем на 10–15 процентов», — полагает Анна Мишуткина, аналитик ИК «Финам». Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», прогнозирует: «До конца 2012 года прирост цены на рынке строящегося жилья составит не более 5–10 процентов или не более 10–15 процентов по итогам года».

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Динамика объема предложения квартир на первичном и вторичном рынках, квартир (актуально на конец периода)			
Период	Вторичный рынок	Первичный рынок	
I квартал 2012 года	15 870	36 466	
II квартал 2012 года	12 796	34 750	
Источник: УК «Магистр»			

Динамика цен за первое полугодие 2012 года			
Класс	Цена, руб. за кв. м		Рост за период, %
	IV квартал 2011 года	II квартал 2012 года	
эконом	54 300	60 600	12
комфорт	68 800	71 000	3
комфорт+	88 300	93 500	6
бизнес	110 900	116 100	5
элита	204 400	184 500	-10
Источник: УК «Магистр»			