ДОМ

«Мы стремимся донести до власти свое видение развития города»

В Петербурге впервые прошел форум по урбанистике PROUrban. Соорганизатором мероприятия выступила Российская гильдия управляющих и девелоперов (РГУД) — инициатор международного инвестиционного форума PROEstate, который с этого года обрел столичную прописку. В интервью корреспонденту «Ъ-Домъ» ЛИЛИИ ГОРДИЕНКО вице-президент РГУД ПАВЕЛ ГОНЧАРОВ рассказал о значении новой дискуссионной площадки.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

— интервью —

— Петербург все еще не может определиться с концепцией развития исторического центра. На ваш взгляд, положительное движение в этом направлении все-таки есть?

— Представители профессионального сообщества, власти, общественности обсуждают градостроительные проблемы и совместно ищут пути решения. Это означает, что каждый день мы приближаемся к необходимому результату. Дискуссии дают тот новый опыт, что необходим для формирования решений, которых в Петербурге все так ждут.

— Кто должен аккумулировать этот опыт, сопоставлять точки зрения, делать выводы?

— РГУД готова выступить катализатором такого сотрудничества. Однако решения все же принимает власть. Очевидно, что сейчас городская администрация проводит некий аудит деятельности, расставляет приоритеты. В конечном счете мы получим поступательную градостроительную политику.

— РГУД — активный участник процесса?

— Мы действительно обладаем всеми возможностями для подготовки инициатив. Специалисты Гильдии участвовали в разработке предложений в Региональные нормы градостроительного проектирования (РНГП). Вы знаете, что недавно председатель комитета по строительству Санкт-Петербурга Михаил Демиденко выдвинул идею создания новых градостроительных норм для развития центра города. Мы направим свои предложения по этому вопросу.

На базе общественной платформы РГУД идет подготовка международного конкурса на долгосрочную стратегию развития Петербурга. Заказчиком станет городская общественность. Сейчас уже готово расширенное техзадание. Гильдия разработала концепцию создания в реновируемых кварталах исторического центра арендного жилья.

Еще один пример — концепция подземного строительства. Мы знаем примеры из мировой практики, когда за счет строительства под землей решались насущные проблемы мегаполисов. Освоение подземных пространств может сделать город удобнее, но у нас нет существующих градостроительных программ.

Все эти инициативы позволяют донести позицию профессионального сообщества, чтобы в конечном итоге повышать уровень принимаемых решений, их обоснованность и результативность.

— Форум PROUrban создан также для этой цели?

— Тема пространственного развития и урбанизма очень широка. В ее обсуждение вовлечены практически все общественные и профессиональные группы, которые есть в Петербурге. Мы стремимся, чтобы разговор между правительством, государственными структурами, бизнесом, культурными учреждениями и общественности был продуктивным. Для этого необходимо учиться друг у друга, в том числе и у зарубежных коллег. Голландские специалисты, участвующие в PROUrban, высказали полезные для российского рынка идеи. К примеру, они говорили о набережных, которые для голландских городов являются градообразующим компонентом, определяющим его лицо. В Петербурге потенциал береговых территорий явно недооценен. Они должны быть полноправным элементом девелопмента. Также коллеги из Нидерландов говорили о том, что невозможно преобразовывать город без участия молодого поколения. Интересный пример привел урбанист Кеес Донкерс. Он рассказал о фабрике Philips, которая была градообразующим предприятием для Эйндховена. Производство закрылось, теперь на его месте креативное пространство.

Мы услышали, что подход голландских урбанистов опирается на различные социальные аспекты развития городов, на спрос различных групп населения. Любопытно, что российские специалисты больше все же говорили о регламентах и ограничениях, которые существуют.

Мне кажется, что Петербург должен также учитывать эти характеристики. Открытые площадки, такие как форум PROUrban, позволяют сделать диалог гораздо более эффективным, вовлечь в него больше заинтересованных сторон, сделать понятным и доступным как для инвесторов, так и для жителей города.

Проект PROUrban стартовал, и мы будем развивать его дальше. Возможно, со временем в его рамках появится полноценная выставочная составляющая.

— То есть в некотором роде это замена форума PROEstate, который с этого года проходит в Москве?

— Форум PROEstate — это самодостаточный, состоявшийся проект. В этом году мероприятие состоялось в седьмой раз. Деловая программа главным образом сосредоточена на инвестиционной привлекательности рынка недвижимости российских регионов. В какой-то момент стало понятно, что эти по разным причинам вопросы удобнее и эффективнее обсуждать в Москве. В конце концов, мы как организаторы форума PROEstate должны идти за интересами иностранных инвесторов, российских девелоперов, представителей региональных администраций. На данном этапе развития отрасли они в большей степени тяготеют к столичному региону. Так что мы можем с уверенностью сказать, что повысили эффективность PROEstate как площадки для обсуждения планов и перспектив. Отзывы со стороны участников и гостей были положительными. Конечно, PROEstate будет развиваться дальше. К примеру, мы намерены расширить экспозицию.

Петербург обладает огромным потенциалом и возможностями для девелоперов и инвесторов. Только для него сейчас более актуальны пространственное развитие и урбанистика. Именно из этого исходят девелоперы и инвесторы, которые реализуют проекты в Северной столице. Стратегия развития, которую все так ждут, даст понять, в какие сферы инвестировать деньги, какие площадки подбирать, какие прогнозы делать.

Сайт сделает рынок прозрачнее

— инициативы —

с18

Перелома на рынке при создании этого нового ресурса ждать сложно». При этом он сомневается, что этот сайт будет полезен для бизнеса, так как увеличит нагрузку на операционную деятельность.

«Реализация данной инициативы позволит властям получать регулярную и системную информацию об объекте и повысит контроль над бизнесом со стороны властей. И я думаю, что вряд ли это пойдет на пользу экономике. Например, сейчас ужесточена процедура согласования и получения природоохранной документации: теперь возможно проведение только последовательной процедуры получения документов, хотя ранее эта работа была параллельная. Работы по получению документации будут занимать больше времени, и, соответственно, они будет дорожать. Ужесточился контроль за объектами, но это не помогло процедуре проведения согласований. Качество проектов при этом снижается, так как срок работы над объектом остался тем же, что и был ранее, но согласования занимают все больше времени, отнимая его от собственно стройки. Есть технологии позволяющие ускорить процесс строительства, сэкономить на нем, но сложно ожидать, что они увеличивают качество строительства», — сетует господин Заставленко.

При этом аналитики компании «Финам Менеджмент» отмечают, что задачи мониторинга и администрирования подобной базы данных представляются достаточно сложными и наверняка потребуют существенных дополнительных ресурсов — в том числе, подобный проект наверняка будет сопряжен со значительными финансовыми затратами.

«Если соответствующая экспертиза будет достаточно объективной, должным образом будет отражать ключевые параметры, а ресурс при этом будет включать значительное количество объектов, то он, полагаю, может оказаться весьма актуальным, — говорит Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент». — При условии достаточной универсальности он будет не только исполнять важную информационную функцию, работать на общее повышение транспарентности сектора, но и вообще имеет все шансы стать достаточно востребованным инструментом для розничных и корпоративных участников рынка. На первый взгляд, с его помощью можно будет, конечно, в первом приближении, но в целом с высокой долей уверенности оценить ключевые качества и легитимность проекта. Для частного потребителя это заметно снизит издержки и, вполне возможно, в перспективе станет одним из факторов увеличения лояльности и роста деловой покупательской активности. Одновременно в корпоративном секторе при реализации отдельных проектов необходимости проводить комплексную оценку инвестиционных проектов это, конечно, не отменяет, но в целом такая база данных, думаю, позволит несколько снизить издержки на первичный аудит и другие процедуры мониторинга».

Елена Карасева, директор по маркетингу компании «Петростиль», надеется, что подобный сайт распространится и на загородные объекты: «Сейчас на рынке, особенно загородном, присутствует большое количество непрофессиональных девелоперов. Зачастую они вводят покупателя в заблуждение и в целом добавляют репутационных рисков загородному сегменту. Сайт, где представлена упорядоченная, доступная информация, поможет клиенту сделать выбор более осознанно».

Чего не хватает

Андрей Ильичев, коммерческий директор ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», приветствует начинание Смольного и обещает разместить на сайте компании ссылку на этот ресурс. При этом он делает неожиданный прогноз: «Появление такого сайта может снизить количество обращений в агентства недвижимости, специализирующиеся на новостройках. Многие клиенты обращаются в агентства для поиска объекта в определенном районе с юридически чистой документацией, а на этом сайте получить эту информацию можно будет из первоисточника».

Анна Цирульская, заместитель начальника ФГУП «ЦПО при Спецстрое России», считает, что на таком сайте также было бы целесообразно предоставлять данные о ходе выполнения работ в процентном соотношении. «Такая информация позволит всем заинтересованным лицам (в том числе и администрации) удаленно наблюдать, не остановились ли работы на объекте, и контролировать сроки ввода его в эксплуатацию», — говорит она.

Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu, при этом полон скептицизма: «Рынок темный, много названий, а истинные собственники скрыты за офшорами и различными ООО, их не видно и не будет видно. Конечных владельцев мы так и не узнаем, и новый ресурс этой задачи не решит».

Светлана Даниленко, трейд-маркетолог представительства производителя оконных систем Proplex на Северо-Западе, говорит: «Хотелось бы видеть на таком сайте: основные параметры объекта (заказчик, застройщик, начало и окончание строительства); какова текущая стадия строительства, в том числе и в отображении готовности объекта в процентах; какова стоимость квадратного метра объекта на начало продаж и на текущий момент. Желательно предоставить застройщикам возможность раскрытия информации аналогично „«Стандартам эмиссии ценных бумаг и регистрации проспектов ценных бумаг“, то есть информацию о собственнике на землю и как оформлены документы по данной территории».

А вот руководитель отдела юридического сопровождения ООО «КВС» Анастасия Злыдникова и вовсе полагает, что эти инициативы несколько запоздали: «Это надо было принять лет десять назад, когда не было действующих сейчас законов об обязательном раскрытии информации застройщиками, когда не было 214-ФЗ, не были так развиты социальные сети. Сейчас возможность найти важную информацию у покупателей недвижимости увеличилась в разы. Все крупные застройщики, многолетние игроки строительного бизнеса, выкладывают на своих сайтах разрешения на строительство, планировки, описание объектов, ежемесячно обновляют фотографии со стройплощадок, транслируют процесс строительства через веб-камеры. Дольщики активно обсуждают деятельность застройщиков в соцсетях, обмениваются официальной и инсайдерской информацией, фотографируют объекты со всех сторон. Так что информации достаточно. Если власть сможет предоставлять какую-то действительно уникальную информацию — тогда, вероятно, это будет полезно для потребителей. Впрочем, судя по тому, как информационно слабо наполнены сайты многих комитетов городской администрации, наличие новой интернет-площадки совершенно не гарантирует оперативного появления на ней нужных сведений».

С магистралью под окнами

— инфраструктура —

с19

«Оценить математически точно влияние скоростной магистрали на близлежащие дома — задача невыполнимая. Но можно предположить, что такое „неконкурентное преимущество“, как прямой вид на проносящиеся мимо грузовые и легковые авто, существенно понизит интерес потенциальных покупателей вашего жилья, а значит, придется делать скидку. Полагаю, что размер такого дисконта может доходить до 10–15 процентов», — полагает она.

«Если строительство крупной магистрали намечено прямо под вашими окнами — это повод задуматься о переезде. Во-первых, круглосуточный шум и пыль не добавят комфорта, а во-вторых, снижение стоимости вашей квартиры должно стать объективным катализатором для скорейшей смены места жительства. Да, близость въезда на ЗСД или КАД — неоспоримое удобство, но при условии, что этот въезд находится как минимум на расстоянии километра от вашего дома», — добавляет госпожа Жалеева.

«Безусловно, в домах, расположенных вплотную к крупной магистрали, цена падает на 10–15 процентов. А вот квартиры в домах, расположенных на удалении, наоборот дорожают», — говорит Андрей Тетыш, председатель совета директоров АРИН.

Светлана Шалаева, директор по исследованиям и консалтингу в недвижимости ГК «Аверс», отмечает: «К участку ЗСД достаточно близко стоят только дома близ угла Елагинского проспекта и Камышовой улицы (Камышовая, 28, к. 1, — часть дома; Елагинский пр. 42, — часть дома), остальные настолько удалены от ЗСД, что это вряд ли на что-то влияет. Оба дома построены в 1980-х годах, поэтому, возможно, спрос и цена на некоторые квартиры могли снизиться еще в процессе строительства трассы (снижение цены может составить до 15 процентов, в данном месте речь идет о разнице между ценой 95–106 тыс. и 81–86 тыс. рублей за квадратный метр). В последнее же время на рынке никаких изменений в этой точке не наблюдалось. В среднем ЗСД мешает жить спокойно ничуть не больше чем, например, восьмиполосный проспект или шестиполосный с трамваями — на последних двух не ставят шумозащитных экранов. Конечно, это раздражающий фактор, и элитное жилье или жилье бизнес-класса здесь не возведешь. На квартиры экономкласса влияние меньше — такие дома стоят даже очень близко к железнодорожному полотну и успешно продаются на рынке по средней, а не сильно сниженной цене. Близость к метро, станции, вокзалу подается как плюс. Наверное, большие семейные квартиры в таком месте реализуются труднее (их вообще труднее продать), но студии и однокомнатные, преимущественно приобретаемые для сдачи в аренду, уйдут точно так же. И их хорошая транспортная доступность станет преимуществом».

Роман Русаков

АЛЕКСАНДРИЯ
ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
НОВГОРОДСКАЯ УЛ. 23
ДОМ СДАН

ПЕРВЫЙ ДОМ РИКАРДО БОФИЛЛА В ПЕТЕРБУРГЕ

Дом «Александрия» разместился в удивительной исторической части Санкт-Петербурга. Уникальность местоположения элитного комплекса подчеркнута эксклюзивными видами, открывающимися из окон его квартир — Смольный собор, Нева, мост Петра Великого, Исаакиевский собор, Таврический сад отсюда видны, как на ладони. Близлежащие улицы наполнены историческим прошлым, окутаны духом самодержавной России. Все это является бесспорным подтверждением статуса людей, которые будут жить в новом комплексе.

Рикардо Бофилл, архитектор Taller de Architectura. Создал ряд знаковых объектов, среди которых аэропорт и здание Национального театра Каталонии в Барселоне, головные офисы компаний Cartier и Christian Dior в Париже, отель W Barcelona в Барселоне и др.

6 скидка млн. руб.
для 4-х комнатных квартир

RBI The art of real estate
НАМ 20 ЛЕТ
320-76-76 rbi.ru

РЕКЛАМА. ООО «НОВГОРОДСКАЯ». СРО№0006-2009-7825005179-С-3 ОТ 11.02.2010 Г.