

## НОВОСТИ

**Ярмарка недвижимости: что ищут новоселы?**

От 2 млн до 4 млн рублей – именно столько планирует потратить на покупку квартиры или дома половина посетителей Ярмарки недвижимости. Самый популярный (его предпочитают 40%) размер объекта – от 40 до 60 кв. м.

Любопытно отметить, что согласно данным ЗАО «Решение», которое проводило социологический опрос на осенней Ярмарке недвижимости, состоявшейся с 27 по 29 октября в «Экспофоруме», сегодня вообще никто не готов рассматривать вариант покупки квартиры площадью меньше 20 «квадратов». Жильем площадью от 20 до 40 кв. м интересовались 32% посетителей, от 60 до 80 кв. м – 16%, от 80 до 100 кв. м – 7%. И так далее на уменьшение.

По данным того же опроса, 47% рассматривают жилье в ценовом диапазоне 2–4 млн рублей, 34% – 4–6 млн. «Бюджетными» квартирами стоимостью до 2 млн рублей интересуются всего 3%.

84% посетителей Ярмарки ищут новое жилье в диапазоне от 50 тыс. до 110 тыс. рублей за «квадрат». Интересно, что весной 2017 года таковых было 68%. И почти четверть составляли те, кто искал цены до 50 тыс. рублей за 1 кв. м (теперь их считанные проценты).

**В Гатчине продается участок под жилую застройку**

Российский аукционный дом выставил на торги земельный участок в Гатчине площадью более 3,6 тыс. кв. м под строительство многоквартирного дома.

Надел расположен на проспекте 25-го Октября, 42. Участок занят нежилыми строениями. Земля принадлежит Гатчинскому комбикормовому заводу, находится в залоге у Сбербанка и продается с его согласия.

Стартовая цена лота – 50 млн рублей. Торги в форме английского аукциона назначены на 16 мая 2018 года.

**В ЖК «Мой город» в Мурино открылся детсад**

Четвертый детский сад открылся в составе ЖК «Мой город» компании «Полис Групп». Он расположен по адресу: Охтинская аллея, д. 8. Объект построен компанией по программе «Социальные объекты в обмен на налоги» и в настоящее время передан на баланс Ленобласти.

Детский сад рассчитан на 110 мест (6 групп). Общая площадь здания составляет почти 2,3 тыс. кв. м. Застройщик обеспечил детсад всем необходимым. В каждой группе игровая зона и спальня отделены друг от друга и находятся в разных комнатах. Этот детсад стал последним в составе ЖК «Мой город». Всего в рамках проекта КОТ построено 4 таких объекта, суммарно на 400 мест.

«В прошлом году во Всеволожском районе было открыто 14 детских садов, что позволило создать почти 2,4 тыс. мест», – отметила заместитель главы Администрации Всеволожского района по социальному развитию Елена Фролова.



Фото: Никита Крючков

# Меньше, да лучше?

**Дарья Литвинова** / В 2017 году объем ввода жилья в Ленинградской области в очередной раз побил исторический рекорд и составил 2,6 млн кв. м. Вместе с тем эксперты отмечают падение спроса на жилье за КАД на 25–30% (подробнее – <https://asninfo.ru/analytics/627-osobennosti-zakadochnogo-sprosa>). ➔

Баланс между спросом и предложением, а также интересами девелоперов и властей региона обсудили участники состоявшейся в феврале конференции «Девелопмент в Ленинградской области: возможности и ограничения».

**Срок и замок**

Позицию региональных властей по поводу перспектив развития рынка жилья озвучил заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин. По его мнению, текущая ситуация вполне устойчива. На данный момент в регионе уже выданы разрешения на строительство на 9 млн кв. м жилья. Сами застройщики анонсируют значительные объемы ввода: в 2018 году – 2,5 млн кв. м (почти 30 тыс. квартир), в 2019-м – 2,9 млн кв. м (около 39 тыс. квартир), а в 2020-м – 3,2 млн кв. м (43 тыс. квартир).

«Эти разрешения на строительство выданы по старым правилам, до изменения законодательства. Поэтому считаю, что плавный переход на новые законодательные рельсы обеспечен. Мы, в принципе, можем на отделе выдачи разрешений на строительство замок повесить, так как на три года обеспечены жильем. Здесь проблема в ином – нужно, чтобы застройщики достроили свои дома в сроки, которые они сами и обозначили», – заявил Михаил Москвин.

**Нормативы на пользу**

В декабре прошлого года Правительство Ленобласти утвердило новые градостроительные нормативы. Количество этажей в новостройках в городских поселениях не должно быть больше 12 этажей (ранее допускалось 16), а в сельских – 9 этажей (ранее – 12). Кроме того, были установлены нормативы количества квадратных метров жилья на 1 га. Для населенных пунктов с числом жителей до 12 тыс. человек это 4 тыс. кв. м, от 12 тыс. до 20 тыс. человек – 6 тыс. кв. м, от 20 тыс. до 50 тыс. человек – 9 тыс. кв. м. Увеличится показатель обеспеченности жилплощадью. Сегодня он составляет 28 кв. м на одного жителя Ленобласти, а к 2020 году вырастет до 30 кв. м. Показатель обеспеченности машино-местами вырастет с 440 до 500 на 1 тыс. человек.

«Нормы вступили в силу с 1 января 2018 года. Новые проекты планировки мы будем рассматривать исходя из этих нормативов», – сообщил председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти Вячеслав Шибаев. Он подчеркнул, что изменение градостроительных норм направлено на создание комфортной жилой среды.

Чиновник также отметил, что правительство региона в течение года после принятия нормативов будет проводить мониторинг их правоприменения и по его итогам определит, нуждаются ли они в корректировке. «Мы открыты к диалогу, готовы принять во внимание ваши расчеты и фактические решения и обсуждать как влияет изменение норм на реализацию конкретных проектов», – заявил Вячеслав Шибаев.

Он также сообщил, что Правительство Ленобласти с целью упрощения процедур и снижения административных барьеров работает над возможностью согласования и выдачи градостроительной документации в электронном виде.

**Вытянуть инфраструктуру**

Отвечая на вопрос, как власти региона собираются содействовать застройщикам в реализации объектов инфраструктуры (которые становятся подчас неподъемным для девелоперов обременением в условиях снижающейся рентабельности проектов), Михаил Москвин рассказал, что в настоящее время правительство региона ищет способ законодательно наделить АНО «Дирекция комплексного развития территорий Ленинградской области» (созданную специально для консолидации усилий власти и бизнеса при строительстве объектов социнфраструктуры) возможностью напрямую получать бюджетные средства на эти цели. «Там, где застройщик в силу собственного графика строительства не готов сразу софинансировать возведение соцобъекта, мы готовы взять этот вопрос на себя, выделив необходимые средства через Дирекцию. Впоследствии застройщик возвращает эти деньги Дирекции, которая вернет их в бюджет», – обрисовал он схему.

«Есть множество территорий в Ленобласти, где действуют несколько застройщиков, которые пытаются решить общую

**КСТАТИ**

Организаторами конференции выступили: PROESTATE Events, Academy of Real Estate (ARE), Правительство Ленинградской области, НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов» и газета «Строительный Еженедельник». Эксперты – Центр Развития Рынка Недвижимости, Институт современных строительных технологий, СК «Прайм» и юридическая компания Dentons.

проблему возведения объектов инфраструктуры. Дирекция выступает медиативным инструментом, который позволяет объединить усилия для решения проблем с софинансированием проектов, инженерной инфраструктурой, земельными вопросами, – рассказал директор АНО Даниил Федичев. – У нас уже успехи – например, строительство Голландской улицы в Янино. Недавно мы подписали договор по возведению там же пожарного депо. Решается вопрос по оформлению земельных участков под строительство школ в Кудрово».

Михаил Москвин также напомнил, что в регионе работают программы по выкупу соцобъектов за счет федерального бюджета (программа Минстроя «Стимул» и программа Минобразования), но посетовал, что объектов, подходящих по параметрам, в регионе немного: «В этом году таких объектов оказалось всего два – это школы в Мурино компаний «ЦДС» и Setl City. Значительные средства выделены федеральным бюджетом по этим программам на ближайшие два года – более 2 млрд рублей, но нам нужны подходящие объекты. Главным условием попадания в федеральную программу «Стимул» является наличие прошедшей экспертизу проектной документации», – подчеркнул он, и призвал застройщиков проектировать социальные объекты.

«Для того, чтобы попасть в программу «Стимул», необходимо соответствовать жестким критериям отбора, попасть в реестр типовых проектов Минстроя, – отмечает со своей стороны генеральный директор «Ленстройтреста» Валерия Малышева. – Это не быстрая процедура и не быстрые деньги».

Заместитель гендиректора АНО «Дирекция по развитию транспортной

системы Петербурга и Ленинградской области» Валентин Енокаев отметил, что до недавнего времени проекты по развитию транспортной инфраструктуры в формате государственно-частного партнерства имели успех потому, что создавались на растущем рынке. «Сегодня мы видим, что рынок сжимается – и каким будет в перспективе состав частных компаний, готовых участвовать в проектах по созданию дорожно-транспортной инфраструктуры в составе комплексного развития территорий, можно лишь предполагать. Мы можем только надеяться, что этот состав не сильно поменяется».

### Новые игроки и условия

По оценке координатора НОСТРОЙ по СЗФО Георгия Богачёва, последние федеральные законодательные инициативы, направленные на ужесточение контроля за деятельностью строительных организаций, есть ни что иное как «удушение отрасли». «Совершенно очевидно, что поправки в 214-ФЗ, вступающие в силу с 1 июля текущего года, не позволят развиваться рынку. Все кинулись получать разрешительные документы по старым правилам, в надежде на то, что через пару лет все как-нибудь само собой «рассосется». В условиях стагнирующего рынка постоянно увеличивающиеся требования к застройщикам и довлеющая над проектами «социальная» нагрузка способствуют тому, что маржинальность бизнеса истончается до уровня дистрофии. Если не произойдет кардинальных изменений, мы в ближайшее время увидим рост числа компаний, которые не смогут справиться со своими обязательствами», – обрисовал ситуацию эксперт и призвал власти региона к совместному отстаиванию на федеральном уровне стратегических интересов отрасли.

Реформы в федеральном законодательстве готовятся и для негосударственной экспертизы. Так, в конце января 2018 года в Госдуму был внесен законопроект «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части саморегулирования деятельности юридических лиц, осуществляющих негосударственную экспертизу проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий». Об этом на конференции сообщил вице-президент, координатор НОПРИЗ по СЗФО Александр Гримитлин. «Если закон будет принят, то все организации, занимающиеся негосударственной экспертизой, будут объединены в СРО, которые, в свою очередь, войдут в НОПРИЗ. Эта реформа позволит повысить прозрачность рынка и качество подготовки заключений государственной и негосударственной экспертизы. Хотя, возможно, приведет к существенному сокращению количества экспертных организаций, действующих на



**Михаил Москвин,**  
заместитель  
председателя  
Правительства  
Ленобласти



**Даниил Федичев,**  
директор АНО  
«Дирекция раз-  
вития территорий  
Ленинградской  
области» (АНО  
«Дирекция КРТ  
Ленинградской  
области»)



рынке, поскольку требования к ним значительно возрастут», – отметил эксперт.

Генеральный директор Центра развития рынка недвижимости Владимир Горбунов считает, что, если проанализировать изменения законодательства в строительной сфере за последние пять лет, становится очевидным, что федеральная власть идет по пути целенаправленного вытеснения с рынка ряда его участников, аналогично тому, как это было сделано в банковской отрасли. «Законодательство меняется так часто и настолько круто, что уместнее говорить не об общих изменениях, а ставить вопрос выживания конкретной компании, работающей в конкретном направлении и конкретном регионе», – говорит он.

Специалист также заострил внимание на том, как меняется соотношение сил игроков на рынке: «Так, все большее значение приобретают суды, которые существенно влияют на деятельность застройщиков, как в области защиты прав дольщиков, так и в градостроительной сфере. Не меньшее влияние оказывают и правоохранительные органы, – рассуждает он. – Одним из главных игроков рынка в ближайшей перспективе станет банковский сектор, который будет контролировать всю деятельность девелоперов. Не будем забывать, что для любого банка важнее сохранить свою лицензию и удовлетворить требования ЦБ, чем отстаивать интересы застройщика. И компаниям, и общественным профессиональным организациям нужно уже сегодня выстраивать диалог с банками».

Еще один мощный участник современного строительного рынка, по мнению Владимира Горбунова, – градозащитники (в Ленобласти трансформируются в борцов за экологию). «Областному правительству необходимо работать над соз-



**Валерия Мальшева,**  
генеральный  
директор  
компании  
«Ленстройтрест»



**Валентин Енокаев,**  
заместитель ген-  
директора АНО  
«Дирекция по  
развитию транс-  
портной системы  
Петербурга  
и Ленинградской  
области»



данием комфортной среды обитания, но при этом сформировать такие правила игры, которые не устроят сами органы исполнительной власти из процесса управления, как это уже фактически произошло в Петербурге», – считает он.

В целом требования, которые предъявляет законодательство к девелоперу, принципиально повысили его прозрачность. Профессиональное сообщество должно к этому готовиться, резюмирует Владимир Горбунов.

«Создание задела проектов, который ринулись делать застройщики, дабы успеть до вступления в силу поправок в 214-ФЗ, неизбежно приведет к снижению качества продукта. Рынок уже затоварен, он требует новых гибких подходов и форматов. Финансовая модель наиболее чувствительна к срокам реализации. Крупные проекты необходимо разбивать на множество фаз и использовать технологии, сокращающие себестоимость и сроки строительства. Они уже разработаны, и мы их готовы предложить рынку», – рассказал директор по развитию Института современных строительных технологий Олег Потапченко.

«С оптимизмом или пессимизмом, но строительные компании вынуждены смотреть вперед, – резюмировал генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев. – Понятно, если новое законодательство не устраивает 30% игроков рынка, то это больше похоже на прокрустово ложе, чем на цивилизованные правила игры. Но есть большая политика, а есть конкретные шаги и конкретные люди, и мы очень рады, что работаем в Ленобласти (которая заинтересована в том, чтобы дома вводились в эксплуатацию и люди переселялись в новое жилье), а не в каком-то другом регионе».



**Александр Гримитлин,**  
вице-президент,  
координатор  
НОПРИЗ по СЗФО



**Владимир Горбунов,**  
гендиректор  
Центра  
Развития Рынка  
Недвижимости



**Дарья Литвинова,**  
главный  
редактор газеты  
«Строительный  
Еженедельник»



**Арсений Васильев,**  
генеральный  
директор  
ГК «УНИСТО  
Петросталь»



**Олег Потапченко,**  
директор  
по развитию  
Института  
современных  
строительных  
технологий



**Георгий Богачёв,**  
координатор  
НОСТРОЙ по СЗФО



**Вячеслав Шibaев,**  
председатель  
Комитета по  
архитектуре и гра-  
достроительству  
Ленинградской  
области



Фотоотчет с мероприятия смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)



Видеоотчет с мероприятия смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)



**Строительный**  
**Экономь время!**  
Читай качественную прессу!

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

тел. 605-00-50 e-mail: podpiska@asninfo.ru

**Не забыть поздравить с Днем рождения!**

**19 марта**  
**Васильев Андрей Александрович,**  
председатель Совета директоров ООО «Главстрой-СПб»

**22 марта**  
**Глущенко Олег Иванович,** директор СК «Воин-В»  
**Белый Григорий Иванович,** директор ЗАО «ЭРКОН»  
**Петров Андрей Викторович,** генеральный директор  
ООО «УК «ВОЗРОЖДЕНИЕ Торговый Дом»

**25 марта**  
**Израйлев Алексей Васильевич,** заместитель генерального директора  
ГК «ПРОК»

Подробную информацию смотрите на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)