

событие

Наталья АНДРОПОВА andropova@np-inform.ru

На бревне по Ниагаре

Ежегодную конференцию «НП» (уже восьмую по счету) мы назвали «Неизвестная глубина». Участники дискуссии пытались понять, достигли мы дна или еще нет, на какой отметке прекратится падение экономики и кому удастся удержаться на плаву.

ПОКА выходит, что дела не так уж плохи. Рынок недвижимости вошел в боковой тренд. ВВП за девять месяцев упал на 3,7%, но Петербург ожидает по итогам года ввода примерно 3 млн кв.м жилья.

Реальные доходы населения снизились на 9%, а число сделок на первичном рынке — примерно на 40%. Могло бы и на 50%, резонно заметил генеральный директор Knight Frank в Петербурге Николай Пашков. Самые удачливые компании добились показателя минус 12–15%.

Все цифры — очень условны; экономика, как заметил вице-президент ВТБ Александр Ольховский, производная от политики; политические риски делают падение непредсказуемым, а прогнозы — бессмысленными. «Аналитика сегодня — плохой инструмент для того, чтобы выстраивать тактику ведения бизнеса», — сообщил г-н Ольховский.

Питер Коучмен, генеральный директор ООО «Технополис Санкт-Петербург», выразил эту же мысль короткой метафорой. Он сравнил предпринимателей с муравьями на бревне, плывущем по Ниагаре.

И все же основания для оптимизма есть.

У 89 банков отозваны лицензии, но крупнейшие из оставшихся — например, Газпромбанк — возобновляют проектное финансирование. Правда, лишь для крупных застройщиков, желательна — афилированных с банками.

По мере того, как силовики, чиновники и депутаты приговаривают к жизни на родине, гостиничный бизнес чувствует себя все лучше. А запрет на владение зарубежной собственностью в купе с осторожностью, которую стали проявлять западные банки в работе с российскими деньгами, приводит к репатриации спроса на недвижимость. По мнению некоторых экспертов, ограничения, введенные для государственных людей, способны стать новым драйвером рынка жилья в комфорт- и бизнес-классе.

Спрос на участки промышленного назначения падает, по данным компании PETERLAND, шестой год подряд. «Бизнес опасается входить

в стройку, в длинные инвестиции, а когда решается на них, то уходит в регионы с более благожелательной административной», — комментирует положение дел Александр Паршуков, директор по инвестициям «ВТБ-Девелопмента». Зато, по утверждению аналитиков Colliers International в Петербурге, 20 000–25 000 кв.м индустриальных площадей классов С и D без особой огадки ежемесячно сдаются в аренду мелким производственным компаниям.

«Если какие-нибудь придурки в какой-нибудь стране сделают что-то плохое с еще одним нашим самолетом, через пару лет у нас даже появится собственное сельское хозяйство», — отметил генеральный директор Hansa Development Олег Барков.

Мысль о том, что в ближай- шие два-три года бизнесу при-



фото Юрия Славецова

вспомнил «Титаник»: «Третий класс остался внизу. Второй класс не очень понимает, что происходит, но на всякий случай старается попасть в спасательную шлюпку с людьми из первого».

«Главным распорядителем денег остается население, — подсказал коллегам Александр Бобков, исполнительный директор МФК «Лакта-центр». — На руках у граждан сегодня 27 трлн рублей, тогда как федеральный центр распределяет через бюджет всего 24 трлн. Измените настроение масс, и вы увидите сделки. Недвижимость останется тихой гаванью для маленького инвестора».

В ближайшие годы самыми разумными станут, по мнению многих экспертов, точечные жилые проекты на 10 000–15 000 кв.м в обжитой городской среде. К сожалению, участков под та-

дрей Степаненко, генеральный директор ОАО «Российский аукционный дом». — При том, что и с 50%-м дисконтом у них участки вряд ли купят. Вероятность продажи подготовленных пятен под коммерческую недвижимость, скажем, в Подмоскowie, я оцениваю сейчас в 10%. Инвесторы отдыхают и смотрят, чем все закончится. В Петербурге дело еще хуже, чем в других регионах. Девелоперы боятся, что власти введут «десятину» (передачу 10% квартир на социальные нужды. — «НП»), обрежут высотность застройки до 12 этажей (40 метров). Кроме того, уже два года администрация не утверждает ППТ».

«Дети, внуки, дауншифтинг», — сформулировала модель поведения на ближайшие три — пять лет руководитель проекта «Невская Ратуша» Ирина Анисимова. — За это время станет ясно, вернулись ли деньги чиновников в Россию, стали банковские ставки разумными или нет. Власть Петербурга определяется наконец-то с допустимой высотностью, плотностью застройки, социальной нагрузкой на бизнес. И можно будет возобновить работу».

В финале мероприятия председатель комитета Российской гильдии управляющих и девелоперов по офисной недвижимости Николай Антонов вручил сертификаты класса А семи петербургским бизнес-центрам. В их числе — БЦ «Сенатор» (на Московском пр.), «Невская Ратуша», «Пулково Скай», «Technopolis Пулково», «Электро» и др.

«Пока музыка играет, «Титаник» плывет» — так два года назад обозначил состояние рынка Георгий Рыков, генеральный директор «Бестъ. Коммерческая недвижимость» на нашей же конференции. «Музыку выключили, но «Титаник» продолжает плыть» — к такому коллективному выводу пришли те, кто собрался на прошлой неделе в отеле «Амбассадор». Дна у кризиса еще не видно, но ресурсов бизнеса еще на два-три года хватит.

Подробный отчет о конференции — в одном из ближайших номеров «НП».



фото Юрия Славецова

Представители семи петербургских бизнес-центров, относящихся к классу А, получили на конференции сертификаты Российской гильдии управляющих и девелоперов.

дется жить в логике войны, не всех приводит в восторг. Дно не достигнуто и, по словам Александра Ольховского, «потенциала падения еще есть».

«В третьем квартале 2015-го объем инвестиций в жилую недвижимость в Петербурге составил \$8,5 млн. Годом раньше он был на уровне \$88,5 млн, — констатирует Максим Жабин, заместитель генерального директора СК «ЛенРусСтрой». — Падение в 10 раз, причем оставшиеся инвесторы уходят в Москву и Московскую область, где уже можно купить квадратный метр по 75 000–80 000 рублей». Развивать морскую тему, г-н Жабин

кую застройку на рынке Петербурга совсем немного. А градостроительная политика городских властей только усиливает общие экономические риски.

«Спрос на такие участки велик, — отмечает Юрий Зарецкий, генеральный директор компании PETERLAND. — Вообще же ситуация напоминает блошиный рынок: народу много, сделок мало. В 99% случаев торг ничем не заканчивается: цены у продавцов завышенные, качество продукта сомнительное, утвержденных ППТ нет».

«Собственники земли держат цены, — подтверждает Ан-

ИТАКА НЕДВИЖИМОСТЬ

+ КВАРТИРЫ ПО ЦЕНЕ ЗАСТРОЙЩИКА
застройщик: ООО «Петрострой»

г. Всеволожск,
ш. Дорога Жизни

квартиры от
1,1 МЛН РУБ.

цены действительны
на 24.11.2015

жилой комплекс
«СЕВЕРНЫЙ ВАЛЬС»

Кирпично-монолитный; рядом школа, детские сады
Срок сдачи первого корпуса: 4 квартал 2017 г.

с проектными декларациями ознакомьтесь на сайте www.spbnovostroy.ru

996-53-00 spbnovostroy.ru

**ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ РЕШЕНИЯ
ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ!**

Группа компаний «ПЛЮС» реализует комплексное продвижение бизнеса на строительном рынке Северо-Запада:

- создаем программы по выводу строительных объектов на рынок;
- реализуем эффективную рекламную поддержку;
- отработываем поток входящих обращений клиентов.

Инвестируем в будущее вместе с вами.
Недвижимость - наша профессия.

ГРУППА КОМПАНИЙ
ПЛЮС
НЕДВИЖИМОСТЬ

676-12-12
www.plus78.ru

Подать объявление
в печатное издание
можно
через сайт www.komned.ru
Телефон для справок 575-39-26

НП НЕДВИЖИМОСТЬ ПЕТЕРБУРГА
ИНФОРМАЦИОННО-ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР

для юридических и физических лиц

еженедельная газета
индекс 31423
НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО
ПЕТЕРБУРГА

еженедельный журнал
индекс 14233
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

еженедельный журнал
индекс 15383
КВАРТИРЫ В СТРОЯЩИХСЯ ДОМАХ
СПРАВОЧНИК ПО ДОЛЕВОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ

ОФОРМИТЬ ПОДПИСКУ МОЖНО

- в редакции по телефону: (812) 320-71-91, 575-36-34;
- на сайтах изданий;
- в любом почтовом отделении СПб и ЛО

по каталогу подписки «Прессинформ», тел. (812) 335-97-52.

НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО ПЕТЕРБУРГА
48 (887) 30.11.2015-07.12.2015

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР
Анастасия ЯСИНСКАЯ

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ:
Герман ГРЕФ, Валерий НАЗАРОВ, Александр ЛУРЬЕ, Андрей ЛИХАЧЕВ, Вячеслав ЭСКИН, Вячеслав КОСТРОВ

УЧРЕДИТЕЛЬ И ИЗДАТЕЛЬ —
ООО «ИНФОРМАЦИОННО-ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР «НЕДВИЖИМОСТЬ ПЕТЕРБУРГА»

Главный редактор объединенной редакции
ВЯЧЕСЛАВ ЭСКИН

главный редактор: Анастасия Юрьевна ЯСИНСКАЯ
шеф-редактор: Дмитрий СИНОЧКИН
заместитель глав. ред.: Халмурат КАСИМОВ
отдел «Строительство»: Андрей НЕКРАСОВ (редактор), Юлия МИХЕЕВА, Евгения ИВАНОВА, Наталья АНДРОПОВА
отдел «Архитектура»: Елена КУЗНЕЦОВА (редактор)
отдел «Стройиндустрия»: Роман ДЕНИСОВ (редактор)
литературный редактор: Галина ВЬДРЕВИЧ

Издательство
директор издательства: Михаил ВОРОБЬЕВ
технический директор: Константин ОЛЕНДСКИЙ
выпускающий дизайнер: Иван ЖУРАВЛЕВ
корректурщик: Юлия ТАБАЧНАЯ, Нина КНЯЗЕВА

РЕКЛАМНОЕ АГЕНТСТВО: Тел. 327-27-20, факс 327-27-21
директор: Андрей КОЛГАНОВ e-mail: kolgan@np-inform.ru
менеджеры: Сергей ИВАНОВ, Татьяна ИВАНОВА, Юрий ПАНЮТИН, Елена МУХАМЕТЗЯНОВА, Юлия ЛЕВИТОВА
e-mail: reklama@np-inform.ru; listing@estate.spb.spb.ru; nsp@estate.spb.spb.ru
ОТДЕЛ ПОДПИСКИ:
Тел. (812) 320-71-91, e-mail: podpiska@np-inform.ru
РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ОРГАНИЗАЦИЯ МЕРОПРИЯТИЙ:
Информационное агентство «НЕДВИЖИМОСТЬ ПЕТЕРБУРГА»
Тел. (812) 575-35-34
Руководитель: Галина ЕГОРОВА e-mail: egorova@np-inform.ru

ПОДПИСКУ НА ГАЗЕТУ «НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО ПЕТЕРБУРГА» ВЫ МОЖЕТЕ ОФОРМИТЬ:

1. в офисе редакции — Измайловский пр., д.31, лит А, т. 320-71-91
2. по каталогу «ПРЕСС-ИНФОРМ» в офисах ЗАО «Пресс-информ» — ул. Благодатная, д. 63, т. 388-39-06 — Конгоградский бульвар, д. 4, подъезд №3, т. 315-07-94
3. по каталогу ФГУПС СПБ — во всех почтовых отделениях СПб и Ленинградской области

Подписка по каталогу принимается во всех почтовых отделениях СПб и Ленинградской области, в отделениях Сбербанка, Промстройбанка, Балтийского банка, Петроэлектросбыта, а также в редакции. Материалы и информация, размещенные в рамке или на полосках с колонтитулом РЕКЛАМА, являются рекламой.

Подписка по каталогу принимается в типографии ООО «ПрофПринт», 194362, СПб, пос. Парголово, ул. Ломоносова, дом 113. Тел. (812) 513 85 44. Номер заказа: 1032.

Газета зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Северо-Западному федеральному округу № регистрации ПИ № ТУ 78-01664 от 27 января 2015 г. Тираж: 10 000 экз. Дата подписания: пятница 27 ноября 2015 г., по графику: 18.00, фактическое время: 17.30. Свободная цена. Подписной индекс: 31423

Адрес редакции и издателя: Санкт-Петербург, 190005, Измайловский пр., д. 31 / 165. Тел. 327-27-19

Вся информация о ценах и содержании предложений, опубликованная в настоящем издании, действительна на дату выхода издания. Редакция и издатель не несут ответственности за последующие изменения опубликованных предложений, произошедшие после выхода издания.