

ПЛАНЫ Ленобласть получит целевой кредит на транспортное строительство Кудровский проект

Мария Голубова, Ленинградская область

Ленинградская область получит на развитие крупных инфраструктурных проектов почти 15 миллиардов рублей из федеральной казны. Две трети этих средств — заемные на льготных условиях, еще 4,8 миллиарда рублей — бюджетные ассигнования. Кредит от правительства РФ 47-й регион берет на строительство дорог, без которых буквально парализованными оказываются жители крупных жилых массивов — новостроек на границе Петербурга и Ленинградской области. Это обход Мурино в створе Пискаревского проспекта, создание нового выезда из Кудрово на Мурманское шоссе и продолжение расширения Колтушского шоссе для обеспечения удобного подхода к Колтушам через Янино.

«Нельзя не отметить, что Ленинградская область в лидерах по строительству жилья», — пояснил решение правительства РФ вице-премьер Марат Хуснуллин. — В Ленинградской области ведется и активное дорожное строительство, это и новые объекты — ТПУ, развязки, и в то же время идет реконструкция уже имеющихся участков. Поэтому сегодня мы одобряем заявку на кредит 8,7 миллиарда рублей.

Кудрово — один из самых напряженных участков на общей транспортной карте города и области. Этот жилой массив в Заневском городском поселении находится буквально в нескольких сотнях метров от границы Петербурга, там проживает более 50 тысяч человек. Однако домой они могут попасть всего по двум улицам, на каждой из которых — по одной полосе движения в каждую сторону. Еще один выезд из Кудрово существует на Мурманское шоссе через торговый комплекс «Мега Дыбенко», но там траасса загружена любителями шопинга. Поэтому еще один выезд на магистраль, который пройдет параллельно существующему подъездному пути к ТРК, но будет шире и прямее, существенно улучшит ситуацию. Согласно проекту, он будет организован через пробивку Центральной улицы к Мурманскому шоссе. Сумма кредита — четыре миллиарда рублей.

Строительство новой транспортной развязки — часть совместного плана города и области по превращению Кудрово в крупный транспортно-пересадочный узел. Здесь планируется создание нового междугородного автобусного вокзала, а его доступность обеспечит новая станция метро. После федерального совещания по вопросам развития Санкт-Петербурга транспортного узла правительство РФ совместно с администрациями обоих регионов поручено в срок до 30 ноября представить предложения по развитию



Кудрово не хватает дорог уже давно.

сети метрополитена и строительству на территории Ленинградской области станции «Кудрово» и электродепо «Правобережное» в период 2022–2026 годов.

«Ленинградская область — мощно развивающийся регион, мы одни из лидеров рынка жилищного строительства. Инфраструктурные проекты в дорожно-транспортной сфере позволяют и повысят комфорт передвижения для наших жителей, и обеспечит мобильность для будущих новоселов. Все заявленные проекты крайне важны для дальнейшего развития Санкт-Петербургской агломерации. Новые объекты в Кудрово дадут стимул для развития жилого и общественно-делового пространства, промышленного кластера. Строительство электродепо «Правобережное» позволит и дальше развивать метрополитен в агломерации. Мы благодарны президенту России и правительству за поддержку важнейших для Ленинградской области проектов», — подчеркнул заместитель председателя правительства Ленинградской области по транспорту и топливно-энергетическому комплексу Сергей Харлашкин.

Кудровский проект — самый дорогой из кредитных, строительство двух других транспортных коридоров дешевле чуть ли не в два раза. На обход Мурино в створе Пискаревского проспекта, который предполагает строительство новой дороги вокруг восточной части молодого города — альтернативы Токсовского шоссе, заем составит 2,2 миллиарда рублей. Продолжение реконструкции Колтушского шоссе — дальнейшее расширение дороги от Суворово до Колтушей — эксперты оценили в 2,5 миллиарда рублей. Кредиты выдаются сроком на 15 лет под три процента годовых. Предусмотрена возможность досрочного погашения, средства будут предоставлены в ближайшие два года.

А вот создание транспортной инфраструктуры для проведения очередных крупных международных соревнований федеральный бюджет берет на себя. В 2023 году Ленинградская область примет российский этап чемпионата мира FIA «Формула-1». Решение о переносе самых престижных мировых автогонок из Олимпийского парка Сочи на Северо-Запад уже принято, сейчас ведется реконструкция автодрома «Игора Драйв» в Приозерском районе. В частности, для большей зрелищности гонок изменены конфигурация автотрассы. Она будет длиннее почти на 1,1 километра, полная протяженность составит 5182 метра. Как и существующую версию, ее спроектировал один из ведущих разработчиков гоночных автодромов Герман Тильке, который в прошлом сам был гонощиком. Сейчас на новой трассе начата укладка первого слоя асфальта. А вот развитие подъездных путей возьмут на себя власти. В течение ближайших двух лет в рамках распределения бюджетных ассигнований проведут строительство и реконструкцию железнодорожной инфраструктуры рядом с автодромом и прилегающего паркового пространства, на эти цели запланировано 3,1 миллиарда рублей. Предполагается, что зрители гонок станут более 50 тысяч человек. Для них должна быть реконструирована железнодорожная платформа 69 километр, планируется организация чартерных рейсов и шаттлов от платформы до автодрома. Еще 1,7 миллиарда рублей будет потрачено на развитие автодорожной инфраструктуры, организацию стоянок и развязок. Конкретные предложения должны быть подготовлены в срок до 1 ноября.

ЭКСПЕРТИЗА Рынок недвижимости научился работать без госипотеки

Тест-драйв ипотеки

Игорь Чубака, Санкт-Петербург

«Российская газета» совместно с порталом www.ttffinance.ru провели круглый стол «Осень на рынке недвижимости: традиционный рост или стагнация?». На самый популярный у россиян вопрос — откатятся ли после шокового подорожания цены на квартиры вниз — ответ отрицательный.

Сквозь бунт, дождь и грозы Строительные компании Петербурга подводят итоги трех кварталов. Исполнительный директор, вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов Елена Бодрова отмечает, что в городе с января по август нынешнего года введено жилья на 2,25 млн кв метров. Для сравнения: за весь 2020 год было введено 3,3 миллиона квадратных метров, что всего на несколько процентов меньше показателей 2019 года.

И можно ожидать, что в текущем году будет наблюдаться незначительное снижение сдаваемых объемов — до трех миллионов квадратных метров. «Если показатели по объему выдачи ипотеки или по цене квадратного метра оказались весьма зависими от пандемии, то объемы строительства пока остались относительно независимыми. Рынок очень быстро адаптировался», — считает эксперт.

Так, ожидаемое незначительное снижение объемов ввода прогнозировалось еще до пандемии. Сказываются реформа долевого строительства, ужесточение требований по социальной нагрузке на стройкомпании и инфляция, выливающаяся в повышение цен на все стройматериалы.

Между тем, продолжает Елена Бодрова, с точки зрения спроса июль стал переломным месяцем,



Светлана Цыганкова, Вологодская область

МЕСТНАЯ ВЛАСТЬ В Вологодской области муниципалитеты получат новые полномочия Землю под контроль

В Вологодской области контроль за использованием земель планируют полностью передать муниципальным образованияам. Соответствующие поправки внесли депутаты Законодательного собрания региона на заседании комитета по аграрному комплексу и продовольствию. Эти нормы включат в региональный закон «Об особенностях предоставления земельных участков из фонда перераспределения земель сельскохозяйственного назначения на территории Вологодской области».

Как пояснил председатель комитета по аграрному комплексу и продовольствию Андрей Клеков, в настоящее время контроль за использованием земельных участков, в том числе и тех, что выделяются гражданам по проекту «Вологодский гектар», осуществляется муниципальными властями. Нормы прописаны в региональном законе.

Однако с внесением изменений в Земельный кодекс России теперь земельный контроль должен осуществляться в соответствии с положениями, утвержденными представительными органами местного самоуправления. Поэтому и были разработаны поправки в областной закон. Нормативные акты — закон «О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Вологодской области» будет признан утратившим силу.

Депутаты уверены, что поправки позволят эффективнее следить за использованием земель по назначению. Местные власти смогут выявлять нарушения и самостоятельно определять необходимость проведения проверок. И делать это станут оперативно.

А КАК У СОСЕДЕЙ? Жители СЗФО уверены, что профессионалам нелегко найти новую работу Трудности топ-менеджера

Ян Гриневич, СЗФО

Больше половины респондентов уверены, что новую работу найти сложно. Таковы результаты исследования, опубликованные hh.ru.

Согласно опубликованному данным опроса, каждый четвертый житель в Ленобласти и в Петербурге уверен, что найти работу в своей сфере крайне сложно, еще более 40 процентов в обоих регионах ответили «скорее сложно найти» и лишь порядка 20 процентов верят, что уволються и быстро найти замену не составит труда. Причем сроки поиска вакансий тоже значительные — 28 процентов жителей Ленобласти и 31 процент петербуржцев не уверены, что смогут найти работу с достойной зарплатой в своей сфере в ближайшие три месяца. Прочие всего соискатели, которые ищут работу в сфере продаж.

— Сложности с поиском работы все так же испытывают работники сферы искусства и массмедиа, топ-менеджеры, юристы и работники сферы добычи сырья. Легче найти работу представителям сферы продаж. В продолжение темы отметим и индекс критичности поиска работы. Он остается на минимальном уровне, что говорит о самых оптимистичных настроениях соискателей, — отмечает Екатерина Соловьева, руководитель службы маркетинга hh.ru по СЗФО.

Впрочем, долгое время поиска работы характерно для всех россиян. Во втором квартале 2021 года среднее время, за ко-

торое безработные россияне находят работу, составило около шести месяцев 27 дней — подсчитала аналитическая служба международной аудиторско-консалтинговой сети FinExpertiza на основании данных Росстата. Причем со снятием карантинных ограничений время поиска выросло — увеличилась конкуренция на рынке труда. «Быстрее всего» найти трудовое задание удается в Кировской области, Костромской области, Ямало-Ненецком автономном округе, Санкт-Петербурге, Калужской области, Архангельской области, Московской области и Ленинградской области — от 2,5 месяца до пяти месяцев. И только каждый десятый находит работу менее чем за месяц.

Эксперты философии отношений к избирательности соискателей, предполагая, что это связано с опытом работы.

— В России среднее время поиска работы увеличивается по мере взросления человека, поскольку опытные специалисты, с одной стороны, более избирательно подходят к выбору работы, с другой — в ряде сфер, прежде всего не требующих высокой квалификации и связанных с физической деятельностью, предпочтительно может отдаваться более молодым соискателям. Безусловно, в большинстве случаев главным фактором карьерного успеха являются квалификация и опыт человека, — отмечает президент FinExpertiza Global Елена Трубинкина.

оскільки были пересмотрены в невыгодную для заемщиков сторону условия льготной «Госипотеки-2020». В то же время стоимость метра в новостройке за полугодие в среднем выросла на 29 процентов. И на сегодня метр в Санкт-Петербурге в районе 180 тысяч рублей.

«По разным строительным ям в июле продажи упали на 20–30 процентов. И это проседание сохранилось и в августе, и в сентябре, — говорит представитель РГДУ. — Впрочем, госипотека окончательно не сложилась. Многие петербуржцы после июля стали покупать квартиры в инвестициях в городах, где это позволяет верхняя планка ипотечного госпрограммы, в три миллиона рублей. Например, в Пскове и Новгороде».

При этом, добавляет руководитель отдела развития Первого ипотечного агентства Екатерина Папенкова, эпохальным знаком наших дней можно считать отмирание классической схемы инвестирования, когда квартира приобреталась на стадии котлована, а то и забора. А продавался после принятия дома комиссий.

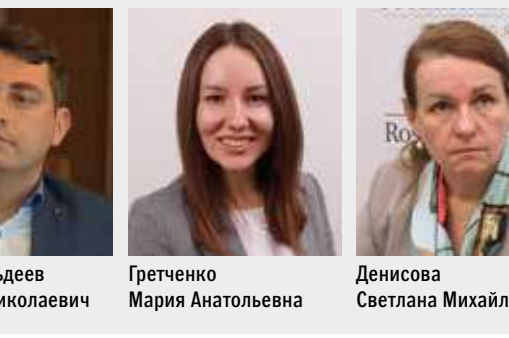
«Ранее такие сделки сулили доходность 10–20 процентов годовых. Сейчас с этой точки зрения старты продаж не столь инвестиционно привлекательны. Доходность может оказаться даже менее пяти процентов», — подсказывает специалист.

Но под занавес, то есть в 2020 году, отмечался всплеск частного инвестирования. Например, семьи с маткапиталом носили его в качестве первоначального взноса и покупали маленькие ликвидные студии.

Отказ от таких сделок сокращает долю первички в пользу вторички. По большому счету нет предположения, что доля первички на ипотечном рынке снова пойдет в рост.

Нить прошлого по ру

«Прошлый год для такую динамику цен, что покупатели реализовывались все возможные



Четина Светлана Николаевна, Девлеткильдеев Дмитрий Николаевич, Гретченко Мария Анатольевна, Денисова Светлана Михайловна, Бодрова Елена Сергеевна, Папенкова Екатерина Владимировна

АКЦЕНТ Рынок в конце года действительно станет к покупателю лояльнее. Но на очень короткий период

Тех, кто по ее мнению, прежде всего рост стоимости жилья объясняется удорожанием стройматериалов. Но, безусловно, свою роль сыграла и госипотека, подтолкнувшая многих граждан поспешить с приобретением квартиры.

Задать вопросы министру жилищного строительства в Петербурге можно по телефону 8 (812) 337-3333.

Так что рынок в последних числах декабря действительно станет к покупателю лояльнее. Но на очень короткий период.

«Как эксперт, могу отметить, что не только Россия, а и весь мир вошел в период высокой инфляции. В силу бурного постпандемийного восстановления современных экономик», — поясняет Светлана Денисова. — За время моего исленения локдаунов в разных странах были напечатаны и розданы населению в качестве мер поддержки тонны новых денег. Все эти деньги растекаются по различным потребительским рынкам. В том числе и приходят на рынок недвижимости. Но приходят, постепенно обесцениваясь».

По ее словам, достаточно посмотреть на текущий рост цен на энергоносители, чтобы понять, насколько дешевле новостройки никак не смогут. Тем более теперь на застройщиков возложена гораздо более серьезная нагрузка по обеспечению инфраструктуры вокруг новостроек, чем прежде. И эта нагрузка закреплена законодательно.

«Мы не можем построить ни одного метра без возведения сопутствующей социальной инфраструктуры: школы, дошкольные учреждения, поликлиники... вплоть до отделений полиции и пожарных частей. И, разумеется, эти расходы включаются в стоимость жилья. И получается, что покупатель за «со-

циалку» платит дважды, второй раз — приобретает саму квартиру, а первый — отчисления налоги», — обращает внимание представитель «БФА-Девелопмент».

Поэтому ожидать снижения цен на недвижимость бессмысленно. Тем временем в рамках борьбы с инфляцией Центробанк РФ постепенно повышает ключевую ставку. И, похоже, эта тенденция сохранится до конца года. То есть все это время инфляция будет ошутимой.

Всем моим бедам назло

Уже хорошо, что на цены новостроек не станет давить искусственный дефицит продаваемых объектов.

«Ежемесячно мы в городах присутствия банка аккредитованном порядка 20–30 новых жилых комплексов. Соответственно, стагнация рынка жилого строительства не ожидается», — успокаивает руководителя направления Группы ипотечного кредитования и расчетов по сделкам с недвижимостью ПАО «Банк «Санкт-Петербург» Мария Гретченко.

Таким образом, Мария Гретченко согласна с другими участниками круглого стола, что спрос постепенно адаптируется к новым реалиям.

Демонстрирует все большую популярность рефинансирование. «Мы стали замечать тенденцию увеличения доли «семейной ипотеки». Напомним, с лета по данному продукту менялись условия: теперь такой кредит доступен семьям с одним ребенком, родившимся не ранее 2018 года, — говорит начальник ипотечного центра Санкт-Петербургского филиала ПСБ Светлана Четина. — В ПСБ ставка по этой программе начи-

нается от 4,39 процента. Это очень выгодное предложение с точки зрения рефинансирования действующей ипотеки».

Пример возможен вариант и для супружеских пар, которые ждут появления ребенка. И в этой ситуации уже можно не таянуть с приобретением новой квартиры на фоне наблюдаемого роста цен. Как только малыши родятся, благодаря рефинансированию можно существенно снизить ежемесячные платежи. И если раньше оно разрешалось только спустя шесть месяцев выплаты, то сейчас банк ставит клиентам и партнерам условие, чтобы действующий кредит имел месячный срок.

Из монотонных будней я тиху улыбую

«Ну и конечно, на рынке фиксируется перенос спроса с первичного рынка на вторичный. В ПСБ доля сделок по вторичке начиная с июля этого года выросла с пяти процентов до 20 процентов. Во многом за счет продаж инвесторами квартир сразу после закрытия многоквартирного дома и оформления прав собственности», — добавляет руководитель по развитию ипотечного кредитования Санкт-Петербургского филиала ПСБ Дмитрий Девлеткильдеев. — Также в какой-то мере вторичка предпочтительнее у региональных покупателей».

По-прежнему востребована военная ипотека. «Мы впервые, что реализовал возможность электронной регистрации военной ипотеки — в рамках договора с Росвоенипотекой. Благодаря чему скорость проведения сделки значительно увеличилась», — докладывает Дмитрий Девлеткильдеев.

Дополнительно эксперт обратил внимание еще на одну тенденцию. Для снижения ежемесячной нагрузки на клиента банки увеличивают максимальные сроки кредитования. «ПСБ, например, увеличил его с 25 до 30 лет», — отмечает он.

ФГБУ «Администрация морских портов Западной Арктики» доводит до сведения заинтересованных сторон, что актуальная информация, подлежащая раскрытию субъектами естественных монополий в соответствии с положениями Приказа ФАС от 08.04.2011 № 254 и Приказа ФСТ от 19.04.2011 № 159-т, размещена на официальном сайте Администрации по адресу: www.marpr.ru