

В 2007 году аналитические продукты информационного агентства "INFOLine" были по достоинству оценены ведущими европейскими компаниями. Агентство "INFOLine" было принято в единую ассоциацию консалтинговых и маркетинговых агентств мира "ESOMAR". В соответствии с правилами ассоциации все продукты агентства "INFOLine" сертифицируются по общеевропейским стандартам, что гарантирует нашим клиентам получение качественного продукта и постпродажного обслуживания посредством проведения дополнительных консультаций по запросу заказчиков.



Обзор

«170 Инвестиционных проектов в гражданском строительстве СЗФО»

Проекты 2012-2015 годов

- Перспективы строительного рынка СЗФО
- Описание 170 инвестиционно-строительных проектов, реализуемых в настоящее время в России
- Инвестиционные планы крупнейших застройщиков СЗФО
- Планируемые инвестиции 2012-2015 годов в недвижимость различного назначения

Содержание Обзора

Представленность проектов в Обзоре.....	2
Раздел I. Крупнейшие застройщики СЗФО.....	4
Группа ЛСР.....	4
ЛенСпецСМУ.....	25
Главстрой-СПб.....	40
Seil Group.....	48
Компания ЛП.....	63
Раздел II. Описание инвестиционных проектов, реализуемых прочими застройщиками СЗФО.....	72

Представленность проектов в Обзоре

В рамках подготовки Обзора "170 Инвестиционных проектов в гражданском строительстве СЗФО" специалистами ИА INFOLine проанализированы инвестиционные планы и текущие инвестиционные проекты по строительству, модернизации и реконструкции, действительные по состоянию на январь 2012 года и планируемые к завершению в 2012-2015 годах.

На нижеприведенной диаграмме отражена представленность проектов по намеченным срокам ввода в эксплуатацию. Большинство объектов должны быть введены в эксплуатацию в 2012-2015 годах. Более поздние инвестиционные планы девелоперы, как правило, не обнаруживают, в связи с их возможной корректировкой.



В Обзоре представлены проекты, находящиеся на различных строительных стадиях:

- проектных работ (разработки проектной, конструкторской и др. технической документации);
- подготовительных работ (подготовки строительной площадки к производству работ по возведению или реконструкции зданий);
- нулевого цикла (всех работ на объекте, которые производятся ниже отметки $V=0.00$ (уровень пола первого этажа), а также всех подземных работ);
- строительных работ (работ, выполняемых при возведении здания выше уровня пола первого этажа);
- отделочных работ (комплекса строительных работ, связанных с наружной и внутренней отделкой зданий и сооружений с целью повышения их эксплуатационных и эстетических качеств).



Инвестиции в строительство одного объекта, представленного в Обзоре, составляют в среднем от 1 до 10 млрд. рублей.



Демонстрационная версия. Текст приводится не полностью.

Информация об агентстве "INFOLine"

Информационное агентство "INFOLine" было создано в 1999 году для оказания информационно-консалтинговых услуг коммерческим организациям. Основной задачей является сбор, обработка, анализ и распространение экономической, финансовой и аналитической информации. Осуществляет на постоянной основе информационную поддержку более 1000 компаний России и мира, самостоятельно и по партнерским программам ежедневно реализует десятки информационных продуктов. Обладает уникальным программным обеспечением и технической базой для работы с любыми информационными потоками.



Компании, которые доверили нам свою постоянную информационную поддержку:



Более 100 компаний строительной промышленности нам доверили свою ежедневную информационную поддержку, более 250 компаний России и мира за последний год приобрели наши продукты по этой отрасли. Число наших клиентов постоянно увеличивается.

Дополнительную информацию Вы можете получить на сайте www.infoline.spb.ru или www.advis.ru или по телефонам (495) 772-7640, (812) 322-6848 или по почте: mail@advis.ru.

Раздел I. Крупнейшие застройщики СЗФО

Setl Group



Название компании: *Setl Group (Сэтл Групп, ООО)* Вид деятельности: *Девелопмент* Адрес: *196066, Россия, Санкт-Петербург, Московский пр., 212* Телефоны: *(812)3355555 (многоканальный) (812)3279262* Факсы: *(812)3279262* Web: *www.setlgroup.ru* Руководитель: *Шубарев Максим Валерьевич, председатель совета директоров; Изак Ян Леонидович, генеральный директор*

Менеджмент

**Шубарев Максим
Валерьевич**



Год рождения: 1968
Карьера
1985-1994 – НПО «Ленинец»,
последняя должность –
заместитель директора по
инвестиционной политике;
1999-2005 – президент ФСК
«Петербургская
недвижимость» (позже – *Setl
Group*);
2005-2009 – президент
Ассоциации «Строительно-
промышленный комплекс
Северо-Запада»;
2005-... **председатель совета
директоров Setl Group**;
2008 - ... - **президент СРО НП
«Объединение строителей
Санкт-Петербурга»**;
2009- 2010 – **член совета
Национального объединения
строителей (НОСТРОЙ)**;
2010-... - **председатель
комитета по жилищному и
гражданскому строительству
НОСТРОЙ.**

История развития компании

Setl Group представляет собой многопрофильный финансово-промышленный комплекс. Холдинг осуществляет строительство жилой и коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Калининграде и области, Омске, а также за рубежом.

В 1994 году основана финансово-строительная корпорация «Петербургская недвижимость». Первый объект компании, сданный годом позже – дом на ул. Белорусской.

В 1995 году в структуре корпорации создано ЗАО «Агентство Петербургская недвижимость».

В 1996 году начаты новые проекты в Выборгском, Центральном и Московском районах. «Петербургская недвижимость» выиграла тендер на проведение маркетингового исследования рынка недвижимости Санкт-Петербурга. По заказу Администрации города и Международного банка реконструкции и развития разработан план реализации жилья в рамках Жилищного проекта РФ. Кроме того, совместно с администрацией подготовлена Программа по реконструкции исторического центра Санкт-Петербурга, также компания приняла участие в создании зоны культуры и отдыха на острове «Петровский».

В 1997 году компания начала развивать направление профессиональных брокерских услуг на первичном рынке жилья. Для этих целей в структуре холдинга создан Центр развития проектов «Петербургская Недвижимость». Компания вышла в сегмент строительства коммерческой недвижимости, приобретен бизнес-центр «Обводный, 24».

В 1998 году создана компания «Инвестстрой» для освоения нового направления – брокерской деятельности на рынке строительных материалов.

В 2002 году холдинг выходит на строительный рынок, зарегистрировав ООО «Объединенный строительный трест» (позже – ООО «Сэтл Сити Калининград»). Начинается работа над первыми проектами в городе – жилыми комплексами класса комфорт.

В 2004 году создано ООО «Авангард Системы Мультимедиа», специализирующееся на разработке программного обеспечения и продуктов мультимедиа. В это же году корпорация завершила первый девелоперский проект в сфере гостиничной недвижимости: после работ по реконструкции гостиницы «Дружба» на ул. Чапыгина открыт «Андерсен Отель». В это же году «Петербургская недвижимость» начала работу в сфере комплексного развития территорий – компания получила разрешение на подготовку концепций развития двух территорий площадью 21 и 32 га в Приморском районе Петербурга и Петродворце.

В 2005 году корпорация выходит на рынок загородного строительства с проектом коттеджного поселка во Всеволожском районе. Образовано дочернее предприятие Nonvill, которое в рамках соглашения о сотрудничестве с финским заводом-производителем деревянных домов Nonkatalot начинает осуществлять поставку комплектов деревянных домов для крупных инвестиционных проектов и частных застройщиков. Также создана компания Praktis, которая оказывает услуги по эксплуатации жилых



Менеджмент

Изак Ян Леонидович



Год рождения: 1972

Карьера

1994-2003 – финансовый директор ЗАО «Финансово-строительная компания «Петербургская недвижимость»»;

2001-2005 – генеральный директор ООО «Центр»;

2005-2007 – заместитель генерального директора ООО «Центр»;

2004-2007 – вице-президент по финансам НП «Корпорация «Петербургская недвижимость»»;

2008-... - генеральный директор холдинга Setl Group.

домов и брокерские услуги на рынке коммерческой недвижимости.

В 2006 году проведена реструктуризация холдинга в рамках подготовки к размещению облигационного займа объемом 1 млрд руб. В структуре холдинга создаются новые компании - Setl Estate (брокерская деятельность в регионах), Setvill (строительство коттеджных поселков в пригородах Санкт-Петербурга и Ленинградской области) Setl North Europe OY (строительство

коттеджных поселков в Финляндии), Балтийская ипотечная корпорация (ипотечное кредитование в рамках программы АИЖК). Строительная компания «Петербургская Недвижимость», также входящая в холдинг Setl Group, переименована в Setl City. Открываются филиалы брокерских подразделений холдинга в нескольких российских городах – Калининграде, Великом Новгороде, Ярославле, Мурманске, Архангельске.

В 2007 году площадь проектов компании достигает 2 млн кв. м. Размещен дебютный облигационный займ Setl Group.

В 2008 году холдинг завершил строительство первого проекта в Финляндии – коттеджного поселка Tahko Hills. В этом же году компания вышла на рынок Омска, где заявила о планах по строительству многофункционального комплекса общей площадью 400 тыс. кв. м.

В 2009 году холдинг представил проект жилого квартала «Вена», приступил к реализации ЖК «Токио». Завершено строительство 16-этажного дома «Авангард» в Калининском районе и жилого комплекса комфорт-класса «Южная Корона». Компания начала строительство нового жилого комплекса бизнес-класса «Космос» в Московском районе. В этом году холдинг осуществлял реализацию крупных государственных контрактов в Калининграде, Владивостоке и Сахалинской области.

В 2010 году Setl City завершила строительство 21-этажного дома у метро «Гражданский проспект», приступила к строительству ЖК «Монреаль». Заключено соглашение о стратегическом партнерстве с банком «ВТБ 24».

В 2011 году в Калининграде и области началось строительство жилого дома «Престиж» (Калининград), ЖК «Alpenmark» и ЖК «Лето» (Светлогорск). Министерству обороны РФ передано 43 квартиры в калининградском ЖК «Южный парк». Setl City приступила к строительству 2-й и 3-й очереди ЖК «Вена», ЖК «Рио», ЖК «Атланта-2», ЖК «MORE», ЖК «Марсель» в Санкт-Петербурге. Завершено строительство ЖК «Lake House» в Выборгском районе. В конце года Setl City приобрела участок площадью около 30 га в районе Девяткино для строительства жилого комплекса комфорт-класса.

По данным Setl Group, в 2010 году ее оборот превысил 20 млрд рублей, в объектах холдинга было продано 1500 квартир.

Демонстрационная версия. Текст приводится не полностью.

Инвестиционная деятельность

Перспективная адресная программа холдинга предусматривает проекты общей площадью более 1,5 млн кв. м. В приоритетах по объему – долгосрочный проект «Семь столиц». Его реализация началась в июне 2010 года с квартала «Вена». Сам проект предусматривает возведение в течение 10-12 лет около 1,5 млн кв. м жилья на территории более 100 га вблизи пересечения КАД и Мурманского шоссе в Санкт-Петербурге.

В 2012 году планируются к вводу в эксплуатацию ЖК «Атланта» (25 тыс. кв. м), ЖК «Монреаль» (16,6 тыс. кв. м). В 2013 году должны быть сданы ЖК «Космос», ЖК «Марсель» (26,3 тыс. кв. м), ЖК «More» в границах квартала «Балтийская Жемчужина» (59 тыс. кв. м), ЖК «Атланта-2» (62 тыс. кв. м). К концу 2014 году Setl Group планирует завершить работы по строительству ЖК «Рио» в Невском районе (55,6 тыс. кв. м).

В ноябре 2011 года стало известно, что в Setl Group выкупил 80%-ную долю участия в проекте многофункционального комплекса Clover Plaza, который в Санкт-Петербурге собиралась реализовывать Clover Group. Планы по развитию территории новый собственник пока не раскрывает.

Кроме того, Setl Group ведет строительно-монтажные и реставрационные работы по дворцово-парковому ансамблю «Михайловская дача». Сдача первого этапа реконструкции намечена на 2013 год.

Также в конце 2011 года Setl Group активно начала освоение рынка Калининграда и Калининградской области. В июле 2011 года начались работы по строительству ЖК «Престиж» в Калининграде по ул. Куйбышева (10 тыс. кв. м). Ввести его в эксплуатацию планируется в октябре 2013 года. Начато также несколько проектов в Светлогорске. К III кварталу 2012 года должен быть сдан в эксплуатацию ЖК «Золотые пески-2», расположенный на пересечении улиц Пригородной и Фруктовой. До конца 2016 года в городе должен появиться ЖК Alpen Park площадью 13,5 тыс. кв. м. Кроме того, в декабре 2011 года компания объявила о начале строительства ЖК «Лето» по ул. Яблонево́й также в Светлогорске (6,2 тыс. кв. м), планируемый к сдаче до конца 2013 года.

Демонстрационная версия. Текст приводится не полностью.



Структурированное описание инвестиционных проектов Setl Group**Санкт-Петербург: "Сэтл Сити", ООО: жилой комплекс "Марсель" (строительство).****Состояние на момент актуализации:**

Строительные работы

Срок окончания строительства:

II квартал 2013 года

Объем инвестиций:

65 млн. долларов

Местоположение:

Россия, Санкт-Петербург, Туристская ул., уч.4 (юго-западнее пересечения с ул.Оптиков)

Описание проекта:

Проектом предусмотрено возведение жилого комплекса, состоящего из 726 квартир. Комплекс состоит из 4-х меридиальных секций. Секции дома сгруппированы по две вместе и формируют два дугообразных блока – блок А и блок Б, различной этажности – соответственно – блок А – этажность – 14-16-18, блок Б – этажность 12-14-16. Дугообразная форма жилых блоков, а также пристроенные одноэтажные объемы гаража с юга и встроенно-пристроенных помещений с севера позволяют сформировать полузамкнутый двор с площадками отдыха и детскими игровыми комплексами внутри. К торцу блока А пристроен 2-этажный гараж (один из этажей которого – подземный). В блоке Б на первом этаже проектом предусмотрены встроенно-пристроенные помещения предприятий и коммерческие помещения, связанные с обслуживанием населения. Для инженерных коммуникаций жилого дома предусмотрен технический подвал. Фасады выполняются с применением многослойной системы утепления с тонкослойной штукатуркой, а также с облицовкой керамогранитом. По состоянию на январь 2011 года по блокам А,Б выполнены работы по устройству дренажа, осуществляются работы по устройству типовых этажей из монолита, выполняются электромонтажные работы, выполнена обратная засыпка стен фундамента, ведутся подготовительные работы по теплоснабжению.

Жилая площадь комплекса:

26,3 тыс. кв. м.

Этажность:

2-12-14-16-18



Актуализация – Уточнено представителем компании

Заказчик-застройщик: *Сэтл Сити, ООО* Регион: Санкт-Петербург Адрес: 196066, Россия, Санкт-Петербург, Московский пр., 212 Вид деятельности: Строительство Телефоны: (812)3355111 (812)3353365 (812)3279262 Факсы: (812)3279262 E-Mail: info@Setlcity.ru Web: <http://www.SetlCity.ru>

Генподрядчик: *СМУ-2, ЗАО* Регион: Санкт-Петербург Адрес: 190020, Россия, Санкт-Петербург, Рижский пр., 52, корп. 2, лит.Б Вид деятельности: Строительство Телефоны: (812)5753841 (812)5753874 (812)5753948 E-Mail: fominass@rambler.ru Web: <http://www.smu2.ru>

Застройщик: *Городская перспектива, ООО* Регион: Санкт-Петербург Адрес: 196066, Россия, Санкт-Петербург, Московский пр., 212, лит А Вид деятельности: Строительство Телефоны: (812)3355111

Санкт-Петербург: "SETL CITY", ООО: жилой комплекс "Атланта - 2" (строительство).

Состояние на момент актуализации:

Подготовительные работы

Срок окончания строительства:

IV квартал 2013 года

Объем инвестиций:

65 млн. долларов

Местоположение:

Россия, Санкт-Петербург, пересечение Лабораторного пр. и пр. Маршала Блюхера

Описание проекта:

Проектом предусмотрено возведение кирпично-монолитного жилого комплекса, представляющего собой здание, состоящее из девяти разновысотных секций в 7, 8, 11, 12, 15, 17, 21 и 26 этажей, с цоколем, облицованным искусственным камнем, остекленными балконами и лоджиями, с гостевой парковкой во дворе. По проекту в доме будет 1023 квартиры. С верхних этажей откроются панорамные виды города. По состоянию на январь 2011 года начаты работы по выносу существующей наружной теплосети, продолжаются работы по подготовке строительной площадки, начаты работы по устройству основного свайного фундамента, осуществляются работы по проектированию несущего монолитного каркаса жилого дома.

Жилая площадь комплекса:

37 тыс. кв. м.

Этажность:

7-26



Актуализация – Уточнено представителем компании

Застройщик: *Setl City (входит в Setl Group)* Регион: Санкт-Петербург Адрес: 196066, Россия, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212 Вид деятельности: Девелопмент Телефоны: (812)3355111 Факсы: (812)3279262 E-Mail: info@setlcity.ru Web: <http://www.setlcity.ru> Руководитель: Селиванов В. Г., Генеральный директор

Проектировщик: *Простор-Л* Регион: Санкт-Петербург Адрес: 197376, Санкт-Петербург, Аптекарский пр., 6/4 Вид деятельности: Проектирование Телефоны: (812)3275210 Факсы: (812)3275210 E-Mail: prostor-l@mail.ru; prostor-l@nm.ru Web: prostor-l.spb24.net

Генподрядчик: *КВС, ООО* Регион: Санкт-Петербург Адрес: Россия, Санкт-Петербург, 5-й Верхний пер., 1, корпус 5, литер А Вид деятельности: Строительство Телефоны: (812)4489929 Факсы: (812)3365163 E-Mail: sale@kvsspb.ru info@kvsspb.ru Web: <http://www.kvsspb.ru> Руководитель: Сергей Дмитриевич Ярошенко, Генеральный директор

Демонстрационная версия. Текст приводится не полностью.

