

Южные апартаменты снова в цене

Начало на стр. 6 »

экспертов, уже миновал: строительная отрасль постепенно оживает, спрос растет, что нашло отражение и на цене вопроса. С приходом весны все больше и больше людей задумываются о предстоящем летнем отдыхе и количестве сделок по купле/продаже апартаментов растет.

По данным компании «Канзас», за минувшие пять лет все большую активность в приобретении Крымской недвижимости проявляют жители стран СНГ. «Наш клиент это, как правило, ТОП-менеджеры, банкиры, бизнесмены, деятели искусства, успешные люди, которые могут позволить себе потратить минимум \$300 тыс. на покупку жилья, востребованного не более трех-пяти месяцев в году», – уточняет Алексей Киселев.

По данным УТГ, в Запорожье на данный момент на первичном рынке ежемесячно продается в среднем по две квартиры в жилых комплексах, продолжающих строиться. В проектах, где работы приостановлены либо продвигаются вяло, сделки минимальны либо отсутствуют. За последние два-три года продажи жилья сократились в разы, и в пер-

вую очередь по причине отсутствия доступной ипотеки и резкого сокращения в регионе реальных доходов населения.

ПРОЕКТЫ ОЖИВАЮТ

Поскольку Южный берег Крыма всегда был лакомым кусочком для инвестирования, плотность застройки здесь достаточно высока. Поэтому сейчас внимание привлекли Западное и Восточное побережья, имеющие ряд преимуществ. Появление новых интересных объектов на разных стадиях развития (от этапа планирования до сдачи в эксплуатацию) отмечено близ городов Севастополь, Евпатория, Керчь, в районе Большой Ялты.

По данным консалтинговой компании «РеалЭкспо», которая провела мониторинг новостроек Крыма и проанализировала ситуацию, сложившуюся в течение I квартала 2011 года, на конец апреля насчитывается 416 пригодных новостроек в 20 регионах Украины, в том числе 197 новостроек в АР Крым (47,35%), занявшей первое место по количеству новостроек в Украине. После января 2010 года появилось 13 новых проектов, что в процентном отношении составляет рост на 7,06%. По словам Виктора Кова-

ленко, из 197 новостроек АРК 40,6% (80 новостроек) расположены на территории Ялтинского горсовета, включающего Ялту, Гурзуф, Симеиз, Кореиз, Ливадию, Гаспру, Массандру и др. За период январь-апрель-2011 в базе компании появилось шесть новых объектов. Второе место среди районов Крыма по количеству новостроек у Севастополя: 38 новостроек, что на четыре объекта больше, чем в начале года. Третье место у Алуштинского горсовета – 23 новостройки, расположенных в Алуште, Партените, Малом Маяке, Кипарисном и других районах.

«Из 197 новостроек Крыма строительство 56 завершено, что больше на девять объектов в сравнении с декабрем 2010 года, – уточняет Владимир Коваленко. – В 128 новостройках (64,97%) ведутся строительство и продажи; только 13 объектов планируется начать. В Крыму в 2011-м планируется строительство 15 новых объектов. По количеству «замороженных» строек Крым догоняет Киевскую область: в 19 новостройках строительство приостановлено, что больше на шесть новостроек по сравнению с декабрем 2010 года. В Николаеве к реализации заявлено два проекта жилой недвижимости, в Одесской области – около десятка».

«Постепенно начинает восстанавливаться спрос на первичную недвижимость классов элит и бизнес, – отмечает Наталья Пронина. – Вследствие чего ряд девелоперов анонсировали новые проекты или возобновили строительство в ранее приостановленных».

По словам эксперта, на данный момент на рынке первичной жилой недвижимости ЮБК реализуется около 80 проектов разных классов, из них 48% (35 жилых комплексов) находятся на стадии строительства. Общее количество квартир в этих домах – около 7,5 тыс. Средние цены на рынке недвижимости ЮБК по состоянию на май 2011 года: элит – 3 450 \$/м²; бизнес – 1 760 \$/м². Наиболее знаковыми объектами можно назвать следующие: «Никитский дворец» (Никита), «Император» (Ливадия), «Лагуна» (Гурзуф), «Шато Ришелье» (Гурзуф), Nautilus, (Гурзуф), «Гранд-Палас» (Алушта), «Бухта Ласпи» (Ласпи). Ведется активное строительство в жилых комплексах «Никитский дворец» (Никита), «Лагуна» (Гурзуф) и «Гранд-Палас» (Алушта). Анонсированные сроки сдачи в эксплуатацию – III-IV кварталы 2011 года.

Как сообщил Дмитрий Пикалов, с 2007 года объем рынка жилья в Запорожье сократился более чем на 35% и установился на уровне, идентичном показателям 2005–2006 годов.

«В целом на данный момент, – говорит эксперт, – первичный рынок жилой недвижимости Запорожья включает домовладения в 13 жилых комплексах с общим количеством квартир порядка 2 тыс. единиц, или 130 тыс. м² (без учета поглощения). Лишь один комплекс относится к категории элит, четыре – к кате-

гории бизнес. В апреле 2011-го активное строительство зафиксировано в семи из 13 указанных выше проектов. Знаковыми проектами, развитие которых продолжается, остаются «Бородино», «Лермонтово» и «Ренессанс». Анонсированные ранее новые крупные проекты, как то «Днепровская жемчужина» и «Солнечный остров», не активны».

ТОРОПИСЬ – НЕ СКУПИТЬ

Поскольку курортным регионам свойственна сезонность, эксперты считают, что в Крыму ощутимый рост спроса на курортную недвижимость предвидится уже с мая, а пик активности покупателей предположительно наступит в начале осени. Практика показывает, что люди начинают планировать отдых с потеплением (майские праздники) и в конце лета, поскольку это период, когда большая часть желающих уже отдохнула и всерьез стала задумываться о приобретении недвижимости возле моря, предвкусывая провести следующий отпуск в собственных апартаментах. В любом случае предпочтения при рассмотрении вариантов покупки будут исходить из опыта и размера кошелька покупателя. А уж предложения найдутся для каждого желающего.

В качестве главного тренда Наталья Пронина отмечает постепенное восстановление рынка в целом: увеличивается спрос на недвижимость всех сегментов, активизируются девелоперы, прогнозируется положительная динамика цен. «Интересной тенденцией является снижение числа иностранных (в основном российских) покупателей после финансового кризиса. Это привело к переориентации девелоперов на внутреннего покупателя, что в свою очередь обусловило рост числа проектов в классе эконом», – говорит эксперт.

По словам риелторов, одним из признаков, который говорит об оживлении крымского рынка жилья, является возврат на рынок перекупщиков-спекулянтов. Это показатель того, что люди верят в перспективу роста. Что же касается цен, риелторы отмечают тенденцию к их незначительному снижению, но не более чем на 0,5–1%.

«В ближайшие полгода – год резкие изменения на рынке жилой недвижимости в Запорожском регионе не предполагаются, – говорит Дмитрий Пикалов. – Незначительно лишь может вырасти объем сделок. Причина тому – стремление людей не упустить возможность и выгодно инвестировать свои сбережения, купив недвижимость в период ценового «дна». Это, а также политико-экономическая стабилизация, за которой последует оздоровление финансового сектора и понижение ипотечных ставок, способно подогреть и подтолкнуть рынок к новому развитию. Но ожидается это не ранее второй половины 2012 года».

Наталья ЯРОШ

Green generation

За первые четыре месяца 2011 года Украина произвела 207,868 млн кВт/часов «зеленого электричества»



На ценообразование крымской недвижимости кроме традиционных факторов влияют и специфические – географическое расположение относительно ЮБК, наличие собственного пляжа или близость к побережью, вид на море

Альтернативная, или «зеленая» энергетика, представляет собой совокупность перспективных, выгодных и не причиняющих вреда экологии способов получения энергии, распространенных, однако, не так широко, как традиционные. Направлениями такой энергетики являются ветроэнергетика, гелиоэнергетика, альтернативная гидроэнергетика, геотермальная энергетика, космическая, водородная и сероводородная энергетика, биотопливо, распределенное производство энергии. При этом альтернативными источниками энергии являются ветер, тепло земли, электромагнитное излучение солнца, движение воды в реках и морях, а также энергия, получаемая путем сгорания возобновляемого топлива. В Украине вопрос использования альтернативных энергоресурсов поднимается все чаще, приобретает большую актуальность с каждым повышением стоимости энергии и традиционных энергоресурсов.

СЛОВАМИ СТАТИСТИКИ

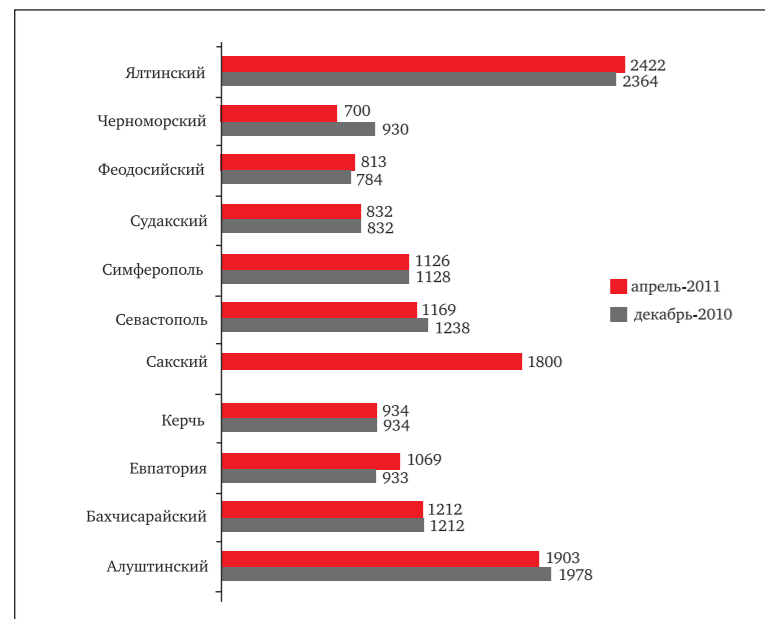
Для того чтобы более детально разобраться в ситуации на рынке альтернативной энергетики в нашей стране, мы обратились за информацией к специалистам. Так, согласно статистике «Ассоциации участников рынка альтернативных видов топлива и энергии Украины» («АПЭУ»), за первые четыре месяца 2011 года Украина произвела 207,868 млн кВт/часов «зеленого электричества». Это значит, что «зеленая» генерация составляет 0,33% от общего объема электроэнергии, которую продали по регулируемому тарифу энергогенерирующие предприятия Украины за данный период времени. Как сообщается в релизе «АПЭУ»: «Среди направлений возобновляемой энергетики, в которых предприятия работают по «зеленому» тарифу, наибольший объем электричества в январе-апреле был произведен предприятиями малой гидроэнергетики (176 268,52 тыс. кВт/ч), на втором месте – украинская ветроэнергетика, которая пока представлена государственными предприятиями (27 009,37 тыс. кВт/ч), третье место занимает биоэнергетическая отрасль (2 503 тыс. кВт/ч). На последнем

месте по итогам четырех месяцев – солнечная энергетика с показателем 2 087 тыс. кВт/ч.

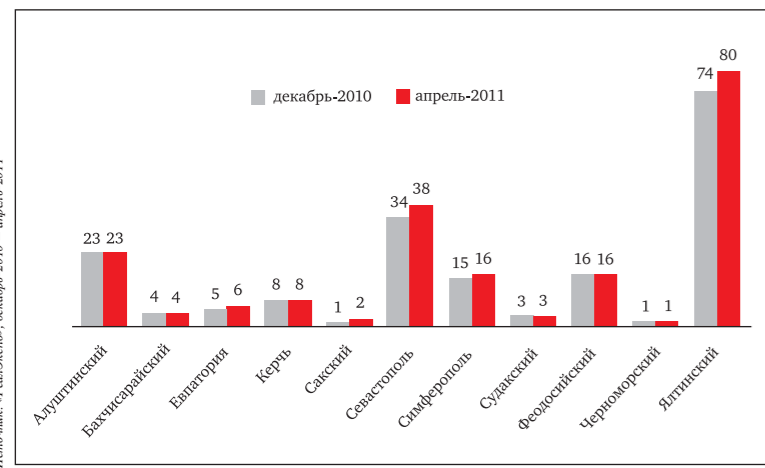
«В 2011 году солнечная и биоэнергетика Украины впервые вышла на промышленные объемы локальных проектов. Вместе с тем на сегодняшний день существует ряд препятствий для того, чтобы такие предприятия могли воспользоваться предусмотренными для сегмента альтернативной энергетики Налоговым кодексом и украинским законодательством возможностями», – комментирует Сергей Апатков, директор по внешнеэкономической деятельности «АПЭУ», директор ТД «Бизнес-Фор-мат». Безусловно, внимание к процессам становления отрасли со стороны государства будет мощным стимулом для ее развития. «Сейчас Украине необходимо создавать устойчивые механизмы и национальные программы для внедрения и реализации проектов в сфере энергоэффективности и возобновляемых источников энергии. Отсутствие государственной поддержки, технической компетенции в местных масштабах и понимания населением потенциальной экономики энергии в известной степени тормозит процесс», – убеждена Елена Рыбак, директор Европейско-украинского энергетического агентства «ЕУЭА», во время участия в Глобальном Форуме

Продолжение на стр. 10 »

Статистика цен по новостройкам Крыма



Количество пригородных новостроек Крыма



НОВОСТИ

EUR1,5 млн в развитие складских площадей

Производитель светопрозрачных конструкций ООО «Века Украина» планирует в 2011 году вложить около EUR1,5 млн в развитие складских площадей и логистику. Об этом сообщил генеральный директор ООО «Века Украина» и «Века Рус» Йозеф Лео Беххофф.

«В этом году приоритет инвестиций – складское хозяйство. В ближайшие два месяца мы будем устанавливать, к примеру, два хранилища сырья, что позволит нам оптимизировать работу нашего производства», – сказал он.

При этом увеличение производственных площадей в Украине, по словам директора компании, пока не планируется.

«Сроки по расширению производства зависят от ситуации на рынке. Инвестиций в строительство площадей пока не будет, так как мы имеем хорошие площади. Существующие помещения позволяют нам производить от 30 до 40 тыс. тонн продукции в год. Поэтому следующие инвестиции, которые грядут – это инвестиции в экструзионное оборудование», – отметил г-н Беххофф.

Green generation

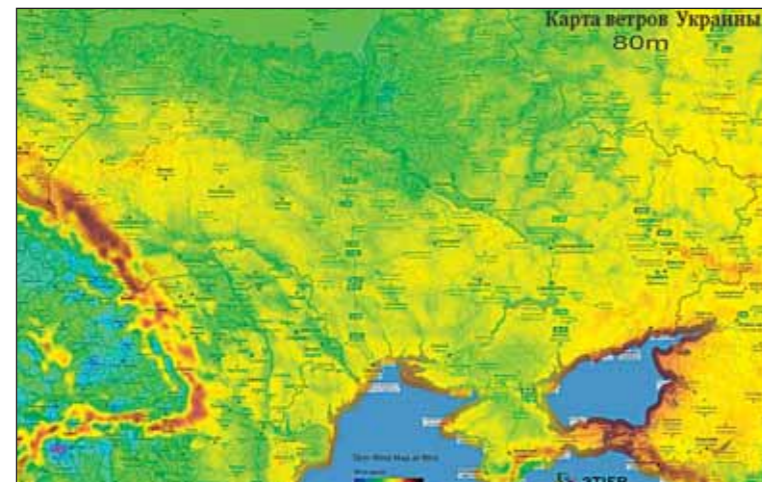
Начало на стр. 9 >>

по устойчивой энергетике «От Дуная до Кавказа», посвященном возобновляемой энергетике и энергоэффективности как ключевым вопросам экономического развития, проходившем в Вене (Австрия). Как отметила Елена Рыбак, хотя проекты в сфере энергоэффективности и возобновляемых источников энергии являются приоритетными для государства, часто именно отсутствие правовых норм и их декларативный характер отрицательно влияют на принятие решения в пользу инвестирования в рынок. Международные донорские программы и инструменты, на которые в большей мере рассчитывают украинские проекты, в настоящий момент основные двигатели для рынка. Финансирование и реализация проектов частным сектором все еще в единичных масштабах. Не последнее влияние на интенсивность развития рынка оказывают бюрократические процедуры, например на этапе получения разрешительной документации. «Странно когда для получения разрешений на строительные работы для какого-либо проекта иногда необходимо два с половиной года, а для строительства всего полгода...», – констатирует Елена Рыбак.

ЭНЕРГИЯ ИЗ ВЕТРА

Одним из перспективных направлений альтернативной энергетики для Украины является ветроэнергетика. Именно поэтому такое понятие, как ВЭУ (ветроэлектрическая установка), используется все чаще. Как отмечает **Владимир Кабаченко, эксперт компании BETEN International**, данное оборудование предназначено для преобразования кинетической энергии ветра в электрическую, что в конечном итоге означает генерацию энергии и обеспечение электричеством потребителя. На сегодня ветрогенераторы получили широкое использование в бытовой и промышленной деятельности, вследствие чего следует различать две категории этого оборудования:

- промышленные ветрогенераторы (промышленная ветроэнергетика);
- бытовые ветрогенераторы (малая ветроэнергетика).



В первом случае ветрогенераторы устанавливаются государством, крупными энергетическими корпорациями и девелоперскими компаниями. Для малой же энергетики достаточно наличие местных компаний (представителей малого бизнеса), занимающихся продажей и установкой оборудования.

«Единственно важное требование для полноценной работы ВЭС – наличие высокого среднегодового уровня ветра.

На рисунке (3TIER, информационный ресурс в области возобновляемых источников энергии) представлена карта ветропотенциала Украины. Шкала оформлена от темно-синего до темно-коричневого цвета, что в цифровом значении дает нам среднегодовую скорость ветра на высоте 80 м: 3 (темно-синий) – 9 м/с (темно-коричневый) на территории Украины. Проведя визуальный анализ, становится ясно, что на юге страны ветропотенциал значительно выше, чем на севере. Благоприятными областями для развития малой и промышленной ветроэнергетики являются Крым, Карпаты (Львовская, Ивано-Франковская, Закарпатская области), побережье Черного и Азовского морей (Одесская, Николаевская, Херсонская, Запорожская и Донецкая области), а также Луганская область», – комментирует **Оксана Боровская, эксперт компании BETEN International**.

«География расположения ветрогенераторов по регионам Украины не имеет особого значения, пока речь идет о ветряках, покрывающих бытовые затраты отдельно взятого дома. В промышленных объемах, безусловно, необходимо учитывать интенсивность ветров в каждой отдельной взятой точке, для этого существует масса карт, регионально отображающих потенциал ветровой энергетики. Для повышения эффективности ветрогенераторов имеет смысл комбинировать эти установки с сетью или дизельным генератором. Возможно также создание гибридной автономной системы в комплексе с солнечными панелями», – дополняет **Елена Пустовойт, руководитель отдела маркетинга компании Fuel Alternative**.

Как утверждают эксперты, на сегодняшний день в Украине установленная мощность всех ВЭС равна цифре в 92 МВт, хотя последние работают отнюдь не в полную силу. После принятия в 2009 году законодательства, стимулирующего развитие возобновляемой энергетики посредством «зеленого» тарифа, инвесторами уже задекларировано до 14 тыс. МВт установленной мощности ветровых станций промышленного масштаба. Процент реализации данных проектов во многом будет зависеть от наличия финансирования, поддержки государства, а также темпов модернизации сети и увеличения доли балансирующих мощностей в системе.

В отличие от промышленной ветроэнергетики, сектор малой ветроэнергетики развивается в Украине куда стремительнее, показав 100 %-ный рост за последние два года. Такой позитивный тренд можно объяснить тем, что для малой ветроэнергетики не нужно проходить сложных разрешительных процедур, а также тем, что ветрогенератор позволяет весьма эффективно решать проблему автономного энергообеспечения. Типичную в такой ситуации проблему безветрия решают комбинированием ветряка и бензинового генератора, последний, как показывает практика, работает не более 10–15 % времени.

Ожидается, что после событий в Японии иностранные инвесторы активизируют свою деятельность на украинском рынке как одним из наиболее привлекательных рынков постсоветского пространства с точки зрения успешного развития коммерческих проектов ветроэнергетики. Малая ветроэнергетика также будет набирать темпы роста.

Наиболее показательным с точки зрения европейского опыта успешного развития ветроэнергетики является опыт Испании, где в марте 2011 года на долю ветровой энергии в стране приходилось более 20 % от общего объема вырабатываемой электроэнергии. Германия, где на долю ветровой энергии в 2010 году приходилось 6,2 % от общего количества вырабатываемой электроэнергии, все еще остается на первом месте в Европе по показателю суммарной установленной мощности ветровых электростанций (ВЭС), которая составляет 27,214 тыс. МВт.

ЭНЕРГИЯ ЗВЕЗДЫ

Еще одной альтернативой традиционным видам энергии является солнечный свет. Солнечной панелью (фотогальванической, фотоэлектрической панелью) называется устройство, позволяющее преобразовать энергию солнечного излучения напрямую в электричество.

Упрощенная схема процесса преобразования ультрафиолетового излучения в энергию состоит из трех этапов:

- фотоны солнечного света поглощаются полупроводниковым материалом панели;

НОВОСТИ

Состоялся практический семинар по гидроизоляции

16–18 мая 2011 года во Львове прошел ежегодный практический семинар по материалам и решениям для гидроизоляции различных сооружений, предлагаемыми компаниями Sika. В семинаре приняли участие технические специалисты различных подразделений концерна Sika из Центральной и Восточной Европы: Польши, Швейцарии, Германии, Румынии, России и Украины.



Подобное мероприятие впервые было проведено на территории Украины благодаря тому, что инвесторы и подрядчики в Украине все чаще обращаются к мировому опыту использования современных и надежных материалов и технологий в гидроизоляции различных сооружений и объектов. Серьезным рынком в этом направлении стала подготовка в ЕВРО-2012, когда на большинстве новых стадионов, в Запорожье, Днепрпетровске, Донецке, Киеве, Львове, используются эластичные гидроизоляционные материалы, предлагаемые компанией Sika. Как раз в это время проходят работы по гидроизоляции трибун львовского стадиона, именно этот факт стал решающим в выборе места проведения семинара.

Тема конференции – «Эластичная гидроизоляция: новые улучшенные материалы и их преимущества».

Основной докладчик, Франк Зидель, корпоративный инженер по гидроизоляции, Sika Germany, представил участникам информацию по новому материалу Sikadur-Combiflex® SG, который заменяет старый Sikadur-Combiflex®. Это гидроизоляционная лента для заделки швов на основе FPO (ТПО) в отличие от предыдущего материала (Sikadur-Combiflex®), который изготавливался на основе гипалона. Новый вариант не требует химической активации и имеет лучшие прочностные и деформативные характеристики.

Анатолий Синякин, к. т. н., доцент, зам. начальника техотдела «Сика Украина» в своем докладе отметил, что основные проблемы с использованием современных гидроизоляционных материалов связаны с низкой квалификацией украинских подрядчиков и недостаточной культурой строительного производства. Основным акцентом был сделан на необходимость обучения персонала подрядчиков организаций и соответствие Системы контроля качества строительных работ современным европейским нормам.



На ценообразование крымской недвижимости кроме традиционных факторов влияют и специфические – географическое расположение относительно ЮБК,

- отрицательно заряженные электроны отделяются от атомов, создавая электрический ток. Благодаря особому строению панели поток электронов движется только в одном направлении;
- ряд солнечных панелей позволяет создать достаточное для энергоснабжения количество постоянного тока.

В зависимости от размера и количества установленных солнечных модулей солнечные установки можно разделить на *солнечные электростанции (СЭС) для передачи энергии в магистральные сети и на солнечные установки автономного снабжения*.

«Учитывая сравнительную равномерность распределения солнечного излучения по территории Украины, эффективность использования различных технологий солнечной энергетики в разных регионах сильно не изменится, хотя прибрежные районы отличаются наибольшим количеством солнечных дней в году», – отмечает **Мишель Форже, эксперт BETEN International**. По его словам, действующие солнечные электростанции на сегодняшний день существуют лишь в Крыму; использование солнечных панелей для автономного энергоснабжения возможно повсеместно в сочетании с малыми ветрогенераторами, дизельными генераторами и аккумуляторными батареями.

Что касается спроса на технологии солнечной энергетики, то он определенно будет расти в ближайшие годы. Данный вывод диктуется, прежде всего, активной государственной поддержкой промышленных проектов и успешными примерами крымских СЭС, но также и все большей популярностью концепции энергонезависимости, энергоэффективности и охраны окружающей среды со стороны частных лиц.

ТЕПЛОВЫЕ НАСОСЫ

По словам Елены Пустовойт, несмотря на высокий потенциал использования тепловых насосов, в Украине это оборудование не пользуется большой популярностью.

Принцип работы данного оборудования прост и давно известен. В испарителе небольшое по температуре тепло берется из окружающей среды. Затем оно передается низкокипящему блоку насоса. Следующий этап – пар сжимается компрессором. Это приводит к его нагреву, после чего тепловая энергия из конденсатора идет в отопительную систему. Из установленных объектов большинство использует в качестве источника низкопотенциального тепла геотермальную энергию.

«Срок окупаемости таких установок составит в среднем два-три года. В различных регионах Украины можно добиться максимальной эффективности за счет правильного выбора системы «источник тепла-теплоноситель». В качестве источников низкопотенциального тепла может использоваться геотермальная энергия, неза-

мерзающие водоемы, в условиях мягкого климата даже атмосферный воздух. В промышленных регионах рационально также использовать сбросное тепло, от которого избавляются различными способами», – комментирует Елена Пустовойт. По ее словам, спрос на такие системы в Украине невелик, во многом это спровоцировано довольно высокой стоимостью такой установки (в среднем порядка \$7 тыс.) и тем, например, что водогрейный котел на природном газе обойдется все еще дешевле.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод: вряд ли рынок тепловых насосов в этом году ожидает резкого скачка спроса. Скорее, этот сектор будет развиваться постепенно.

Валерий БАКУС



Источник: <http://www.solarcity.ru/ru>