

Review Экспертиза девелопмента



Знак качества на рынке новостроек

В Москве торжественно отметили главное событие года на рынке жилой недвижимости — вручение премии Urban Awards-2017.

Престижная награда вручалась уже в десятый раз. Из года в год авторитет премии продолжает расти. И сегодня Urban Awards является одним из важных ориентиров для покупателя на рынке новостроек.

— премия —

Кто и как выбирает

В основе процедуры отбора лучших новостроек лежит система объективной и субъективной оценки. «Объективный балл» определяется автоматически на основе фактических параметров того или иного объекта. Оценка производится по категориям «Расположение», «Проектные характеристики», «Техническое оснащение», «Опыт застройщика», «Безопасность» и т. д.

За формирование «Субъективного балла» отвечает жюри премии Urban Awards — 45 наиболее уважаемых персон российского рынка недвижимости. Среди них: Владимир Жидкин (департамент развития новых территорий г. Москвы), Леонид Казинец (корпорация «Баркли»), Олег Мамаев («Лидер Инвест»), Мария Литинецкая («Метриум Групп»), Вениамин Голубицкий (ГК «Кортрос»), Владимир Воронин (ФСК «Лидер»), топ-менеджеры компаний «Галс-Девелопмент», «Инград», «Дон-строй Инвест», Tekta Group и других.

Высокий балл по сумме объективной и субъективной оценок — это пропуск в шорт-лист премии Urban Awards. Объекты, попавшие в него, проходят тщательную проверку с выездом экспертов на стройплощадку и презентацией проекта на заседании жюри. Победители определяются тайным голосованием, а результаты объявляются на торжественной церемонии награждения. Причем на каждом из этапов за соблюдением правил премии и конфиденциальности голосования наблюдают аудиторы фирмы PwC — независимого консультанта Urban Awards.

Что нового

Российский рынок недвижимости не стоит на месте, постоянно эволюционирует. Вместе с ним развивается и премия Urban Awards. Еще в 2010 году совместно с ведущими девелоперами, риэлторами и консультантами была разработана единая классификация рынка жилья, на основе которой создавалась система оценки номинантов премии. В зависимости от актуальных трендов в систему оценки вносятся соответствующие изменения. Так, в 2017 году были добавлены позиции, уточняющие удобство расположения: наличие в шаговом доступе станции МЦК, останков общественного транспорта, объектов социальной и рекреационной инфраструктуры, время в пути до центра Москвы в утренний час пик и т. д.

Изменения затронули также систему оценки качества строительства, проектного решения квартир, архитектурной концепции и уровня отделки мест общего пользования. Кроме того, были введены параметры оценки финансовой устойчивости девелопера и риска банкротства по модели экономиста Эдварда Альтамана. Все эти нововведения позволили повысить точность «Объективного балла» — одного из двух основных критериев оценки номинантов.

Изменения затронули не только систему оценки, но и формат проведения премии. В 2017 году номинации по Санкт-Петербургу впервые были выделены в отдельную премию, которая была вручена в июне в северной столице. Что касается федеральной премии Urban Awards, то в этом году была добавлена номинация «Лучший жилой комплекс Новой Москвы», врученная при поддержке Владимира Жидкина, руководителя департамента развития новых территорий Москвы, а также расширен список номинаций по регионам.

Кто победил

Номинации премии Urban Awards делятся на несколько групп. В основной категории награждаются сданные и строящиеся жилые комплексы в различных сегментах. Победителя определяет компетентное жюри в ходе многоэтапного отбора. Это гарантирует, что выигравший проект действительно является лучшим из лучших.

В номинации «Жилой комплекс года комфорт-класса Московской области» победителем был признан жилой квартал «Отрада». Преимущества проекта очевидны: городское смарт-пространство создано в окружении 300 га лесопарковой зоны всего в пяти минутах от станций метро «Пятницкое шоссе» и «Митино».

Здесь гармонично объединены комфорт современного мегаполиса и экологическая безопасность. Все дома — монолитно-кирпичные, с подземной парковкой и закрытыми от машин дворами. Комплекс полностью обеспечен инфраструктурой. Причем не в какой-то отдаленной перспективе, а уже сегодня, что является большой редкостью для крупных девелоперских проектов. Здесь ра-



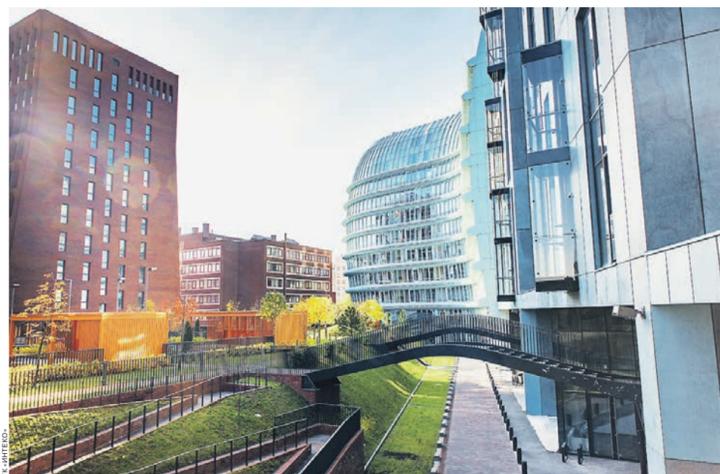
«Резиденция на Покровском бульваре», «Лидер Инвест»



ЖК «Лайнер», ГК «Интеко»



ЖК «Отрада», «Отрада Девелопмент»



Комплекс клубных домов «Садовые кварталы», ГК «Интеко»



ЖК «Династия», Sezar Group

ботают школы и детские сады, магазины и кафе, торговый центр «Отрада». Есть даже свои пруды с рыбалкой, зоопарк и конный клуб. Авторская архитектура квартала выписана в едином стиле и органично вписана в окружающую природу.

Другой яркий пример — проект «Лайнер», признанный лучшим комплексом апартаментов бизнес-класса Москвы. Новостройка возводится на Ходыкинском поле в 300 м от новой станции метро «ЦСКА» и в окружении развитой инфраструктуры: между двумя кор-

пусами комплекса апартаментов «Лайнер» расположен один из крупнейших в Европе торговых центров, в шаговом доступе находится дворец «Мегаспорт», «ВЭБ-Арена», ледовый дворец ЦСКА и множество других спортивных объектов. Стоит отметить, что комплекс получил высокую оценку не только в рамках премии Urban Awards, но и на уровне правительства России: крупный пул апартаментов в «Лайнере» был выкуплен Агентством по ипотечному жилищному кредитованию для последующей сдачи в аренду.

Еще одна категория наград — общие номинации. Здесь премия Urban Awards вручается за архитектуру, благоустройство и инфраструктуру, экологичность. Сюда же попадают номинации «Инновация года» и «Премьеры года».

Среди победителей в этом году — «Садовые кварталы», получившие престижную статуэтку за лучшее благоустройство и инфраструктуру. Комплекс клубных домов элит-класса уже много лет является эталоном для всего рынка высокобюджетной недви-

жимости. И не в последнюю очередь благодаря концепции комплексного освоения территории, основанной на принципах гармоничной европейской застройки. Проект расположен на участке площадью 11 га, в центре которого создается рекреационная зона с прудом и парком, окруженная многочисленными инфраструктурными объектами.

Особого внимания заслуживает обустройство внутриквартальной территории — частного пространства, образованного жилыми домами: зоны отдыха, спортивные и детские площадки, пешеходные мосты, соединяющие входные группы с частной прогулочной территорией. Это исключает пересечение пешеходных потоков и значительно повышает уровень безопасности.

Авторитетное жюри Urban Awards — это один из ключевых элементов премии, во многом благодаря которому награда имеет столь высокий статус в профессиональном сообществе. Однако не во всех номинациях победителей выявляют судьи. В ряде случаев лучшего определяют те, на кого рассчитан продукт, — покупатели.

Оргкомитет премии регулярно отслеживает заключаемые сделки на рынке первичной недвижимости и награждает те объекты, которые больше всего востребованы у потребителя. Главным критерием оценки выступает количество заключенных договоров долевого участия, а источником данных — выписки из Единого государственного реестра недвижимости, предоставляемые Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра).

В сегменте бизнес-класса награду «Выбор покупателя» в этом году завоевал жилой комплекс «Династия» девелопера Sezar Group. Среди всех номинантов премии Urban Awards в данном сегменте в этом проекте было зарегистрировано наибольшее количество ДДУ. Причем отрыв от ближайшего конкурента оказался полуторакратным. Высокий спрос на квартиры в ЖК «Династия» легко объяснить. Концепция этого проекта — «бизнес-класс без компромиссов»: классическая архитектура, роскошные лобби, частный двор-парк, более 100 базовых планировочных решений, возможность объединения всех смежных квартир.

Кроме того, ежегодно в рамках Urban Awards оцениваются заслуги девелопера в конкретной области. В этом году аналитики премии исследовали рынок клубных домов — камерных объектов, рассчитанных на небольшое количество квартир и обеспечивающих жителям максимальную приватность.

Безусловным победителем стала компания «Лидер Инвест». По оценке экспертов, портфель текущих проектов девелопера, удовлетворяющих условиям исследования, насчитывает 26 жилых комплексов в старой Москве: от комфорт-класса до премиального жилья. Причем это количество сопоставимо с суммарным числом проектов, реализуемых девелоперами из топ-10 рейтинга застройщиков клубных домов. За это достижение компания «Лидер Инвест» была вручена премия Urban Awards в специальной номинации «Лидер локальной застройки (клубный формат)».

Ольга Толкачева

ПОБЕДИТЕЛИ ПРЕМИИ URBAN AWARDS-2017

Москва

Жилой комплекс года комфорт-класса

ЖК «Ривер Парк», «Речников Инвест»

Жилой комплекс года бизнес-класса

ЖК «Фили Парк», Storm Properties

Жилой комплекс года премиум-класса

Элитный жилой квартал IM, группа ПСН

Лучший жилой комплекс Новой Москвы

ЖК «Баркли Медовая долина», Barkli

Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса

Жилой квартал «Поколение», ФСК «Лидер»

Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса

ЖК Vander Park, ГК ПИК

Лучший строящийся жилой комплекс элит-класса

ЖК Barkli Gallery, Barkli

Лучший комплекс апартаментов бизнес-класса

ЖК «Лайнер», ГК «Интеко»

Московская область

Жилой комплекс года комфорт-класса

ЖК «Отрада», «Отрада Девелопмент»

Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса

ЖК «Парк Апрель», Kaskad Family

Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса

ЖК «Юр-квартал Римский», ФСК «Лидер»

Регионы

Лучший региональный жилой комплекс комфорт-класса

ЖК «Европейский», «Брусника»

Лучший региональный жилой комплекс премиум-класса

ЖК «Омега Хаус», «Аквилон Инвест»

Лучший строящийся региональный жилой комплекс комфорт-класса

ЖК Clever Park, Acons Group

Лучший строящийся региональный жилой комплекс премиум-класса

Экоквартал Flora & Fauna, «Сибирские жилые кварталы»

Общие номинации

Комплекс года с лучшей архитектурой

Клубный дом il Ricco, «ВМС Девелопмент»

Лучшее благоустройство и инфраструктура

Комплекс клубных домов «Садовые кварталы», ГК «Интеко»

Инновация года

Концепция эмоционального освещения квартала ONLY, Central Properties

Премьеры года

ЖК «Новочеремушкинская, 17», ГК Ingrad

ЖК Wellton Towers, «Крост»

Жилой квартал премиум-класса «Резиденция архитекторов», AFI Development

Жилой квартал бизнес-класса «LIFE-Куззовский», ГК «Пионер»

Клубный квартал «Береговой», «Главстрой Девелопмент»

Экологические номинации

Самый экологичный жилой комплекс бизнес-класса Москвы

ЖК «Достояние», «Галс-Девелопмент»

Самый экологичный жилой комплекс бизнес-класса Московской области

Жилой микрорайон «Одинбург», AFI Development

Самый экологичный малоэтажный жилой комплекс бизнес-класса Московской области

Микрорайон «Красногорский», «Град»

Специальные номинации

Лидер локальной застройки (клубный формат)

«Лидер Инвест»

Выбор покупателя (Новая Москва)

ЖК «Испанские кварталы», A101

Выбор покупателя (бизнес-класс)

ЖК «Династия», Sezar Group

За вклад в развитие спортивной инфраструктуры

ЖК «Город на реке Тушино-2018», УК «Тушино 2018»

Выбор пользователей «Яндекс.Недвижимости»

ЖК «Город на реке Тушино-2018», УК «Тушино 2018»

Профессиональные награды

Девелопер года

Группа ПСН

Риэлтор года

«Метриум Групп»

Персона года

Мария Литинецкая, «Метриум Групп»