

Зона комфорта

Резкий рост конкуренции заставляет застройщиков корректировать собственные проекты. Покупатели жилья все чаще обращают внимание на инфраструктуру будущих жилых комплексов и наличие качественных общественных пространств. Меняющийся рынок жилищного строительства формирует в российских городах новую среду для жизни. Но масштабная перестройка займет немало времени.

— среда —

«Медовая долина» разместилась в Москве

Новая Москва — это пространство для реализации девелоперских проектов нового качества. Об этом городские власти говорят с тех пор, как начали осваиваться территории, присоединенные к Москве.

В старых границах плотно застроенного мегаполиса тесно и девелоперам, поэтому они все чаще обращают внимание на неосвоенные площадки, где возможно строительство жилых комплексов современного уровня с приемлемой транспортной доступностью и необходимой инфраструктурой. Одним из первых этот тренд поддержала компания «Баркли», крупный игрок на рынке элитного жилья. В Новой Москве компания строит жилой комплекс «Медовая долина». Этот проект стал для компании экспериментом по созданию пространства с комфортной средой и современными квартирами по доступным ценам. Первый зампред правления «Баркли» Александр Красавин называет это трендом, заданным на государственном уровне. По его словам, создание на этапе проектирования дома концепции развития прилегающей территории, включая наполнение дворов, пандусы, удобные подъезды, озеленение, освещение, интеграция в транспортную среду, необходимо в условиях серьезной конкуренции, сложившейся на рынке. «Город развивается, мегаполис адаптируется под нужды разных групп людей», — рассуждает господин Красавин.

По его словам, при разработке проекта строительства жилого комплекса «Медовая долина» основной упор делался на архитектурную концепцию: европейскую стилистику в дизайне домов, отделке фасадов, качестве материалов, расположении корпусов и структуру квартала. Он связывает это непосредственно с инфраструктурным наполнением комплекса: все первые этажи в «Медовой долине» приспособлены под магазины и предприятия услуг повседневного спроса. «Жильцы получат удобные и разнообразные магазинчики с товарами первой необходимости, кафе, салоны красоты», — перечисляет господин Красавин. По его словам, на территории комплекса будет построен и детский сад на 125 мест. Внутренний двор «Медовой долины» в «Баркли» рассчитывают занять спортивными и детскими площадками, въезд туда на автомобилях будет закрыт.

Наличие в проекте такой инфраструктуры необязательно приводит к повышению цен. Согласно расчетам «Баркли», стоимость квартир в «Медовой долине» сейчас составляет 96–98 тыс. руб. за 1 кв. м — это на 15% ниже среднерыночного показателя в Новой Москве. Председатель совета директоров компании «Бест-Ново-

строй» Ирина Доброхотова отмечает устойчивый тренд: потенциальные покупатели жилья отдают предпочтение тем проектам, где девелоперы за сопоставимые деньги предлагают дополнительные опции, например двор без машин, кинотеатр на крыше, панорамные окна.

Исполнительный директор управления по работе с клиентами крупного и среднего бизнеса Сбербанка Денис Ковриженко рассказывает, что проекты с развитой инфраструктурой привлекают не только покупателей, но и потенциальных инвесторов. «В «Медовой долине», которую финансирует Сбербанк, застройщик применил опыт, полученный в элитном строительстве», — отмечает он. — Более того, «Баркли» изучил опыт конкурентов, что позволило компании найти правильные решения при проектировании домов с современными фасадами. При этом девелопер пошел на дополнительные расходы в рамках заранее утвержденного бюджета проекта, не повысив конечную цену для покупателей». Господин Ковриженко называет удачной идеей реализованную в комплексе концепцию продажи квартир с несколькими вариантами готовой отделки. «Ремонт — это априори большой стресс, покупатели думают не столько о покупке бетонных стен, сколько о приобретении готовой квартиры, в которую можно въехать и жить», — рассуждает он. Сейчас такие проекты интересны и банкам, которые заинтересованы в кредитовании качественных продуктов в сфере девелопмента, отмечает Денис Ковриженко. Он уверен, что постепенный рост ожиданий покупателей и в дальнейшем будет менять в лучшую сторону стандарты жилищного строительства в России.

Борьба за покупателя

Появлению проектов жилых комплексов с новым типом общественных пространств способствует и конкуренция девелоперов. По данным МИЭЛЬ, по итогам октября текущего года общий объем предложения жилья только в старых границах Москвы оценивался в 2,85 млн кв. м — это без учета элитных объектов. Для сравнения: три года назад, в октябре 2014-го, в «старой» Москве на первичном рынке продавалось в 2,3 раза меньше — 1,22 млн кв. м. «Рыночные и законодательные рамки вынуждают девелоперов строить однотипные жилые комплексы, и в этой ситуации создание благоприятной городской среды, в которой людям хотелось бы жить, — наиболее доступный способ привлечь внимание к своим проектам, подчеркнуть их индивидуальность», — объясняет руководитель проекта «Стандарты комплексного развития территорий» КБ «Стрелка» Екатерина Малеева. По ее словам, тенденция к строительству благоустроенных жилых комплексов с развитой инфраструк-



Конкуренция среди девелоперов способствует строительству жилых комплексов с новым типом общественных пространств

турой наблюдается в России уже несколько лет. «Покупатели начали пресыщаться однотипными однокомнатными квартирами в 25-этажных домах и ищут чего-то нового», — замечает госпожа Малеева.

О том, что рынок жилой недвижимости меняется, говорят не только урбанисты. «Конкуренция вышла на более высокий уровень: стандартного набора инфраструктуры иногда недостаточно для привлечения покупателя, если у конкурентов есть, к примеру, собственный бассейн, физкультурно-оздоровительный комплекс, парк, бульвар или набережная», — говорит управляющий партнер «Метриум Групп» Мария Литинецкая. По ее наблюдениям, наличие в составе жилого комплекса качественных инфраструктурных объектов может даже нивелировать некоторые его недостатки. «Скажем, если жилой комплекс находится в промзоне и непосредственно прилегает к действующему производству, то на территории ЖК неизбежно понадобится некое подобие защитного экрана в виде зеленых насаждений, торгового комплекса или паркинга, что будет ограждать жилую часть от неприятного соседства», — приводит пример госпожа Литинецкая.

По наблюдениям Ирины Доброхотовой, сейчас очень высоки требования покупателей даже к жилью комфорт-класса: кризис научил людей ценить деньги, а выбор нового жилья сегодня широк.

Но среди предпосылок формирования рынка более качественно жилья консультанты называют не только меняющийся спрос. Мария Литинецкая обращает внимание на изменившийся подход городских властей: с 2014–2015 годов в Москве стали активно застраивать бывшие промзоны, территории, прилегающие к Московскому центрально-

му кольцу; планируется и освоение участков вдоль МКАД. «Если в распоряжение девелопера попадает участок, который находится в удалении от сложившейся сети инфраструктуры, и его размеры позволяют создать такую сеть самостоятельно, то делается выбор в пользу комплексного освоения. Если же площадка расположена в обжитом районе, то наполнение социальными и коммерческими объектами можно сократить», — объясняет она.

Из детского сада в кафе

Тенденция к повышению привлекательности возводимого жилья за счет грамотного наполнения его общественных пространств сформировалась настолько, что участники рынка недвижимости выделяют на нем собственные тренды. Гендиректор «МИЭЛЬ-Новостройки» Наталья Шаталина условно делит входящую в состав жилых комплексов инфраструктуру на три группы: социальные, торговые и спортивные объекты. По ее словам, в первую очередь покупатели обращают внимание именно на социальные объекты. Поэтому многие застройщики строят, например, детские сады, даже если этого не требуют местные власти. Правда, речь, как правило, идет о частных садах на первых этажах домов. Далее, по словам госпожи Шаталиной, покупатели интересуются торговой инфраструктурой и возможностью решать бытовые проблемы, не покидая пределов жилого комплекса. На третьем месте — наличие условий для занятий спортом во дворе.

Самый заметный тренд строительства благоустроенных комплексов, по свидетельству участников рынка недвижимости, — это попытка застройщиков с помощью инфраструктуры создать в жилых кварталах стиль жизни небольшого европейского городка. «Девелоперы, особенно бизнес-класса, еще на этапе строительства ведут переговоры

с будущими якорными арендаторами, продумывают концепцию, предполагающую, что человек, выходя из дома, идет в любимую пекарню, кофейню, заглядывает в магазин фермерских продуктов», — поясняет Наталья Шаталина.

Постоянный рост требований покупателей к бюджетному жилью приводит к размыванию границ между его сегментами, отмечает Ирина Доброхотова: «В массовом сегменте уже must have — дворы без машин, высокакачественная отделка входных групп, наличие квартир с панорамным остеклением, квартир с двумя санузлами и, конечно, квартир с готовой отделкой».

Рост качества

По прогнозам консультантов, постоянный рост потребительских ожиданий продолжит вносить коррективы в работу застройщиков. Ирина Доброхотова находит для этого весомые экономические обоснования: в ближайшие годы на рынок Москвы может выйти еще около 40 млн кв. м в новых проектах, значит, конкуренция будет ужесточаться, а требования к качеству предложения расти. «Вероятнее всего, рынок наконец откажется от продажи жилья без отделки», — прогнозирует она. — За последний год доля проектов, где предлагаются квартиры с отделкой, выросла более чем в полтора раза — с 16% в 2016 году до 25% в текущем году. Если же сравнить с 2015 годом, то показатель увеличился более чем в два раза — с 12% от общего объема».

Мария Литинецкая также ожидает того, что роль комплексной застройки будет расти: впереди освоение огромных территорий промзон, где отсутствует социальная инфраструктура. «Речь идет не только о минимально необходимых учреждениях образования и здравоохранения. Нужны библиотеки, театры, кино, выставочные и концертные залы», — перечисляет она. По словам Марии Лити-

нецкой, ранее эта проблема стояла не так остро, поскольку еще ни один проект жилой застройки не был рассчитан на такое число жителей, чтобы девелоперу пришлось возводить все эти объекты. «Но уже сейчас в некоторых жилых комплексах появляются разноформатные досуговые объекты: кинотеатры под открытым небом, амфитеатры, набережные и тому подобное», — перечисляет госпожа Литинецкая. «Возможно даже появление новых форматов жилых комплексов», — соглашается гендиректор Tekta Group Роман Сычев.

Несмотря на появление жилых комплексов с новыми характеристиками, времена, когда эти проекты принципиально изменяли городскую среду, наступят нескоро, считают урбанисты. Екатерина Малеева указывает на то, что 70% жилого фонда все еще представлено типовой многоэтажной панельной застройкой. «Но именно от девелоперов во многом зависит, в какой именно среде мы будем жить в ближайшие 20–30 лет», — замечает она.

Госпожа Малеева добавляет, что проблема вовлечения девелоперов в проекты развития городской среды есть во всем мире. Так же, как и у нас, в европейских странах власти не могут диктовать застройщикам, как именно они должны застраивать находящиеся в их собственности участки. «Это всегда вопрос переговоров — город, например, может увеличивать объем строительства или предлагать новые участки в обмен на то, что какая-то компания проведет благоустройство улиц или зон общего пользования», — рассказывает эксперт. Госпожа Малеева уточняет, что способствовать улучшению качества городской среды местные власти могут путем детальной проработки принимаемых правил землепользования и застройки — эти возможности, по ее мнению, пока не используются в полном объеме.

Александра Сергеева

«Покупатели начинают оказывать влияние на рынок»

— интервью —

Президент фонда «Институт экономики города» НАДЕЖДА КОСАРЕВА о перспективах комплексного строительства в России.



— То есть качественные проекты в дальнейшем будут формироваться в основном в срединных зонах городов?

— Именно туда сейчас постепенно будут переходить застройщики многоквартирных домов. Если мы посмотрим на любой крупный европейский город, то увидим плотную застройку в центральной части города и менее плотную — в пригородных зонах, которая формируется за счет коттеджей, таунхаусов. Это называется субурбанизация. Крупные европейские города намного более компактные: это выгоднее с точки зрения распределения коммунальных ресурсов. В Москве и некоторых крупных российских городах пока все происходило на-

оборот. Но сейчас очевидно, что мы тоже движемся в сторону субурбанизации. — Тем не менее вокруг крупных городов России уже сформировалось плотное кольцо многоэтажной низкобюджетной застройки — едва ли получится им противостоять.

— Да, мы называем этот феномен «многоэтажная субурбанизация» — это чисто российский феномен. Конечно, полностью победить уже существующую застройку не получится. Качественные малонаселенные районы будут развиваться за ее пределами. Серединная и периферийная зоны при этом будут характеризоваться более плотной застройкой.

— Из-за чего сформировалась такая плотная периферийная застройка? Это комплексные проекты?

— Да, эта тенденция сформировалась еще в начале 2000-х годов, когда города стали значительно расширяться за счет окраин. Но сейчас происходит некоторая смена тенденции: городам больше не интересно развитие периферийных зон, а интересны реновация и развитие уже существующих. С 1980-х годов у нас практически не инвестировались средства в сохранение существующего жилого фонда. По нашим расчетам, этот сегмент лишился инвестиций, размер которых эквивалентен 40% ВВП.

Беседовала Александра Сергеева

Комплексный подход

— конъюнктура —

Задачу создать в городах комфортную среду ставят перед собой не только девелоперы, но и власти разного уровня. За три года на мероприятия по повышению уровня благоустройства в населенных пунктах, где живет более 1 тыс. человек, из федерального бюджета будет израсходовано около 50 млрд руб.

Повышение качества жизни в российских городах — одна из ключевых задач приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды», утвержденного в ноябре 2016 года.

Основным разработчиком приоритетного проекта выступил Минстрой. В министерстве рассказывают, что его появление обусловлено тем, что сегодня нам нужны города принципиально другого качества: необходимо ремонтировать многоквартирные дома, расселять аварийное жилье, благоустраивать общественные пространства для создания комфортной жизни горожан. Отличительная черта проекта, по словам чиновников, в целостности подхода — изменения должны охватить все сферы: от модернизации коммунальной инфраструктуры до дизайна уличной мебели.

В рамках проекта Минстрой России совместно с АИЖК и КБ «Стрелка» разработали индекс качества городской среды. Оценка качества складывается из 41 индикатора. 30 из них разработаны АИЖК и КБ «Стрелка»,

а 11 — Минстроем России. Анализируется шесть типов пространства: жилье, общественно-деловая инфраструктура и прилегающие пространства, социально-досуговая инфраструктура и прилегающие пространства, зеленые территории, набережные, уличная инфраструктура и общественное пространство. Они оцениваются по пяти критериям: безопасность, комфортность, экологичность, идентичность и разнообразие, а также современность среды. К февралю 2018 года будет опубликован первый документ, отображающий индекс городов России. На основе исследования на сайте министерства ежегодно будет публиковаться рейтинг субъектов РФ, учитывающий как характеристику качества среды, так и оценку эффективности работы чиновников.

Помимо этого АИЖК по поручению президента страны и федерального правительства разрабатывает стандарты комплексного развития территорий, которые будут содержать методические рекомендации по подготовке и реализации проектов застройки и благоустройства. Это гибкие правила градостроительного регулирования, какие применяются в ведущих городах мира. Документ предлагает комплекс градостроительных решений по созданию современных и комфортных жилых микрорайонов. Пилотными городами для применения стандартов станут Саратов, Калининград и Владивосток.

Александра Сергеева