

Недвижимость

Вторник 27 марта 2018 №51 (6289 с момента возобновления издания)

14 Архитектурные изыски могут обходиться в 2,5–5% от стоимости проекта. Но такие вложения оправданы

16 В дни ЧМ-2018 владельцы некоторых объектов недвижимости смогут заработать в пределах 2–3% от их цены

ПАРТНЕР ВЫПУСКА



spb.kommersant.ru

Цветные тематические страницы №13–16 являются составной частью газеты «Коммерсантъ». Зарегистрировано в Роскомнадзоре ПИ № ФС 77-64424 31 декабря 2015 года. Распространяются только в составе газеты. Подписчики получают цветные тематические страницы: «Дом», «Телеком», «Банк», «Страхование», «Лизинг» и «Стиль» и другие.

В 2017 году объем конкурсных процедур Петербурга на международных рынках составил менее 1%. В Смольном решили эту ситуацию изменить — в течение 2018 года чиновники «подготовят почву» для реализации городских проектов за рубежом. На международной выставке недвижимости MIPIM в Канне власти призвали инвесторов расширять географию своих проектов.

Инвестиции вне границ

— событие —

Выставка недвижимости MIPIM-2018 проходила с 13 по 16 марта в Канне (Франция). В одном из крупнейших инвестиционных мероприятий Европы приняло участие более 24,2 тыс. человек из 100 стран: чиновники и представители 3100 компаний. В этом году выставку посетили около 500 делегатов из России. Петербург принимал участие в MIPIM в двадцатый раз. Делегацию от Северной столицы возглавил вице-губернатор Игорь Албин. Официальным партнером экспозиции города выступила компания Glorax Development.

На экспозиции площадью 150 кв. м были отобраны наиболее значимые для Петербурга проекты, созданные за последние два года, а также перспективные проекты, к участию в которых город приглашает инвесторов. С помощью интерактивных панелей они могли узнать подробную информацию о 70 важных проектах города. Это реконструкция Апраксина двора, строительство Восточного скоростного диаметра, «Аэроэкспресса» до Пулково.

На стенде Петербурга были представлены проекты освоения территорий. В их числе жилой квартал Golden City, реализующийся на намыве Васильевского острова, а также Ligovsky City в историческом центре от Glorax Development.

Деловая программа включала в себя пять сессий и презентации крупных городских девелоперских проектов. Бизнесмены делились опытом, дискутировали с чиновниками на темы инвестиционной деятельности, архитектуры и урбанистики в мегаполисах.

Петербург vs. Москва

Одной из ключевых тем российской программы стал инвестиционный потенциал двух столиц. Игорь Албин отметил, что в процессе развития Северной столицы городские власти и девелоперы сталкиваются со сложными задачами. «С одной стороны, нужно сохранить величие Петербурга. Мы часто определяем наш город как Северную Венецию, как Северную Пальмиру. А с другой стороны — нужно формировать качественную городскую среду и постоянно повышать качество жизни жителей Петербурга, наших граждан», — сказал вице-губернатор, добавив, что за 2017 год



В одном из крупнейших инвестиционных мероприятий Европы приняло участие более 24,2 тыс. человек из 100 стран: чиновники и представители 3100 компаний. В этом году выставку посетили около 500 делегатов из России

в Петербурге было введено 3,5 млн кв. м жилья.

Генеральный директор ГК «Доверие» Дмитрий Панов добавил ложку дегтя, сообщив, что объем предложения на рынке жилой недвижимости города в два раза превышает спрос.

Дмитрий Коновалов, управляющий партнер Glorax Development, рассказал, что выдерживать высокую конкуренцию в городе у застройщика получается благодаря комплексному подходу к реализации жилых комплексов. «Мы создаем комплексные проекты, в которых формируется особая среда — жилая, деловая, социальная. Мы занимаемся благоустройством территорий, транспортными проблемами, строим социальную инфраструктуру. За счет этого наши клиенты получают комфортную среду для жизни, а проекты становятся привлекательными и конкурентными на рынке», — объяснил господин Коновалов.

Президент NAI Besag Александр Шаповов, у которого также есть проекты в Москве и Петербурге, считает, что для девелоперов в каждом из этих городов есть свои плюсы и минусы. «Петербург вы-

игрывает на фоне других городов благодаря своему местонахождению и туристическому потоку. По сравнению с Москвой здесь значительно меньше коррупции, но надо признать, что в Петербурге меньше денег. Считаю, что надо продолжать развивать туристическое направление, не бояться выходить на рынок с новыми форматами», — уверен он.

По словам исполнительного директора дирекции по управлению активами ФК «Открытие» Наталии Ивановой, столица постепенно переходит от комплексной застройки к точечной. «В Москве в последние годы запрос начал меняться от освоения больших площадок к малым объектам. В Петербурге девелоперы чаще интересуются масштабными проектами и ищут участки под многофункциональную застройку, а не хотят воткнуть дом и успокоиться», — считает госпожа Иванова.

Вице-президент ПАО «Банк ВТБ» Александр Ольховский добавил, что в Петербурге есть стабильный рынок, который обеспечивает платежеспособный спрос на инфраструктуру и недвижимость. «Мы инвестировали, инвестируем и будем инвестировать в Петербург», — сказал господин Ольховский. — Здесь мы находимся в диалоге с властями. Может быть, он не всегда приводит к тому, что наша позиция принимается, но, во всяком случае, мы всегда можем прийти и высказать свое мнение и в случае отказа получить аргументацию.

Выход в мир

Помимо традиционного призыва инвестировать в родной регион, власти города рекомендовали петербургским бизнесменам расширять географию своих проектов. Как сообщил Игорь Албин, недавно по его поручению эксперты провели анализ закупочной деятельности в регионах РФ. Выяснилось, что по итогам 2017 года объем государственных закупок стоимостью от 100 млн рублей по 223-ФЗ составляет 1,7 трлн рублей, однако на Петербург приходится не более 1%.

Петербургские специалисты также проанализировали ситуацию с объемом конкурсных процедур за рубежом. В частности, была рассмотрена деятельность 14 международных финансовых организаций, в которых участвует Российская Федерация. Ежегодный объем их инвестиционно-проектной деятельности составляет почти \$150 млрд. Доля Петербурга в этом объеме проектного финансирования — около 1%.

«Мы не видим ближайших рынков, не идем туда и не умеем там побеждать», — охарактеризовал результаты исследования Игорь Албин.

По мнению господина Албина, в течение 2018 года город будет работать над тем, чтобы понять, какими возможностями и конкурентными преимуществами обладает петербургский бизнес. «Это не просто доступ к деньгам, это доступ к квалификации и технологиям. Девелоперы должны возложить этот про-

НАИБОЛЕЕ ЗАМЕТНЫЕ РОССИЙСКИЕ ПРОЕКТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ НА MIPIM-2018

«Ъ-Недвижимость» представляет десять ярких проектов Москвы и Петербурга, которые, по мнению аналитиков, зададут вектор развития городов на ближайшие годы.

Восточный скоростной диаметр (ВСД). Платная магистраль, протяженностью 22 км и стоимостью 165 млрд рублей в Петербурге. Дорога разгрузит центр города, Благодатную улицу и включит еще одну переправу через Неву. ВСД планируют строить по схеме государственно-частного партнерства (ГЧП).

Ligovsky City. Проект преобразования промышленных территорий исторического центра Петербурга от компании Glorax Development. Инвестор вложит 40 млрд рублей в строительство жилья во Фрунзенском районе города. Помимо новых кварталов, здесь будет сформирована общественно-деловая застройка, социальная инфраструктура, а также созданы пространства для отдыха и творчества.

Golden City. Жилой комплекс компании Glorax Development, предполагающий освоение намывных территорий Васильевского острова Петербурга. На участке 15 га будет возведено шесть кварталов, застроенных жилой и коммерческой недвижимостью общей площадью 450 тыс. кв. м. Над концепцией комплекса работало консорциум архитекторов из Европы и России. Инвестиции в проект составят 30 млрд рублей.

«Лакта-центр». Общественно-деловой комплекс в Петербурге высотой 462 метра. Небоскреб стал самым высоким зданием Европы. На офисных площадях будет располагаться штаб-квартира «Газпрома». Более трети территории комплекса отведут под открытый амфитеатр, пешеходную набережную, обзорную площадку, концертный зал-трансформер, детский научно-образовательный центр с планетарием, рестораны и галереи.

Город-спутник «Южный». Строительство 4,3 млн кв. м жилья для 134 тыс. человек в южной части Петербурга. Площадь коммерческой недвижимости составит более 1 млн кв. м. Также в новом районе будет создано более 60 тыс. рабочих мест. Инвестор проекта, УК «Старт Девелопмент», планирует его реализовать за 15 лет, вложив 219 млрд рублей.

«Аэропортсити». Офисно-гостиничный комплекс в деловой зоне аэропорта Пулково-2. В 2018 году компания «Авиелен А.Г.» приступает к следующей очереди проекта — строительству трех бизнес-центров стоимостью 7 млрд рублей.

«Аэроэкспресс» в Петербурге. Железнодорожная ветка от аэропорта Пулково до Витебского вокзала. В пути пассажиры будут проводить 25 минут. В будущем «Аэроэкспресс» планируется продлить до города-спутника «Южный». Проект стоимостью 25 млрд рублей реализуется по схеме ГЧП.

«Родной город. Октябрьское поле». Проект реорганизации промзоны в районе Щукино в Москве. Девелопер «РГ-Девелопмент» строит здесь жилой микрорайон с социальной инфраструктурой, технопарком, природными и озелененными территориями общего пользования.

«Зарядье». Парк в центре Москвы площадью 10,2 га. Он включает в себя четыре климатических зоны: лес, северный ландшафт, степь и заливные луга. Здесь также расположены церкви, колокольня, амфитеатры, рестораны, кафе и отели. На строительство парка из городского бюджета было выделено 14 млрд рублей.

«Лужники». Реконструкция самого крупного российского стадиона в Москве. Его вместительность возросла на 3 тыс. зрителей — до 81 тыс. На стадионе залили новый фундамент, увеличили количество входов, расширили козырек, установили поле с подогревом, усилили меры безопасности. Работы продлились три года и обошлись городу в 24 млрд рублей.

Ольга Кантемирова

цесс. Вы же активные и умные люди с деньгами. Нужно сканировать закупочные процедуры в международных финансовых организациях, выбрать лидера рынка и создать с ним консорциум. Мы готовы помогать в поиске новых рынков сбыта», — пообещал Игорь Албин.

Подводя итоги работы MIPIM-2018, участники выставки отметили необычную тенденцию. В этом году стенд Петербурга привлек больше внимания посетителей, нежели московская экспозиция.

«Я посещаю MIPIM с 2006 года, и такое распределение интереса — редкое явление. Основная причина в участии ключевых фигур со стороны петербургского правительства. MIPIM посетил вице-губернатор Игорь Албин, в то время как высшее руководство столицы в этом году в Канне не представляло», — сказал Дмитрий Панов. Он также добавил, что интерес к экспозиции Петербурга повысилась и насыщенная программа мероприятий и выступлений.

Ольга Кантемирова

Трехмерное будущее

— технологии —

BIM-технологии приходят на смену стандартным процессам проектирования в строительстве. Девелоперы и заказчики хотят видеть различные варианты проекта, точно знать стоимость строительства и при этом четко понимать — за что они платят.

Внедрение BIM позволяет заказчику видеть детали проекта и управлять им на разных этапах создания и эксплуатации здания. Благодаря информационному моделированию, заказчики, не являясь специалистами, могут говорить с архитекторами и инженерами на одном языке.

Роль BIM-технологий высока в ускорении процессов проектирования и строительства, отслеживании отчетности и качества СМР, соответствии проектно-сметной документации. Она позволяет практически онлайн проектировать и строить, а также обеспечивать стройку материально-технической базой. «Применение BIM-технологий в проектах, без преувеличения, — гарант прозрачности отношений „заказчик-проектировщик-подрядчик“», — говорит Александр Шаповов, президент Besag Asset Management Group.

Александр Жучков, генеральный директор ООО «Инженерное дело», с коллегой согласен: «Используя BIM-модель, инженеры-проектировщики

могут работать в едином информационном пространстве проекта, с его архитектурой, конструктивом, инженерными системами. Технологии позволяют формировать точные расчеты объемов материала и систем коммуникаций. Комплексный подход моделирования объекта обеспечивает контроль затрат на этапе строительства и закупки материалов, а также получение динамической цифровой модели здания, способной изменяться при новых или оптимизированных исходных параметрах.

Марина Орлова, заместитель генерального директора по информационным технологиям ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», добавляет: «Один из самых сложных вопросов в работе над проектом — разводка инженерных коммуникаций на технических этажах. BIM-технология предотвращает риск возникновения неточностей в проектной документации и в последующем — в рабочей документации. Она позволяет отслеживать несостыковки визуально на виртуальной модели и программными средствами».

BIM позволяет учитывать все нюансы строительства на этапе проектирования. Строитель сразу воспринимает здание как единое целое и при получении новых вводных насыщает модель деталями. С применением BIM-технологии про-

ектирование и вся документация выполняются в трехмерном виде. Это, в свою очередь, позволяет упростить работу проектировщиков, повысить ее качество, а также сократить сроки проектирования. Кроме того, трехмерные виртуальные модели можно синхронизировать с календарным графиком — с помощью BIM создаются виртуальные генпланы строительства. В них каждый элемент сопровождается дополнительной информацией, указано время, когда он будет строиться. То есть сценарий стройки создается заранее. Разработка такого сценария позволяет получить аналитику по потребности материалов, по загрузке кранов. Еще одна важная функция BIM-технологий — контроль за безопасностью труда на стройплощадке.

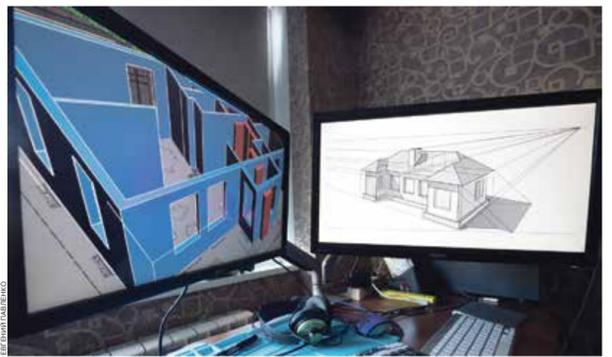
Перепрыгнуть барьер

Однако, как отмечают эксперты, для внедрения BIM в России возникает немало барьеров. «Во-первых, это устаревшая школа промышленно-гражданского проектирования и строительства, подразумевающая использование общей информационной среды. Во-вторых, законодательство. BIM — это система, предполагающая глубокое перечисление специализации. Стоимость проектирования складывается из стоимости закупки программных продуктов, что само по себе удовольствие не из де-

шевых (300–500 тыс. рублей), а также обучения сотрудников (\$1–2 тыс. на специалиста)», — говорит господин Шаповов.

По его словам, BIM-система дороже на 20–25%, чем существующие аналоги в России. В России на долю проектов, реализуемых при помощи BIM, приходится максимум 6–7%. В основном это комплексные проекты, строящиеся с участием международных финансовых институтов. При этом, по подсчетам господина Шаповова, в Штатах доля BIM достигает 60–70%, в Великобритании — 40–45%. За рубежом существует законодательство, регулирующее права и обязанности участников информационного строительства, поясняет эксперт. Он указывает на то, что Минстрой уже вводит первые классификаторы BIM на законодательном уровне.

Однако пока эта работа далека от завершения. «В западных странах практически все крупные девелоперы применяют BIM-технологии, там давно действуют ГОСТы по BIM на все проекты. Еще на этапе выбора подрядчика заказчики указывают разработку BIM-модели в качестве обязательного требования. В России, наоборот, парадоксальная ситуация, когда двигателями прогресса выступают проектировщики и дизайнеры. У нас только на днях вступил в силу свод правил для проектов госсектора», — сокруша-



Трехмерные виртуальные модели можно синхронизировать с календарным графиком — с помощью BIM создаются виртуальные генпланы строительства

ет Арсентий Сидоров, генеральный директор НПЦ «Эталон».

«Говорить о всеобщем переходе строительной отрасли на BIM-технологии пока преждевременно, в перспективе ближайших лет такие проекты будут оставаться единичными. Данная технология уже прекрасно работает в нашей стране в судостроении, в машиностроении. К примеру, в Англии с 2016 года на всех государственных объектах должны быть внедрены BIM-технологии, при этом они ставят себе задачу на 23% уменьшить стоимость владения объектом. Государственная инициатива в этом вопросе важна для создания единой цифровой среды и технологической платформы. Основная цель

— создать стандарт, понятный всем участникам рынка, который будет работать со всеми операционными системами. Широкое внедрение BIM невозможно без программы создания единого информационного пространства строительной отрасли», — полагает госпожа Орлова.

Продолжать поддерживать Евгений Богданов, основатель проектного бюро Kutnri, обращает внимание и еще на один нюанс: «BIM-технология состоит из нескольких компонентов. 3D-проектирование — это очень важный первый шаг, но он не является целесообразным, если на последующих этапах жизни девелоперского проекта его не поддерживать такими же технологиями со стороны застройщика, генерального подрядчика, субподрядчиков».