

СРЕДА ДЛЯ ЖИЗНИ: ВСЁ О ЖИЛЬЕ

КОГДА НА СМЕНУ БЕЗЛИКИМ МИКРОРАЙОНАМ
ПРИДУТ КОМПАКТНЫЕ ГОРОДА / 3
ЧТО ПРИДУМАЛИ ДЛЯ РОССИИ УЧАСТНИКИ
КОНКУРСА АРХИТЕКТУРНЫХ КОНЦЕПЦИЙ / 4
КАК КАЛИНИНГРАД ПРЕВРАЩАЕТСЯ В ГОРОД,
КУДА ХОЧЕТСЯ ПРИЕХАТЬ / 8
ЗАЧЕМ НУЖНЫ ПРИНЦИПЫ КОМПЛЕКСНОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ / 13



Пятница, 18 мая 2018
Тематическое приложение
к газете «Коммерсантъ» №16

Коммерсантъ

BUSINESS GUIDE

ПАРТНЕР ПРОЕКТА



4601865 000295

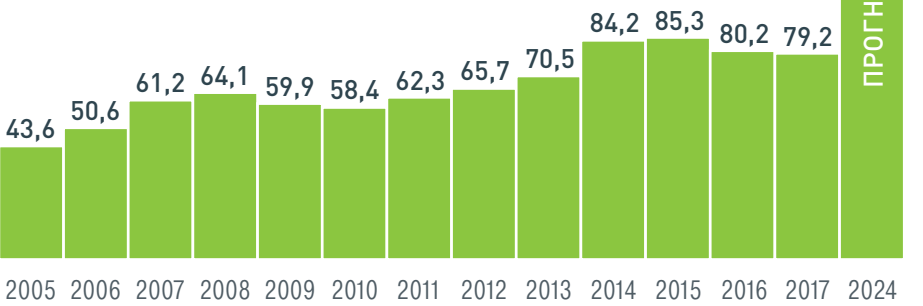


10016

ГЛАВНОЕ В ГОРОДЕ — ЧЕЛОВЕК И ЕГО ДОМ

ЕЖЕГОДНО СТРОИТСЯ ОКОЛО 80 МЛН М² ЖИЛЬЯ.
ПОТЕНЦИАЛ РОСТА — 120 МЛН М²

РОСТ ОБЪЕМОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, МЛН М²



>50%

ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СОСРЕДОТОЧЕНО В РЕГИОНАХ
С КРУПНЕЙШИМИ АГЛОМЕРАЦИЯМИ

760 млн м²

ПОТЕНЦИАЛ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РФ
В 2018–2024 ГОДАХ

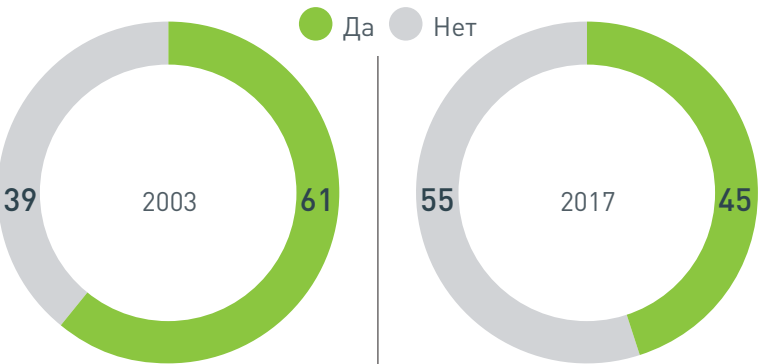
+20%

ПРИРОСТ В ОБЕСПЕЧЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ
ДО 2025 ГОДА, С 25 М² ДО 30 М² НА ЧЕЛОВЕКА

ЛЮДИ ХОТЯТ ЖИТЬ В НАСТОЯЩЕМ

33% ИЗ 3,6 МЛРД М² СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЖИЛЬЯ ПОСТРОЕНО
ДО 1970 ГОДА И НЕ ОТВЕЧАЕТ СОВРЕМЕННЫМ ТРЕБОВАНИЯМ

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА: «ЕСТЬ ЛИ У ВАС ПОТРЕБНОСТЬ
В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ?», %



РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА:
«НЕОБХОДИМО ЛИ РЕАЛИЗОВАТЬ МАСШТАБНУЮ
ПРОГРАММУ ПО ОБНОВЛЕНИЮ
СТАРОГО ЖИЛОГО ФОНДА (СНОС
ДОМОВ И СТРОИТЕЛЬСТВО НОВЫХ)
В ВАШЕМ ГОРОДЕ?», %



ОСНОВНЫЕ ПРИЧИНЫ
НЕУДОВЛЕТВОРЕННОСТИ
ЖИЛЬЕМ, %



ИПОТЕКА — ДОСТУПНЫЙ СПОСОБ СДЕЛАТЬ ЖИЗНЬ ЛУЧШЕ

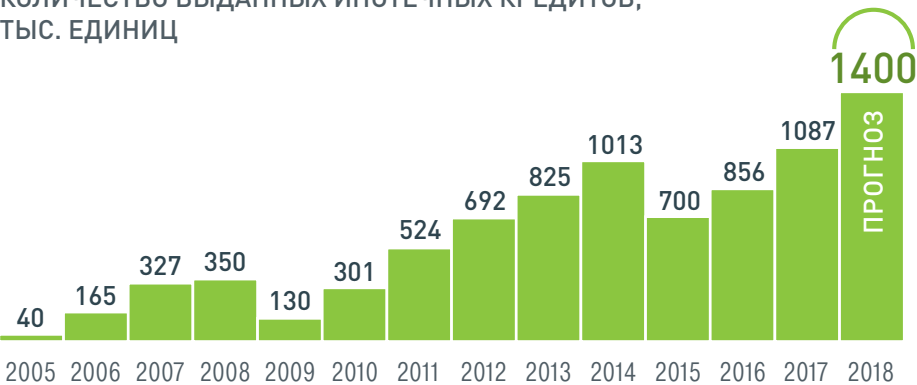
ТЕПЕРЬ МОЖНО КУПИТЬ КВАРТИРУ БОЛЬШЕЙ ПЛОЩАДИ ИЛИ ЛУЧШЕГО КАЧЕСТВА ПРИ ТОМ ЖЕ УРОВНЕ ЕЖЕМЕСЯЧНОГО ПЛАТЕЖА



НА ЭТОТ ШАГ ИДУТ МИЛЛИОНЫ

В 2017 ГОДУ БОЛЬШЕ 1 МЛН СЕМЕЙ
ПРИБРЕЛИ ЖИЛЬЕ С ИПОТЕКОЙ.
В 2018 ГОДУ ИПОТЕКОЙ ВОСПОЛЬЗУЮТСЯ 1,4 МЛН СЕМЕЙ.

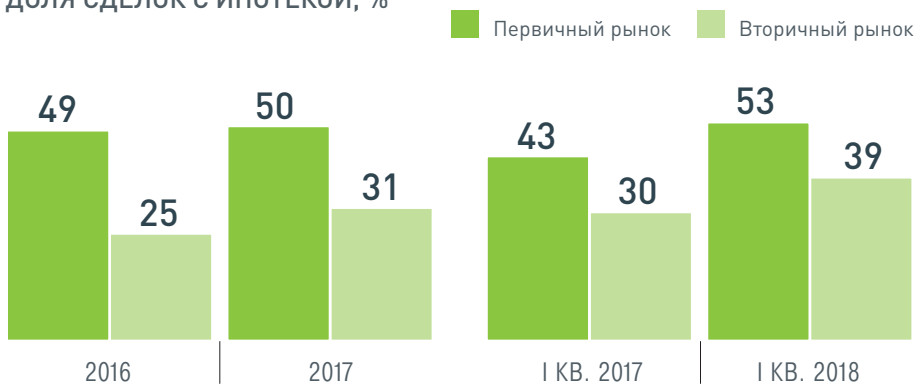
КОЛИЧЕСТВО ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ,
ТЫС. ЕДИНИЦ



КАЖДЫЙ ТРЕТИЙ И ДАЖЕ ВТОРОЙ

НА 16% ВЫРОСЛО КОЛИЧЕСТВО ЗАКЛЮЧАЕМЫХ ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО
УЧАСТИЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2018 ГОДА.
КЛЮЧЕВОЙ ФАКТОР — РОСТ ДОСТУПНОСТИ ИПОТЕКИ.

ДОЛЯ СДЕЛОК С ИПОТЕКОЙ, %



ПРИНЦИПЫ НОВОЙ ЖИЗНИ

представления о том, какой должна быть жилая застройка, в России меняются. Это уже поняли застройщики, которые видят новые требования покупателей к планировке квартир, к удобству жилых комплексов и их территории. власти общественный запрос слышали и готовят ответ на него: отказ от безликой массовой застройки и переход к концепции компактного города, где от работы до дома и досуговых центров рукой подать.

ПРИЗНАНИЕ ОШИБОК В интернете можно найти 46-летней давности фотографии сноса жилого комплекса «Приют-Игоу» в Сент-Луисе, спроектированного Минору Ямасаки. Зрелище впечатляет: огромные панельные дома рушатся в клубах пыли. Комплекс простоял всего 16 лет — для такого объекта это срок незначительный, но местные власти решили, что жилье устарело. Снос «Приют-Игоу» стал символическим жестом прощания с эпохой массовой застройки в США. Архитектор Барт Голдхоорн написал в одной из своих статей: «Печальный опыт, связанный со строительством массового жилья (по типу ЖК „Приют-Игоу“), табуировал эту тему, исключив ее из профессионального дискурса». Причины этого очевидны: кварталы типовой застройки ассоциировались в обществе с социальным неблагополучием и неравенством, и архитекторам не хотелось быть к этому причастными. Впрочем, замалчивание социальных проблем, характерных для обитателей типового жилья, привело к тому, что долгие годы в профессиональной среде проектирование однообразных микрорайонов воспринималось как компромисс. Хотя еще в конце 1960-х годов журналист и энтузиаст городского планирования Джейн Джекобс утверждала, что оптимальным вариантом городской застройки являются многофункциональные комплексы.

Однотипное и безликое жилье и связанные с этим проблемы имелись во многих странах. В нашей стране такого жилья было особенно много. На этом построен сюжет широко известного фильма Эльдара Рязанова «Ирония судьбы, или С легким паром», вышедшего в 1976 году. Режиссер говорил в своих поздних интервью, что хотел показать однообразие советских городов, где можно запутаться в каменных джунглях однотипных построек. А партнер КБ «Стрелка» Григорий Ревзин отмечает, что хрущевские пятиэтажки стали элементом идентичности российского человека.

За несколько десятилетий представления людей во всем мире о том, какими должны быть городская среда и комфортное жилье, существенно изменились. В России сейчас дан импульс развитию нового формата жилья, что означает переход от однообразной застройки к многооб-

«САМОЕ ГЛАВНОЕ — ЖИЛЬЕ ДОЛЖНО БЫТЬ ДОСТУПНЫМ»

Игорь Шувалов, и. о. первого заместителя председателя правительства РФ:



— В конце 2017 года в федеральном законодательстве появилось понятие стандартного жилья. Главным требованием к нему является максимальная эффективность, соотношение качества и стоимости. Это должно касаться и разнообразия предлагаемых площадей квартир, и гибкости планировок, и высоты потолков. Важно, чтобы при появлении экономических возможностей семья могла менять меньшее жилье на большее. В идеале мы должны прийти к тому, чтобы строительство современного и комфортного жилья было выгодно, чтобы город предоставлял необходимые коммуникации и инвестиции. Нужно, чтобы все это оправдывало стоимость жилья в таком районе. И самое главное — оно должно быть доступным.



ЗА НЕСКОЛЬКО ДЕСЯТИЛЕТИЙ представления о том, каким должно быть комфортное жилье, существенно изменились

разию форм и предложений. Еще два года назад и. о. пер-вого вице-премьера РФ Игорь Шувалов, один из идейных вдохновителей изменения стандартов жилой застройки, сказал: «Мы договорились, что с экспертами будем обсуждать тематику, как правильно домостроительным комбинатам, проектным бюро готовиться, чтобы все эти новые тренды и веяния воспринять, с другой стороны, как работать с субъектами Российской Федерации, с муниципалитетами, чтобы эти современные мировые стандарты проживания предлагать людям».

Разработкой новых стандартов занялись Минстрой РФ и ДОМ.РФ совместно с экспертным сообществом. «Сейчас у нас в основном предлагается микрорайонная застройка, что не всегда является оптимальным вариантом», — говорит глава ДОМ.РФ Александр Плутник. Но застройщики не-

«ПОКУПАТЕЛИ ПЕРЕСТАЛИ ГНАТЬСЯ ЗА МЕТРАМИ»

Михаил Мень, и. о. министра строительства и ЖКХ РФ:



— Долгие годы самым важным, а иногда и единственным показателем успешной жилой политики являлся рост ежегодного объема ввода жилья. Еще несколько десятилетий назад подобный подход был оправдан, потому что многие семьи ютились в коммунальных квартирах. Сегодня при сохранении задачи высокого объема ввода жилья есть еще целый ряд ключевых моментов, которые мы должны учитывать при формировании стратегии жилищного строительства в стране. Среди них — комфортное и качественное стандартное жилье с вариативностью планировок, учитывающее меняющиеся потребности жителей, а также качественно иная городская среда. Покупатели квартир перестали гнаться за квадратными метрами: им важно и то, что они видят за пределами своего подъезда. Этот тренд почувствовали многие застройщики, и те, кто действительно обратил на него внимание, имеют высокий спрос на жилье.

редко жалуются на жесткие правила, которые не позволяют воплотить лучшие девелоперские проекты: они не соответствуют устаревшим СНиПам.

СМЕНА ПОДХОДОВ

Александр Плутник три месяца назад сообщил, что КБ «Стрелка» по заданию Минстроя завершает разработку принципов комплексной застройки и развития городских территорий. Министерство на основании этих принципов начинает формировать СНиПы, которые необходимы строителям. В течение следующего года эти стандарты станут обязательной нормативной базой. «Уже сегодня мы видим в этих стандартах те подходы, о которых говорили во всем мире», — отмечает глава ДОМ.РФ.

Одна из актуальных тем в современном градостроительстве — формирование комфортной среды по сквозному принципу, говорит и. о. министра строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень. Это означает, что семьи хотят жить в квартире или доме, который расположен недалеко от места работы, учебы и досуга. Глава Минстроя уверен, что это важный эле-

«ЖИЛАЯ СРЕДА — ЭТО НОВАЯ ЭКОНОМИКА»

Александр Плутник, генеральный директор ДОМ.РФ:



— Сегодня города во всем мире конкурируют за людей. На долю 600 наиболее развитых городов мира уже приходится более 60% мирового ВВП. Главная задача любого современного города — обеспечение конкурентоспособности его экономики, прежде всего это конкуренция за человеческий капитал. Именно эффективные и целеустремленные профессионалы становятся главным двигателем изменений к лучшему. Чтобы сохранить и привлечь специалистов, городам нужны конкурентные преимущества — жилье и развитая жилая среда, учитывающие потребности горожан. Развитие жилищного строительства оказывает прямое влияние на качество жизни людей. Меняется облик российских городов, а вместе с ним формируется новая экономика, которая придаст импульс их росту и развитию.

мент, который влияет на развитие экономики всего города, повышает эффективность экономики и способствует инновационному развитию. При комплексной застройке кварталов в них должны быть предусмотрены пространства для малого и среднего бизнеса (общественное питание, торговые площади, досуг, спортивные объекты) и современные пространства для развития новых индустрий и технологий (коворкинг-объекты, технопарки и так далее).

КОМПАКТНЫЙ ГОРОД

Еще один современный подход, которого собираются придерживаться в России при проектировании новых кварталов и развитии городских пространств, — это концепция компактного города. Компактные города характеризуются плотной застройкой, близостью центров инфраструктуры и городских территорий друг к другу, а также хорошей взаимосвязью между районами. Это позволяет горожанам не тратить много времени на передвижение и меньше пользоваться автотранспортом, что способствует сокращению вредных выбросов в атмосферу.

Компактные города открывают множество возможностей для взаимодействия городских и пригородных территорий. Благодаря плотной застройке можно обеспечить централизованное энергообеспечение всего района, а также оптимально использовать земельные ресурсы. За счет близости предприятий сферы обслуживания сокращаются расходы на транспортную инфраструктуру, предоставление общественных услуг становится эффективнее. Таким образом, в компактных городах не только повышается качество жизни, в том числе за счет решения множества бытовых, социальных, транспортных и других проблем.

Надо отметить, что компактный город не значит маленький: компактными могут быть и крупные города, устроенные по такому принципу. Компактный город неправильно приравнивать и к компактной застройке — во втором случае речь идет о развитии отдельных районов, а не всей городской территории. В 2000-е годы важность концепции компактных городов была признана множеством международных организаций: ОЭСР, ООН-Хабитат, Всемирным банком, Всемирной организацией здравоохранения. ■

«У НАС ЕСТЬ ОЧЕНЬ СИЛЬНЫЙ ОБРАЗ СОВЕТСКОГО МАССОВОГО ЖИЛЬЯ»

Григорий Ревзин, партнер КБ «СТРЕЛКА»:



— Каждый второй человек в России живет в типовой квартире в индустриальном доме. Вот когда мы начинаем говорить, в чем идентичность американцев — это коттеджи, англичан — таунхаусы. Что такое русский национальный тип жилья? Это типовая квартира в типовом доме. Обустроить качественную среду для жилья, учитывая, что 77% застройки любого российского города приходится на типовое жилье — большой вызов для градостроителей. У нас есть очень сильный образ советского массового жилья, мы понимаем, что такое постсоветское жилье бизнес-класса, но не понимаем, что такое массовое постсоветское жилье.

ПРОВЕРКА СТАНДАРТОВ

МАЙ — ФИНАЛЬНЫЙ МЕСЯЦ ОТКРЫТОГО МЕЖДУНАРОДНОГО КОНКУРСА АРХИТЕКТУРНЫХ КОНЦЕПЦИЙ СТАНДАРТНОГО ЖИЛЬЯ И ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В РОССИИ. ОЗНАКОМИТЬСЯ С ПРОЕКТАМИ ПОБЕДИТЕЛЕЙ И ПООБЩАТЬСЯ С НИМИ МОЖНО В КАЛИНИНГРАДЕ НА ФОРУМЕ «СРЕДА ДЛЯ ЖИЗНИ». НЕСМОТРИ НА ТО ЧТО КОНКУРС УЖЕ ЗАВЕРШЕН, РАЗРАБОТКА СТАНДАРТОВ ЖИЛЬЯ ВСЕ ПРОДОЛЖАЕТСЯ.

НАТАЛИЯ СЕМЕНОВА

КОНКУРСНЫМ ПУТЕМ Когда застройщик ставит перед архитектором задачу спроектировать новый жилой комплекс, он, как правило, уже имеет четко просчитанную экономику строительства, понимает, какая примерно квартирография оптимальна для данного местоположения, какая инфраструктура и благоустройство территории будут востребованы будущими покупателями. И зачастую даже имеет представление о стилевом решении объекта. Казалось бы, если задача разработать новую типологию жилья ставится в масштабах всего государства, последовательность действий должна быть примерно той же, даже еще более строгой с учетом дальнейшего применения решений по всей территории России. То есть сначала должны появиться новые параметры жилых домов и кварталов, облеченные в форму нормативных документов (сводов правил, ГОСТов и СанПиНов), а затем возникнут конкретные проекты, учитывающие новые нормативы. Однако при разработке стандартного жилья пошли другим путем: завершившийся в первой декаде мая открытый международный конкурс архитектурных концепций стандартного жилья и жилой застройки явился предшественником появления новых нормативов, а не наоборот. А дело вот в чем.

Задача сделать жилье более привлекательным была сформулирована президентом России еще в 2016 году. Под привлекательностью понимались как ценовая доступность, так и удобство. Чуть позднее за такой недвижимостью закрепился специальный термин «стандартное жилье». Его предложил Игорь Шувалов, и. о. первого вице-премьера РФ. Приступая к реализации этой цели, Минстрой России и ДОМ.РФ занялись детальным изучением мирового опыта: анализировали актуальные в разных странах принципы жилой застройки, планировочные решения и так далее. В результате был выработан ряд параметров, которые могли бы лечь в основу будущих стандартов. Но в этот момент было решено сделать перерыв и объявить архитектурный конкурс. По словам генерального директора ДОМ.РФ Александра Плутника, цель состояла в том, чтобы исключить ошибки, из-за которых пришлось бы пересматривать нормы. Для этого требовалось заранее их протестировать если не на реальных домах, то хотя бы на детально проработанных проектах. А удобнее всего это сделать, устроив мозговой штурм, то есть международный конкурс, в котором могло бы принять участие множество архитектурных бюро с разным опытом, разным подходом к проектированию и разным видением жилья будущего. Такой конкурс был объявлен в октябре 2017 года.

ЗАПРОС НА НОВЫЙ РАЗМЕР Конкурсантам было предложено протестировать разные параметры жилья. Часть из них касалась габаритов будущих



ПРЕДЛОЖЕНИЕ КОМПАНИИ «ЭШЕР» ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ СРЕДНЕЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ ПОЛУЧИЛО ОДОБРЕНИЕ НА КОНКУРСЕ АРХИТЕКТУРНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

домов и планировок квартир. Скажем, площадь квартиры-студии должна была составлять 20 кв. м, полноценной однокомнатной квартиры, в которой кухня является отдельным помещением, — 40 кв. м, и далее с шагом 20 кв. м до четырехкомнатных квартир площадью 100 кв. м. Это больше, чем в некоторых нынешних проектах массовой застройки, но это те размеры, которые предпочли бы покупатели. А их желания определить трудно: ДОМ.РФ регулярно анализирует объемы выдаваемых ипотечных кредитов. С ними, по словам Александра Плутника, ситуация следующая. Два года назад средний размер кредита составлял 1,4 млн руб., а сейчас — 1,7–1,8 млн руб. Поскольку цены на жилье за этот период практически не росли, выходит, что покупать ста-

ли более просторные квартиры. И это устойчивый тренд, который логично учесть и в новых стандартах.

Проекты делились на три группы: малозэтажные (частные домовладения, таунхаусы и невысокие многоквартирные дома) до 4 этажей, среднеэтажные до 7 этажей и классический для большинства городов вариант 5–9 этажей, допускающий небольшое количество башен не выше 18 этажей (центральная модель). Отдельная категория требований касалась инфраструктурных особенностей. Например, количество машино-мест для проектов разных типов должно было составлять от 150 до 375 на 1 тыс. жителей. При этом объекты социальной инфраструктуры (образовательные учреждения, магазины, службы быта и проч.) должны были располагаться в пределах небольшого квартала площадью 0,6–4 га. И, наконец, особый параметр — цена вопроса: перед участниками была поставлена задача сделать жилье доступным.

В ОБЩЕМ И В ДЕТАЛЯХ На первом этапе конкурса, который завершился в феврале нынешнего года, требовалось спроектировать квартал, проработать генеральный план и квартирографию, но без детализировок. Впрочем, целью было получить не готовые решения, а как можно больше вариантов, охватив максимальное число архитекторов. Так и произошло: испытать свои силы в визуализации будущих российских стандартов изъявили желание 177 российских и 122 иностранных участника из 39 стран. Из представленных на конкурс работ по итогам первого тура было выбрано 20 проектов. И их уже нужно было проработать детально.

Как рассказали в КБ «Стрелка» (оператор конкурса), техническое задание второго этапа в большей степени касалось внутренних элементов дома и состояло из двух частей. Первая — общая для всех, в которой, например, делался акцент на обязательный учет российского климата или, скажем, на более удачное деление пространства квартиры. К слову, некоторые из финалистов об этом подумали еще на первом этапе конкурса. Так, в бюро Артема Еремеева, чей проект дошел до финала, решили, что детские должны быть больше, чем спальни родителей, потому что дети проводят в своих комнатах больше времени, чем взрослые. А, например, проект другого финалиста, Александра Кочалова, не просто учитывает российский климат, но и позволяет подстраиваться под особенности конкретного региона.

Вторая часть технического задания — это индивидуальные рекомендации авторам проектов: члены жюри указали каждому на допущенные им ошибки. Как говорит Игорь Шувалов, делать городское пространство комфортным в современном понимании архитекторы уже научились, а вот делать его доступным пока получается не очень.

На втором этапе конкурса, в отличие от первого, архитекторы работали уже не бесплатно: на доработку каждого из отобранных проектов было выделено по 1 млн руб. Но это еще не все: победителей второго этапа ждут денежные награды. Премии за первые места — 2 млн руб., за вторые — 1,5 млн руб., за третьи — 1 млн руб. Победители определяются уже совсем скоро: доработанные проекты участники конкурса сдали еще в апреле. И хотя финальное решение еще не объявлено, одна из целей конкурса уже достигнута: тестируемые параметры признаны удачными. По словам и. о. министра строительства и ЖКХ РФ Михаила Меня, работа по включению именно этих характеристик в новые стандарты жилья уже идет, причем проекты-победители не останутся на бумаге: их включают в реестр проектов повторного применения, и через некоторое время, возможно, они будут реализованы и станут жилыми кварталами. ■

«ЧЕМ БОЛЬШЕ ВЫБОР, ТЕМ ЛУЧШЕ»

ЭЛЛИОТ ЭЙЗЕНБЕРГ, доктор экономических наук, эксперт по рынку недвижимости:



Для повышения стандартов жилья потребуется длительное время — это очевидно, поскольку требования горожан непрерывно меняются. Один из важных аспектов этого — совершенствование норм, касающихся охраны здоровья и безопасности. Однако вряд ли следует ужесточать нормы и правила в отношении размеров жилья и его внешнего вида — строители должны иметь возможность самостоятельно принимать такого рода решения.

Я уверен, что важно стремиться к разнообразию в жилищном строительстве. Люди имеют разный уровень доходов, ему соответствует и уровень оплаты жилья, так что чем больше выбор, тем лучше. Это касается всего

мира, в том числе России. Кстати, разрабатываемые в России стандарты жилой застройки могут отвечать тем требованиям, которые уже существуют в разных странах мира.

При этом в каждом государстве свои стандарты, однако правила в этой сфере должны быть максимально схожи в разных странах, поскольку это поощряет конкуренцию и сдерживает рост цен. И застройщики, и власти, разрабатывающие правила, должны понимать, что граждане, которые являются заказчиками обновления, должны выиграть от обновления стандартов жилищного строительства. Такие нормы могут действовать в течение многих лет. Руководствуясь стандартами и нормами охраны здоровья и безопасности, мы будем избавлены от необходимости постоянно пересматривать строительные нормы и правила.



БОЛЬШАЯ РОССИЯ И ЕЕ ГОРОДА

В современной России мы сталкиваемся с разными типами городской среды. В исследовании о развитии городских территорий в РФ, проведенном ДОМ.РФ и КБ «Стрелка» в 2017 году, на основе выявленных повседневных сценариев жизни пользователей были сформированы четыре укрупненных типа городской среды: индивидуальная, историческая, микрорайонная и современная многоэтажная. Параметрам «компактности» при этом отвечает лишь часть исторической застройки. Так, при индивидуальном типе городской среды коэффициент плотности застройки составляет лишь 0,1–0,4 при довольно маленьком размере жилых кварталов — 1–4 га. Самое важное: в этом типе городской среды практически отсутствуют общественные функции (0–1,5 объекта/га), доля объектов социальной инфраструктуры — 2%, коммерческой инфраструктуры — 5% от общей площади застройки. При этом типы городской среды с самыми высокими показателями плотности застройки — микрорайонная (1,0–1,3) и современная многоэтажная (до 2,3) — также не могут похвастаться высокой функциональной насыщенностью (2–4 объекта/га и 3–5 объектов/га соответственно), из-за чего жители все равно вынуждены преодолевать большие расстояния, чтобы добраться до места работы или получить необходимые услуги.

ЭКСКУРСАНТЫ В ЧЕРТАНОВО

АРХИТЕКТУРНЫХ ЭКСКУРСИЙ ПО СТОЛИЦЕ НЕМАЛО. САМЫЕ ПОПУЛЯРНЫЕ — ПО СТАЛИНСКИМ ВЫСОТКАМ И МОСКВЕ КУПЕЧЕСКОЙ. ЕСТЬ БОЛЕЕ РЕДКИЕ И ТЕМАТИЧЕСКИЕ: ПО ОБЪЕКТАМ КОНКРЕТНОГО АРХИТЕКТОРА, ПО ДОХОДНЫМ ДОМАМ И ПРОЧ. А ВОТ ДОМА ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА В СФЕРУ ИНТЕРЕСОВ ЭКСКУРСАНТОВ НЕ ПОПАДАЮТ. ЕСЛИ ТОЛЬКО ЭТИ ЭКСКУРСАНТЫ НЕ ПОБЕДИТЕЛИ ПЕРВОГО ЭТАПА КОНКУРСА НА РАЗРАБОТКУ ПРОЕКТОВ СТАНДАРТНОГО ЖИЛЬЯ.

НАТАЛИЯ СЕМЕНОВА

ПРОВЕРКА ХОЛОДОМ Идею провести представителей 20 архитектурных бюро по самым обычным для москвичей и вообще всех россиян домам предложил Игорь Шувалов, и. о первого вице-преьера РФ. Он также возглавляет жюри Открытого международного конкурса архитектурных концепций стандартного жилья и жилой застройки в России. Двадцатка — это те самые архитекторы, чьи проекты успешно прошли первый этап конкурса — из них после доработки и выбирается пятёрка победителей. Далеко не все из них хорошо разбираются в российской действительности, а большинство иностранных участников конкурса в нашей стране раньше вообще не бывали. Поэтому прежде чем приступить к детализации проектов (а в этом основной смысл второго этапа конкурса), они должны были получить дополнительную информацию, чтобы из-за незнания российских реалий не допустить критические ошибки. Предоставить такую информацию решили самым зрелищным и одновременно самым очевидным способом — провести архитекторов по типовым домам разных периодов. Преимущественно индустриального производства — а иных стандартных массовых вариантов в советские годы и не существовало.

Демонстрация начала с пятиэтажек хрущёвского периода, которые принято считать первыми типовым домами. В свое время поводом для их появления стали два постановления правительства, вышедших в 1956 и 1957 годах («О мерах по дальнейшей индустриализации, улучшению качества и снижению стоимости строительства» и «О развитии жилищного строительства в СССР»), а задачи решались примерно те же, что и сейчас: удешевить и ускорить строительство, а также сделать жильё доступным для населения. Самая распространенная серия этого типа в Москве получила название К7, в Ленинграде ее именовали ОД. Наружные стены таких домов делались из шлакокеромзитобетонных блоков толщиной 400 мм и облицовывались квадратной плиткой, внутренние панели были еще тоньше — 270 мм, железобетонные межэтажные перекрытия были 220-миллиметровыми, а межкомнатные перегородки (80 мм) делали из гипсобетона.

Высота потолков в таких домах едва превышала 2,5 м, основное пространство отдавалось под комнаты, размеры кухонь, санузлов и коридоров ужимались по максимуму. Правда, даже при такой экономии места при входе предусматривалась небольшая зона, где можно было оставить верхнюю одежду. «Иностранные архитекторы, особенно те, кто проектирует дома для стран с теплым климатом, недооценивают роль прихожей», — рассказы-



вает один из организаторов экскурсии, архитектор КБ „Стрелка“ Алиса Старобина. — По этому параметру некоторые из них допустили ошибку». Убедиться в том, насколько серьезна эта ошибка, иностранцам помогла погода — снежная и холодная: экскурсия проводилась в конце зимы. Поскольку визиты наносились в реальные квартиры, экскурсанты увидели, как много у жильцов верхней одежды и обуви, которую нужно где-то размещать, вернувшись домой.

ДОМА ОСОБОГО НАЗНАЧЕНИЯ Посетили экскурсанты и индустриальные дома позднего периода, когда серий стало гораздо больше. Дело в том, что при проектировании типовых жилых строений архитекторы стали руководствоваться «Единым каталогом строительных деталей», разработанным в 1970 году. «Некоторые планировки квартир таких домов мы считаем вполне удачными: они соответствуют вилке размеров, предложенной конкурсантам для проектирования», — говорит Алиса Старобина. — Да и в целом нам хотелось показать не только недостатки старых серий, но и их сильные стороны, продемонстрировать не только плохие, но и достойные решения, из которых можно позаимствовать какие-то идеи и применить на практике в современном контексте».

В качестве таких примеров архитекторам были показаны дома серии ПЗ и КОПЭ. Серия ПЗ появилась в конце 1970-х, ее разработали специально к Олимпиаде-80, и в первую очередь эти дома предназначались для застройки Олимпийской деревни, что на юго-западе Москвы. От предыдущих эта серия отличалась другим подходом к

делению квартир на помещения. Скажем, кухни стали в два, а то и в три раза больше, чем в хрущёвках: от 8,4 кв. м в самых маленьких, однокомнатных квартирах до 10,2 кв. м в трех- и четырехкомнатных. Но чтобы выдерживать такие размеры, пришлось почти полностью избавиться от межкомнатных перегородок — легких конструкций, позволяющих без проблем изменить планировку. Вместо них появились несущие стены, а перемещать их или добавлять туда новые дверные проемы технически затруднительно.

Серия КОПЭ (аббревиатура расшифровывается как компоновочные объемно-планировочные элементы), позволявшая строить дома до 22 этажей, была разработана в начале 1980-х с совершенно определенной целью. Домами этой серии предполагалось застраивать территории между новыми микрорайонами и охраняемой зоной памятников архитектуры, а заодно вносить разнообразие в облик города. Параметры несущих стен и межкомнатных перегородок в ней были примерно те же, что и в хрущёвках, или даже тоньше, потому что использовались немного другие материалы, из-за чего дома стали прочнее и устойчивее. В них появилась незадымляемая лестница, проходящая через открытые балконы, по два лифта в каждом подъезде, а в квартирах все санузлы стали отдельными, потолки же «подросли» до 2,64 м.

Особое место визита архитекторов-финалистов первого тура конкурса — Северное Чертаново, которое в свое время называли образцово-перспективным жилым районом. При его возведении, которое шло с 1975 по 1982 год, применили, или как минимум планировали применить,

множество необычных для тех лет архитектурных и инженерных решений — впоследствии их планировалось распространить и на другую жилую застройку. Например, квартиры этих домов со свободной планировкой, то есть положение любой перегородки можно менять, все проезды между домами подземные, а под каждым домом имелись подземные паркинги, в которых приходилось по одному машино-месту на три квартиры (очень неплохой показатель даже по нынешним временам). Собирались здесь внедрить и особую систему отопления, чтобы температура радиаторов менялась автоматически в зависимости от уличной температуры. Правда, эту идею так и не реализовали, ограничились терморегуляторами на батареях, но и такое решение тогда было в диковинку.

ОТПРАВИТЬ НА ЗАВОД Пользы от визита участников конкурса на разработку проектов стандартного жилья по домам индустриального производства даже больше, чем кажется на первый взгляд. «Несмотря на то что никаких ограничений по строительным материалам в техническом задании конкурса не было, некоторых участников привлекала идея дома-конструктора, — рассказывает Алиса Старобина. — Они предложили, а на втором этапе доработали решения, которые можно изготавливать на заводе, а на месте все элементы останется лишь собрать воедино».

В этом смысле главное отличие разработанных конкурсантами проектов от старых типовых домов — в материалах. Многих архитекторов больше привлек не традиционный для нашей многоквартирной застройки бетон, а дерево, причем не как элемент декора, а как основной строительный материал. Странным такой подход кажется лишь на первый взгляд. Скажем, в Европе на волне интереса к экологичному жилью деревянное домостроение в последние годы развивается очень быстро. Из сверхпрочных деревянных панелей заводского производства, соответствующих к тому же повышенным требованиям пожаробезопасности, там проектируют и строят, например, среднеэтажные дома. Так что эта идея может оказаться не такой уж и плохой. Впрочем, в арсенале конкурсантаов имеются и другие варианты. Какие из них выберут в дальнейшем для воплощения застройщики — это уже другая тема, а пока важно, чтобы как можно больше из предложенного попало в реестр проектов повторного применения, и чем более разноплановыми будут варианты, тем лучше. В конце концов, главная идея конкурса в том и заключается, чтобы будущее стандартное жильё было хоть и типовым, но разнообразным и нескучным. ■

«РОССИЯ АКТИВНО РАЗВИВАЕТ ГОРОДСКИЕ ПРОСТРАНСТВА»



О том, соответствуют ли существующие в мире стандарты жилья запросам горожан Business Guide рассказал партнер основанного в Нидерландах архитектурного бюро Cityforster
МАРТИН СОБОТА.

BUSINESS GUIDE: Насколько остро стоит вопрос актуализации стандартов жилья в Европе и в мире?

МАРТИН СОБОТА: Это сложный вопрос, поскольку стандарты жилья в мире очень разные. В одних странах они могут оставаться на уровне трущоб, в других — включать в себя удобную инфраструктуру

для людей с ограниченными возможностями или содержать высокие требования к энергоэффективности и даже интегрировать технологию переработки углекислого газа. Вероятно, все согласятся с тем, что внедрение высоких стандартов *несет в себе позитивные аспекты. Это хорошо, однако может иметь и негативные последствия. **BG:** Что вы имеете в виду?

М. С.: Возьмем, например, одну из наиболее значимых проблем — искоренение трущоб. Трудность заключается в том, что власти зачастую не имеют достаточных материальных возможностей для предоставления всем такого жилья, которое соответствовало бы необходимым стандартам. В конечном счете никто ничего не строит вовсе. А в иных странах внедрение

определенных стандартов повышает стоимость застройки до такого уровня, что такие дома становятся слишком дорогими для арендаторов. Проще говоря, введение стандартов не должно делать жильё недоступным.

BG: Могут ли стандарты влиять на доступность жилья?

М. С.: Стандарты зачастую носят технический характер и являются результатом лоббистской деятельности строительной индустрии. Разумеется, каждый человек должен иметь возможность жить хотя бы на уровне прожиточного минимума, и этот вопрос в Европе обсуждался 100 лет назад. Экономия ресурсов и энергии тоже очень значима и также влияет на доступность жилья.

BG: Сейчас во всем мире, в том числе и в России, пересматриваются прежние стандарты жилья. Может ли Россия стать одним из законодателей в этой сфере?

М. С.: Россия интересна тем, что находится в активной фазе деvelopeмента городских пространств, тогда как в развитых странах пришли к пониманию актуальности проблемы глобальных климатических изменений и необходимости трансформации, что обеспечило бы выживание человечества. В России имеется доступ, скажем, к зеленым технологиям. К тому же Россия исторически имеет очень сильную школу архитектурного проектирования. Я полагаю, что архитекторы и проектировщики способны внести более значимый вклад в развитие мира, нежели компании, занимающиеся

технологиями Big data. Я убежден, что грамотно спроектированный город гораздо больше подходит для комфортной жизни, нежели технологии «умного» города.

BG: Представления о том, каким должно быть жильё, меняются очень быстро. Возможно ли разработать стандарты жилья, которые были актуальны многие годы?

М. С.: Безусловно. Гибкость должна быть одним из ключевых стандартов. Мы знаем, как быстро может меняться мир. Тем не менее я живу и работаю в доме, которому больше 100 лет. Когда он строился, мир был совершенно иным. Однако эти старые, очень простые конструкции живут гораздо дольше высокотехнологичных и оптимизированных.

Интервью взял **АНТОН БОРОЙ**

ДОРОГА В РОССИЮ

В КАЛИНИНГРАДЕ, ГДЕ НАМЕЧЕНО ПРОВЕСТИ РЯД МАТЧЕЙ ЧЕМПИОНАТА МИРА ПО ФУТБОЛУ, В ПРЕДДВЕРИИ ЭТОГО СОБЫТИЯ ПРОЙДЕТ ТРЕТИЙ ПО СЧЕТУ ФОРУМ «СРЕДА ДЛЯ ЖИЗНИ: ВСЕ О ЖИЛЬЕ». VG ВЫЯСНИЛ, ПОЧЕМУ ЭТО МЕРОПРИЯТИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ, СОБИРАЮЩЕЕ АРХИТЕКТОРОВ, УРБАНИСТОВ И ГРАДОСТРОИТЕЛЕЙ НЕ ТОЛЬКО ИЗ РОССИИ, НО И ИЗ ЕВРОПЫ, НУЖНО ПРОВОДИТЬ ИМЕННО В ЭТОМ ГОРОДЕ.

АНТОН БОРОВОЙ



КАЛИНИНГРАД МЕНЯЕТСЯ, НО ЭТИ ОБНОВЛЕНИЯ ДОЛЖНЫ ПРОИСХОДИТЬ ОБДУМАНО И ПРЕДСКАЗУЕМО

ОТ КАЛИНИНГРАДА ДО ВЛАДИВОСТОКА У меня есть два приятеля, которые отлично знают Калининград, потому что родились и выросли в этом городе. Однажды — это было пять или шесть лет назад — они помогли мне составить туристический маршрут по Калининградской области к балтийскому побережью Польши. Когда я вернулся, приятели, выслушав подробный отчет о Гданьске, Сопоте и Гдыне, спросили меня: «Как тебе Кенигсберг?» В прежнем названии города для моих знакомых заключались все их детство и юность. Мне же виделся в этом диссонанс: как в городе с таким названием — пусть и неофициальным — может не быть удобной логистики для горожан, благоустроенных по международным стандартам улиц и дворов, современных городских пространств? И еще один вопрос, который меня мучил: почему Калининград, имеющий выход к Балтике, хоть и был на протяжении всей своей истории тесно связан с морем, отвернулся от него, став городом-интровертом?

Другие похожие города России (например, Владивосток, который, как и Калининград, является морским форпостом страны, но только восточным) тоже оказались обращенными внутрь, закрытыми в силу исторических обстоятельств. И каждый из этих городов прошел путь развития от хрущевской массовой застройки до нерегулируемого девелопмента конца 1990-х годов и более позднего периода.

Международные события и мероприятия всегда и везде дают важный импульс развитию городов, становятся поводом открыть миру их потенциал. Владивосток дождался серьезных перемен благодаря саммиту АТЭС 2012 года: в городе, зажатом сопками, появились новые территории, в том числе за счет освоения острова Русский.

Калининград же сегодня готовится сразу к двум мероприятиям: предстоящему чемпионату мира по футболу и форуму «Среда для жизни: все о жилье», который организовали Минстрой России и ДОМ.РФ совместно с правительством РФ и правительством Калининградской области, а также институтом медиа, архитектуры и дизайна «Стрелка». Ключевыми темами форума станут вопросы

формирования комфортной жилой среды, а также развития российских городов: от Владивостока до Калининграда. Столица Приморья собирала архитекторов, урбанистов и градостроителей прошлой осенью во время Восточного экономического форума.

Калининград уже меняется, и для того чтобы обновление в городе шло более предсказуемо и сохранялись исторически сложившаяся среда и облик Калининграда, ДОМ.РФ совместно с КБ «Стрелка» разрабатывает объемно-пространственный регламент для территории всего города.

«Этот градостроительный документ относится к уже застроенным территориям и призван подчеркнуть уникальность города и сделать жилую среду комфортной, доступной и привлекательной. Объемно-пространственный регламент станет частью правил землепользования и застройки, регулируя внешний облик будущей жилой и многофункциональной застройки областного центра», — отмечает заместитель генерального директора Фонда Единогласия института развития в жилищной сфере (создан ДОМ.РФ) Кристина Ишханова. Результат работы будет передан

в администрацию города для утверждения и обсуждения с жителями. В дальнейшем объемно-пространственный регламент планируют применять и в других городах.

ОТ ПРЕГОЛИ ДО ДОМА СОВЕТОВ Развитие жилой среды не должно ограничиваться рамками квартиры: комфорт обеспечивает в том числе и многофункциональность застройки, предполагающая создание мест приложения труда и пространств для отдыха и досуга. Сегодня усилиями горожан и властей в Калининграде трансформируются целые кластеры. «Сейчас формируется совершенно новое пространство в городе — это примерно 90 объектов, включая дворы, парковые зоны, скверы. В ближайшие четыре года масштабы этой работы должны возрасти», — обещает губернатор Калининградской области Антон Алиханов (см. интервью с ним на стр. 12). Он признает наличие у жителей областного центра и других городов области запроса на изменение жилой среды.

Калининград сможет показать гостям города, которые приедут на форум, первые результаты работы по обновле-

ЗАЧЕМ НУЖЕН ДИЗАЙН-КОД

➤ Дизайн-код — это правила и рекомендации, с помощью которых можно сформировать стилистически единую, комфортную и безопасную городскую среду. По сути, это документ, который объясняет, как размещать вывески, рекламу, киоски, уличную мебель и освещение.

Как сообщает сайт «Среда для жизни», большинство российских городов страдают от визуального шума, в том числе от светящихся и мигающих вывесок в разных стилях или от хаотичной рекламы, закрывающей фасады зданий и не позволяющей увидеть историческую застройку. Из-за этого визуального шума бизнес не всегда способен удержать тех клиентов, которые предпочитают спокойную среду вокруг. В частности, у людей нет желания задерживаться на улицах с избыточной рекламой. Такая улица превращается в транзитный коридор из пункта «А» в пункт «Б», и у кафе с ресторанами падает поток посетителей. А городские власти теряют возможность добиться качественной городской среды и вместе с ней — жителей, которые уезжают в более привлекательные города и даже страны. Получается, что визуальный шум негативно влияет на общее состояние города.

Дизайн-код призван снизить этот шум, вернуть городу визуальную чистоту и вместе с этим привлечь на улицы больше пешеходов. Это поможет малому биз-

несу сохранять клиентов и выдерживать конкуренцию. А город благодаря дизайн-коду сможет повысить качество среды, избавиться от баннеров через всю улицу или вывесок, засвечивающих окна домов. Дизайн-код поможет сохранить архитектурную ценность исторических зданий, которые ранее могли быть завешаны разноцветными рекламными вывесками.

Дизайн-код, как некий свод правил, вовсе не лишает разнообразия. Дизайн-код регулирует материалы, параметры и места расположения вывесок или рекламы. Но все материалы и места для размещения вывесок подбираются локально. И для каждого города, чтобы подчеркнуть его идентичность, разрабатывается собственный дизайн-код.

Сегодня практически во всех городах мира работают правила размещения вывесок, причем иногда у каждого района или даже дома собственные правила. Так, в Нью-Йорке уже более 100 лет действуют регламенты, которые регулируют параметры карнизов, окон, крыш, отделки. Например, там прописаны параметры магазинов и кафе на главных, самых оживленных улицах. Россия тоже начала идти по этому пути. Дизайн-коды уже работают в Москве, Санкт-Петербурге, Саратове, Казани, Воронеже и Чайковском.

«НЕРАВНОДУШНЫХ ЖИТЕЛЕЙ У НАС МНОГО»

В КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ — САМОЙ ЗАПАДНОЙ ТОЧКЕ РОССИИ — СЕГОДНЯ МЕНЯЕТСЯ НЕ ТОЛЬКО ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР, НО И ДРУГИЕ ГОРОДА. О ТОМ, КАК УЛУЧШИТЬ КАЧЕСТВО ЖИЗНИ КАЛИНИНГРАДЦЕВ И ЧЕМ МОЖНО ПРИВЛЕЧЬ В РЕГИОН ТУРИСТОВ, BUSINESS GUIDE РАССКАЗАЛ ГУБЕРНАТОР РЕГИОНА АНТОН АЛИХАНОВ.

BUSINESS GUIDE: В своем недавнем послании областной думе вы говорили, что ваша цель — превратить Калининград в комфортный для проживания город. Как вы намерены добиться этого?

АНТОН АЛИХАНОВ: В Калининградской области успешно реализуется программа капитального ремонта фасадов. Городские улицы постепенно преображаются. Показательный пример — фасады 12 домов по Ленинскому проспекту, это самый центр Калининграда. Эти объекты были отремонтированы с применением разработанных специалистами МАРХИ (Московский архитектурный институт.— **BG**) проектных решений, характерных для исторической застройки. Правда, пришлось еще убеждать некоторых собственников магазинов и кафе в этих домах привести свою рекламу в соответствие с паспортами фасадов.

BG: Горожанам для комфорта необходимы и современные общественные пространства. Как с этим обстоит дела?

А. А.: Для нас это один из ключевых моментов. Сейчас формируется совершенно новое пространство в городе — это примерно 90 объектов, включая дворы, парковые зоны, скверы. В ближайшие четыре года масштабы этой работы должны увеличиться. Очевидно, что для сохранения этих изменений необходима и их поддержка обществом. Сейчас у нас в работе несколько проектов, предполагающих переосмысление ключевых пространств: они должны по-новому представить городские территории. В Калининграде появится обновленная пешеходная зона на улице Баранова. Запланировано благоустройство археологического парка у легендарного в городе недостроя — Дома Советов. Разработана концепция обустройства территории вокруг исторического здания бывшей Кенигсбергской биржи, в котором разместится Музей изобразительных искусств.

BG: Вы упомянули о важности поддержки горожанами преобразования общественных пространств. В вашем послании было сказано, что в процессе улучшения городской среды предстоит в самые короткие сроки достроить эффективную систему коммуникации с калининградцами. Удастся вам это?

А. А.: Мы идем навстречу и экспертному сообществу, и неравнодушной общественности в обсуждении архитектурно-градостроительного облика наших городов. При главном архитекторе Калининградской области действует совет по экспертизе качества проектов благоустройства и формирования комфортной городской среды. Этот совет занимается профессиональным обсуждением проектов благоустройства общественных пространств, вырабатывает рекомендации в части качества архитектурных решений. Например, советом разработаны рекомендации по дизайн-коду Калининграда — это как раз системный подход к благоустройству городских территорий. Они регулируют размещение нестационарных объектов, рекламы, доступности городской среды для маломобильного населения. При разработке концепций благоустройства ключевых общественных пространств устраиваются общественные обсуждения, воркшопы, семинары, где горожане и представители общественных объединений высказывают свои пожелания, потребности по созданию и наполнению территорий. Для власти такие обсуждения — своего рода обратная связь, позволяющая понять, какие проблемы волнуют горожан.

BG: Какие же проблемы, волнующие горожан, выявили общественные обсуждения?

А. А.: Эти обсуждения подтвердили, что для жителей Калининграда сейчас очень актуальна транспортная проблематика. Многих горожан интересует вопрос оптимальной организации логистики в том или ином районе, движение общественного транспорта, такси, развитие каршеринга, создание инфраструктуры для велосипедистов.



ПЕТР КАСИН

BG: Привлекаете ли вы городское сообщество к созданию новых зон притяжения в Калининграде и других городах области?

А. А.: Безусловно. Потребности в реорганизации территорий у муниципалитетов разные: где-то жителям необходимо обустроить парковые пространства, где-то — набережные, променады, площади и даже целые улицы. Самые интересные и достойные проекты мы представляем на общероссийский конкурс по благоустройству пространств малых городов. Неравнодушных жителей у нас много. Есть целые общественные движения: по спасению зеленых зон, сохранению объектов исторического и культурного наследия, трамвая, брусчатки. В мае Калининград станет площадкой третьего форума «Среда для жизни: все о жилье», и это тоже важная часть процесса создания в Калининграде дискуссионной площадки по современным тенденциям развития территорий.

BG: Есть ли понимание, как будет развиваться среда других городов Калининградской области?

ПРОСТРАНСТВО ГОРОДА



Как изменятся любимые места жителей Калининграда — этот вопрос интересует многих горожан. Взять, например, **Нижнее озеро**. Это популярное место в центре города. В 2017 году правительство Калининградской области провело на территории базовый ремонт. Следующий этап — проведение благоустройства, которое предварительно намечено администрацией города на 2018–2019 годы. Дизайн-проект для этой территории разработан немецким бюро TOPOTEK 1 при содействии локальных экспертов и КБ «Стрелка». Нижнее озеро — одна из территорий, выдвинутых на голосование, которое инициировано Минстроем России. Какую именно территорию будут благоустраивать в 2018 году, решат сами жители. За реализацию дизайн-проекта ответственна городская администрация, финансирование производится за счет федеральных субсидий от Минстроя России.

Еще один важный район города — **улица Баранова**. Она станет частью связанной системы общественных пространств Калининграда наряду с Ленинским проспектом и Нижним озером. В преддверии чемпионата мира по футболу городские власти убирают торговые палатки, на месте которых проведут временное благоустройство. ДОМ.РФ и КБ «Стрелка» предложили городской администрации проект преобразования другой части улицы Баранова — тротуара и проезжей части. Проект был выполнен калининградским архитектором Антоном Сагалем. На реализацию проекта к мундиалю выделено 300 млн руб. Часть улицы уже смогут увидеть участники форума «Среда для жизни: все о жилье».

Дом Советов — еще одна территория, которую правительство Калининградской области готовит к чемпионату мира по футболу. Здесь убирают забор, расчищают территорию и консервируют археологические раскопки. По планам администрации и FIFA здесь будет располагаться фан-зона во время мирового первенства. ДОМ.РФ и КБ «Стрелка» разрабатывают дизайн-проект будущего благоустройства этой территории, который будет передан городской администрации. Реализация предполагается в 2019–2022 годах. Планируется создание археологического парка и центральной городской площади для ярмарок и мероприятий. Планируется сохранить исторический каскадный фонтан, который станет доминантой нового паркового пространства.

держания объектов. Благоустраивая наши прибрежные зоны, хотели бы объединить Пионерский, Светлогорск и Куршское транспортными связями в единую сеть, создать общие прогулочные, велосипедные маршруты, морское сообщение, сформировать морские фасады городов.

Особое внимание мы уделяем уникальному национальному парку «Куршская коса», где благоустройство — организация парковок, велосипедных маршрутов, кемпингов — согласуется с природоохранным статусом этой территории.

BG: Как будут развиваться восточные районы области, которые отдалены от морского побережья?

А. А.: Будущее этих территорий связано не только с развитием производства и сельского хозяйства. Здесь важно сохранить самобытность исторической архитектуры. Экономическое развитие этих районов области потребует улучшения социальной среды — строительства образовательных, медицинских и культурных объектов, повлечет рост жилищного строительства. Увеличить привлекательность этой части региона планируем за счет создания новых рекреационных зон, усиливающих индивидуальную привлекательность маршрутов, поддержки агротуризма, водного туризма, активных видов отдыха.

BG: Будет ли разработана программа открытости Калининграда, поскольку в сознании россиян регион до сих пор воспринимается как анклав?

А. А.: Отдельная программа вряд ли нужна, ведь ни формально, ни фактически наш регион не является закрытым. Да, географически мы отделены от основной территории России границами иностранных государств и это чувствуется во многом. Это более высокие транспортные тарифы для наших грузовладельцев, таможня, визы. Вопросом государственной важности является обеспечение транспортной, продовольственной, энергетической безопасности Калининградской области. Но при этом наш регион открытый, комфортный и люди здесь очень гостеприимные и дружелюбные. Многие приезжают к нам из других регионов России, из стран СНГ: и в прошлом году, и в 2016-м миграционный прирост достигал почти 10 тыс. человек. В пользу открытости говорит и туристическая статистика. Калининградская область входит в десятку российских территорий по темпам развития отрасли. Установилась устойчивая динамика прироста турпотока — в среднем на 15–17% в год.

BG: Один из важных аспектов улучшения городской среды — строительство современного жилья. Что делается в этом направлении в Калининградской области? Есть ли местные девелоперы, способные решить эту задачу?

А. А.: Современные тенденции в жилищном строительстве направлены на развитие нового качественного подхода к формированию пространств для проживания граждан. Инвесторы постепенно начинают это понимать. Даже незначительные отступления от типовых решений создают привлекательные условия для приобретения жилья. Люди ценят удобный доступ к входным группам без ступеней и пандусов, наличие небольших внутренних помещений для хранения колясок и велосипедов, сквозных проходов во двор. Организация дворов без автомобилей, устройство подземных паркингов, квартальная среднетажная застройка с архитектурно выразительными фасадами из современных и долговечных материалов, обеспечение социальными объектами — все это делает объект привлекательнее на фоне избытка предложений рынка жилой недвижимости. В нашем регионе застройщики, понимающие все эти преимущества, уже используют такие решения в своих новых объектах. Предпринимаем усилия для того, чтобы такие решения в скором времени стали минимальным стандартным комплексом для создания комфортного жилья.

Интервью взял **ВЛАДИМИР ДОЛИН**

ДОБРЫЙ ГОРОЖАНИН

КАЛИНИНГРАД — ГОРОД, ГДЕ ЖИТЕЛИ ЧЕТКО ПОНИМАЮТ, КАК ДОЛЖЕН РАЗВИВАТЬСЯ РЕГИОН. БОЛЕЕ ТОГО, ОНИ САМИ ГОТОВЫ ПРИЛОЖИТЬ МАКСИМУМ УСИЛИЙ ДЛЯ УЛУЧШЕНИЯ СРЕДЫ ПРОЖИВАНИЯ. С ТАКИМИ ГОРОЖАНАМИ И ПООБЩАЛСЯ ВГ.



ЖИТЕЛИ САМОГО ЗАПАДНОГО ОБЛАСТНОГО ЦЕНТРА РОССИИ ВСЕ ЧАЩЕ ОРГАНИЗОВЫВАЮТ СУББОТНИКИ

«МНЕ НУЖНА БЫЛА РАБОТА, И Я ЕЕ ПРИДУМАЛ»

Олег Пауков, основатель социально-экологического проекта «ЗЕЛЕНОЕ ДЕЛО»:

— Сбор и сортировка мусора — мой основной доход, хобби и образ жизни. Мы работаем в стационарном пункте приема и как мобильный контейнер по сбору отходов. Договариваемся с небольшими офисами, объезжаем их, забирая мусор, затем сортируем и сдаем на переработку. Я основал компанию три года назад. Первое время экология была не на первом месте, приоритетом был источник дохода. Мне нужна была работа, и я ее себе придумал. Сейчас уже есть возможность вести общественную деятельность: организовывать субботники, заниматься просвещением в детских садах. Я вижу, что моя работа влияет на людей. Жители стали обращаться в управляющие компании с требованием установить наши контейнеры на придомовой территории. Мы работаем по всему городу, нашими услугами пользуется около 4,5% населения. Власти пока не считают раздельный сбор мусора приоритетной задачей. Приятно, что горожане думают по-другому.

Есть желающие сдавать мусор в области в 50 км от Калининграда. Но я не могу так далеко ехать за пятью килограммами. Спрос растет, и нужны деньги для развития. Я собираю пластик и знаю, что есть 18 видов, знаю объем отходов. Решил, что нужно создать изделие, продукт, произведенный из максимального числа видов пластика, стекла и покрышек. Это покрытие для дорог в частном секторе в виде пазла, который легко собирать и разбирать в зависимости от подтоплений. И второй вариант — пандусы для инвалидов-колясочников и детских колясок. Предложил разработать технологию в рамках дипломной работы — она уже готова. На ее внедрение нужны деньги. Поддержка, которую могут оказать власти, несущественна в требуемом объеме, а ее получение займет слишком много времени. Ориентируюсь на частных партнеров.

«ГЛАВНОЕ, ЧТО ВЛАСТИ НАС УСЛЫШАЛИ»

Анна Алимпиева, городской активист:

— Я социолог, и меня всегда интересовало, как устроена жизнь города. В том числе поэтому на протяжении многих лет я вовлечена в разные городские движения и инициативы. Это, например, группа «Спасем брусчатку», ориентированная на сохранение культурного наследия, или «Аллеи Калининградской области», в рамках которой мы защищаем придорожные аллеи — уникальное явление, которого нет больше ни в одном российском регионе. Сейчас «Аллеи» активно работают с вопросами городского озеленения, так

как ситуация приобрела угрожающий характер. В советское время Калининград носил звание города-сада, об этом слогали песни, а сейчас деревья и зеленые зоны уничтожаются не только в пользу нового строительства, но и без видимых причин. Также я координирую группу «Право на город», в фокусе внимания которой проблема участия граждан в процессах городского планирования и развития. В условиях, когда интересы горожан не всегда учитываются при принятии решений, важно, с одной стороны, развивать эти механизмы, с другой, способствовать реализации гражданами своего права на город — через обучение, освоение практик участия, формирование местных сообществ.

Сегодня Калининград в числе городов, наиболее популярных для переезда на постоянное место жительства, особенно среди образованных молодых людей, российских яппи. И даже сейчас, несмотря на негативные тенденции в развитии городской среды, приезжие воспринимают ее как благоприятную. Поэтому сейчас и актуальны вопросы формирования благоприятной, комфортной городской среды. К сожалению, большинство людей продолжает жить в границах собственной квартиры, почти не обращая внимания на то, что происходит вокруг. Но есть положительная динамика — мы видим это на примере своих мероприятий: люди приходят обсуждать вопросы городского развития, участвуют в акциях по посадке деревьев и DIY-благоустройству. Нагляд-



СЕГОДНЯ КАЛИНИНГРАД В ЧИСЛЕ ГОРODOB, НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫХ ДЛЯ ПЕРЕЕЗДА НА ПОСТОЯННОЕ МЕСТО ЖИТЕЛЬСТВА



СЕЙЧАС В КАЛИНИНГРАДЕ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ И РЕМОНТЕ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ ПРОКЛАДЫВАЮТ ВЕЛОДОРОЖКИ

ный пример — улица Фрунзе. Она проходит между двух важных для идентичности города точек: районом, где когда-то находился Королевский замок (а теперь стоит Дом Советов), и Королевскими воротами. На ней двухполосная проезжая часть и зеленый бульвар. В прошлом году выяснилось, что власти собираются расширить автодорогу и сделать ее скоростной, для чего придется вырубить 206 из 300 деревьев. Первое, что мы сделали, — это провели опрос жителей улицы, которые единодушно высказались против расширения автодороги и за сохранение зеленой зоны. Провели дендрологический анализ, проконсультировались с транспортниками (планы властей были мотивированы стремлением снизить уровень пробок), нарисовали дизайн-проект, предполагающий развитие бульвара как зеленого общественного пространства и оптимизацию автомобильного движения, представили его мэрии, организовали встречу чиновников с жителями района. Власти нас услышали и попробовали взглянуть на ситуацию с другой стороны.

«НАС, ВЕЛОСИПЕДИСТОВ, НАКОНЕЦ-ТО ЗАМЕТИЛИ»

Иван Марков, координатор группы

«Критическая масса»:

— «Критическая масса» организует ежемесячные массовые заезды велосипедистов по городу. Маршрут со-

ставляем заранее и выкладываем его в соцсетях. Наша активность помогает по-новому понять велосипед. Обычно его воспринимают или как спортивный агрегат, поэтому большинство мероприятий, в которых задействованы велосипедисты, имеет официальный статус, велощолы, например. Или как атрибут досуга: кладут в багажник, едут 80 км до литовской Ниды и катаются. Своими массовыми заездами мы старались дать властям знать о том, что тоже хотим кататься по городу в подходящих для этого условиях, а не ездить за ними в Ниду. До того как мы начали кататься, в Калининграде была одна велодорожка — вокруг Верхнего Озера, почти кольцевая. По ней можно кататься туда-сюда после работы. Мы просили городских власти добавить велодорожек, нам отвечали: покажите, что действительно хотите кататься. Мы показали. Старемся ездить аккуратно, по крайней правой полосе и не мешать автомобильному движению. Сейчас автомобилисты уже привыкли. За «Критической массой» стали появляться другие группы, например для ночных заездов. Чиновники быстро откликнулись, спасибо поддержке СМИ: массовый выезд велосипедистов по маршруту длиной 16 км — довольно заметное мероприятие. Нами стали интересоваться журналисты местных изданий и ТВ, затем подключились городские власти, так как на всех официальных мероприятиях журналисты задавали вопросы: «А что у вас с велосипедистами?»

Сейчас при строительстве и ремонте улично-дорожной сети, если есть возможность, прокладывают велодорожки. Они не всегда складываются в маршрут, почему-то покрыты плиткой и в целом очень различаются, так как нет единых стандартов для подрядчиков. Но сейчас на уровне городских чиновников уже обсуждается унифицированное техническое задание. Хотелось бы, чтобы велодорожки складывались в понятную сеть, их можно было использовать для передвижения по городу из одной точки в другую, а не просто для катания. В Калининграде это возможно круглый год: у нас очень мягкая зима, и на велосипеды пересаживается все больше людей. По моим наблюдениям, участников массовых заездов стало меньше, но гораздо больше тех, кто ежедневно едет на работу или учебу на велосипеде. Из-за этого мы даже хотели закрыть группу, но есть постоянный состав — около 50 человек, которые очень просят этого не делать: для них заезды стали не просто досугом, это сообщество. У властей пик интереса к нашим проблемам прошел, но внимание чиновников привлекать удастся. Когда запретили парковать велосипеды у нового стадиона, построенного к чемпионату мира по футболу, из соображений безопасности, фанаты-велосипедисты приехали на первый тестовый матч на велосипедах — ко второму, через полторы недели, уже работали велосипедные парковки. ■

СВОИМИ РУКАМИ

В КАЛИНИНГРАДЕ ЖИВУТ НЕРАВНОДУШНЫЕ ЛЮДИ. ИМ НЕБЕЗРАЗЛИЧНО, КАКИМ БУДЕТ БУДУЩЕЕ РОДНОГО ГОРОДА. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ЭТОМУ — СЛЕДУЮЩИЕ ПРИМЕРЫ.

«В КАЛИНИНГРАДЕ ЕСТЬ РЯД ПЕРСПЕКТИВНЫХ МЕСТ»

Антон Сагаль, архитектор:

— В конце марта я вместе с итальянскими коллегами из OASI Architects закончил реконструкцию набережной реки Преголи, которую мы провели в рамках более масштабного проекта по развитию Калининграда, им, в свою очередь, занимается КБ «Стрелка». Большой проект включает благоустройство ключевых улиц города, в том числе разработку уникальных малых архитектурных форм, которые будут подчеркивать одновременно индивидуальность и идентичность улиц. Постепенно город будет обновляться.

Набережная Преголи — уникальная и важная часть города, но до обновления она не была интегрирована в общественное пространство. В городе есть ряд перспективных для вовлечения в городскую среду территорий, которые сейчас не задействованы, вокруг Музея мирового океана или остров Канта, например. В прошлом году вместе с Ольгой Балакиревой работали над благоустройством улицы Профессора Баранова, где, например, была слишком широкая проезжая часть, но отсутствовали удобные пешеходные зоны. Зато была зона стихийной парковки, здания в аварийном состоянии, неиспользуемые участки. Улицу разделили на зоны: культурно-образовательную, торговую, историческую и рекреационную. Решили сохранить историческую брусчатку, заново замостив только новую пешеходную часть.

Один из инструментов, используемых для формирования облика города, — дизайн-код. Это фактически свод правил и рекомендаций по организации элементов городской среды. Он нужен, чтобы их упорядочить, свести к минимуму визуальный шум. Дизайн-код определяет границы, за которые нельзя выходить, работая над благоустройством, но не исключает точечных проектов по улучшению городского пространства.

«ВЫВЕСКИ ФОРМИРУЮТ КОММУНИКАЦИОННУЮ СРЕДУ»

Максим Попов, директор дизайн-бюро «Пикторика»:

— Я давно не был в Москве, но семь-восемь лет назад, оказавшись на Тверской, подумал, что все выглядит как в Латинской Америке. В Калининграде примерно так же, но постепенно город меняется. Процесс упорядочивания визуальной среды начал наш отдел архитектуры еще до того, как началась разработка дизайн-кода. Чиновники пытались вернуть в рамки здравого смысла вывески и



В КАЛИНИНГРАДЕ МЕСТНЫЕ ЖИТЕЛИ ЧАСТО УСТРАИВАЮТ ФОТОПРОГУЛКИ

рекламу. Дизайн-код устанавливает правила, соблюдение которых упорядочивает визуальную среду и, как следствие, делает комфортной городскую. Она становится более мягкой и дружелюбной для людей. А между качеством общественного пространства и городской среды и эмоциональным состоянием человека есть доказанная связь. Люди по-разному себя чувствуют, когда растут во дворе, который смотрит на бетонную стену серой пятиэтажки, или в пространстве, продуманном та-

ким образом, чтобы в нем было комфортно. Вывески, реклама, указатели, дорожные знаки, информационные таблички формируют коммуникационную среду. Если она агрессивна, у жителей может расти тревожность, рассеиваться внимание. Когда в городе легко ориентироваться и можно без проблем найти общественный туалет, вокзал, зоопарк или полицию, возникает ощущение безопасности. Важно, чтобы навигационные знаки были выполнены в едином стиле. Но дизайн-код — это рекомендации, а не директива. Если городские власти регламентируют его применение, то отдел эстетики, через который проходят все вывески, наружная реклама, сможет следить за соблюдением предписаний. В противном случае необходимого однообразия не добиться. Будет как сейчас: скромная и красивая, эффективная вывеска — вопрос сознательности того, кто ее заказывает. Обязательное использование дизайн-кода поставит всех в равные условия.

Дизайн-код Калининграда уже готов, скоро появятся первые результаты. Не стоит ждать всеобщей эйфории и счастья, наоборот, как с любыми новыми правилами, первое время могут быть трудности. Думаю, оценить его эффективность можно будет не раньше чем через три года. Результат будет виден по отзывам туристов, у которых свежий взгляд на город.

«ДЛЯ КАЖДОГО ДВОРА ЯМА — БОЛЬШАЯ ПРОБЛЕМА»

Татьяна Мироненко, основатель движения

«КРАСИВЫЙ КАЛИНИНГРАД»:

— «Красивый Калининград» объединяет неравнодушных людей, которые хотят делать город лучше. Мы создали сайт, на котором за 20 секунд можно сформировать и отправить в мэрию письмо с сообщением о недостатках благоустройства или ЖКХ, которые беспокоят гражданина. Писать ничего не нужно, нужно сфотографировать проблему, загрузить фотографию на сайт и пройти по предложенным вариантам шагов. Программа составляет обращение, которое уходит на почтовый адрес мэрии.

Для этого не нужно специально договариваться, задачу решает программист. По закону чиновники обязаны ответить в течение 30 дней, и они отвечают. Это движение я основала в январе 2016 года. Идея не моя. Она принадлежит Красимиру Вранскому, который основал «Красивый Санкт-Петербург». Сайт отлично себя зарекомендовал, я была волонтером «Красивого Санкт-Петербурга», когда жила в городе. После переезда в Калининград решила основать местное отделение, так как ничего похожего тут не было. Сейчас к проекту подключился 61 город, планируем начать работать в Беларуси.

Оказалось, что наша работа очень востребована, потому что люди хотят сообщать о ямах во дворе, сломанных качелях, неработающем освещении и тому подобном — просто не знают куда и как. Многих останавливает мысль о том, что обращение превратится в бумажную волокиту и займет уйму времени. Пример «Красивого Калининграда» доказывает обратное. Мы засекали: для оформления сообщения посетитель проводит на сайте 20 секунд. Помимо сайта мы сделали мобильное приложение, таким образом удалось привлечь молодежную аудиторию. Старшему поколению пока сложно подключиться к «Красивому Калининграду» — мы думаем, как с этим справиться. Люди постарше более требовательны к городской среде, их замечания могут быть ценными.

Мы также устраиваем фотопрогулки. Сообщаем на своих страницах в соцсетях, когда и откуда стартуем, идем по выбранному маршруту и фотографируем все недочеты благоустройства, которые встречаем. Городские власти на связь со мной не выходили, но, думаю, знают о нас, так как о «Красивом Калининграде» был сюжет на первом городском канале. Кстати, это оказалось очень эффективно: в нем рассказывали о разбитой дороге вдоль набережной — сейчас там идеальное покрытие. Самое большое достижение «Красивого Калининграда» не в том, что наша работа помогла решить какую-то одну масштабную проблему, для каждого двора своя яма — такая проблема. А в том, что решается половина проблем, с которыми люди обращаются в мэрию через сайт. ■



ПОСЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ НАБЕРЕЖНАЯ РЕКИ ПРЕГОЛИ СТАНЕТ ОДНИМ ИЗ КУЛЬТОВЫХ МЕСТ КАЛИНИНГРАДА

КВАРТИРА НА ВЫРОСТ

ОСТРАЯ ФАЗА КРИЗИСА МИНОВАЛА. ЭТО ПРИВЕЛО К ТОМУ, ЧТО РОССИЯНЕ ПЕРЕСТАЛИ ИНТЕРЕСОВАТЬСЯ ПОКУПКОЙ ЖИЛЬЯ НАИМЕНЬШЕЙ ПЛОЩАДИ. ПОКУПАТЕЛЕЙ ВСЕ ЧАЩЕ ИНТЕРЕСУЮТ БОЛЕЕ ПРОСТОРНЫЕ КВАРТИРЫ С СОВРЕМЕННЫМИ ПЛАНИРОВКАМИ. ОНИ БОЛЬШЕ НЕ ГОТОВЫ ПЛАТИТЬ ЗА НЕЭФФЕКТИВНЫЕ МЕТРЫ. НА СМЕНУ ТАКИМ КВАРТИРАМ ПРИХОДИТ ЖИЛЬЕ ЕВРОФОРМАТА — С ОБЪЕДИНЕННОЙ ГОСТИНОЙ И КУХОННОЙ ЗОНОЙ.

АЛЕКСАНДРА МЕРЦАЛОВА

Значительное снижение доходов населения на фоне экономического спада в 2014 году быстро сделало свое дело. Уже по итогам 2015 года риэлторы заявили, что почти треть продаж жилья во многих регионах России приходится на малогабаритные предложения площадью до 35 кв. м, а средняя площадь продаваемых объектов уменьшилась. Рынок отреагировал молниеносно: в 2014–2015 годах включение в состав строящихся жилых комплексов большого числа ставших хитом продаж квартир-студий площадью 20–25 кв. м стало частью антикризисной стратегии многих застройщиков. Но спустя три года ситуация изменилась.

МЕТРАЖ С ЗАПАСОМ Впервые с начала кризиса средняя площадь покупаемого жилья перестала сокращаться. Согласно данным компании «Метриум», в первом квартале 2018 года средняя площадь купленной на первичном рынке квартиры составила 54 кв. м, что соответствует аналогичному показателю 2017 года. В Est-a-tet заметили более существенный сдвиг: согласно данным этой компании, площадь среднего лота выросла до 58 кв. м. Хотя управляющий партнер «Метриума» Мария Литинецкая предупреждает: статистика в этом вопросе, к сожалению, не так однозначна. Оперативно увидеть в продажах происходящие в настроениях покупателей изменения не так просто, ведь покупатели пока вынуждены выбирать из того, что есть на рынке.

Но, как рассказывает директор департамента продаж Est-a-Tet Валерий Ручий, многие девелоперы уже подстраиваются под меняющийся рынок. Сейчас, по его словам, доля квартир-студий в выходящих на рынок новых проектах в среднем не превышает 12%, тогда как еще несколько лет назад в отдельных случаях она доходила до 50%. Время подготовиться у застройщиков было. Директор по маркетингу ГК А101 Дмитрий Цветков рассказывает, что настроения покупателей начали меняться еще в конце 2016 года, но формирование тренда пришлось на весну 2017 года. Именно в этот момент, по его словам, компания начала корректировать квартирографию в пользу предложений большей площади, и эти изменения благоприятно отразились на продажах. «Наша статистика показывает, что примерно 30% покупателей, которые приходят в офис продаж за конкретной квартирой, после просмотра всего пула меняют решение в пользу большей по площади квартиры», — объясняет господин Цветков. За счет этого, продолжает он, в первом квартале 2018 года стоимость среднего проданного лота в проектах компании выросла на 5,5% относительно четвертого квартала прошлого года.

Гендиректор Ikon Development Евгения Акимова рассказывает, что если в первом полугодии прошлого года двухкомнатные квартиры формировали 54% продаж в проектах компании, то сейчас их доля выросла до 70%. Гендиректор «КБК Проект» Василий Костин говорит о 30-процентном увеличении спроса на трехкомнатные квартиры лишь за первые месяцы этого года. По его словам, студиями при этом интересуются все меньше. С этим соглашается начальник отдела продаж департамента новостроек «Инком-недвижимости» Валерий Кочетков. Он подсчитал, что за два года востребованность трехкомнатных квартир выросла в 2,3 раза, а за год — на треть: в среднем по Москве и Подмосковию «трешки» в составе спроса занимают 23,4%.

ФАКТОРЫ РОСТА Дмитрий Цветков называет основной причиной переориентации покупателей на более габаритные квартиры повышение доступности ипотечно-

го кредитования. Исходя из его расчетов, снижение кредитной ставки на один процентный пункт повышает доступность квартиры на 5%, позволяя заемщику сократить размер ежемесячного платежа. «С марта 2017 года ставки по ипотеке снизились в среднем на два процентных пункта, повысив доступность жилья на 10% — в этих условиях большинство покупателей предпочли купить квартиру на 10% дороже, причем чаще всего за счет увеличения площади, а не выбора квартиры в доме на высокой стадии готовности», — объясняет господин Цветков. Коммерческий директор группы «Сити-XXI век» Виталий Разуваев соглашается, что повышение доступности ипотеки стало ключевым фактором. «Например, покупатели „однушек“ при том же бюджете могут позволить себе „евродвушку“ от 45 кв. м», — подсчитал он. Но господин Разуваев обращает внимание и еще на один момент: с первичного рынка недвижимости постепенно уходят покупатели-рантье, которые приобретают жилье на первичном рынке для последующей сдачи в аренду. Именно они, по его мнению, формировали спрос на небольшие квартиры, рассчитывая таким образом увеличить доходность своих вложений. По наблюдениям господина Разуваева, для собственного проживания клиенты предпочитают квартиры площадью 38–40 кв. м.

Евгения Акимова называет другим важным фактором роста интереса к жилью большей площади старт программы помощи семьям с детьми. «Семьи, которые пока только планируют рождение детей, готовы сразу приобрести просторное жилье на перспективу, рассчитывая снизить ставку по ипотеке до 6%», — объясняет она. Василий Костин предлагает добавить к этому перечню психологические перемены в сознании покупателей: люди все больше задумываются о создании качественного пространства для жизни. Этот тренд, по его мнению, хорошо иллюстрирует растущий интерес к квартирам с двумя санузлами и грамотными решениями для хранения вещей.

ЗАПЛАНИРОВАННАЯ ВЫГОДА Основа любого решения застройщика, в том числе планировочного, — выгода. А ее величина зависит от востребованности товара покупателями. Дмитрий Цветков уверен: времена, когда покупатели спокойно относились к необходимости полностью переделывать стены в купленной только что квартире, прошли. Сейчас большинство из них стремится сразу найти максимально подходящий для них вариант. Поэтому оптимальное решение для девелоперов — разнообразить число предлагаемых вариантов. Гендиректор «МИЭЛЬ-Новостроек» Наталья Шаталина подтверждает:

КВАДРАТ КОМФОРТА



За прошедшие 30 лет в планировках жилья произошла настоящая революция. Сегодня застройщикам приходится учитывать, что покупатели ценят рациональность. Так, «Дон-Строй Инвест», по словам представителя компании, работает в четырех классах. «Мы видим, что параметры, важные в «премиум-люкс», не так принципиальны в бизнес- и комфорт-классе», — отмечает он. Но есть и общие принципы. Во-первых, базовые параметры квартиры — высота потолков, количество и размер окон — это тот случай, когда чем больше, тем лучше. «Поэтому даже в нашем первом проекте комфорт-класса Fresh потолки в 3–3,5 м и окна высотой 2–2,5 м и шириной до 2,3 м, — говорит представитель компании. — Во-вторых, эргономичность и функциональность». Лучшее всего их обеспечивают формы квадрата и прямоугольника. Поэтому и общая форма квартиры, и форма каждой комнаты должны стремиться к этому идеалу. В этот тренд вписывается популярность евроформата с объединением гостиной и кухни. Он особенно актуален для небольших квартир: хозяин получает функционал двухкомнатной квартиры, которая на 20–30% меньше

для многих покупателей психологически важно наличие в проектах большого разнообразия планировок. По ее словам, сейчас клиенты хотят увидеть как минимум пять разных вариантов для каждого типа квартир.

Валерий Ручий объясняет, что технические возможности для того, чтобы разнообразить спектр предлагаемых планировок, у застройщиков сейчас есть. Компании все чаще строят монолитное, а не панельное жилье, возможности которого ограничиваются двумя-тремя вариантами на все секции. Клиенты желают видеть различные варианты квартир, и девелоперы вынуждены идти им навстречу. Гендиректор Level Group Кирилл Игнахин рассказывает, что в каждом проекте компании предусмотрено более 30 вариантов планировок.

Но, несмотря на появившееся многообразие, глобальные тренды на рынке планировок все же есть, и основной них — упор на функциональность жилья. Средняя площадь предлагаемых лотов снижается, но их наполнение продумывается намного более тщательно, в результате чего может быть грамотно использован каждый метр площади. Дмитрий Цветков вспоминает, что еще в 2013 году продажа однокомнатной квартиры площадью 44–48 кв. м была обычным делом. «Но сейчас это провал: такая квартира будет слишком дорогой, ведь, заплатив совсем немного больше, можно получить небольшую, но уже „двушку“», — объясняет он. Господин Цветков уверяет, что рациональное использование площади выгодно девелоперам, ведь стоимость 1 кв. м в квартирах меньшей площади традиционно выше. «Грамотное планировочное решение может сократить площадь жилья на 5–7 кв. м, в то время как стоимость 1 кв. м вырастет на 10%, а для покупателя это все равно будет дешевле, чем платить за дополнительную площадь», — рассуждает он.

Мария Литинецкая уточняет, что выгода застройщиков достигается не только за счет непосредственно повышения стоимости квадратного метра. По ее словам, сам по себе лот с удачной, востребованной планировкой может быть продан на 10–20% дороже среднего показателя по проекту. «Соответственно, чем больше хороших планировок, тем более высокий доход получит застройщик от их продажи», — замечает она. А Валерий Ручий считает выбор грамотной планировки одним из самых важных моментов на этапе проектирования: «Если проект находится рядом с дорогой, то самые дешевые квартиры будут с видом на эту дорогу, при этом, скорее всего, трехкомнатные и двухкомнатные квартиры, более высокие по цене, будут смотреть окнами во двор». Согласно его оценкам, удачная планировка может повисить не только стоимость проекта

по площади, значит дешевле. При этом квартира не теряет в комфорте. В-третьих, разнообразие. Важно, чтобы каждый мог подобрать в понравившемся доме квартиру с учетом своего семейного положения.

При проектировании, безусловно, учитываются запросы покупателей на квартирографию и параметры, установленные градостроительным планом застройки участка, соглашаются в AFI Development. Иногда между ними могут возникать противоречия, тогда приходится искать компромисс. Например, во всех жилых комплексах компании, выше четвертого этажа есть балконы — это нормативное требование. «Мы строим квартиры без отделки, поэтому перегородки можно переносить под конкретные запросы покупателей», — отмечает представитель компании. Исключение «мокрые зоны», это туалет и ванная, и зона кухни, расположение которых фиксировано по законодательству. Один из последних европейских трендов, который хорошо принимают российские покупатели, объединенные кухня-ниша и гостиная. Это удобно, если люди хотят больше общаться с членами семьи.



РОССИЯНЕ ВСЕ БОЛЬШЕ ЗАДУМЫВАЮТСЯ О СОЗДАНИИ ВОКРУГ СЕБЯ КАЧЕСТВЕННОГО ПРОСТРАНСТВА ДЛЯ ЖИЗНИ

на 20%, но и ликвидность. Виталий Разуваев тоже обращает внимание на важность видовых характеристик. По его словам, лоты с наилучшими видами есть абсолютно во всех проектах и, как правило, они продаются на 10–15% дороже остальных.

КВАРТИРА В ЕВРОСТИЛЕ Еще в первой половине 2010-х популярность на рынке начали набирать квартиры евроформата, где гостиная и кухня составляли единую зону. Евгения Акимова вспоминает, что если еще в 2014 году основной спрос на такое жилье формировался за счет студий, которые рассматривались как альтернатива «однушкам», то сейчас все более востребованными становятся двухкомнатные квартиры евроформата. Помимо объединенной гостиной и кухонной зоны в таких вариантах обычно предусмотрена дополнительная комната. Господин Игнахин добавляет, что «евродвушки» зачастую оказываются компромиссным вариантом. «Такие предложения по площади меньше, чем стандартные



двухкомнатные квартиры, но больше, чем однокомнатные», — объясняет он. Господин Игнахин уверен: у больших квартир евроформата на российском рынке большое будущее. Прежде всего за счет возможностей для более комфортного проживания. «Здесь эффективно разделены жилая и социальная зоны, в квартирах классического формата кухни зачастую маленькие, на фоне чего одна из спален практически неизбежно превращается в гостиную», — говорит он.

Потенциал действительно есть, ведь проникнуть в массовое сознание покупателя недорогого жилья евроформату пока не удалось. В компании «Метриум» объясняют, что наибольшей популярностью такие квартиры пользуются в домах комфорт-класса и выше, а в более бюджетном сегменте клиенты все еще ориентированы на классические варианты с отдельной кухней.

Но более доступная цена в сравнении с классическим форматом далеко не единственное преимущество евроформата. Гендиректор ГК «Атлант» Роман Лябихов называет еще один очевидный плюс такого типа планировки: за счет меньшего числа стен квартира выглядит более просторной и светлой даже при небольшой общей площади. Кроме того, по его словам, объединенная зона гостиной и кухни удобна для пожилых людей: им там легче передвигаться, ведь в таком жилье нет узких проходов и минимум отдельных помещений, по сути, это единое пространство, где все необходимое находится под рукой. Еще одним важным преимуществом евроформата Василий Костин называет гибкость зонирования. Как правило, жилая зона в таких квартирах предусматривает наличие двух окон — при необходимости такую комнату легко можно разделить на две.

ДОМ БЕЗ СТЕН Другое популярное предложение девелоперов — жилье без стен, предполагающее свободную планировку. Евгения Акимова объясняет, что такие варианты пользуются спросом у клиентов, ориентирующихся на нестандартную организацию пространства в буду-

щем — например, им понадобится творческая мастерская или кабинет. Таким образом, по ее мнению, интерес к вариантам со свободной планировкой сосредоточен в сегментах элитного и бизнес-жилья. «Если же клиента полностью устраивает стандартная планировка, он выбирает жилье как минимум с уже возведенными межкомнатными перегородками», — говорит госпожа Акимова.

Определившись с тем, нужны ли в будущей квартире стены, потенциальный покупатель должен решить, стоит ли покупать квартиру с готовой отделкой. Несмотря на то что предложения с отделкой набирают все большую популярность, 80% спроса, по данным компании «Метриум», все еще формируют квартиры без отделки. «Но это во многом обусловлено самой структурой предложения застройщиков, в которой преобладает жилье с черновым ремонтом», — замечает Мария Литинецкая. При этом, по ее словам, в проектах, где предлагаются варианты с отделкой и без, спрос на них распределяется примерно поровну.

С тем, что устойчивый покупательский спрос сейчас есть как на жилье с отделкой, так и без нее, соглашается и Кирилл Игнахин. По его прогнозам, интерес к этим форматам и в дальнейшем будет распределяться поровну. «Среди клиентов всегда есть те, кто стремится обустроить жилье по-своему и для кого на первом месте стоит экономия времени и денег», — рассуждает он. Но Валерий Ручий считает, что с повышением доступности ипотеки привлекательность квартир без отделки будет постепенно снижаться, ведь стоимость ремонта и даже мебели можно без проблем включить в договор долевого участия, а следовательно, и в тело кредита. Валерий Кочетков тоже считает, что варианты со свободной планировкой будут становиться все менее популярными именно из-за стремления покупателей сэкономить. «Сейчас практически за те же деньги можно найти объекты с предчистовой отделкой и даже с отделкой „под ключ“ — речь идет о массовых сегментах, где зачастую вопрос экономии является решающим», — объясняет

он. Отсутствие ценовой разницы господин Кочетков объясняет тем, что застройщики все чаще рассматривают наличие отделки и ее уровень как инструмент борьбы за покупателей.

Альтернативным вариантом для покупателей жилья часто становится другой популярный формат — white box. В этом случае квартира сдается с возведенными межкомнатными перегородками и разведенными коммуникациями, а стены, полы и потолки полностью выровнены и готовы для проведения косметического ремонта.

НЕПОДХОДЯЩИЕ ФОРМАТЫ Вместе с появлением более востребованных вариантов планировок жилья на рынке присутствуют и отмирающие варианты. Валерий Ручий называет одним из них таунхаусы, которые сейчас покупают единицы, а ведь еще пять лет этот формат жилья был достаточно популярен.

Мария Литинецкая рассказывает, что покупатели все более негативно воспринимают любые чрезмерно большие нежилые площади, в первую очередь длинные коридоры. Такой же негатив, по ее словам, у потенциальных жильцов могут вызвать квартиры продолговатой формы со смежными комнатами. «Многие обращают внимание на количество окон: чем меньше естественных источников света, тем менее привлекательна для клиентов планировка», — объясняет госпожа Литинецкая.

Гендиректор ГК «Атлант» Роман Лябихов добавляет, что покупателям важна и форма комнат. Наиболее востребованные варианты — квадратные, а длинные и смежные жилые помещения, напротив, людей почти не интересуют. Василий Костин рассказывает, что покупателей отпугивают и нестандартные «дизайнерские» планировки — с острыми углами, полукруглыми стенами, колоннами посередине.

Тем не менее вовсе отказываться от нестандартных планировок, таких как двухуровневые квартиры, квартиры с панорамным остеклением, эколофты с высокими потолками, ситихаусы с террасами и мансарды, девело-

перы не спешат. И резон в этом есть: подобные предложения всегда были хорошим маркетинговым ходом, объясняет Валерий Кочетков. По его оценкам, треть обращений клиентов изначально нацелена на покупку именно нестандартных квартир и смотрят их достаточно активно. Хотя покупают нечасто. «После предметного ознакомления с предложениями в проекте три четверти изначально предпочитавших нестандартные планировки делают выбор в пользу практических традиционных», — констатирует господин Кочетков.

ВИД С БАЛКОНА Еще один важный момент: отношение к балкону или лоджии в квартире тоже претерпевает изменения. Мария Литинецкая объясняет: то, что когда-то считалось неотъемлемой частью любой качественной квартиры, сейчас остается таковой далеко не для всех сегментов. По ее мнению, на наличие балкона чаще всего обращают внимание, во-первых, покупатели бюджетного жилья, рассматривающие его как дополнительное техническое помещение, а во-вторых, курящие клиенты. «В условиях, когда курение в общественных местах запрещено, балкон становится им просто необходим, часто такие покупатели могут даже отказаться от понравившегося варианта, если проект не предусматривает наличия лоджии», — говорит госпожа Литинецкая. Евгения Акимова добавляет, что есть еще одна категория клиентов: люди, рассматривающие балкон как резервную возможность для расширения комнаты или кухни посредством перепланировки или организации на нем рабочего пространства. Надо учитывать, что результатом таких действий может стать испорченный фасад дома.

Но совсем отказаться от балконов застройщикам в ближайшее время вряд ли удастся. Валерий Кочетков рассказывает, что молодые покупатели к ним равнодушны. А Валерий Ручий и вовсе уверен, что они привлекают лишь покупателей старше 45 лет. «Тем не менее факт налицо: на нашем рынке несколько застройщиков предложили квартиры без балконов, и такой вариант не всем пришелся по душе: часть покупателей традиционно рассматривает лоджию или балкон как неотъемлемую часть квартиры», — говорит господин Кочетков.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ Но Кирилл Игнахин уверен: привычка складировать ненужные вещи на балконе или под кроватями постепенно уходит в прошлое. Да и хранить вещи на антресолях многим уже не хочется. На этом фоне покупатели начинают обращать все больше внимания на наличие в современном жилье мест, специально предназначенных для хранения: гардеробных комнат или отдельных кладовых. Директор по продажам ГК «Гранель» Рустам Арсланов тоже говорит об отказе покупателей от балконов в пользу кладовых. По его словам, сейчас кладовки проектируются во всех объектах компании и к моменту ввода домов в эксплуатацию нераспроданными остаются лишь 20–30% помещений для хранения.

Дмитрий Цветков рассказывает, что интересоваться бонусными помещениями в виде кладовых и гардеробных покупатели начинают в последнюю очередь, убедившись, что их устраивают все остальные опции проекта. Но, несмотря на это, отношение к формату также постепенно меняется. «Если пять-шесть лет назад клиенты интересовались лишь непосредственно наличием гардеробных, то в посткризисные годы они стали обращать внимание на их размеры: переплачивать за лишние квадраты в технических помещениях клиенты не хотят», — замечает Мария Литинецкая. Валерий Ручий добавляет, что наличие гардеробных, как правило, оказывается наиболее важным для консервативных покупателей, выбирающих жилье классической планировки, а не евроформата.

Но далеко не все девелоперы придерживаются подобного мнения. Виталий Разуваев, напротив, считает, что тренд на увеличение площади помещений дошел и до сегмента решений для хранения вещей. Если еще год-два назад, по его словам, покупатели чаще интересовались наличием ниш для шкафов-купе как более экономичным вариантом для хранения вещей, то сейчас вновь стали предпочитать отдельные гардеробные и кладовые. Валерий Кочетков прогнозирует: помещения для хранения будут увеличиваться. Уже сейчас, по его словам, бывает, что покупатели отказываются от того или иного варианта, не найдя в нем подходящего места для хранения спортивного инвентаря. ■

ЖИЛЬЕ МЕНЯЕТ ПЛАНИРОВКУ

РОССИЯНЕ СТАЛИ РАЗБОРЧИВЫ ПРИ ПОКУПКЕ ЖИЛЬЯ: ИМ НУЖНА ОТДАЧА ОТ КАЖДОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА. КРОМЕ ТОГО, ДЛЯ НИХ ИМЕЕТ ПЕРВОСТЕПЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ НЕ ТОЛЬКО РАСПОЛОЖЕНИЕ БУДУЩЕГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА, НО И СОВРЕМЕННЫЙ ПОДХОД К АРХИТЕКТУРЕ И ПЛАНИРОВКЕ КВАРТИР. ВG РАССПРОСИЛ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ КРУПНЫХ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ КОМПАНИЙ О ТОМ, КАК ИМ УДАЕТСЯ СОВМЕСТИТЬ ЗАПРОСЫ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ЭКОНОМИКУ ПРОЕКТОВ.

«НИКТО НЕ ХОЧЕТ ПЕРЕПЛАЧИВАТЬ ЗА ЛИШНИЕ МЕТРЫ»



Иван Романов, управляющий «ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ — МОСКВА»:
— Мы внимательно наблюдаем за происходящим на рынке и стараемся оперативно реагировать на изменения предпочтений покупателей. Чтобы соответствовать актуальным запросам, приходится переосмысливать планировки в каждом новом доме, выводимом на рынок. Так было с одним нашим проектом: проанализировав, какие квартиры в первой очереди были наиболее востребованы, мы скорректировали квартирографию во второй. Покупатель не хочет переплачивать за лишние метры. Он хочет, чтобы каждый метр был предельно функционален, ищет баланса практичности и удобства. Поэтому мы стараемся предлагать планировки с прежней функциональностью, но меньшего метража. Например, в условных 60 кв. м двух корпусов второй очереди «Зиларта» заложен функционал трехкомнатной квартиры за счет кухни-гостиной, которая всегда может служить и жилым помещением. В другом проекте мы тоже учли популярность европланировок и предлагаем покупателям и вариант совмещенной кухни-гостиной, и классический с закрытой кухней. Дополнительной опцией стали однокомнатные квартиры с видовыми характеристиками и квартиры с террасой.

«НЕГРАМОТНУЮ КВАРТИРОГРАФИЮ ПОКУПАТЕЛЬ СЧИТЫВАЕТ»



Петр Исаев, коммерческий директор CAPITAL GROUP:
— Основные характеристики класса жилого комплекса, который собирается строить, нужно закладывать на этапе оценки конкурентной среды, его локации, инвестиционного потенциала, это также формирует портрет целевой аудитории.
Требования к планировкам различаются от сегмента к сегменту и меняются со временем. К тому же их нужно вписывать в экономику проекта. Независимо от класса недвижимости, которую вы строите, и платежеспособности клиента никто не хочет платить за нефункциональные квадратные метры. Это аксиома. Цикл девелоперского проекта — от идеи до продажи последней квартиры — длится в среднем пять лет. И уже сейчас мы видим, сколь заметно изменились требования покупателей к планировкам за последние несколько лет. Пять-семь лет назад покупатели элитной недвижимости интересовались квартирами, в которых зоны кухни, столовой и гостиной были совмещены. А сегодня фокус на просторных и функциональных гардеробных, а вместо кухни-гостиной потенциальные жители хотят обособленную зону для готовки. В бизнес-классе растет популярность решений, которые косвенно влияют на планировку квартир. Это кладовые и подсобные помещения, которые помогают освободить квартиры от сезонных и крупногабаритных вещей, по-другому сформировать пространство. Абсолютный тренд в этом сегменте — включать в планировку квартир технические зоны для бытовых нужд.
Чтобы еще на начальной стадии проекта предусмотреть возможности для его трансформации, нужно обеспечивать вариативность планировок и метража, например опцию объединения квартир. Неграмотную квартирографию покупатель считает. Если в квартире площадью 80 кв. м половину занимают коридоры, то в современных условиях конкуренции проектов потребитель выберет другой вариант, пусть поменьше, но с оптимальной планировкой. Даже гардеробная или техническая зона должны быть эргономичны.

«МЫ НЕ ОРИЕНТИРУЕМСЯ НА ПРЕДПОЧТЕНИЯ БУКВАЛЬНО»



Елена Еременко, директор по продукту компании «БРУСНИКА»:
— Представление о проектировании современного жилья регулярно обновляется. Сейчас на первом месте разнообразие: в квартирах одинаковой площади нужна разная функциональность помещений. Рынок экономичного жилья работает на компактность, в квартире небольшой площади должен быть максимальный набор функций. Сегодня очевидно, что такой вариант подходит не всем. У людей, которым нужно жилье доступной цены, разные мотивы покупки, уровень благосостояния, опыт покупки жилья. Запросы на особенные квартиры позволяют экспериментировать. У нас есть матрица разнообразия, которая определяет, какие варианты войдут в сетку планировок. Все это возможно, если конструктивная схема дома и инженерные коммуникации обеспечивают гибкость планировок между этажами. Параллельно мы работаем над тем, чтобы в проектах не было дисконтных этажей. На первых этажах мы проектируем квартиры с террасой, двухуровневые, с отдельным входом с улицы. На верхних — двойной свет в гостиной, зенитные фонари как дополнительный естественный свет, например над обеденной зоной. Потолки и в том, и в другом случае до 3 м, хотя на первом этаже бывают и квартиры, в которых из-за рельефа высота потолка составляет 5 м и позволяет построить антресоли.

Мы изучаем опыт проживания в наших квартирах. Это эффективнее, чем спрашивать людей об их желаниях на этапе покупки. Но не ориентируемся на предпочтения буквально. Просто стараемся понять своих клиентов и, экспериментируя, предлагаем новые решения.

«ДЛЯ КАЖДОГО НАЙДЕТСЯ ПОДХОДЯЩАЯ КВАРТИРА»



Марко Михич-Ефтич, руководитель продукта ГК ПИК:
— Наша основная задача — сделать массовое жилье комфортным и качественным. Старые советские серии этим не отличались. У них был еще один большой недостаток — однообразие квартир. Для нас удобство будущего жильца на первом месте. В домах, построенных ПИК, живут разные люди, поэтому многообразие планировок стало неотъемлемым компонентом качественного жилья. Мы проектируем квартиры под каждый запрос: маленькие трехкомнатные, большие двухкомнатные, только студий у нас десять типов. Представьте, в нашем каталоге двухкомнатных квартир больше 100 вариантов, различных как по компоновке, так и по метражу.

Мы проделали огромную работу: проанализировали портреты наших клиентов и сделали так, чтобы для каждого нашлась подходящая квартира. Все наши принципы зафиксированы в ПИК-стандарте — ценностях и правилах, которыми руководствуется компания при строительстве всех объектов. Есть правила, единые для всех квартир, например, наличие места под шкаф в прихожей, а есть решения, которые относятся к конкретным планировкам. Каждую квартиру проектирует команда специалистов, чтобы учесть все возможные детали вплоть до оптимального места под кондиционер или стиральную машину. Если говорить о предпочтениях покупателей, то сейчас растет интерес к европланировкам, в которых кухня объединена с гостиной.

«БОЛЬШИЕ КВАРТИРЫ СТАЛИ НИШЕВЫМ ПРОДУКТОМ»



Екатерина Батынкова, гендиректор ООО «МАГИСТРАТ» (входит в ГК «ИНТЕКО»):
— До 2009 года среди покупателей элитных квартир пользовались спросом варианты площадью от 200 и более квадратных метров. Постепенно запросы скорректировались: сейчас востребованы лоты по 130–150 кв. м. Квартиры площадью от 180 кв. м, более чем с тремя спальнями тоже есть и пользуются спросом, но остаются нишевым сегментом. При планировании квартир в высокобюджетных проектах независимо от количества комнат релевантен принцип зонирования на приватную и гостевую зоны. Хозяйская спальня по площади обязательно больше остальных, состроенным санузлом и часто с просторной гардеробной. При остальных спальнях санузел тоже должен быть, и как минимум один на две детские комнаты. В гостевой зоне обычно расположены кухня, гостиная, столовая, кабинет или библиотека, гостевой санузел. Один из трендов последних лет — открытая планировка гостевой зоны, когда пространство организовано без перегородок. Обязательная составляющая квартир премиального сегмента — вспомогательные помещения: гардеробные, кладовые, постирочные, но не избыточной площади, а достаточной для обеспечения требуемого уровня комфорта. И летние — лоджия или балкон, терраса, веранда, зимний сад. Их отсутствие ухудшает характеристики жилья. Сочетание этих обязательных компонентов может быть разным.

«НИКОМУ НЕ НРАВЯТСЯ КОМНАТЫ-ПЕНАЛЫ»



Павел Брызгалов, директор по стратегическому развитию ФСК «ЛИДЕР»:
— Покупатели сегодня все больше думают о возможностях для индивидуализации жилого пространства. Особый спрос на просторные квартиры с большими кухнями и окнами, жилыми комнатами, приближенными по форме к квадрату, прихожей, где можно установить вместительный шкаф. Никому не нравятся комнаты-пеналы или прилегающие к квартире лифт или мусоропровод — таких решений мы стараемся избегать. Чем разнообразнее планировки, тем шире круг потенциальных покупателей. Конечный продукт получается и диверсифицированным, и индивидуальным. Существует много способов разнообразить планировки: менять конфигурацию зданий, глубину секций, шаг строительных конструкций, увеличить число окон, предусмотреть возможности свободной перепланировки квартиры и объединения квартир и этажей. Например, на верхних этажах мы можем объединить небольшие квартиры в трех-четырехкомнатные, сделать двухэтажные и антресольные квартиры.

Окончательный набор параметров квартир и основных характеристик определяется на этапе предварительной работы над проектом, затем составляется задание для проектировщиков. У нас в типовом задании более 100 пунктов потребительских характеристик квартир, которые обеспечивают комфорт и функциональность планировок.

«ГОРОЖАНИНА ИНТЕРЕСУЕТ КАЧЕСТВО ПОВСЕДНЕВНОЙ ЖИЗНИ»

КБ «СТРЕЛКА» ПО ЗАКАЗУ АО ДОМ.РФ РАЗРАБАТЫВАЕТ СВОД ПРИНЦИПОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КБ «СТРЕЛКА» ДЕНИС ЛЕОНТЬЕВ ОБЪЯСНИЛ, ДЛЯ ЧЕГО ЭТО НУЖНО.

Следование этим принципам позволит изменить среду жизни всего населения, оно диктуется необходимостью введения системных решений на уровне города. 80% городской среды — это жилье. Принципы комплексного развития территорий определяют, как это жилье строится, какие улицы, скверы и площади его окружают и как люди всем этим пользуются. Если, скажем, строится тысяча домов по новым правилам, то город меняется. Далее разрабатываются ключевые показатели эффективности для 80% территории города. И возникает вопрос: как достичь такой эффективности, какие процедуры и нормативы могут этому способствовать?

Разрабатывая принципы комплексного развития городских территорий, мы определили ключевые моменты, например, уменьшение количества пыли на дорогах, понижение температуры воздуха в метре от земли. В своде принципов будут предложены способы достижения этих результатов. Городская среда становится комфортной, что способствует развитию малого бизнеса: люди больше гуляют, совершают спонтанные покупки, на улицах открываются магазины и кафе и т. п. Комфортная городская среда также способствует снижению преступности.

РАДИ ЧЕГО ЭТО ДЕЛАЕТСЯ? Цель — создание благоприятной жилой среды, чтобы людям хотелось реализовывать свои творческие идеи, создавать свой бизнес, удовлетворять свои потребности, растить детей. А для этого город должен быть экологичным, приспособленным для малого бизнеса, безопасным для взрослых и детей, со сбалансированным частным и общественным транспортом и пешеходным передвижением, с большим количеством функций. Если у тебя хорошая работа — должна быть возможность найти рядом с ней жилье, поскольку рабочие места рядом с домом позволяют преодолеть маятниковую миграцию.

Микрорайон советского образца устарел. Он небезопасен в темное время суток, поскольку открытые пространства в нем безлюдны. В нем нет традиционных улиц и, следовательно, уличной торговли, человеку некуда пойти, негде гулять. Если вы можете плавно обновлять город по одному кварталу, то это значит, что он устойчив, а если нужно заново переделывать огромные территории, это означает, что он неустойчив и неэкологичен.

Сегодня застройка российских городов состоит в основном из микрорайонов массовых серий. Эта среда, формировавшаяся с 1950-х по 2010 год, не соответствует современным представлениям о комфортном городе, которые описаны в документах международных организаций ОЭСР и ООН-Хабитат. Под них подходит историческая застройка, но ее в российских городах всего 5%. В принципах комплексного развития территорий сформулировано, что такое жизнестойкий город: это высокая плотность застройки и уличной сетки, средняя этажность не более семи этажей, функциональное разнообразие и наличие в пешей доступности организаций, выполняющих большинство общественных функций. Интересно, что историческая застройка соответствует всем требованиям жизнестойкого города. И новые модели постиндустриального жилья, которые предложены в принципах, будут ближе к традиционному европейскому городу, чем к модернистскому городу XX века. К 2050 году огромное количество советского жилья будет выводится из употребления так же массово, как строилось. А поскольку государство планирует строить 100 млн кв. м в год, у нас есть шанс превратить советские микрорайоны в постиндустриальную жилую среду.

КОМУ ВЫГОДНЫ ПРИНЦИПЫ? Есть три игрока: человек, бизнес и городские власти. Их интересы нужно гармонизировать. У власти должен быть инстру-



КБ «СТРЕЛКА»

мент управления городским ресурсом. Бизнесу нужна экономически выгодная для него застройка. А горожанина интересует качество повседневной жизни. Разрабатываемые нами принципы сбалансированы: они учитывают интересы всех трех игроков. Мы живем в рыночной экономике, а нормативные документы, которых около сотни, были разработаны в советское время, 50–60 лет назад, при плановой экономике. Градостроительство в советском понимании — это город, состоящий из завода и спального микрорайона. Но сейчас все изменилось, город стал другим. А нормативный уклад сохраняется с тех пор. И все усилия девелоперов по изменению этого законодательства направлены не на улучшение качества, а на увеличение строительства большего количества квадратных метров.

Наш документ пересматривает концептуальную модель жилья. Вместо микрорайона мы предлагаем комфортное поселение, которое отвечает современным требованиям с точки зрения города, бизнеса и жителей. Микрорайоны с башнями и пустотой между ними — это участки до 60 га. В сегодняшних рыночных условиях микрорайон не является эффективной единицей использования территории. Мы начинаем работать с другим размером участка — максимум 5 га. Фактически это традиционный квартал со стороны от 100 до 250 м. 60 га старого микрорайона были огорожены четырьмя дорогами шириной 100 м. Чтобы снизить негативный эффект от транспорта, между дорогой и домами раньше делали санитарные разрывы. А мы создаем соизмеримые улицы шириной не больше 40 м. Дорог становится больше, потоки транспорта по ним распределяются, скорость движения уменьшается, негативный эффект снижается, и разрывы не потребуются. Кроме того, когда уличная сеть в 2,5 раза плотнее, фронт застройки увеличивается в три раза, а это важно для размещения организаций, выполняющих общественные функции, на первых этажах. Фронт уличной парковки также увеличивается на 50%. За счет оптимального использования земельных участков девелоперу ста-

новится выгодно создавать среднеэтажную застройку. По нынешним нормативам на большом участке нужно выдерживать расстояние между домами. Площадь застройки маленькая, и все, что может делать застройщик, — это строить башни. Как только начинается грамотное распределение участка, отведенного под жилую застройку, девелопер снижает этажность и создает соизмеримую с запросами жителей среду. Это рентабельно благодаря интенсификации использования земли.

ИЗМЕНЕНИЯ — ЭТО ВСЕГДА ТЯЖЕЛО Никто не мог сладить с огромным количеством норм, СНиПов и СанПиНов. 20 лет их понемногу поправляли. Но суть использования территории не менялась. В результате ландшафт современного российского города формируют все те же безликие микрорайоны. Мы придумали, что делать с нормами. Например, создали перечень того, что нужно скорректировать в 40 нормативных документах. Эти изменения можно будет применить синхронно, на основе принципов комплексного развития территорий, которые станут руководством по использованию этих обновленных нормативов.

Перед многими градостроителями стоит задача повысить общий базовый уровень среды. Себестоимость благоустройства в российских проектах жилья — 2–3%. Некоторые продвинутые девелоперы берут на себя до 5%. А во Франции доходит до 15%. Если возведение массового жилья — часть государственной политики, где заложены все необходимые стандарты, девелопер вынужден отталкиваться от этого уровня. Сегодня такого минимального уровня нет, поэтому девелопер стартует с нуля. Архитектор приносит хороший проект, а девелопер говорит: «Дорого. Я это строить не буду». Мы придумали, что необходимо сделать, чтобы ему было выгодно строить качественно. То же самое получилось с улицами Москвы, когда мы написали для них стандарт. С нашей стороны не было попыток создать индивидуальные решения, для нас важ-

ДЕНИС ЛЕОНТЬЕВ:
«ЕСЛИ ВОЗВЕДЕНИЕ МАССОВОГО ЖИЛЬЯ — ЧАСТЬ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ, ГДЕ ЗАЛОЖЕНЫ ВСЕ НЕОБХОДИМЫЕ СТАНДАРТЫ, ДЕВЕЛОПЕР ВЫНУЖДЕН ОТТАЛКИВАТЬСЯ ОТ ЭТОГО УРОВНЯ»

но было поднять общий базовый уровень. И новые проекты теперь отталкиваются не от пресловутых желто-зеленых бордюров, а от нормальной геометрии, организующей дорожные полосы, парковки, тротуары и деревья. С жильем должно произойти то же самое. Если мы повысим планку, создав примеры доступного жилья, то девелоперу будет выгодно ее держать, потому что мы придумали, как ему компенсировать расходы.

КАК ПРИНЦИПЫ ИЗМЕНЯТ ЖИЗНЬ КОНЕЧНОГО ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ? Вы сможете отпустить ребенка гулять во двор, вы найдете возможность работать в непосредственной близости от дома, в пешей доступности у вас будет парк. Вам не нужно будет садиться в машину и ехать за покупками в торговый центр, потому что вы сможете дойти пешком до всех мест, где предоставляют необходимые вам услуги. Ваши улицы будут безопасными в плане автомобильного трафика и социального контроля.

Могут говорить об этом с уверенностью, потому что есть прецедент. Новые общественные пространства Москвы изменили жизнь людей. На эту тему проведены исследования. Вот, например, один из основных эффектов столичной программы «Моя улица»: уменьшение ширины полос до 3,2 м снизило аварийность с пострадавшими на 56% и общую аварийность на 30% и к тому же освободило часть дороги, что дало возможность посадить там деревья и тем самым улучшить экологическую ситуацию. Недавно антропологи проанализировали поведение людей в соцсетях на благоустроенных пространствах. Есть улицы, на которых количество ночных фотографий было нулевым, а сейчас до 30% всех фотографий сделано в ночное время в общественных местах. Это значит, что люди пользуются общественным пространством ночью и чувствуют себя в безопасности. Изменилось покупательское поведение на улицах. После того как Тверская улица обновилась, туда пришел «Ашан» в новом формате, адаптированный для уличной торговли, пришли самый большой в Восточной Европе Nike, H&M и т. п. Это говорит о том, что благоустройство улиц перезапускает ритейл.

СРЕДА ДЛЯ НАСТОЯЩИХ И БУДУЩИХ ПОКОЛЕНИЙ Стандарт комплексного развития территорий, который мы разрабатываем, создает более устойчивую, гибкую среду, чем существующие микрорайоны. При изменении социально-экономических условий наша структура легко адаптируется к ним и к последующему редевелопменту. Это значит, что вы можете взять один дом на сто квартир и его перестроить. Для этого не нужно выключать из города территорию площадью 60 га. Историческая архитектура, включая сталинскую, устойчива. Она смогла приспособиться к новой жизни.

Начиная с 1950-х ради решения жилищной проблемы стали строить жилье, рассчитанное на 50 лет, и было не до устойчивости. Теперь оно морально и физически устарело. Мы избежим этих ошибок. Мы предлагаем, чтобы 70–80% домов стояли по фронту улицы. Это важно и для торговли на первых этажах, и для безопасности. (Кстати, в СНиПе 1958 года в духе Ле Корбюзье было написано, что дома не рекомендуется ставить на красную линию, и с тех пор спальные районы убивают малый бизнес, хотя сейчас такой записи в СНиПе нет). У нас общественные первые этажи, общественные холлы в домах, ограничение на 100–200 квартир в домовладении, то есть не слишком длинные фасады. Мы говорим, сколько окон должно быть в квартире, и, значит, косвенно определяем вид фасада. Наши дома невысокие — от пяти до девяти этажей. На площадке будет четыре, максимум восемь квартир. А сегодня до 20. ■

ОТ СИЭТЛА ДО СИНГАПУРА

ИЗМЕНЕНИЕ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ — ЭТО ВЫЗОВ, НА КОТОРЫЙ СЕГОДНЯ ПРИХОДИТСЯ ОТВЕЧАТЬ ВЛАСТЯМ ВО МНОГИХ СТРАНАХ МИРА. ЭТИ ВОПРОСЫ РЕШАЮТСЯ С РАЗНОЙ СТЕПЕНЬЮ УСПЕШНОСТИ. ВГ ИЗУЧИЛ САМЫЕ ЯРКИЕ ПРИМЕРЫ В УРБАНИСТИКЕ.

СИЭТЛ/США

Район: High Point
Территория: 48,5 га
Число проживающих семей: 1600



Федеральный бюджет США выделил средства на реновацию жилья в High Point — это 713 квартир, построенных во время Второй мировой войны. Основное население района — люди среднего достатка. Проект напоминает программу реновации устаревшего жилья, которая стартовала в Москве в 2017 году. В этой части Сиэтла новые дома для переселенцев были построены по зеленым технологиям, что позволяет экономить на электроэнергии. В результате реконструкции квартала улучшилась транспортная доступность района.

ХЕЛЬСИНКИ/ФИНЛЯНДИЯ

Район: Arabianranta
Территория: 51 га
Число проживающих: 13 363

Arabianranta — это отличный пример того, как благодаря грамотной планировке ожила городская территория, которой грозило вымирание. Сейчас в среде урбанистов этот проект является эталоном совмещения в одном районе нескольких кластеров: жилого, образовательного, креативного. Оказавшись в береговой полосе хельсинкского квартала Arabianranta, можно увидеть, как вдоль идущих параллельно берегу местных проездов на достаточном удалении от воды формируются логически выстроенные про-

странства. Этот опыт, например, может быть применен в застройке прибрежной части Санкт-Петербурга.

СТОКГОЛЬМ/ШВЕЦИЯ

Район: Hammarby Sjöstad
Территория: 160 га
Число проживающих: 20 000

Шведский минималистичный дизайн — неумирающий тренд в современном городском планировании. Пример этого — реконструкция квартала Hammarby Sjöstad. Идея построить экоквартал на месте заброшенной промзоны возникла благодаря заявке на проведение Олимпийских игр 2004 года. Шведы тогда уступили грекам, но проект был реализован, и квартал с футуристичными домами с увеличенной площадью остекления, пешеходными дорожками, каналами и изящными мостами украсил шведскую столицу.

ВЕНА/АВСТРИЯ

Район: Aspern
Территория: 240 га
Число проживающих: 20 000

Австрийская столица готова преобразиться, несмотря на свой статус одного из самых комфортных городов Европы. В венском районе Aspern формируется новый деловой район, обитатели которого будут там не только работать, но и жить. А уезжать отсюда не захочется — это будет средневысотная жилая застройка с приватной зоной, велодорожками, обязательными для Вены, аллеями и беговыми дорожками. ... Всего не перечислишь, но и жителей города этим не удивишь. Этот проект считается самым крупным на девелоперском рынке Австрии.

ВРОЦЛАВ/ПОЛЬША

Район: Osiedle Nowe Zerniki
Территория: 60 га
Число проживающих: 15 000

В 2016 году Вроцлав был избран культурной столицей Европы, что помогло реализовать девелоперский проект в районе Osiedle Nowe Zerniki. Этот проект — некоторое осмысление исторической застройки и интеграция совре-



ДИОМЕДА
ХЕЛЬСИНКИ



ДИОМЕДА
СТОКГОЛЬМ

менных подходов в градостроительстве и архитектуре. Старый квартал был реконструирован с использованием новых технологий и современных решений в архитектуре.

СИНГАПУР

Район: Pinnacle@Duxton
Территория: 2,8 га
Число проживающих: 7200

Идея строительства жилого комплекса Pinnacle@Duxton появилась у городских властей в 2001 году. Ее выдвинул тогдашний премьер-министр страны Ли Куан Ю, а ключи

от первых квартир в доме были переданы новым хозяевам в 2009 году. Здания построены на месте старого жилого квартала Танджонг Пагар, а их возведение стало воплощением новой жилищной политики городских властей, направленной на строительство современного и качественного жилья, доступного 80% населения Сингапура. В конкурсе архитектурных проектов участвовали 202 компании со всего мира, а выиграли его 2 местных дизайнерских бюро, которые сумели создать внешне простые и недорогие, но элегантные здания, не уступающие другим небоскрегам на фоне городского ландшафта. ■



ДИОМЕДА
ВЕНА



НИРФОТО / АРР
ВРОЦЛАВ

ОПЫТ

Петербургский международный экономический форум



ПМЭФ'18
ПЕТЕРБУРГСКИЙ
МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
ФОРУМ



ПАНЕЛЬНАЯ СЕССИЯ ДОМ.РФ

«Технологии жилья»

25 мая, 10.00

2017 год стал значимым для рынка ипотеки и жилья. Зафиксирован рекордный объем выдачи ипотечных кредитов – около двух триллионов рублей: более одного миллиона семей улучшили свои жилищные условия с помощью ипотеки. Ставки по ипотечным кредитам в 2017 году упали ниже 10%, к 2024 году они должны снизиться до уровня менее 8%. Ипотека является основой спроса на жилье: каждая вторая сделка в новостройках и каждая третья на вторичном рынке проходят с использованием ипотечных кредитов.

Ожидается, что к 2024 году ежегодно не менее 5 млн семей в России будут улучшать свои жилищные условия и более 2 млн семей – приобретать жилье с помощью ипотеки. Порядка 40% жилья покупается с использованием ипотечного кредита, поэтому для удовлетворения растущего спроса на жилье необходимо в первую очередь развивать новые технологии в ипотечном кредитовании, переводить покупку жилья, выдачу и обслуживание ипотечных кредитов в онлайн-среду.

Динамичное снижение ставок ведет к снижению маржи банков, что означает необходимость повышения эффективности бизнеса. Преимущества получают игроки, которые смогут нарастить объемы выдачи за счет удобного сервиса покупки жилья с помощью ипотеки и передовых технологий. Пример развитых рынков показывает, что рыночную долю активно наращивают не кредитные организации, а компании, активно использующие инновационные технологии, в том числе PropTech и FinTech.

Уже сейчас в Российской Федерации принята необходимая законодательная база, позволяющая перевести сделки с недвижимостью в онлайн и выдавать ипотечные кредиты полностью в электронном виде. В 2018 году пройдут первые сделки с электронной закладной, заработает система биометрической идентификации граждан.

ДОМ.РФ реализует проекты, которые охватывают весь рынок недвижимости. Создается экосистема для B2B- и B2C-пользователей: единая информационная система жилищного строительства, электронная закладная, электронная регистрация сделок, электронные госуслуги, Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства, блокчейн-платформа, центры жилья и онлайн-кредитование на базе банка и т.д. В экосистеме ДОМ.РФ клиент и застройщик смогут получить услуги полного цикла, а контролирующий орган – проверить данные и помочь человеку.

Вопросы сессии:

- ✓ Как технологии меняют жилищный рынок?
- ✓ Какими характеристиками будет обладать сервис будущего для покупателей жилья?
- ✓ Какие онлайн-сервисы в ипотечном кредитовании заменят традиционные?
- ✓ Как цифровизация и стандартизация процесса кредитования изменят экономическую модель приобретения жилья, в том числе в ипотеку?
- ✓ Может ли существовать полноценная модель онлайн ипотечного кредитора без физических офисов?
- ✓ Какие действия необходимо предпринять для повышения цифровой и финансовой грамотности населения?
- ✓ Как изменится процесс кредитования и обслуживания клиентов после внедрения биометрической идентификации?
- ✓ Как блокчейн в ипотеке повлияет на процесс выдачи ипотечных кредитов и их секьюритизацию?
- ✓ Существует ли цифровая ипотека на западных рынках, чему может научить опыт североамериканских и западноевропейских государств?

СРЕДА ДЛЯ ЖИЗНИ	
ВСЕ О ЖИЛЬЕ	ФОРУМ
КАЛИНИНГРАД	18 МАЯ 2018

ПРОГРАММА ФОРУМА В КАЛИНИНГРАДЕ «СРЕДА ДЛЯ ЖИЗНИ: ВСЕ О ЖИЛЬЕ»

18 МАЯ. Деловая программа 16+

10.00 – 10.10 Открытие форума
 • Антон Алиханов, губернатор Калининградской области

10.10 – 10.55
СЕССИЯ #1. ЖИЛЬЕ КАК СТИМУЛ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА
 • Александр Плутник, генеральный директор ДОМ.РФ
 • Джеффри Морган (США), архитектор, эксперт в сфере недвижимости и редевелопмента, старший консультант по развитию в MBL Housing and Development Inc
 • Татьяна Полиди (Россия), исполнительный директор фонда «Институт экономики города»
 • Эллиот Эйзенберг (США), доктор экономических наук, эксперт по жилью и рынку недвижимости

10.55 – 11.10
KEYNOTE-ВЫСТУПЛЕНИЕ ВИНИ МААСА, ГЛАВЫ MVRDV
 Вини Маас – архитектор, один из основателей архитектурного бюро MVRDV, соавтор мастер-плана Большого Парижа, приглашенный преподаватель Университета Гонконга, директор и профессор экспериментального института The Why Factory

11.10 – 11.55
СЕССИЯ #2. СТАНДАРТЫ СОВРЕМЕННОГО ЖИЛЬЯ
 • Антони Вивес (Испания), экс-вице-мэр Барселоны, международный консультант, основатель агентства City Transformation Agency
 • Алексей Муратов (Россия), партнер КБ «Стрелка», глава проекта разработки принципов комплексного развития жилой среды в городах РФ
 • Александр Говоров (Россия), главный технический менеджер компании «Брусника»
 • Мартин Собота (Нидерланды), архитектор, партнер бюро Cityförster architecture+urbanism

12.15 – 12.35
ПРЕЗЕНТАЦИЯ ПОБЕДИТЕЛЕЙ ОТКРЫТОГО МЕЖДУНАРОДНОГО КОНКУРСА АРХИТЕКТУРНЫХ КОНЦЕПЦИЙ СТАНДАРТНОГО ЖИЛЬЯ И ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

19 МАЯ. 16+

Круглые столы
11.00 – 12.30
ПРЕЗЕНТАЦИЯ ПРОЕКТОВ ФИНАЛИСТОВ ОТКРЫТОГО МЕЖДУНАРОДНОГО КОНКУРСА АРХИТЕКТУРНЫХ КОНЦЕПЦИЙ СТАНДАРТНОГО ЖИЛЬЯ И ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

13.30 – 14.30
СТАНДАРТ КАЧЕСТВА ЖИЛЬЯ: ВЗГЛЯД ЗАСТРОЙЩИКОВ И ГОСУДАРСТВА

• Ольга Полищук, исполнительный директор Института «Стрелка»

15.00 – 16.00
КРУГЛЫЙ СТОЛ: АКТИВНЫЕ ГОРОЖАНЕ. ЧТО МЫ УЗНАЛИ О НИХ БЛАГОДАРЯ ВОВЛЕЧЕНИЮ?
 • Соня Эльтерман, главный редактор Strelka Magazine
 • Надежда Снигирева, архитектор, «Проектная Группа 8»

Программа «ГОРОДСКИЕ ВЫХОДНЫЕ» 6+

18 мая, 15.00 – 02.00; 19 мая, 12.00 – 20.00
ПИКНИК «ГОРОДСКИЕ ВЫХОДНЫЕ»

ГОРОДСКИЕ ЭКСКУРСИИ
18 мая, 14.00 –19.30; 19 мая, 15.00 – 20.00
 Авторы девяти лучших проектов «Школы городских экскурсий» проведут горожан по своим маршрутам и откроют Калининград с новых, небанальных ракурсов

МУЗЫКА НА ПИКНИКЕ
18 мая, 15.00 – 23.00; 19 мая, 12.00 – 20.00
 Праздник диско, джаза, фанка и музыки в стиле танго от музыкантов родом из Калининграда

12.35 – 13.20
СЕССИЯ #3. ОТ ПАНЕЛЬНЫХ СЕРИЙ К СЦЕНАРИЯМ ЖИЗНИ
 • Александра Чечёткина (Россия), руководитель проектов и ведущий архитектор в КБ «Стрелка», разработчик принципов комплексного развития территорий РФ
 • Екатерина Шульман (Россия), политолог, доцент кафедры госуправления Института общественных наук РАНХиГС
 • Брайан Марк Эванс (Великобритания), экологический урбанист, ведущий консультант ООН Хабитат-III
 • Василий Селиванов (Россия), руководитель холдинга Legenda

13.20 – 13.35
ОТКРЫТОЕ ИНТЕРВЬЮ: АЛЕКСАНДР МАМУТ
 Александр Мамут — председатель попечительского совета Института медиа, архитектуры и дизайна «Стрелка», член Общественного совета Министерства культуры РФ, председатель совета директоров Rambler&Co.

14.20 – 15.05
СЕССИЯ #4. ОТ КАЛИНИНГРАДА ДО ВЛАДИВОСТОКА
 Лучшие практики создания современного жилья и городской среды восьми федеральных округов России в формате коротких презентаций
 • Мартин Бивенга, архитектор, партнер голландского бюро West 8
 • Фади Джабри, партнер и директор по направлению стран СНГ, Индии, Ближнего Востока и Северной Африки в бюро Nikken Sekkei
 • Наталия Фишман, помощник президента Республики Татарстан
 • Игорь Марков, архитектор, директор архитектурного бюро gmp International, и другие

15.05 – 15.20
 Закрытие деловой программы форума

• Андрей Кочетков, основатель «Том Сойер Фест»
 • Наталья Маковецкая, руководитель направления соучаствующего проектирования КБ «Стрелка»
 • Кирилл Никитин, директор Центра налоговой политики экономического факультета МГУ, партнер PwC

16.30 – 17.30
КРУГЛЫЙ СТОЛ: АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБЛИК КАЛИНИНГРАДА: ЧТО И КАК СТРОИТЬ В ГОРОДЕ ЗАВТРА?
 • Валентина Янсен, общественный деятель, продюсер городских проектов Калининграда
 • Вячеслав Генне, советник губернатора Калининградской области по архитектуре
 • Антон Сагаль, архитектор и урбанист
 • Артур Сарниц, архитектор, автор проектов реновации нескольких пятиэтажных зданий на Ленинском проспекте в Калининграде
 • Артур Крупин, заместитель главы администрации Калининграда, председатель комитета архитектуры и строительства
 • Сергей Кавтарадзе, историк архитектуры, член Союза московских архитекторов

КОНЦЕРТ ГРУППЫ «ФРУКТЫ»
18 мая, 19.00 – 20.00

БЕСШУМНЫЙ КИНОТЕАТР
18 мая, 23.00 – 00.30; 19 мая, 12.00 – 18.25
 В открытом уличном кинотеатре гости фестиваля смогут посмотреть документальное кино об урбанизме в персональных наушниках

ЛЕКТОРИЙ «ШКОЛА ГОРОЖАНИНА»
18 мая, 18.00 – 20.00; 19 мая, 13.30 – 20.30
 Лекторий современного формата с выступлениями людей, которые меняют город в лучшую сторону. В «Школе горожанина» можно будет вдохновиться улучшать свой город на реальных примерах со всей России