**Три грани рынка.** Сегодня застройщики реализуют квартиры в новостройках по трем схемам: ипотека, стопроцентная оплата и рассрочка | **16**

Н

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

ПАРТНЕР ВЫПУСКА

ARE ACADEMY OF REAL ESTATE

Реклама

**Недвижимость**

**Понедельник** 12 ноября 2018 №207/П (6445 с момента возобновления издания)

**spb.kommersant.ru**

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

14 | Качественная отделка мест общего пользования способна стать весомым конкурентным преимуществом объекта

15 | Для девелопера формирование успешной квартирографии проекта — задача с большим количеством неизвестных

Архитекторы и чиновники периодически поднимают вопрос о том, что жилая недвижимость, возводимая в Петербурге, должна гармонично вписываться в облик Северной столицы. На деле гармонии добиться удается далеко не всегда, особенно если речь идет об окраинах, где жилые комплексы возводятся зачастую без какой-либо детальной стилевой проработки. Впрочем, участники рынка считают, что ситуация может измениться, так как покупателей в настоящее время все больше интересует не только само жилье, но и окружающая обстановка.

# Единичные образцы

**— архитектура —**

При выборе архитектора или целой мастерской для создания облика жилого дома застройщик, как правило, руководствуется репутацией, опытом и портфелем реализованных проектов той или иной компании. Руководитель архитектурно-дизайнерской группы ПАО «Группа ЛСР» Оксана Андросова говорит: «Если речь идет о масштабном проекте недвижимости, то важно, чтобы специалисты той или иной мастерской смогли вписать объект в городскую среду, а также сумели отстоять свое архитектурное видение перед градостроительным советом. Профессиональный уровень российских архитекторов в настоящее время сильно вырос. Очень многие проекты жилья, реализуемые сегодня в Санкт-Петербурге, отвечают самым высоким международным стандартам и соответствуют современным архитектурным тенденциям».

Управляющий партнер Glorax Development Дмитрий Коновалов отмечает, что в рамках реализации жилых проектов компания работает с архитекторами мирового уровня, известными бюро Санкт-Петербурга и Москвы, среди которых MLA+, KCAP и Orange Architects, архитектурное бюро «Остоженка», студия «А.Лен», Архитектурная мастерская Асадова, «Интерколумниум», студия ландшафтного дизайна «Нескучный сад», архитектурная мастерская «Витрувий и сыновья», проектное предприятие «Инженерное дело». «Основная задача, которая ставится перед ними,— моделирование и создание комфортной среды с выразительной, запоминающейся архитектурой и общественными зонами для наших покупателей, а также создание проектов, которые стали бы украшением города»,— говорит он.

Стоимость жилья в проектах с оригинальной архитектурой, как правило, на 10–20% выше, чем в типовом проекте

Госпожа Андросова подчеркивает, что создание архитектуры — это не только внешняя оболочка здания, но и продуманные планировочные решения, сбалансированная квартирография и развитая инфраструктура в составе дома.

Группа RBI старается изначально определиться с архитектурной мастерской, стиль и опыт которой максимально подойдут для конкретного места в Петербурге, и дальше работать с ней, рассказывает руководитель отдела развития продуктов и разработки концепций RBI Тамара Попова. Именно так появился опыт сотрудничества с испанским архитектором Рикардо Бофиллом: в 2013 году жилой комплекс на Новгородской улице стал первым завершенным проектом этого зодчего в Петербурге.

По словам госпожи Поповой, в целом западных архитекторов отечественные девелоперы привлекают нечасто. Опыт показывает, что требуется определенная работа по адаптации их проектов под российские градостроительные нормы, велики финансовые и временные затраты, связанные с организацией их работы в Петербурге. «Но для города привлечение западных архитекторов — скорее плюс. Их проекты вносят свежую струю, они очень сильны в мастер-планировании, то есть в создании целых кварталов (транспортные потоки, благоустройство)»,— уточняет эксперт.

Что касается оригинальных архитектурных приемов и смелых экспериментов, то они уместны тогда, когда являются частью единой концепции проекта, то есть когда они связаны с локацией, архитектурным окружением и традициями места, говорит госпожа Попова. В историческом центре Петербурга это невозможно, а вот в его окрестностях, например, на территориях бывших промзон, примеры есть, один из которых — жилой комплекс на пересечении Свердловской набережной и Пискаревского проспекта, включенный в Белую книгу Всемирного клуба петербуржцев за развитие петербургских архитектурно-художественных традиций в контексте современной застройки и за новизну художественного образа, напоминает она.

По словам Дмитрия Коновалова, стоимость жилья в проектах с оригинальной архитектурой, как правило, примерно на 10–20% выше, чем в типовом проекте. При этом определенную сложность при реализации проектов с уникальными стилистическими решениями представляют устаревшие строительные нормативы.

«В этом и заключается работа девелопера: провести мозговой штурм, пригласить российских коллег для адаптации проекта и выработки альтернативных решений, получить специальные технические условия»,— подчеркивает управляющий партнер Glorax Development.

Ценовые параметры проекта во многом зависят от конкретного расположения дома, его наполнения и окружения, говорит Оксана Андросова. «С одними специалистами у нас идет диалог еще до этапа составления технического задания. Мы обсуждаем, как раскрыть все достоинства проекта, уделяем внимание каждой детали. В основном такой подход ближе к проектам высокого класса недвижимости, где простор для творчества шире, да и инвестиции в такие проекты гораздо выше. А это более дорогие материалы в строительстве и отделке»,— поясняет она, добавляя, что даже в недорогом проекте недвижимости можно реализовать самые разнообразные решения, позволяющие будущим жителям комфортно жить в таких домах.

Стоимость жилья в значительной степени зависит от архитектурного решения, так как очевидно, что ровная прямая стена проще и дешевле для строительства, чем многослойный динамичный фасад с оконными проемами разной формы или с ограждающими конструкциями индивидуальной формы, указывает госпожа Попова.

Если говорить об удачных примерах создания архитектуры новых жилых комплексов, то можно выделить два проекта, реализуемых Glorax Development, считает господин Коновалов: жилой комплекс Golden City на намывных территориях Васильевского острова и жилой комплекс премиум-класса Grand House, который будет построен на Тележной улице в центре Петербурга.

«Тенденция увеличения количества выделяющихся с точки зрения архитектуры проектов есть. При этом важно не только создать жилой комплекс с уникальной и яркой архитектурой, но и сделать так, чтобы он органично вписался в существующую застройку»,— отмечает господин Коновалов.

По словам Оксаны Андросовой, каждый объект по-своему уникален. «Одни развиваются быстро, некоторые — десятилетия. „Парадный квартал“ (жилой комплекс группы ЛСР рядом со Смольным.— **„Ъ“**) мы начали проектировать в 2003 году и сдали в 2015 году. Это целый город, в этом проекте нет ничего типового»,— говорит она.

**Дмитрий Матвеев**

# Лидеры отрасли

**— рейтинг —**

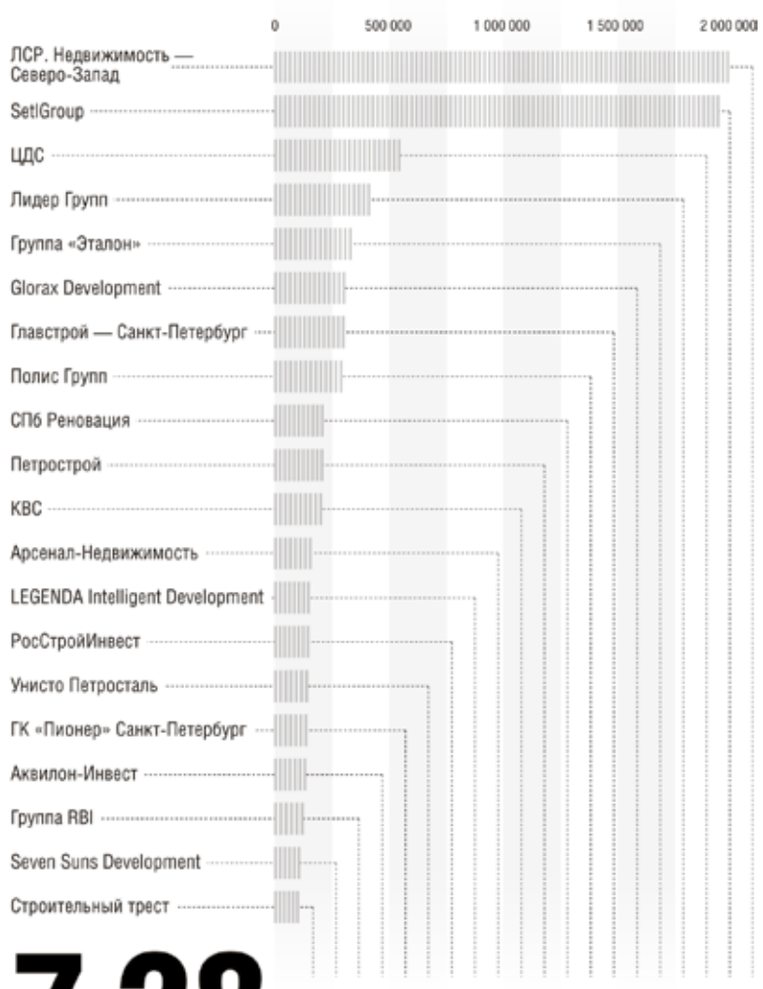
**Законодательные изменения в сфере недвижимости стали самой обсуждаемой темой этого года. Застройщики стремились увеличить портфели проектов и нарастить объемы строительства, покупатели же вели себя то более активно, то, напротив, занимали выжидательную позицию. Academy of Real Estate и ИД «Коммерсантъ» проанализировали девелоперский рынок и составили топ-20 участников строительной отрасли Санкт-Петербурга, которые не только успешно адаптируются к новым условиям, но и удерживают лидирующие позиции.**

Academy of Real Estate (ARE) — центр обучения для специалистов, работающих в области девелопмента и управления недвижимостью. Центр проводит обучение в России по международным программам институтов IREM, CCIM, ULI, реализует серию учебно-практических семинаров и конференций в Петербурге и Москве.

В составленный рейтинг вошли крупнейшие застройщики Петербурга. В общей сложности компании оценивались по 15 критериям, объединенным в шесть блоков. По каждому из анализируемых факторов определялись максимальные и минимальные показатели среди всех участников. Индекс для конкретной компании демонстрирует, насколько близко находится по данному критерию компания к лидеру.

При экспертной оценке учитывались объемы активного строительства, ввода в эксплуатацию, объемы продаж, а также планы по новым проектам. Кроме того, отдельное внимание было уделено информационной открытости и надежности застройщиков. В частности, рассматривались такие критерии, как отсутствие задержек, наличие в открытом доступе всей необходимой документации и информации о строящихся жилых комплексах. Рейтинг составлен на основе данных из открытых источников, официальных комментариев девелоперов, документации по проектам. Рассматриваемый период: январь 2017 года — октябрь 2018 года.

**ЗАЯВЛЕННЫЙ ОБЪЁМ ВВОДА ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ,** КВ. М (САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ)*




**7,28** МЛН М$^2$ совокупный объем ввода

*ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА НА ОСНОВЕ ДАННЫХ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ, ОФИЦИАЛЬНЫХ КОММЕНТАРИЕВ ДЕВЕЛОПЕРОВ, ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПРОЕКТАМ

**КРУПНЕЙШИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

| | Индекс продаж | Индекс ввода | Индекс строительства | Индекс отсутствия задержек | Индекс документации | Индекс информационной открытости | Итоговая оценка |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Вес фактора | 25% | 10% | 20% | 25% | 25% | 10% | |
| 1. ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад | 0,96 | 0,57 | 1,00 | 0,72 | 1,00 | 0,94 | 0,87 |
| 2. SetlGroup | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 0,89 | 0,50 | 0,60 | 0,86 |
| 3. Группа «Эталон» | 0,62 | 0,38 | 0,58 | 0,99 | 1,00 | 0,94 | 0,75 |
| 4. Главстрой — Санкт-Петербург | 0,41 | 0,57 | 0,53 | 0,83 | 0,70 | 0,64 | 0,61 |
| 5. Glorax Development | 0,21 | 0,03 | 0,53 | 0,94 | 1,00 | 0,83 | 0,58 |
| 6. Seven Suns Development | 0,15 | 0,20 | 0,20 | 1,00 | 0,70 | 0,94 | 0,51 |
| 7. Полис Групп | 0,28 | 0,41 | 0,37 | 0,64 | 0,70 | 0,94 | 0,51 |
| 8. ЦДС | 0,41 | 0,92 | 0,70 | 0,01 | 0,70 | 0,84 | 0,49 |
| 9. КВС | 0,24 | 0,19 | 0,29 | 0,94 | 0,58 | 0,50 | 0,48 |
| 10. СПб Реновация | 0,29 | 0,17 | 0,37 | 0,75 | 0,70 | 0,56 | 0,48 |
| 11. Мавис | 0,13 | 0,08 | 0,08 | 1,00 | 0,70 | 0,94 | 0,47 |
| 12. РосСтройИнвест | 0,17 | 0,13 | 0,26 | 0,92 | 0,64 | 0,64 | 0,47 |
| 13. Аквилон-Инвест | 0,14 | 0,03 | 0,24 | 0,92 | 0,62 | 0,82 | 0,46 |
| 14. ЮИТ | 0,08 | 0,06 | 0,07 | 0,94 | 0,70 | 0,94 | 0,44 |
| 15. ГК ПИК | 0,06 | 0,00 | 0,16 | 1,00 | 0,70 | 0,70 | 0,44 |
| 16. Группа RBI | 0,15 | 0,13 | 0,19 | 0,85 | 0,70 | 0,64 | 0,43 |
| 17. Строительный трест | 0,16 | 0,19 | 0,11 | 0,94 | 0,70 | 0,44 | 0,43 |
| 18. VEREN GROUP | 0,01 | 0,00 | 0,03 | 1,00 | 0,70 | 1,00 | 0,43 |
| 19. Арсенал-Недвижимость | 0,19 | 0,15 | 0,15 | 0,80 | 0,70 | 0,64 | 0,43 |
| 20. Еврострой | 0,02 | 0,03 | 0,02 | 1,00 | 0,70 | 0,94 | 0,42 |

КАЖДЫЙ ИНДЕКС ПОКАЗЫВАЕТ ПОЗИЦИЮ КОМПАНИИ МЕЖДУ ПЕРВОЙ И ПОСЛЕДНЕЙ ПО ДАННОМ ПОКАЗАТЕЛЮ И ОТРАЖАЕТ, НАСКОЛЬКО БЛИЗКО ОНА НАХОДИТСЯ К ЛИДЕРУ СРЕДИ РАССМОТРЕННЫХ. ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА НА ОСНОВЕ ДАННЫХ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ, ОФИЦИАЛЬНЫХ КОММЕНТАРИЕВ ДЕВЕЛОПЕРОВ, ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПРОЕКТАМ

**5%** доля ЖК, на сайтах которых фотоотчёт публикуется реже, чем раз в месяц

**15%** доля ЖК, на сайтах которых фотоотчёт публикуется чаще, чем раз в месяц

**80%** доля ЖК, на сайтах которых фотоотчёт публикуется ежемесячно

**57%** доля ЖК, за строительством которых можно наблюдать онлайн

**75%** сайтов ЖК содержат проект договора долевого участия/купли-продажи

**70%** сайтов ЖК содержат ориентировочные цены на полный перечень квартир