Review

Новый дом для Москвы

Программа реновации жилья в Москве стартовала совсем недавно — в начале 2017-го. За неполные два года пройден путь от разработки концепции и внесения изменений в законодательство до новоселья. К настоящему времени в новые квартиры переехало более 3 тыс. семей. При этом темпы и объемы программы реновации нарастают в геометрической прогрессии.

— масштаб —

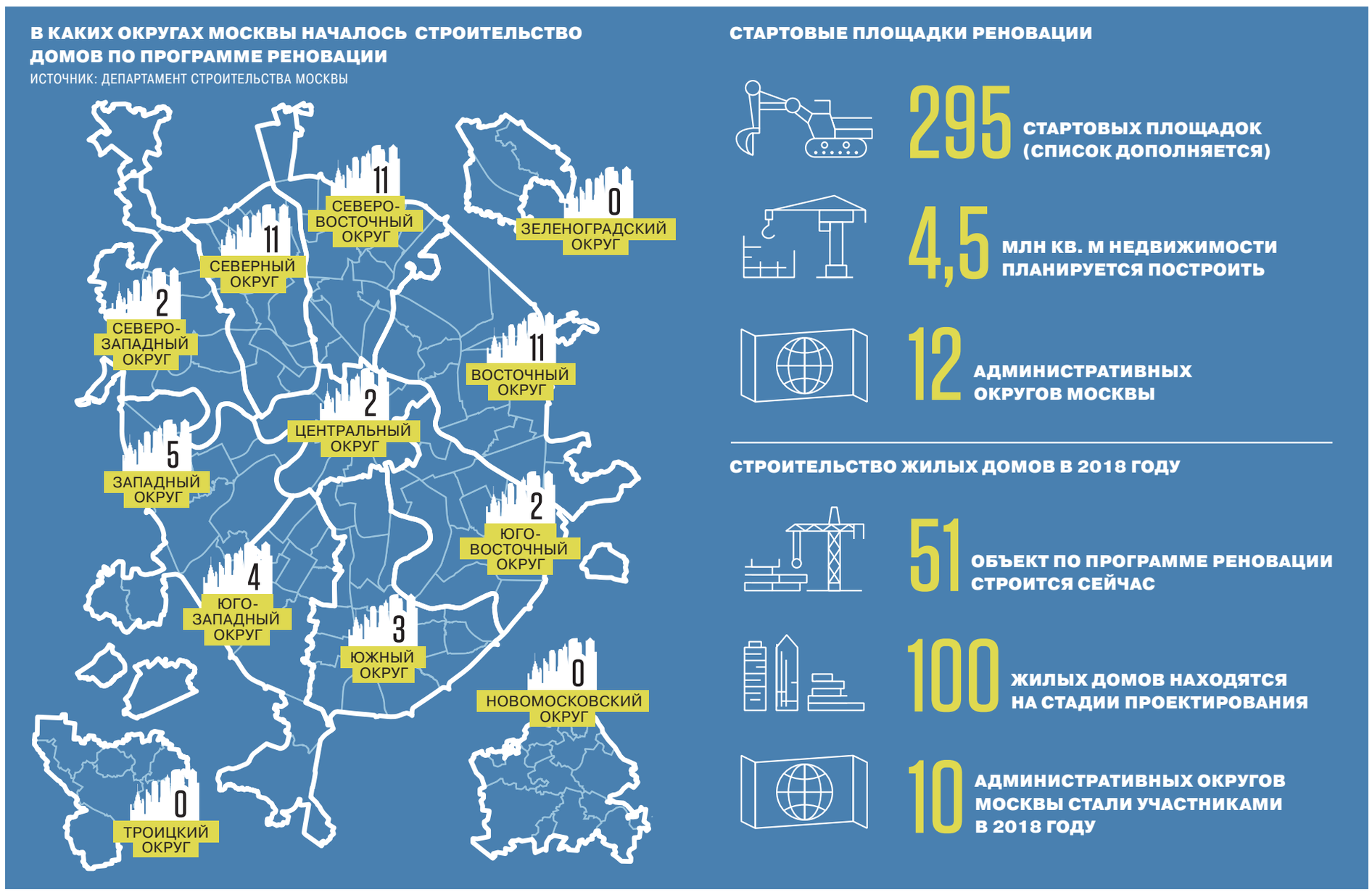
Всего в рамках реновации в городе планируется построить около 40 млн кв. м жилья. Переселение граждан началось в феврале 2018-го, завершить программу планируется к 2032 году. На сегодня утвержден перечень из 295 стартовых площадок с потенциалом строительства примерно в 4,5 млн кв. м недвижимости во всех административных округах Москвы. Проектирование и строительство многоквартирных домов на этих землях пройдет в течение 2018–2024 годов.

Сегодня дома по программе реновации возводятся во всех округах столицы, кроме Новой Москвы и Зеленограда. Как рассказал глава столичного департамента строительства Андрей Бочкарев, всего строится 51 дом для переселенцев из ветхого и сносимого жилья. «До конца этого года КП УГС (казенное предприятие „Управление гражданского строительства“.— „Ъ“), которое выступает застройщиком, планирует выход на площадку 16 объектов. Также планируется начать работы на 60 объектах Фонда реновации. В следующем году суммарно запланирован выход еще более чем на 70 площадок»,— пояснил Андрей Бочкарев.

Столичные власти поставили перед собой задачу переселить каждый район, попавший в программу реновации, не более чем в три волны. Именно поэтому продолжается работа по подбору новых площадок для строительства жилья. До конца следующего года необходимо довести градостроительный потенциал стартовых площадок до 6 млн кв. м.

По мнению Андрея Бочкарева, программа реновации станет локомотивом всей строительной отрасли. В ходе ее реализации планируется обкатать многие инновационные решения как по сносу старого жилья, так и по строительству нового. Ожидается, что реновация поможет упростить и порядок оформления разрешительной документации для застройщиков.

Основными принципами внедряемого «умного» сноса станут безопасность, экологичность, максимальная переработка и повторное использование образующихся отходов. Железобетонные конструкции можно отдать для строительства подъездных дорог и складов, металлолом — отправить на переплавку, остатки утеплителя, стекла и керамики — переработать в наполнитель для стеновых плит, лестничные пролеты — отправить в дробилку и получить хорошую добавку в бетон. Теоретически вторично можно использовать до 90% отходов, но на практике такие показатели пока не достигнуты.



По мере развития программы будут совершенствоваться способы и методы строительства. Недавно было согласовано возведение дома в столичном районе Крюково с использованием технологий информационного моделирования (BIM). Проект предусматривает возведение подземного паркинга, обустройство помещений общественного назначения на первом этаже, а также благоустроенной территории около дома. Использование BIM-технологий в рамках программы реновации позволит существенно сократить путь от идеи проекта до ее воплощения в конкретном жилом доме, а также сделает процесс работы более прозрачным.

К концу 2020 года появятся и так называемые умные дома. Уже разработан стандарт таких объектов — Smart 1.0. Этот стандарт предполагает оборудование квартир автоматизированной системой передачи показаний счетчиков потребляемых энергоресурсов, а также автоматическое начисление счетов за них. Также в этих домах планируется установить систему контроля парковочного пространства во дворах, смонтировать внутридомовые и внутридворовые системы видеонаблюдения, а в подъездах установить мониторы, которые обеспечат доступ ко всем городским информационным ресурсам и услугам. Таким образом, житель такого дома сможет оставить заявку на получение любой госуслуги в подъезде, воспользовавшись «умной» панелью.

Все эти новинки заложены в стандарт Smart 1.0, причем по заверениям властей он будет развиваться и совершенствоваться. Сейчас этот стандарт закладывается в технические задания для строительства новых домов по программе реновации.

Сегодня можно с уверенностью сказать, что программа реновации жилья, несмотря на опасения горожан и даже протесты, неизбежна. Заявленные показатели программы достаточно высоки, и успех всего этого мегапроекта будет напрямую зависеть от того, сможет ли мэрия перепрыгнуть заявленную планку.

Антон Мастренков

ДОМ

«У нас обязательно найдется тот, кто захочет попытаться обмануть систему»

— интервью —

Рынок первичного жилья находится сегодня на пороге перемен: старая система будет изменена, девелоперский бизнес станет работать по новым правилам, что, как обещают власти, должно привести к исчезновению обманутых дольщиков. О том, какие перспективы ждут рынок столичных новостроек после перехода на эскроу-счета и проектное финансирование, обезопасит ли новый механизм покупателей жилья на первичном рынке и какие столичные площадки сегодня интересны для девелоперов, в интервью «Ъ-Дому» рассказал акционер SDI Group ИЛЬГАР ГАДЖИЕВ.

АЛЕКСАНДР ЯКСТОУБ

— Как вы думаете, что будет с рынком новостроек после отказа от привлечения средств дольщиков и перехода к банковскому регулированию? Как новшества отразятся на работе застройщиков и непосредственно SDI Group?

— Отказа от средств дольщиков не произойдет. Ничего страшного для серьезных участников рынка не случится. Например, мы строим дома на собственные средства уже много лет, и для нас особой разницы не будет. Но рынок, конечно, изменится. Совсем мелкие игроки будут вынуждены с него уйти, цены вырастут из-за необходимости обслуживания банковских кредитов.

— Готов ли рынок к эскроу-счетам и банковскому регулированию?

— Сложно ответить однозначно. На начальном этапе мало что происходит ровно и красиво, но в последующем, уверен, будет удобно всем участникам. Самое главное, что в плюсе останется покупатель.

— Считаете ли вы, что новый механизм обезопасит покупателя на 100% или есть какие-то подводные камни?

— Мы живем в такой стране, где обязательно найдется тот, кто захочет попытаться обмануть систему. Добросовестные застройщики, нацеленные на длительное присутствие на рынке, не будут заниматься обманом.

— На московском рынке наблюдается тенденция монополизации: небольшие застройщики вынуждены покинуть рынок, либо их поглощают крупные игроки. Как вы оцениваете такие тренды и как планируете развивать ваш бизнес?

— За последние несколько месяцев я не слышал ни об одном случае поглощения и пока не стал бы говорить о монополизации. Тот, кто понял, что хочет покинуть рынок, находит покупателя на свои активы, остальные благополучно работают. Я не вижу каких-то угроз для развития бизнеса из-за введения эскроу-счетов. Мы в Москве и Подмосковье как строили и вводили дома в срок, так и планируем и дальше развиваться.

— Какой сегмент рынка сегодня в Москве вы считаете наиболее перспективным? Не планируете выйти на более масштабный уровень и заняться редевелопментом промзон? Или вам интересны точечные проекты?

— У каждого девелопера должны быть свои концепция и миссия. Наша миссия — строительство комфортных, современных, уникальных проектов, таких как «ВернадSKY», «Пироговская ривьера» и «Аккорд. Smart-квартал». Если мы увидим возможность создавать подобные проекты в локации бывших промзон, то почему бы и нет.

— Каков портфель реализованных и строящихся объектов у вас в Москве и области?

— В столичном регионе у нас два крупных девелоперских проекта — «Пироговская ривьера» в Мытищинском районе на берегу Пироговского водохранилища и «Аккорд. Smart-квартал» в Одинцовском районе. Это масштабные проекты с большим числом корпусов и собственной инфраструктурой, и в них есть как сданные объекты, так и строящиеся. Жилой комплекс «Пироговская ривьера» расположен на 49 га, на которых строится 20 корпусов. Помимо жилья на территории комплекса будет большой торгово-развлекательный центр с кинотеатром, первые этажи зданий отданы под рестораны, кафе и салоны красоты. Фактически это первый жилой комплекс комфорт-класса с премиальным расположением у «большой воды» и высоким уровнем инфраструктуры. Еще несколько лет назад на Пироговском водохранилище строили только жилые комплексы в элитном сегменте и бизнес-класса. «Аккорд. Smart-квартал» также проект комплексного освоения территории: он расположен на 34 га, где возводятся малоэтажные дома в европейском стиле общей площадью 131 тыс. кв. м. Здесь предусмотрена социальная и коммерческая инфраструктуры. Оба проекта будут завершены в 2023 году.

— Какие проекты вы реализуете сегодня в Москве? Учитывая, что в границах города у вас точечная застройка, были ли какие-то сложности с выходом на площадку?

— В Москве реализуется проект ЖК «ВернадSKY» рядом со станцией метро «Юго-Западная». Поначалу на этом участке планировалось строительство гостиничного комплекса, но в результате мы решили поменять формат объекта и построить жилой дом. На решение повлияли отсутствие предложений качественных новостроек в районе и высокий спрос на них. Сложностей с выходом на площадку не было, так как и земля в собственности, и рядом нет жилых домов. Изменение назначения участка и утверждение проекта происходили в штатном режиме. У этого проекта есть свои особенности. Такого жилого комплекса на юго-западе еще никто не строил. Мы предлагаем не просто комфортабельные квартиры в красивом доме с прекрасной локацией, а современный клубный небоскреб с консьерж-службой.

— Есть ли какие-то интересные форматы — нестандартные планировочные решения — в этом проекте? Когда планируете реализовать проект? Каков объем инвестиций? Какова доля заемных средств?

— Проектировщики постарались сделать все квартиры удобными для жизни, предоставив возможность спланировать пространство в уникальном стиле. В жилом комплексе будет все для комфортной жизни на самом высоком уровне: фитнес-клуб с бассейном, премиальные бутики, кафе и рестораны. Для детей мы запланировали уникальное пространство на крыше стилобатной части. Безусловно, будет подземный паркинг с прямым доступом с каждого этажа. Завершить проект мы планируем к концу 2020 года. Все наши проекты, в том числе «ВернадSKY», мы строим преимущественно на собственные средства.

— Есть ли у вас еще какой-то земельный актив в Москве?

— Земельные активы есть, но раскрывать все карты раньше времени не буду. Давайте подождем завершения проектных работ.

— Рассматриваете ли вы еще какие-то новые площадки в Москве?

— Мы находимся в постоянном поиске интересных предложений в Москве. Основная сложность для девелоперов в том, что реально интересных участков для крупных проектов не осталось.

— А в Подмосковье будете развивать новые проекты?

— В планах есть один проект в Подмосковье. Сейчас его разработкой занимаются архитекторы с мировым именем.

— Как вы оцениваете сегодня ситуацию с продажами новостроек?

— Могу сказать, что спрос на первичном рынке есть и он держится на высоком уровне несколько лет. Из месяца в месяц продажи идут стабильно и на хорошем уровне. Цены на объекты находятся в постоянной динамике: растет объект — увеличивается цена.

— Каков ваш прогноз относительно рынка новостроек в столице?

— Рынок активно развивается, большинство площадок реализовано, происходит постепенный возврат к точечной застройке. Между проектами очень высокая конкуренция, поэтому теперь застройщики тщательнее прорабатывают проекты, их наполнение и преимущества. Проекты становятся более уникальными и интересными для покупателей.

Интервью взяла Ольга Петрова