

Д

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Четверг 22 октября 2020 №194 (6915 с момента возобновления издания)



kommersant.ru

15 Где в Москве лучше всего покупать квартиры

16 Зачем власти поощряют конвейерное производство типовых квартир

17 Почему новый девелоперский проект в Раменках стал «Событием»

Цепочка отходов

Вступивший в августе обязательный к исполнению свод правил для застройщиков жилья вызвал нервность на рынке. Документ неоднозначно толкует необходимость оборудования строящихся высоток мусоропроводами, что привело к приостановке строек в ряде регионов страны. Федеральные власти назвали сложившуюся практику «самодельностью на местах» и разъяснили, в каких случаях мусоропроводы все же необходимо устанавливать. Девелоперы же считают, что прогресс в переработке твердых бытовых отходов настолько очевиден, что существующая в старом жилом фонде система сбора мусора давно устарела.

— ситуация —



Наличие мусоропроводов в жилых новостройках лишает всякого смысла раздельный сбор мусора

В последние годы тема утилизации мусора, включая строительство специальных полигонов для его переработки, стало чувствительной для большинства россиян. С января 2019 года в стране стартовала «мусорная» реформа, в рамках которой президент РФ Владимир Путин поручил утвердить «дорожную карту» по раздельно-

му сбору мусора. Так, в каждом регионе должен быть выбран региональный оператор по раздельному сбору отходов. Пока регионы сами определяют, по какому пути им пойти — внедрять у себя раздельный сбор твердых коммунальных отходов (ТКО) или оставить существующую систему смешанного сбора. Второй случай — это

временная передышка: в будущем все субъекты РФ пойдут по первому пути. Раздельный сбор ТКО неизбежен для всей России еще и потому, что существующие в стране полигоны переполнены и для решения проблемы необходимо как можно скорее перейти на раздельный сбор мусора, заявляли в сентябре аудиторы Счетной палаты.

Правила для застройщиков

Чиновники пытаются поменять устоявшиеся привычки россиян, анонсируя новые инициативы по сбору отходов. Так, летом вице-премьер Виктория Абрамченко, курирующая в федеральном правительстве «мусорную» реформу, заявила, что власти

планируют убрать из существующих норм застройки жилья наличие мусоропроводов. Дело в том, что привычная для старого жилого фонда система сбора отходов никак не продвигает идею раздельного сбора ТКО, а, напротив, ее тормозит.

Застройщики, по крайней мере в Москве, давно поняли, что в ново-

стройках, особенно если речь идет о комфорт-классе, мусоропровод понижает статус объекта в глазах потенциальных покупателей. «В таких домах, а также в жилых комплексах бизнес-класса не должно быть мусоропроводов и их шахт, как это было раньше», — считает совладелец группы «Родина» Владимир Щекин. — Практика показала, что содержать их в абсолютной чистоте и санитарной безопасности слишком сложно, и с этой точки зрения есть более удобные способы утилизации».

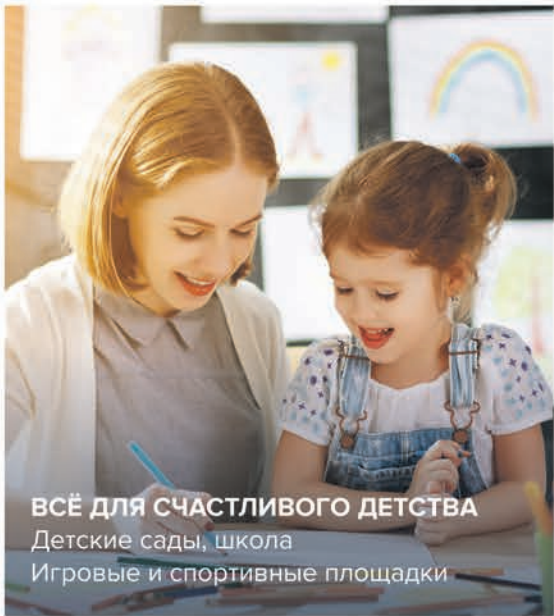
Казалось бы, можно отправить мусоропроводы, образно выражаясь, на свалку градостроительной эволюции. Но в августе текущего года федеральное правительство приняло постановление, обязывающее компании строительной отрасли следовать разработанному Минстроем РФ своду правил и санитарным правилам и нормам (СанПиН-ы), согласованным с отраслевыми ведомствами. И вот здесь начались неожиданные открытия для застройщиков жилья. Так, СанПиН 42-128-4690 обязывает оборудовать мусоропроводами новостройки выше пяти этажей.

На местах чиновники буквально прочитали СанПиН и приостановили согласование уже разработанных проектов по жилой застройке до тех пор, пока федеральные власти четко не разъяснят практику применения этой нормы. В такой ситуации, например, оказался ряд застройщиков в Краснодарском крае и Ленинградской области. Известны аналогичные ситуации и в Ростовской области. Нормы в своде установлены еще в 2016 году, но до постановления носили рекомендательный характер, напоминает управляющий партнер «Метриума» Мария Литинецкая.

с14

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ

Квартиры с видом на Серебряный Бор и Строгинский затон



В ЦЕНТРЕ СОБЫТИЙ
Серебряный Бор - 6 минут на авто
Москва-Сити - 12 минут на авто
Кремль - 15 минут на авто



RG-DEV.RU

+7 495 104 5680

Застройщик – ООО «РГ-Девелопмент». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф и rg-dev.ru

ДОМ тенденция

Что предложено, то и продано

После запуска властями программы ипотечного кредитования по льготной ставке 6,5% на рынке первичного жилья начался ажиотажный спрос. Подобная мера закономерно привела к росту цен во многих городах страны. Но застройщикам этого мало: они сократили объем вывода на рынок новых проектов, пытаясь сбалансировать ценовую конъюнктуру в свою пользу.

— новостройки —

Объем предложения нового жилья в России сокращается, что показывает статистика, собранная по запросу „Ъ“ аналитическим центром госкомпании «Дом.РФ». Из этих подсчетов следует, что в целом по России в сентябре 2020 года объем застройки, предусмотренный в проектных декларациях девелоперов (первичный документ, определяющий параметры новой застройки), на 10% меньше, чем строящихся площадей.

В июне и июле этот показатель оказался ниже на 12%, а в августе — на 11%. Тенденция кардинально отличается от прошлогодней, когда девелоперы в массовом порядке начинали строительство жилых комплексов, согласованных в преддверии старта реформы долевого строительства, которая обязывала застройщиков привлекать средства инвесторов только через эскроу-счета, а сами проекты — реализовывать с привлечением проектного финансирования. До июня прошлого года компании старались согласовать максимальное количество строек, которые они могли бы реализовывать по старым правилам.

Что же касается сокращения летом текущего года выхода на рынок проектных деклараций новых объектов, то здесь все очевидно. Одна из причин — весенний локдаун, из-за которого девелоперские компании, проектные и архитектурные бюро работали в усеченном формате, что могло повлиять на скорость подготовки документации. Другая причина — попытка застройщиков, особенно тех, кто работает на крупных локальных рынках первичного жилья, сбалансировать цены. Иначе говоря, они пытаются сформировать конъюнктуру в свою пользу на фоне инициатив чиновников продлить до 1 июля 2021 года программу льготной ипотеки по ставке 6,5%.

Ипотека подстегнула

Судя по статистике аналитического центра «Дом.РФ», пик публикаций проектных деклараций пришелся на июнь 2019 года. Тогда застройщики объявили о строительстве в общей сложности 5,9 млн кв. м жилья. Это как раз был последний месяц перед стартом реформы долевого строительства. В июле прошлого года объем строительства, предусмотренный проектными декларациями, оказался почти в 2,5 раза меньше — 2,43 млн кв. м.

Примерно такой ежемесячный показатель сохранялся до октября 2019 года. Затем началось снижение объемов нового предложения на первичном рынке. Самый низкий показатель был в январе 2020-го: по всей стране в продажу было выведено будущих новостроек общей площадью 645 тыс. кв. м: традиционно первый месяц года — не очень подходящее время для реализации квартир.

Уже в нынешнем году, в марте — мае, во время режима ограничений, действовавших из-за пандемии, по всей стране в продажу вышло около 5,09 млн кв. м. Большая часть этого объема пришлась на региональные рынки, где деятельность застройщи-



Девелоперы построили, что могли, но покупателям не из чего выбирать

ков не была заблокирована из-за локдауна, как в Москве и Подмосковье.

В разрезе регионов самое большое сокращение новых проектов в сентябре текущего года аналитический центр зафиксировал в Республике Алтай, где проектных деклараций новых объектов оказалось на 50% меньше строящегося объема жилья, в Якутии и Амурской области — на 32%. Учитывая специфику этих регионов, такое существенное сокращение нового предложения на этих локальных рынках вполне объяснимо.

В Москве, которая считается крупнейшим в стране рынком первичного жилья, по итогам третьего квартала 2020 года в массовом сегменте количество реализуемых лотов уменьшилось на 10% за три месяца, в бизнес-классе — на 24%, говорит управляющий партнер «Метриума» Мария Литинецкая. По ее наблюдениям, льготная ипотека со став-

кой в 6,5% стимулирует покупателей приобретать жилье, в том числе тех, кто ранее не рассматривал такую возможность. «В итоге реализация имеющихся лотов опережает выход на рынок новых проектов», — поясняет она. «Процесс равномерного восполнения объемов предложения замедлился из-за сложностей с прохождением всех необходимых процедур в период пандемии», — соглашается коммерческий директор ГК А101 Анна Боим.

Еще один фактор, повлиявший на снижение объемов нового предложения, по мнению госпожи Литинецкой, — это эскроу-счета. Не всем девелоперам, имеющим свободные площадки под застройку, удалось договориться по данному вопросу с банками — потенциальными кредиторами проектов.

По итогам девяти месяцев 2020 года объем предложения ГК А101, по словам Анны Боим, по сравнению с аналогичным периодом 2019-

го сократился почти на 19%. Она объясняет это скачком спроса в марте на фоне колебания курсов валют и нарастающим с мая ажиотажем, который обусловлен запуском властями программы льготной ипотеки.

В девелоперской группе «Самолет», напротив, считают, что в Москве и Подмосковье новый объем предложения на рынке появляется равномерно. «Доля Новой Москвы за два года не превышает 20%, доля Московской области сохраняет свои значения в диапазоне 30–40%», — сообщили в компании. Там добавили, что наибольший объем традиционно выходит в старых границах Москвы, где во втором квартале 2020 года доля вышедшего объема составила 60% — наибольший показатель за четыре года.

Еще один крупный локальный рынок первичного жилья — Ленинградская область. По объему вывода в продажу жилья в 2019–2020

годах этот регион ежеквартально в шесть раз обгоняет Подмосковье. Такое наблюдение сделали аналитики группы «Самолет». Они добавили, что текущий объем нового предложения жилья в новостройках в Ленинградской области сопоставим с рынком Новой Москвы. При этом ситуация на обоих рынках развивается аналогично: выход рекордного объема в конце 2018 года и затухание в последующие периоды.

Цены пошли вверх

Несмотря на формирующуюся тенденцию, вряд ли стоит ожидать серьезного дефицита предложения нового жилья, по крайней мере в Москве, Подмосковье и на других крупных локальных рынках, единодушны участники рынка. Мария Литинецкая рассказала, почему застройщикам выгодно текущее сокращение объемов запуска новых проектов: «В последние годы девелоперы ожидали избыточного предложения, поэтому искусственно его сокращали». Сейчас, по ее словам, на фоне высокого спроса, который и дальше будет стимулировать льготной ипотекой в случае ее продления, застройщики, разумеется, заинтересованы в выходе новых проектов на рынок недвижимости. В середине октября Минфин внес в правительство постановление о продлении программы льготной ипотеки до 1 июля 2021 года. Объем льготного жилищного кредитования вырастет сразу вдвое — до 1,9 трлн руб.

Запуск этой программы еще весной подстегнул рост цен. Как следует из опубликованного «Дом.РФ» на текущей неделе индекса цен, если в первом квартале 2020 года в среднем по России недвижимость на первичном рынке подорожала на 3,2% год к году, то за июнь—сентябрь текущего года, когда банками массово выдавалась ипотека по льготной ставке, рост составил 5,6%. Закономерно, что значительный скачок цен произошел в столичном регионе. Если в январе—марте в Москве цены поднялись на 6,9%, а в Подмосковье — на 6,4%, то в июне—сентябре — на 7,3% и 7,5% соответственно.

Самый резкий рост цен показал первичный рынок жилья Ленинградской области, где в июне—сентябре 2020 года произошел скачок на 8,2% по сравнению с тем же периодом прошлого года. В первом квартале текущего года, то есть до запуска программы льготной ипотеки, рост не превысил 2% год к году.

В «Дом.РФ» утверждают, что уже через два месяца после запуска программы спрос на рынке жилья восстановился, после чего началась вторая волна повышения цен в новостройках на фоне рекордного роста ипотечных кредитов, выдаваемых на новостройки — более 50 тыс. ежемесячно, в два раза выше, чем за аналогичные периоды 2019 года.

В группе «Самолет» говорят, что уверенный рост цен на квартиры на первичном рынке с начала 2020 года продемонстрировали города-миллионники — в среднем на 7%. Из-за эффекта низкой базы лидером по росту стал Челябинск — 15%. Рост на 10% зафиксирован в Уфе, Ростове-на-Дону, Красноярске и Омске. Отрицательный тренд только в Нижнем Новгороде — 3%, но и ценник там один из самых больших среди городов-миллионников — на уровне 70 тыс. руб. за 1 кв. м, уточнили в компании. Среди крупных региональных городов лидерами по цене являются Казань — более 90 тыс. руб. за 1 кв. м, Уфа — 76 тыс. руб. за 1 кв. м — и Екатеринбург с Новосибирском — 72 тыс. руб. за 1 кв. м.

Помимо сокращения объемов предложения на фоне льготной ипотеки и роста цен на первичном рынке стал явным тренд к сокращению темпов строительства. Из статистических подсчетов аналитического центра «Дом.РФ» следует, что в мае текущего года строилось 97,5 млн кв. м жилья, что почти на 10% меньше, чем в том же месяце 2019-го, в июне — 98 млн кв. м, или на 12% меньше. В июле падение также было на уровне 12% год к году, а в августе и сентябре — по 10%.

Халиль Аминов

Цепочка отходов

— ситуация —

с13

На региональных рынках любое дополнительное обременение для застройщиков отражается на конечной стоимости жилья. Как ранее пояснили девелоперы, которые приостановили старт новых строек из-за действий местных властей, дополнительные затраты на переделку разработанного проекта не превышают 10–15 млн руб. Но, по их словам, затраты на строительство вырастают на 2–3% (средняя себестоимость в регионах — 50–60 тыс. руб. за 1 кв. м), что критично для рынков, где покупатели чувствительны даже к незначительному повышению цен. «Основной вопрос не в затратах, хотя определенное удорожание проектов в результате обязанности по установке мусоропроводов произойдет», — настаивает директор департамента девелопмента ГК А101 Олег Гурьев. По его словам, основная причина, по которой мусоропроводы за последние годы почти исчезли из заданий на проектирование, а там, где они есть, нередко выводятся из эксплуатации, — запрос потребителей.

Возникшую среди девелоперов нервозность попытаться смягчить федеральные чиновники, но оказалось, что в принятом своде правил достаточно оговорок. В начале октября в

аппарате вице-премьера Марата Хуснуллина пояснили „Ъ“, что другой СанПиН — 2.1.7.3550–19 — не предусматривает обязательного устройства мусоропровода в строящихся домах выше пяти этажей, «поэтому требования не могут быть установлены СанПиН 42–128–4690». Кроме того, в том же СанПиНе в п. 2.2.6 речь идет «о требованиях к устройству (проектированию) мусоропроводов при их наличии в многоквартирных домах, а не об обязательности их устройства», добавили в аппарате вице-премьера.

В Минстрое также поспешили заверить, что пунктом 9.32 свода правил 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» обязательность устройства мусоропроводов в строящихся и реконструируемых многоквартирных зданиях этажностью пять и выше этажей предусмотрена только при наличии такого требования в СанПиНах. Таким образом, резюмируют в министерстве, при проектировании и строительстве многоквартирных зданий пять этажей и выше устройство мусоропроводов не требуется.

Ранее в Минстрое говорили, что свод правил предусматривает мусоропроводы в домах до четырех этажей включительно при согласовании с органами местного самоуправления и с учетом принятой в населенном пункте системы мусороудаления

ЦИТАТА



Невозможно планировать раздельный сбор отходов, подразумевая в проектируемых многоквартирных домах мусоропровод
— Виктория Абрамченко, вице-премьер РФ, в июне 2020 года

(смешанный или раздельный сбор). Кроме того, мусоропроводы обязательны в домах более двух этажей, где будут жить инвалиды и престарелые граждане.

До чего дошел прогресс

Действия местных властей, приостановивших согласование новых проектов по строительству жилья, федеральные чиновники называют «самостоятельностью на местах». Но разъяснения правительства все равно неоднозначны и предоставляют муници-

пальным и региональным властям возможность по-своему трактовать нормы, изложенные в своде правил, считают опрошенные „Ъ“ девелоперы и эксперты. По их мнению, на практике может сложиться неоднозначная ситуация, особенно в части, касающейся обязательного наличия мусоропроводов в домах, где будут жить люди с ограниченными физическими возможностями или граждане старшего поколения. «Если для таких категорий строятся отдельные дома, то вопросов нет», — говорит один из собеседников „Ъ“. — Если же речь идет о строительстве домов, где будут жить люди разного положения, то не ясно, как эту норму применять». Из-за такой оговорки, считает эксперт, некоторые местные власти, чтобы избежать лишних проверок со стороны контролирующих органов, на всякий случай и решили заморозить согласование новых проектов до тех пор, пока девелоперы не внесут корректировки в уже разработанную документацию.

«Требование об обязательном размещении мусоропроводов в жилых домах вступает в противоречие и с реформой по внедрению раздельного сбора мусора, и со сложившейся практикой в отрасли жилищного строительства», — соглашается Олег Гурьев. По его словам, помимо увеличения расходов на создание невостребован-

ной потребителями инфраструктуры такое требование также приведет девелоперов к необходимости перепроектирования домов, которые предстоит строить в ближайшее время, а кроме того, понадобятся и повторное согласование проектов.

Мусоропровод также приводит и к эксплуатационным расходам, поскольку его постоянно необходимо чистить и ремонтировать, считает Мария Литинецкая. Однако, отмечает она, на практике большинство застройщиков и так проектировали мусоропроводы — просто не все вводили их в эксплуатацию. В них нет необходимости, поскольку прогресс в переработке твердых бытовых отходов очевиден. «Существуют более удобные способы утилизации, к примеру холодильные камеры, которые автоматически оповещают уборщиков о появлении в камере мусора, после чего его оттуда оперативно забирают», — говорит Владимир Шекин.

В высокобюджетном сегменте рынка первичного жилья могут быть предусмотрены специальные помещения с камерами для сбора мусора, а для его вывоза иногда проектируются отдельные лифты, говорит госпожа Литинецкая. В бизнес-классе такие помещения располагаются чаще всего на первом этаже или подземном уровне, а в массовом сегмен-

те — обычно на улице. В некоторых комплексах, где мусоропровод все-таки был спроектирован, жильцы сами принимают решение о его выводе из эксплуатации, констатирует эксперт.

Принятое постановление отсылает к санитарным нормам 1972 года, отметили в пресс-службе группы ЛСР. «Если для пятиэтажек того времени требования по обязательному наличию мусоропровода могли считаться прогрессивными, то очевидно, что с тех пор технологии по сбору, сортировке и утилизации мусора ушли далеко вперед», — заявили в компании.

Если ситуация с заморозкой проектов из-за неоднозначной ситуации с мусоропроводами не будет окончательно решена, то, как считает господин Гурьев, это замедлит темпы строительства в большинстве регионов страны. «Такая ситуация не позволит оперативно восполнять объемы нового предложения на рынке», — прогнозирует он.

В группе ЛСР резюмируют, что вступление в силу нормы как минимум не позволяет использовать уже разработанную документацию, что неизбежно увеличивает срок строительства и сказывается на общей стоимости проекта. А это значит, что в конечном счете может произойти коррекция стоимости жилья.

Халиль Аминов

ДОМ конъюнктура

Районы для инвесторов

Экономическая нестабильность, падение рубля и хорошие условия ипотечных программ вынуждают многих задуматься о вложении в недвижимость. Доля инвестиционных сделок на рынке уже выросла в три раза. Участники рынка такие вложения считают перспективными, рассчитывая на сохраняющуюся тенденцию к росту цен на жилье. Однако потенциальным инвесторам важно грамотно выбрать локации. «Ъ-Дом» выяснил, где в Москве лучше покупать жилье.

— локация —

На рынке жилой недвижимости становится все больше инвесторов. По оценкам компании «Этажи», сейчас с целью вложения средств в среднем по России заключается 15–16% от общего объема сделок с жильем — это в три раза выше, чем в среднем в докризисный период. Тогда этот показатель достигал 5–6%. Аналитики не исключают, что к концу текущего года инвестиционными будут 20% продаж. Гендиректор «Этажей» Ильдар Хусайнов объясняет, что показатель постепенно увеличивается с марта. Поначалу этому способствовало падение рубля и цен на нефть: россияне стремились вложить сбережения и деньги, выделенные им в рамках социальных программ (например, материнский капитал) в более стабильные, по их мнению, активы. В дальнейшем к этому добавились рекордно низкие ставки по ипотеке, опережающий их рост стоимости жилья, падение доходности банковских вкладов.

Все более востребованным у покупателей при этом становится московский рынок. Так, по оценкам МИ-ЭЛЬ, в сентябре в городе значительно возросло число покупателей из регионов. Но если до начала связанного с пандемией кризиса большинство таких клиентов было из Сибири, то сейчас активно растет спрос среди жителей Центрального федерального округа — выходит из Белгородской, Смоленской, Тверской и других областей. В компании отмечают, что таких клиентов, как правило, интересует квартира именно в Москве: между качественным предложением в Подмосковье и уступающим ему вариантом в столице они обычно делают выбор в пользу последнего. Управляющий партнер «Метриума» Мария

Топ-30 наиболее востребованных районов для покупки жилья*		
Район	Средняя стоимость вторичной недвижимости в сентябре (тыс. руб. за кв. м)**	Динамика цены относительно августа (%)**
Марьино	189,05	6
Левобережный	234,04	7
Отрадное	199,7	6
Кузьминки	201,8	5
Хорошево-Мневники	250,1	5
Кунцево	242,6	2
Бескудниковский	205,4	1
Бибирево	187,5	4
Ростокино	230,3	5
Зябликово	180,6	3
Нагатинский затон	227,8	1
Проспект Вернадского	292,9	1
Даниловский	269,03	5
Медведково	292	3
Фили	257,5	–1
Пресненский	466,7	–2
Покровское-Стрешнево	192,2***	нет данных
Тверской	498,7	1
Северное Измайлово	193,8	–1
Тимирязевский	231,6	3
Новогиреево	193,7	–2
Лефортово	227,4	5
Тропарево-Никулино	267,4	6
Южнопортовый	195,4***	нет данных
Зюзино	225,1	3
Останкино	253,3	0
Аэропорт	255,4	–1
Перово	197,5	2
Рamenки	325,4	2
Тучино	203,3	2

*По данным Realiste. **По данным ГК «Мизель», цены на вторичном рынке. ***Оценка IAN.ru.

Литинецкая добавляет, что в Москве доля инвестиционных сделок составляет около 20%, за год значение выросло в два раза, превысив средний показатель по стране.

Дорогая столица

Жилье в Московском регионе сейчас дорожает довольно быстро. По оценкам ЦИАН, по итогам третьего квартала 2020 года в границах старой Москвы средняя стоимость приобре-

тенной недвижимости в новостройках составила 251 тыс. руб. за 1 кв. м, увеличившись за год на 21%. В Новой Москве аналогичный год оценивается в 24%, до 122 тыс. руб. за 1 кв. м, в Подмосковье — в 18%, до 90 тыс. руб. за 1 кв. м. Руководитель департамента консалтинга и аналитики «Азбуки жилья» Ярослав Дарусенков отмечает, что последний раз с таким выраженным ростом цен рынок стал кивался летом 2018 года, когда был



объявлен переход девелоперов на проектное финансирование. Но тогда этот эффект был недолгим: всего несколько месяцев. Долговременный рост цен на рынке происходил на фоне предыдущего кризиса — в 2015 году, когда резкая девальвация рубля стимулировала москвичей вкладывать деньги в недвижимость.

Господин Дарусенков отмечает, что традиционно инвесторы нацеливаются на объекты с низкой стоимостью, строительство которых только стартовало. Зарабатывают на последующей перепродаже недвижимости, уже в высокой стадии готовности. По оценкам эксперта, сейчас в таком случае речь может идти о средней доходности 10%, но на рынке есть проекты, где это значение составляет 15–20%. Ильдар Хусайнов добавляет, что квартиры для проживания и инвестиций, как правило, разные объекты. В качестве последних наиболее востребованы студии и однокомнатные квартиры в новостройках. Именно недвижимость этого формата наиболее заметно подорожала с начала года — в среднем на 12%. «Но это лишь средний показатель, на рынке есть примеры проектов, в которых студии за год подорожали на 41%. Нередко застройщики повышают цены на особо популярные варианты, поскольку не хотят реализовывать весь объем по стартовым ценам на этапе котлована», — рассуждает господин Хусайнов.

Эксперт предполагает, что доходность инвестиций в жилье сейчас формально будет увеличиваться за счет сохраняющегося тренда к росту цен. С этим тезисом соглашается Мария Литинецкая, указывая, что после завершения работ цены в текущих новостройках могут вырасти на 20–25%. Стоимость жилья, по ее словам, всегда увеличивается как минимум с учетом инфляции.

От метро к МЦК

Для последующей перепродажи жилья стоит озаботиться не только конфигурацией квартиры, но и ее локацией. Основатель Realiste Алексей Гальцев отмечает, что квартиры в наиболее популярных районах Москвы продают в среднем в три раза быстрее, чем недвижимость в невостребованных локациях. В числе наиболее востребованных районов по числу сделок эксперт выделяет районы у станции МЦК «Окружная» и станций метро «Братиславская», «Отрадное», «Текстильщики» и «Рязанский проспект». При этом он отмечает: если локация находится на среднем месте и ниже в топ-30 наиболее востребованных (см. таблицу), следует настраиваться на то, что на продажу уйдет не менее трех месяцев.

Господин Гальцев добавляет, что собственникам важно понимать, что в невостребованных районах в первую очередь выбирают лучшие объекты. Повысить привлекательно

Инвесторы, вкладывающие средства в жилую недвижимость, выбирают перспективные районы Москвы

предложения, по его словам, может дисконт. Если цена на недвижимость на 10% ниже средней, то продать ее можно за семь-десять дней. «Но стоит помнить, что скидка больше 12% уже вызывает у покупателей сомнения», — отмечает господин Гальцев. Заметно снизить цену объекта, по словам эксперта, может незаконная перепланировка. В среднем такие лоты продаются на 12–16% дешевле.

Ярослав Дарусенков при этом уверен, что в качестве перспективных можно рассматривать проекты, расположенные на западе и северо-западе Москвы: эти районы традиционно считаются благоприятными для жизни, которые располагаются в локациях с низким конкурентным окружением. Такие варианты, по его словам, сейчас есть на юге Москвы в районе усадьбы Черемушки—Знаменское, в Сокольниках и недалеко от главного здания МГУ. «Также стоит рассматривать развивающиеся локации, периферийные районы, где планируется строительство метро, бывшие промышленные зоны», — заключает она.

Александра Мерцалова

HILL8

ПРЕМИАЛЬНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ НА ПРОСПЕКТЕ МИРА

ВЫБОР ТЕХ, КТО УМЕЕТ ВЫБИРАТЬ ГОТОВНОСТЬ 2020 ГОД

Карим Рашид — один из самых успешных дизайнеров нашего времени

BREEAM

CODE FOR A SUSTAINABLE BUILT ENVIRONMENT BRE GLOBAL

ЗАСТРОЙЩИК ООО «ХИЛЛ-СИТИ» ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ HILL8.RU

933 88 55 HILL8.RU

Москва, проспект Мира 95, стр. 1

Сити XXI век

ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ ГРУППА

дом урбанистика

Нервный срыв в большом городе

Кажется, коронавирус сломал большинство трендов городского развития. Многие эксперты и футурологи переписывали версии городов будущего практически каждую неделю. Но реальность в очередной раз дала отпор, доказав, что мир в целом остается прежним. Управляющий партнер Synopsis Group **Павел Степанцев**, философ из Тюменского госуниверситета **Александр Вилейкис** и президент Habidatum **Алексей Новиков** в совместной статье для «Ъ-Дома» пишут о том, как москвичи вернули город себе, вытеснив оттуда «дикую природу».



— пандемия —

Еще во время действия режима самоизоляции было понятно, что жители крупных городов больше всего скучают по старым, ставшим привычными элементам жизни в городе. Острую нехватку возможностей пользоваться привычными объектами городской инфраструктуры, включая парикмахерские, салоны красоты, массажные салоны, ощущали более половины жителей города, а использовать объекты досуга и развлечений (кафе, рестораны, бары) — более двух третей горожан.

Впрочем, в сознании людей появилось изменение, скрытое от поверхностного взгляда. Появился устойчивый страх оказаться снова «взаперти». Локдаун оказался серьезной психологической травмой для многих людей, вынужденных существовать в густонаселенных квартирах, превратившихся в подобие изолятора временного содержания. Так, около 40% москвичей ощущали подавленное состояние и повышенную раздражительность, более двух третей столкнулись с перепадами настроения, у 30% стали наблюдаться симптомы прерванного сна и повышенная утомляемость.

Подобные чувства переживают люди, работающие на полярных станциях, космонавты или смотрители отдаленных маяков. Только, в отличие от многочисленных россиян, они осознают временность собственного пребывания в экстремальных условиях и обладают устойчивым психологическим здоровьем.

Первым очевидным выводом из данного факта является общественное неодобрение повторения сценария локдауна. Пережитый карантин воспринимают как «травматичное время», которое необходимо забыть любой ценой, насытившись свежими впечатлениями. Наши исследования, проведенные во время самоизоляции, показывали, как падает уровень доверия властям одновременно с одобрением жестких карантинных мер. Если сравнивать замеры институционального доверия в начале года и через месяц после введения режима самоизоляции, то в среднем оно упало более чем на 20%.

Личное пространство

Кроме очевидных политических последствий возник устойчивый тренд в области недвижимости — необходимость переосмысления отношений с собственным жилищем. Люди перестраивают то, что в исследованиях пространства называется жизненным миром, локальным пространством. Для большинства до недавнего времени дом был тем, что в социальной теории принято называть hinterland (задний двор, внутренний район) — нечто оказывающее принципиальное влияние на повседневность, но постоянно остающееся за рамкой восприятия. Влияние подобных объектов можно почувствовать, только их лишившись: о существовании мусоропровода вы

вспоминаете, только когда он забился и приходится идти на улицу. Только если мусоропровод — мелкое неудобство, то ощущение скудности, неуютности пространства собственной квартиры охватило человека практически целиком, по крайней мере на период карантина.

Жилье значительно влияло на человека и раньше, вот только тогда оно было включено в пространственно-распределенную систему связей, включающую в себя работу, рестораны, кафе, ночные клубы, торговые центры, парки. Поэтому на собственном доме можно было так сильно сэкономить — каждый отдельный элемент личной территории мог быть скудным сам по себе, но в целом они давали ощущение полной жизни.

Пережив опыт заключения в квартире, появляется желание сделать дом комфортным: вместо месторасположения как основного критерия стоимости жилья появляются такие факторы, как вид из окна, качество ремонта, мебель, наличие ванны и так далее. Маловероятно, что рынок встанет с ног на голову, скорее текущая тенденция поднимет в стоимости квартиры с качественным наполнением по сравнению с мрачными жутковатыми бараками в пешей доступности от Кремля.

Это касается не только дома, но и территории вокруг места проживания. Так, например, в Москве для подавляющего большинства жителей города использование городской среды было несимметричным. Основное время проводилось в центре города — там, где расположены основные точки притяжения: места работы, учебы и досуга. Территория же района проживания либо не использовалась вообще (за исключением похода от метро до дома и обратно), либо осваивалась спорадически — в зависимости от годовых, недельных и жизненных циклов (выходные, дети, поздняя осень и ранняя весна).

Дом и район для большинства до введения карантина был лишь фоновым элементом собственной жизни, декорацией для значимых жизненных моментов: работы, отношений, учебы, коммуникаций. Ритм жизни был устроен таким образом, что жизнь начиналась за пределами дома, когда человек выходил «в свет». Поэтому вопрос перестройки или работы с интерьерами собственных квартир не стоял: дом — это просто место ночлега. Как только россияне оказались на два месяца заперты в собственном доме, эти отношения изменились. Теперь, пережив три месяца заточения в собственной квартире, люди вынуждены переосмысливать свои отношения с пространством.

Уплотнение повседневности

Во время карантинных мер жители крупных городов поняли, как сложно выстроить отношения с временем и пространством в ситуации,

когда внешние принуждающие факторы ослабляются. Сбивается режим, проблема отделения работы от частной жизни если и решается, то с большим трудом, а все возрастающее число домашних дел не позволяет сконцентрироваться не только на саморазвитии, но и на решении текущих рабочих задач.

Основная причина в том, что происходит уплотнение повседневности. Приходится одновременно решать множество задач, связанных с работой, уборкой, подготовкой ребенка в школу, приготовлением еды и т. д. И все это происходит в одном времени и пространстве.

Современное общество устроено так, что разные социальные активности разведены во времени и пространстве. Приходя на работу, мы обычно не задумываемся, сделал ли ребенок уроки, и не решаем проблему приготовления ужина на всю семью. Разнородные события социальной жизни — рабочие и домашние, приватные и публичные — фреймированы. Один из важнейших ин-

Пандемия и вызванный ею карантин действительно оживили критические взгляды москвичей на свое жилье, только вот возможностей для маневра у них очень мало

струментов этого процесса — разведение разных типов социальных активностей по пространственно-временным ячейкам, в том числе за счет использования множества нематериальных объектов. Благодаря этому можно выстроить четкие границы, построить «стены», защищающие от неконтролируемого проникновения одной социальной активности в другую. На деловую встречу не может ворваться ребенок, поскольку она происходит не дома, а в переговорной или в ресторане. Домашнее животное не может прервать репортаж журналиста в прямом эфире, так как оно физически отсутствует в студии. Социальность ломается не только на макро-, но и на микроуровне. Люди, привыкшие жить в комплексном пространстве городской среды, оказались не готовы к такой плотности повседневности.

Перегородки в жизни

Структура социальных отношений так или иначе воплощена в физическом пространстве-времени. Поэтому современному горожанину обычно не приходится отделять один род активности от другого. Физические ограничения на использование различных мест в городской среде привели к тому, что люди лишились опоры в виде «материальной оснастки», в результате чего столкнулись с необходимостью выполнять работу по самостоятельному выстраиванию «перегородок».

Когда весь комплекс разнородных отношений, обязательств и практик, в которые мы вовлечены, ски-

мается до пространства одной квартиры, мы не находим ресурсов, чтобы самостоятельно четко выстраивать границы между разными зонами социальной реальности. Да и не должны — комплексность нашего общества стала возможной благодаря сложной многовековой работе с пространством и временем. В тот момент, когда результаты этой работы обнуляются, комплексность оборачивается хаосом.

По данным наших опросов, наиболее сильным страхом является возвращение карантинных мер, а не сама вторая волна пандемии, а основным желанием — забыть все, что произошло во время пандемии. В этом смысле усредненный российский опыт значительно отличается от европейского, так как там в дело вступали чувства солидарности и общего дела, а сам карантинный промежуток не наделяется характеристикой «пустого» времени.

Преращение квартиры из «фона» в значимый элемент повседневности вынуждает заново поднять во-

прос о восприятии собственной территории. Кажется, что мы освоили окружающее пространство: оно просто, понятно, не вызывает беспокойства и не пугает. В реальности чувство безопасности — следствие адаптации к нестабильности: большая часть «подозрительных» объектов выходит из поля зрения. Подобный феномен, называемый блазированностью, был описан в период массовой урбанизации начала XX века как способ городской жизни мигрантов из деревень, на которых обрушилась кипучая жизнь мегаполиса. Речь даже не идет о тлетворном влиянии безбоязненной городской среды: ночной жизни, дикого капитализма, повсеместной рыночной торговли и т. д. Причина появления «рассеянного» внимания заключается не только в передозировке впечатлениями богатой городской жизни, но и в изменении структуры времени, когда появляются «значимые» события и «фоновый» опыт. Это ключевое отличие городского жителя от деревенского.

Ситуация локдауна приводит к тому, что образ жизни резко меняется, из него исчезают внешние механизмы структурирования личного времени: походы на работу, учебу, встречи в общественных местах, прогулки, в конце концов, банальные сигналы светофоров. Таким образом, жизненный опыт становится гомотопным: проживая ситуацию локдауна, человек утрачивает чувство времени: дни недели, календарь. Проживание взаперти — постоянный день сурка. Как показывают предыдущие исследования, наиболее спо-

койно переживали изоляцию люди, подключенные к определенной инфраструктуре принуждения: школе, постоянной работе и т. д.

Москва не Нью-Йорк

Рынок московского жилья очень консервативен. В отличие от Нью-Йорка, например, Москва делится на очень крупные сегменты, заданные еще в период советской индустриализации. Разнообразие жилищных условий, если не считать люксовый сегмент, очень слабо. И дело не только в типовых планировках — дело в типовом окружении.

Радикальная смена качества жилья в Москве практически невозможна не только по причине дороговизны квадратного метра, а из-за крайне низкой дифференциации городской среды. Нет мотива менять шило на мыло. Отсюда и привязанность людей к большим сегментам пространства типа «город-пригород». Решение разделить свою жизнь между этими двумя частями агломерации, или переезд в пригород, говорит нам не только о привязанности москвичей к усадьбному быту, но также и о невозможности найти в самой Москве достаточного разнообразия морфотипов застройки, способных удовлетворить спрос горожан.

Решение сменить условия проживания зачастую означает желание оказаться просто в иной среде, где ты живешь. Оказывается, градиент и разнообразие важнее вкусового предпочтения конкретного морфотипа городской среды. Это подтверждается сочетанием высокого недовольства собственным жильем с ослабленной энергетикой по его смене.

В Нью-Йорке или Париже, Лондоне или Мадриде горожанин при выборе места проживания все-таки ориентируется на гранулярность условий другого уровня подробности, на уровень квартала в большей степени, чем района, и на уровень района в большей степени, чем сегментов агломерации. Именно этого ценнейшего ресурса Москва пока еще предложить не может: она одинаковая.

Пандемия и вызванный ею карантин действительно оживили критические взгляды москвичей на свое жилье, только вот возможностей для маневра у них очень мало. Некоторые горожане свою квартиру просто впервые «увидели» не как убежище, а как пространство для жизни, влеченное в окружающую местность и рутину, они впервые сделали жилье объектом «наблюдения», «исследования» и «критики». Высокая цена квадратного метра при скудости предложения разнообразного жилья разве что испортила им настроение, но шаг к серьезным переменам пока сделать не удалось.

Как отдалить застройщика от власти

Ценовая дифференциация и ее пространственный шаг — хороший индикатор разнообразия жилищных

Во время локдауна горожане поняли, как сложно выстроить отношения со временем и пространством в мегаполисе

условий. Ожидания ее увеличения, возникшие было в связи с программой реновации городских территорий, пока не оправдываются. Мощнейшая турбулентность, вызванная объявлением этой программы, на данном этапе ослабила весь московский рынок жилья по сравнению с подмосковным: действительно, по оценкам Института экономики города, капитализация подмосковного жилья выросла на фоне снижения аналогичного показателя по Москве. И, как видим, речь здесь идет опять о крупных территориальных сегментах, фактически о двух субъектах РФ, а не о внутригородских районах.

Одна из проблем жилищного строительства в Москве — его социально ориентированный и нормативный характер. Он очень удобен застройщику, обеспечивая ему конвейерный процесс производства типовых квартир и штампованной социальной инфраструктуры вокруг жилья. Уравниловка такого рода есть важнейший элемент государственной стратегии жилищного строительства. То есть сами застройщики уже давно частные, но продолжают исполнять «государственный план» — правда, теперь уже за деньги самих горожан. Последние и рады бы заплатить за что-нибудь другое, но система предлагает им один и тот же продукт.

В связи с этим задвинутые в дальний угол правила землепользования и застройки (ПЗЗ), аналог системы правового зонирования, как раз и предназначены для создания такого внутреннего разнообразия жилищных и средовых условий, которое могло бы стать утешением для подвергшихся локдауну москвичей. Регламенты ПЗЗ (про этажность, обеспеченность социальной инфраструктурой, соотношение коммерческой и жилой застройки и прочие сюжеты), будучи дифференцированными по многочисленным зонам города, могли бы создать совершенно другой по качеству рынок жилья и спрос на него.

Институциональная «секуляризация» и разгосударствление строительного комплекса, его отделение от государства в прямом и переносном смысле слова, его переход из системы «стратегического» (читай — «ручного») управления в систему правового регулирования могли бы быть наилучшим ходом городских властей, повышающим адаптивность городской среды к вызовам типа пандемии. А до тех пор, пока жилищное строительство остается «опиумом народа», стоять москвичам в пробках на дачу и «наслаждаться» евроремонтом в качестве компенсации невозможности смены условий проживания. Сколько волн пандемии нужно пережить, чтобы сдвинуть с мертвой точки реструктуризацию индустрии строительства жилья, покажет время.

«Событие» природного масштаба

Новостроек, названных в честь ближайших парков, в Москве немало. А вот обратных ситуаций до недавнего времени не было. Единственное исключение — будущий городской парк «Событие», название которому дал жилой квартал бизнес-класса, что компания «Донстрой» возводит у границы природного заказника «Долина реки Раменка» вблизи станции метро «Мичуринский проспект».

— Москва —

К парку на метро

Когда говорят, что в Москве почти нет площадок под застройку, имеют в виду не то, что их нет в принципе, а то, что по каким-то причинам имеющиеся территории не интересны, даже если у них масса достоинств. Вот и с окрестностями долины реки Раменка, что в зоне пересечения Мичуринского проспекта и улицы Лобачевского, та же история. Сам район Раменки всегда считался экологически благополучным, а в этом месте экологичность лишь усиливалась прошлым территории. Никаких промышленных предприятий здесь никогда не было, а раньше располагался совхоз с полями и яблочным садами, по окраине которых протекала речка Раменка. После присоединения к Москве сельское хозяйство постепенно забросили, пространство превратилось в дикий парк и луг, соседство с которыми так ценят новоселы. Однако, несмотря на прелести локации, никакого строительства здесь долго не затевали. Причина прежде всего чисто транспортная: метро далеко, на перекрестке пробки.

И лишь после строительства транспортной развязки, а затем двух станций метрополитена (скоро, к слову, будет и третья) ситуация поменялась и в этом уголке начали возводить три жилых проекта, все — от компании «Донстрой». Один из самых популярных — «Событие». Это квартал бизнес-класса, в котором пока идет строительство первой очереди — трех корпусов с секциями от 8 до 25 этажей. Потом чуть в стороне от них появится вторая очередь из двух корпусов — уровней бизнес-плюс или даже премиум. Впрочем, и первая очередь по большому счету бизнес-класс тоже переросла. Судите сами.

Жизнь без студий

Одна из особенностей первой очереди квартала «Событие»: в домах нет квартир-студий. В последнее время к ним относятся куда прохладнее, чем раньше: всплеск интереса прошел, теперь студии чаще встречаются в более дешевых сегментах, а класс бизнес-плюс развернулся в сторону классических квартир с изолированной кухней или кухней-гостиной и жилыми комнатами — так удобнее для проживания. Из идеи удобства вытекают и размеры квартир. Метражей меньше 41 кв. м здесь нет, что полностью соответствует покупательским запросам: по данным аналитиков, средние габариты квартир в новостройках, по которым сейчас проходят сделки в новостройках, не только перестали уменьшаться, а, наоборот, за год увеличились на 5%, и этот тренд лишь усиливается.

Есть в «Событии» и другие интересные фишки, больше свойственные классу премиум. Например, в некоторых квартирах есть ванны не просто с окном (этим сейчас уже не удивишь), а с полноценным панорамным остеклением. К слову, стекла в «Событии» вообще очень много, и оно особенное. Так, для больших лоджий, чьи размеры доходят до 7,4 кв. м и которые здесь называют лаунж-зонами, дабы не перегораживать виды на окрестности применяют безрамное остекление от финской компании Lumon: оно адаптировано даже для более холодного климата, чем у нас. Летом его можно сложить в компактную гармошку, впуская в квартиру природу, которой изобилуют окрестности. А когда похолодает — огородиться сплошной стеклянной «стеной», которая, что важно, несмотря на отсутствие рам, хорошо защитит и от ветра, и от уличных звуков. Такие эффекты дает само стекло: в нижней части плоскости остекления используют триплекс толщиной 10 мм, а для сдвижных створок применили закаленное стекло высокой прочности толщиной 8 мм.

Кухня по-итальянски

Из других интересных особенностей «События» — широкое разнообразие типов жилья. Так, на 10–11-м этажах первого корпуса и на 8–9-м этажах второго и третьего корпусов располагаются двухуровневые квартиры. На последних этажах 25-этажных секций находятся самые «воздушные» квартиры: в них высота потолков 4,2 м. А самые просторные — пятикомнатные квартиры евроформата почти по 170 кв. м, при которых есть приватные террасы. Таких по три в каждом корпусе.

Во втором корпусе часть квартир будет сразу с готовой дизайнерской



отделкой. Ее уровень можно оценить уже сейчас: в октябре в «Событии» появилась шоу-рум, где представлена полностью готовая к проживанию «двушка» площадью 64 кв. м. И вот что интересно: это не специально созданное в офисе продаж помещение, похожее на будущую квартиру, как порой делают застройщики.

Это реальная квартира в той секции корпуса, где абсолютно все квартиры продаются в таком виде. В них на полах в комнатах и коридоре будет паркетная доска; в кухне и ванной смонтируют систему «теплый пол», для стен выбраны спокойные, пастельные тона, а на потолках сделают подводу для слотов и люстр. Квартиры будут частично меблированы. Так, кухни оборудуют гарнитурами итальянского производства с полным набором встроенной техники. Мебель вместе с сантехникой установят и в ванных.

Фрукты вашего двора

Но пора выйти на улицу, ведь концепция проекта такова, что внешняя территория расширяет личное пространство, создавая новую идеологию жизни. Для начала стоит остановиться на закрытых для внешних посетителей дворах, которые, с одной стороны, будут изолированы друг от друга, а с другой — связаны проходами через многочисленные арки. Часть территории каждого двора выделят под плодовый сад, выращивать который будут сами жители.

В остальном дворы будут разными. Так, в одном из них появится пространство для занятия йогой: там соорудят стометровый деревянный настил, обрамленный садами и цветниками, среди которых можно будет отдыхать в тишине и покое. Другой двор ориентирован на детей: там будет три площадки с разнообразными игровыми комплексами. К сло-

ву, при этом же корпусе будет и детский сад на 90 малышей со своей собственной прогулочной территорией. В третьем дворе появятся зона воркута, столы для настольных игр, навесы, гамаки, качели.

«Событие» вокруг «События»

Зону для шумных спортивных игр (паркура, игр с мячом, пинг-понга) разместят снаружи, оберегая жильцов от излишних звуков. Здесь же зимой будут устанавливать новогоднюю елку. Но и этого показалось мало, поэтому внешнее пространство для занятия йогой: там соорудят стометровый деревянный настил, обрамленный садами и цветниками, среди которых можно будет отдыхать в тишине и покое. Другой двор ориентирован на детей: там будет три площадки с разнообразными игровыми комплексами. К сло-

ву, при этом же корпусе будет и детский сад на 90 малышей со своей собственной прогулочной территорией. В третьем дворе появятся зона воркута, столы для настольных игр, навесы, гамаки, качели.

менка, где «Донстрой» возводит не только «Событие», но и два других жилых проекта — элитный «Река» и комфорт-класса «Огни». А уже потом появилась идеология отдельных проектов. А вот имя парку действительно придумали не так давно.

«Событием» его назвали и в честь квартала «Событие», и по сути одной из парковых зон — событийной, места главных активностей будущих жителей, в которых одновременно смогут участвовать до 700 человек. Здесь появится, например, концертная площадка, периметр сцены которой по ночам будет мягко светиться. Еще одно место притяжения — большой водоем, который обрамят деревянными настилами. Летом здесь можно позагорать, а зимой, когда вода замерзнет, покататься на коньках. Необычным местом отдыха станет и наклонный газон, что одновременно будет служить крышей встроенного кафе.

Парк к новоселью

Только событийной зоной парк «Событие» не ограничивается, это лишь его малая часть. Весь парк — это дополняющие друг друга 12,4 га благоустроенного пространства вокруг всех трех новостроек этой локации. В той части, которая относится к природоохранной зоне, как это и следует из статуса территории, глобальных перемен не будет. Наоборот, всю имеющуюся здесь растительность тщательно сохранят, аккуратно интегрировав в нее зону променада протяженностью 1,3 км. Чтобы и природе не вредить, и прогулки сделать комфортнее, прогулочную дорожку выполняют в виде помоста. Рядом с ней появятся уединенные зоны, где можно будет отдохнуть, заняться йогой или, скажем, повести камерное мероприятие. Будут здесь и две детские площадки, суть и специфику которых хорошо отражают их названия — «Луг» и «Лес».

Еще одна длинная прогулочная зона почти такой же протяженности (1,2 км) и 14-метровой ширины пройдет в той части парка, что к природному заказнику не относится, поэтому преобразовывать ее можно активнее. По сути, это будет полноценный бульвар с дорожками для пешеходов, велосипедов и тех, кто увлекается пробежками. Над центром бульвара появится 140-метровый пешеходный мост со смотровой площадкой, откуда можно будет любоваться видами на МГУ. Хотя стоит посмотреть и вниз: прямо под мостом разобьют дикий сад. С одной стороны от бульвара появится та самая событийная зона, а с другой — территория, которую назвали «Фабрикой молодежи». Здесь организуют скейт-парк, зону паркура и других тренировок, струйный фонтан и другие элементы, привлекательные для юной и активной части жителей.

Концепция парка уже полностью разработана и утверждена (ее создатели — два архитектурных бюро: британское LDA Design и UHA London и российское Wowhaus), а активные работы по ее воплощению на местности начнутся весной. А это значит, что к сдаче первой очереди жилого квартала, которая намечена на четвертый квартал 2021 года, по крайней мере часть парка будет уже готова. Ведь это так важно — с первых же дней проживания в «Событии» иметь возможность погрузиться и в то зеленое «Событие», что находится по соседству.

Наталья Павлова-Каткова



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «СОБЫТИЕ»	
Месторасположение.....	Западный административный округ, район Раменки
Количество корпусов в первой очереди.....	3
Высота домов	8–25 этажей
Количество квартир	1036
Габариты квартир	41,5–169,3 кв. м
Лоджии, балконы, террасы.....	до 7,5 кв. м
Подземный паркинг	двухуровневый
Количество машино-мест	791
Количество кладовых	443
Инфраструктура.....	школы, детские сады, магазины, салоны и пр. на первых этажах зданий
Внутренние дворы	без машин, с игровыми, спортивными зонами и плодовыми садами
Окрестности.....	парк «Событие» на 24 га, включающей два бульвара с ресторанами, магазинами, танцевальными клубами, фитнес-центрами и творческими студиями, зеленый променад с летними кафе, зонами ворк-аут, детскими игровыми зонами, местами для пикников, 10 км новых дорог, 12 км пешеходных и велосипедных дорожек, набережную реки Раменка
Мастер-план и дизайн-код	бюро LDA Design и UHA London
Ландшафт и общественные пространства	бюро Wowhaus
Девелопер.....	«Донстрой»
Срок сдачи первой очереди	четвертый квартал 2021 года



КВАРТИРЫ РЯДОМ С ЦЕНТРОМ МОСКВЫ

ИПОТЕКА ОТ 0.1%*

Ключи в 2021 году



БЛИЗОСТЬ К ЦЕНТРУ

1 км до ЦАО
7 мин. пешком до ст. м. «Авиамоторная»



АРХИТЕКТУРА БУДУЩЕГО

Концепция знаменитых бюро LDA Design
и UHA London (Великобритания)



КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

Целый корпус квартир с предчистовой
или финишной отделкой



ВЫСОКОЕ КАЧЕСТВО

Стильные входные группы. Премиальные лифты.
Потолки до 3,6 м, окна высотой 2 м



ГОРОД В ГОРОДЕ

Грандиозная инфраструктура: все для учебы,
отдыха и спорта



ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР

Школа и детский сад у дома



ПАРК «ЗЕЛЕНАЯ РЕКА»

Рядом открыт новый парк с уникальными
рекреационными пространствами



ДВОР «БЕЗ МАШИН»

Приватные зеленые дворы, зоны отдыха,
детские площадки.

ДОНСТРОЙ | 495 154 78 46 | WWW.DONSTROY.COM

*Процентная ставка в рублях РФ в размере 0,1% действует в течение 1 (Одного) года с даты заключения кредитного договора в случае оформления полного комплексного страхования. Ставка обеспечивается за счет субсидирования из средств застройщика ООО «Специализированный застройщик «ПИ ГРУПП» при первоначальном взносе от 25%. Со 2 (Второго) года кредитования до полного погашения кредита ставка – 7,6% годовых в случае оформления комплексного страхования с учетом дисконта 0,8% к базовой ставке в размере 8,4% годовых. Кредит предоставляется на приобретение жилья в новостройках, аккредитованных в Банке ВТБ (ПАО), или на вторичном рынке; валюта кредита – рубли; срок кредитования – до 30 лет. Банк ВТБ (ПАО) оказывает исключительно банковские услуги. Банк вправе отказать в предоставлении кредита без объяснения причин. Банк предоставляет кредит в случае, если заемщик (созаемщик/поручитель, при наличии) соответствует требованиям Банка и предоставил полный пакет необходимых документов. Условия действительны на 01.10.2020г. Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России № 1000. Реклама 16+ Застройщик ООО «Специализированный застройщик «ПИ ГРУПП». Проектная декларация на наш.дом.рф