



Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Четверг 12 ноября 2020 №207 (6928 с момента возобновления издания)

kommersant.ru

14 Почему инвестиции в апартаменты могут оказаться выгодными

16 Как река может стать главным элементом развития города

Аварийно-реновационный девелопмент

До конца текущего года предполагается принять поправки в Градостроительный кодекс, позволяющие запустить программу реновации старого жилого фонда, рассчитывают в федеральном правительстве. Чиновники утверждают, что это позволит достичь целей нацпроекта, обещающего россиянам комфортное и современное жилье.

— планы —

По предварительным расчетам, объем аварийного жилья с 2017 по 2024 год увеличился до 14,7 млн кв. м – это без учета ветшающего жилого фонда и домов, которые региональные власти не признают аварийными из-за дефицита финансовых ресурсов. Такими данными федеральное правительство апеллирует в обсуждениях с депутатским корпусом о необходимости внести поправки в Градостроительный кодекс, которые позволят запустить по всей стране программу реновации.

Перед властями стоит задача — до 2030 года обеспечивать улучшение жилищных условий не менее чем 5 млн семей ежегодно и довести объем строительства до 120 млн кв. м в год. Исходя из этого, за десять лет в России должно появиться более 1 млрд кв. м нового жилья. Это примерно треть от существующего в стране жилого фонда: по состоянию на октябрь 2020 года во всех регионах построено 3,8 млрд кв. м, из которых 2,4 млрд кв. м — многоквартирные дома. При этом около 44% объектов старше 50 лет. По сути, это хрущевки, сносить которые в Москве начали еще при прежнем мэре и продолжили при Сергее Собянине.

Впрочем, как считают в федеральном правительстве, если продолжать расселение граждан из аварийного жилья по старым правилам, то для этого потребуется около 740 млрд

руб. в ценах текущего года. Всего к 2024 году стоимость решения проблемы аварийного жилья может достичь 2 трлн руб. Для компенсации бюджетных затрат чиновники предлагают привлечь внебюджетные источники, то есть средства девелоперов, не только для строительства части жилья для граждан, которых необходимо переселить из аварийного жилья, но и для комплексного обновления городской среды.

Чтобы подобный механизм работал, как полагают в правительстве, необходимо применять комплексное развитие территории (КРТ): соответствующий пункт содержится во внесенном в Госдуму законопроекте. В границы такой территории по решению федеральных или региональных властей может включаться как аварийное, так и иное жилье.

Судя по результатам опроса, проведенного летом текущего года Центром стратегических разработок, 83% опрошенных застройщиков заявили, что у них был опыт освобождения в рамках проектов КРТ территорий под застройку от находящихся на ней объектов движимого и недвижимого имущества, принадлежащих третьим лицам. Чаще подобный опыт был у компаний с объемом строительства более 100 тыс. кв. м: таковых среди респондентов набралось 94%.

Девелоперы, участвовавшие в этом опросе, признались, что в проектах КРТ есть свои сложности. Так, например, 45% респондентов стал-



квалились с нехваткой финансирования, если речь шла о коммерческих проектах, то есть без поддержки государства. В основном такая проблема возникает у небольших компаний, чей объем строительства не превышает 50–100 тыс. кв. м. Еще 42% заявили, что существующие противоречия в правовом регулировании

градостроительной документации не позволяют реализовать проекты комплексного развития территории, сделать их максимально рентабельными для застройщиков.

В том числе по этой причине и в связи с кризисом, возникшим на фоне пандемии, интерес к такому механизму ослабевает, приходят

к выводу эксперты Центра стратегических разработок. Так, по данным опроса, 45% застройщиков потеряли интерес к проектам КРТ. Почти 58% опрошенных девелоперов заявили, что комплексное развитие территорий будет интересно с точки зрения повышения рентабельности самих строок в том случае, если власти при-

мут решение о прямой субсидии на создание объектов инфраструктуры, в том числе за счет будущих налоговых поступлений от реализации проекта через механизм возвратного налогового финансирования.

В рамках реновации жилья по всей стране федеральное правительство рассчитывает убрать существующие проблемы КРТ. В границы территории, которые будут развиваться комплексно, власти предлагают включать как аварийное жилье, так и жилье, технические характеристики которого приближены к аварийному и которое подлежит сносу по региональным программам. При этом расселение жилья, еще не признанного аварийным, возможно только в случае, если не менее двух третей жителей проголосовали за включение дома в программу. В КРТ могут быть включены до 50% нежилых объектов, что, как рассчитывают власти, позволит обеспечить качественное обновление городской среды.

Проекты КРТ в рамках реновации власти видят так: они рассчитывают на использование не только средств из госказны, но и внебюджетных денег. Бюджетное финансирование возможно и в тех регионах, где позволяет экономическая ситуация. Однако в целях экономии средств в реализации программ переселения предлагается привлекать инвесторов. По планам властей инвесторы будут финансировать не только строительство жилья, но и территории в целом. При этом привлечение инвесторов в проекты комплексной застройки возможно только с использованием аукциона. Это позволит минимизировать риск участия в проектах недобросовестных застройщиков, которые не смогут выполнить взятые на себя обязательства.

Антон Боровой



РЕЗИДЕНЦИИ КОМПОЗИТОРОВ

ЛОФТЫ

в центре Москвы

+ 7 (495) 255-38-15

afi-residence.ru

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ РАЗМЕЩЕНА НА САЙТЕ НАШ.ДОМ.РФ.
ЗАСТРОЙЩИК АО «МКПК» реклама





РЕЗИДЕНЦИИ АРХИТЕКТОРОВ

КВАРТИРЫ

на берегу Яузы

+ 7 (495) 152-16-14

afipochtovaya.ru

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ РАЗМЕЩЕНА НА САЙТЕ НАШ.ДОМ.РФ.
ЗАСТРОЙЩИК АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«МОСКОВСКИЙ ТКАЦКО-ОТДЕЛОЧНЫЙ КОМБИНАТ»

ДОМ проект

Доходность в брендовой локации

На фоне общей экономической нестабильности вложения в недвижимость стали «новым черным». Инвесторы в качественные проекты действительно могут получить доходность, значительно превышающую ставки по банковским депозитам. О том, как грамотно выбрать подходящий объект, «Ъ-Дом» выяснил на примере расположенного на проспекте Мира HILL8, который вот-вот будет сдан в эксплуатацию.



ФОТО ПРЕДОСТАВЛЕНО СТИ-XXI ВЕК



— Москва —

Стоимость рубля демонстрирует негативную динамику, а доходность по банковским депозитам продолжает снижаться. В таких условиях нет ничего удивительного, что число россиян, решивших вложить скопленные средства в недвижимость, растет. По оценкам «Метриум», в Москве доля инвестиционных сделок сейчас составляет 20% от общего числа заключаемых в сегменте новостроек. Но чтобы такое вложение средств оказалось успешным, крайне важно ответственно подойти к выбору объекта.

Комплекс для инвестора

Особенно выгодным в текущих условиях может быть вложение в апартаменты. В самое ближайшее время в России будет наконец решен вопрос об их правовом статусе, который будоражит столичный рынок недвижимости уже много лет. Буквально в сентябре об этом заявлял вице-премьер Марат Хуснуллин, указав, что рассмотрение законопроекта планируется провести в парламенте в текущую сессию. Ранее он сам внес предложения по изменению законодательства, в рамках которого апартаменты будут приравнены к жилой. Господин Хуснуллин уверен, что живущие в апартаментах люди также должны иметь право на прописку и сниженные стоимости ЖКУ.

Ответом рынка на получение апартаментами статуса жилых помещений однозначно станет рост цен на них. До сих пор апартаменты продавались дешевле аналогичных проектов с официальным статусом «жилая», разница в цене в сопоставимых комплексах доходила до 20%. Логичное решение в сложившихся условиях — постараться опередить прогнозируемый скачок стоимости апартаментов, купив недвижимость сейчас с максимальной выгодой. Вложения в жилую недвижимость в Москве традиционно имеют минимальные риски: каждый год такие активы дорожают как минимум с учетом инфляции. И заработать потенциальный инвестор сможет не только на грядущем увеличении стоимости лота, но и на его сдаче в аренду.

Один из перспективных вариантов для вложений — комплекс HILL8. Долго ждать того, чтобы начать возвращать инвестиции потенциальному лендлорду, здесь не придется: ввод проекта в эксплуатацию запланирован уже на четвертый квартал текущего года. Сомневаться в надежности застройщика тоже не приходится. Девелопментом HILL8 занимается компания «Сити-XXI век». Застройщик, работающий на рынке уже 23 года, входит в группу компаний «Новард». В портфеле компании — более 60 реализованных проектов жилья на рынках Москвы и Подмосковья. С 2010 года девелопер также развивает уникальный продукт «Миниполис», успешный стать визитной карточкой компании. У «Сити-XXI век» есть также опыт по созданию социально значимых объектов, например стадиона «Янтарь» с одноименным спортивным комплексом и духовно-социального центра «Неопалимая купина» с православной гимназией имени Платона Левшина в Печатниках.

В HILL8 оценивают доходность покупки апартаментов площадью 64 кв. м в 8,2–11% годовых. И, похоже, основания для этого действительно есть. По крайней мере наивысший весенний кризис наглядно продемонстрировал, что даже в самой непредвиденной ситуации объекты для долгосрочного проживания, подразумевающие наличие сервисной составляющей и профессиональной управляющей компании, демонстрируют максимальную устойчивость. Их заполняемость с марта по июль текущего года, на пике действовавших из-за COVID-19 ограничений, сохранилась на уровне 30%, свидетельствуют данные исследования PwC. Сохранять постоянцев апартаментам помогал спрос со стороны бизнес-структур, которым даже в самых жестких условиях требовалось размещать в Москве сотрудников.



ФОТО ПРЕДОСТАВЛЕНО СТИ-XXI ВЕК



Брендовая локация

В комплексе можно не только выгодно инвестировать средства, но и комфортно поселиться. HILL8 располагается на проспекте Мира, буквально в одной минуте ходьбы от станции метро «Алексеевская». Сам по себе этот адрес — брендовый: проспект Мира в сознании москвичей прочно ассоциируется как с архитектурными памятниками старого города, вы-

ступаая естественным продолжением Сретенки, так и со ставшими символами города во времена СССР ВДНХ, Останкинской телебашней и зданием гостиницы «Космос».

Преимущества этого района действительно не стоит недооценивать: он буквально утопает в зеленых насаждениях. Сравнительно недалеко находятся Главный ботанический сад РАН, парк «Останкино», каскад Каменских прудов и Шереметьевская дубрава. Проблем с социальной инфраструктурой вокруг тоже нет. Только в локальной зоне HILL8 расположены три детских сада, две гимназии и школа искусств. Есть, куда пойти, и взрослым. Поблизости более 20 кафе и ресторанов, 5 торговых центров, 10 фитнес-клубов, множество супермаркетов, несколько салонов красоты и спа-центров.

Консультанты «Метриум» ранее отмечали, что, несмотря на выгодную локацию, у Останкинского района пока не сложилась репутация привилегированного, а значит, недвижимость здесь все еще можно купить достаточно выгодно. HILL8 — единственная премиальная новостройка в этой локации, и для выбранного класса цены в ней можно назвать доступными: стоимость предложения сейчас начинается от 12,45 млн руб.

Расположение вблизи станции метро не оставляет вопросов в удобстве пользования общественным транспортом, но и зайдящим автомобилистам в HILL8 будет комфортно. Сам по себе проспект Мира — одна из ключевых транспортных артерий города. Минутная пробка, за полчаса можно добраться практически до любого района города. Оставить машину дома можно будет в двухуровневом подземном паркинге, откуда на лифте можно будет подняться прямо на свой этаж.

Простота и экологичность

Выбор потенциальным покупателям при этом есть из чего: проект HILL8 — это сов-

ременное 15-этажное здание, в котором насчитываются 164 апартаменты и 130 офисных помещения класса А площадью от 36 до 129 кв. м. Все они предполагают внутреннюю отделку. Увеличение объема предложения квартир и апартаментов с отделкой — тренд уже последних несколько лет. Согласно оценкам «Азбуки жилья», сейчас на такие лоты приходится 37% от общего объема рынка «старой» Москвы. Причина в изменении покупательского спроса: горожане все меньше хотят уделять внимание ремонтным работам, доверяя неприятные моменты профессиональным девелоперам.

Дизайном апартаментов для HILL8 занимается Борис Уборевич-Боровский и его бюро ub.design, которые при работе ориентировались на визуальный комфорт будущих жильцов. Предложные концепции выглядят просто и лаконично, в них нет и намека на излишества из прошлого. Тем не менее все элементы продуманы и тщательно подобраны. Например, для комплекса были выбраны окна производства немецкой компании Schuco, технологического лидера рынка светопрозрачных конструкций во всем

мире. Конструкции надежно защищают апартаменты от внешнего шума и вибраций, выступая также барьером от солнечных лучей. Отражать удастся примерно 80% внешней тепловой энергии, благодаря чему в помещении всегда поддерживается комфортная температура. Такое решение позволяет избежать дополнительной нагрузки на систему вентиляции и кондиционирования. При этом окна максимально прозрачные и позволяют в полной мере использовать возможность естественного освещения. Экологичность проекта вот-вот будет подтверждена: HILL8 будет сертифицирован по мировому экологическому стандарту BREEAM на уровне Very good.

Высокие экологические стандарты не заставляют забывать о комфорте и внешнем облике здания. За входную группу в комплексе отвечает известный промышленный дизайнер Карим Рашид. Выбранный в HILL8 подход он сам характеризует как чувственный минимализм, ключевая задача которого создать комфортную среду для жизни. Отделочные работы внутри выполнены уже на треть: оштукатурены помещения подземной части, включая паркинг, места общественного пользования, активно ведется облицовка керамической плиткой.

В здании HILL8 установлены лифты финской компании Kone премиальной серии NMonoSpace. Их скорость движения достигает 2 м в секунду, позволяя минимизировать время ожидания и поездки. Во всех местах общего пользования установлены акпанели, они полностью устойчивы к влаге, грибку и плесени. Для облицовки первых трех этажей используется, в частности, юрский камень. Этот материал привозят с территории современной Баварии: 150 млн лет назад местность была покрыта неглубоким теплым морем. Условия располагали к формированию наслоения богатых минералами и органическими окаменелостями известняковых пород.

Дополнительные возможности

Но не стоит рассматривать HILL8 как исключительно жилой проект. Со второго по восьмой этаж в комплексе предусмотрены офисные помещения. Здесь у потенциального инвестора также есть простор для выбора. Площадь офисных помещений класса А варьируется от 36 до 800 кв. м с возможностью объединения. Степень их готовности потенциальный инвестор определит самостоятельно: можно выбрать модель white box или заняться ремонтными работами самостоятельно, оформив все на свой вкус.

Аналитики «Сити-XXI век» уже рассчитали потенциальную доходность таких вложений. Наиболее бюджетный вариант, предполагающий покупку офиса-студии площадью 36,73 кв. м, предполагает вложение 10,6 млн руб. и окупаемость в течение менее чем восьми лет: арендный доход от недвижимости будет составлять 1,46 млн руб. в год. В проект можно вложить как собственные средства, так и получить кредит в одном из банков — партнеров застройщика.

Несмотря на то что связанный с COVID-19 кризис и частичный перевод сотрудников на удаленную работу ударили по офисному рынку, аналитики уверены, что поводов для опасения пока нет. Как показала практика, рост доли пустующих площадей на деле оказался не слишком существенным. Например, по прогнозам Knight Frank, по итогам 2020 года вакансия в сегменте офисных помещений класса А может вырасти с 9,4% до 10,6%. Консультанты солидарны во мнении: текущий кризис существенно отличается от двух предыдущих, ведь рынок подошел к нему в условиях низкого ввода новых площадей, который сейчас уверенно сдерживает арендные ставки от падения. А массовый отказ в текущих условиях от начала строительства новых объектов в будущем может даже спровоцировать их нехватку, а значит, гарантировать стабильный спрос.

Ольга Мухина

КАРИМ РАШИД, ДИЗАЙНЕР ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗОН HILL8:



В общественных пространствах HILL8 нам удалось добиться органичности, природности. Мы часть природы, и последнее, чем нам стоит заниматься, — это противостоять ей. Это будет самое потрясающее лобби в Москве, России и, может быть, в мире. Хотя мне не нравится слово «лобби», оно устарело. Мы придумали легкое и текучее пространство, напоминающее кафе и парк. Прекрасная была бы идея создать уникальный саундтрек для этого места. Я должен сам этим заняться. Здесь подойдет плавная электронная музыка, без битов, легкая и эмоциональная.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	
Название проекта	комплекс экоапартаментов HILL8
Месторасположение	Москва, Останкинский район, проспект Мира, 95
Общая площадь	46,57 тыс. кв. м
Тип апартаментов	широкий выбор апартаментов площадью от 36 до 129 кв. м — от студий до трехкомнатных пространств евроформата
Отделка	на этапе заключения ДДУ есть возможность заказать отделку в классическом или современном стиле
Паркинг	двухуровневый подземный на 217 мест

ДОМ инициатива

Товарищи, это дерево

Федеральные власти вновь вернулись к идее деревянного домостроения. Вице-премьер Виктория Абрамченко поручила Минстрою и Минпромторгу уже в декабре запустить в регионах пилотные проекты по строительству 20% жилых домов и социально-культурных объектов с использованием деревянных конструкций. Глава архитектурного бюро NOOR Architects **Михаил Беляков** рассказал «Ъ-Дому», почему в российских условиях важно развивать эти технологии.

— технологии —

Дерево — один из наиболее перспективных и одновременно недооцененных строительных материалов. Это multifunctional, доступный, а главное, возобновляемый ресурс, из которого можно создать практически любой объем. Современный деревинный development позволяет работать в различных архитектурных стилях, отличаться повышенной безопасностью и экологичностью. Но, к большому сожалению, в России раскрыть весь невероятный потенциал подобных технологий не получается из-за устаревших законов, производственных и экономических стереотипов. Об этом уже несколько лет подряд настойчиво говорят главный архитектор Москвы, видные научные деятели и бизнесмены. И действительно, сложно отрицать, что существующая правовая база серьезно тормозит развитие такого developmenta.

Противники деревянного строительства вают о том, что такие здания лишают нас лесов и портят экологию. Однако такие суждения можно назвать поверхностными, так как они не учитывают, что современная индустрия повсеместно использует ресурсы silviculture, контроль роста корпоративных лесов, распланировать на годы вперед. Так, за несколько десятилетий система в цивилизованном научном лесоводстве в ЕС, выросшая из противостояния неудержимой вырубке начала XX века, смогла обеспечить пиломатериалами постоянно растущее население Европы. Даже опасная хвоя сегодня не выбрасывается, а применя-



В то время как бетон выделяет много углекислого газа, деревья поглощают его на протяжении всей жизни

ется для производства прессованных игольчатых блоков, которые используются в производстве мебели, дизайнерских изделий, тары для хранения и т. д.

Говоря об углеродной нейтральности зданий, люди часто упоминают лишь эксплуатационное потребление энергии, не затрагивая тему строительных материалов. Например, бетон и сталь требуют нескольких циклов дробления, измельчения, плавления, что связано с огромными затратами энергии, а значит, и выбросами двуокиси углерода. Примерно 8% от общего объема выбросов углерода в мире приходится на производство цемента и бетона, при котором на каждую тонну выделяется около 500 кг опасного парникового газа. При производстве стали, на долю которой приходится около 5% выбросов, выделяется почти в два раза больше CO_2 . В целом сегодня на возведение и эксплуатацию зданий приходится примерно 40% мирового потребле-

ния энергии и существенная часть парниковых газов, что не может не беспокоить.

В то время как бетон выделяет много углекислого газа, деревья поглощают его на протяжении всей жизни даже в виде строительных материалов. Исследования показывают, что кубометр древесины может хранить около тонны CO_2 .

Второй популярный аргумент противников деревянного строительства заключается в том, что оно якобы менее надежно с точки зрения пожарной безопасности. В качестве примера почему-то приводится история собора Нотр-Дам в Париже или иного сооружения, возведенного не менее 100 лет назад. Но современная древесина и технологии работы с ней разительно отличаются от того, с чем приходилось сталкиваться задолго до XVIII века. Наука и инженерия превратили дерево в multifunctional материал, позволяющий создавать легкие и прочные конструкции, устойчивые к пожарам и взрывам. Хотя массив древесины не так прочен, как сталь, он и не столь быстро разрушается под прямым нагревом. Кроме того,

только дерево позволяет точно рассчитать время, за которое оно сгорит, тогда как бетон и металлы в данном контексте ведут себя более непредсказуемо. Проблему пожароопасности легко решать при помощи специальных пропиток, сигнализаций и систем тушения. В нашей стране среди всех нормативов, относящихся к деревянному строительству, наиболее архаично выглядят именно требования к пожарной безопасности, базирующиеся на анализе технологий и возможностей XX века.

Чуть больше 20 лет назад в Британии проводился показательный эксперимент TF2000 (Timber Frame 2000). Он стал уникальным совместным проектом правительства Великобритании, нескольких крупных компаний и НИИ строительных технологий (Building Research Institutionment). Первоначально он был направлен на раскрытие потенциала страны в качестве одного из мировых лидеров строительства зданий средней этажности с деревянным каркасом. Другой важной целью стала попытка сломать застарелые технологические и экономические стереотипы.

реотипов, связанных с возведением каркасного жилья из возобновляемых ресурсов. В итоге результаты TF2000 превзошли все возможные ожидания.

В ходе эксперимента в 1997 году в закрытом ангаре гигантского предприятия BRE Cardington за 17 дней бригада из шести монтажников возвела шестизэтажное здание на 24 квартиры. Оно было спроектировано и построено как типичный многоквартирный жилой дом. Все компоненты, включая общие лестницы и даже лифтовые шахты, были выполнены из древесины. Только внешние фасады были облицованы одинарным кирпичным полотном. Проект начал преподнести сюрпризы уже на этапе монтажных работ. Контрольные цифры стоимости возведения объекта оказались крайне конкурентоспособными в сравнении с аналогами из бетонного каркаса. Так, общая стоимость 1 кв. м ГТ2000 составила £66, включая монтаж и трудозатраты. При этом на тот момент средняя рыночная себестоимость возведения 1 кв. м жилья в Британии составляла около £85.

Впрочем, самое интересное началось, когда специалисты подошли дом и на основании точных эмпирических выводов о скорости и параметрах горения, возможности доступа пожарных и движении воздушных масс составили комплексное исследование пожароустойчивости здания. Выводы комиссии показали, что объект столь же безопасен, а на ряду параметров и вовсе превосходит данные стандартного домостроения. Анализ заключения помогли инициировать фундаментальные изменения строительных нормативов, запустить программу создания доступного жилья с деревянными конструкциями.

Деревянные блоки, панели, композиты не только безопасны и экологичны, но также отлично подходят для разработки многих образцов современной, а часто и экспериментальной архитектуры. Это пластичные материалы, которые отлично зарекомендовали себя в моделировании и модернизации планировок зданий, исходя из постоянно меняющихся потребностей людей.

Сегодня в странах с развитой экономикой наблюдается настоящий ренессанс деревянного строительства. Архитекторы разрабатывают передовые и нестандартные образцы жилья, отелей, деловых комплексов и даже небоскребов из древесины. Так, в 2019 году в городе Йонсхус в Финляндии был возведен 14-этажный деревянный жилой комплекс высотой 48,5 м. В нем предусмотрено 117 компактных квартир, предназначенных для студентов университета. В США в 2021 году планируется провести законодательную реформу, которая позволит возводить полностью деревянные здания высотой до 18 этажей.



PORTONOV
MONTENEGRO

Инвестируйте в одно из самых быстрорастущих туристических направлений в мире. Наслаждайтесь роскошным отдыхом в новом комплексе Marina Residences в Portonovi. Это идеальный городок в традиционном средиземноморском стиле на берегу невероятно красивого Боко-Которского залива в Черногории. Эксклюзивные апартаменты и пентхаусы на береговой линии имеют прямой доступ к марине международного класса — D-Marin Portonovi. Воспользуйтесь преимуществами высокой доходности от аренды и единой ставки подоходного налога 9%, в том числе это касается налога на прибыль организаций и налога на прирост капитала. Цены на студии от 32,2 млн рублей и 900 млн рублей на пентхаусы с отдельными балконами с захватывающими видами. Цены на резиденции на курорте One&Only начинаются с 920 млн рублей.

Найдите резиденцию для инвестиции на новой Ривьере на сайте

PORTONNOVI.COM

ДОМ урбанистика

Вдоль реки

В Татарстане одобрили новую стратегию развития реки Казанки, согласно которой в столице республики должно появиться 12 новых прибрежных парков. Благодаря этому документу власти решили отказаться от девелоперских проектов, которые могли бы поставить под угрозу перспективу создания крупнейшей в стране городской экосистемы, во главе которой — река. О том, как это удалось сделать, «Ъ-Дому» рассказала соавтор стратегии и партнер архитектурного бюро Orchestra Design **Екатерина Гольдберг**.

— концепция —

Стратегия развития Казанки разрабатывалась почти два года под кураторством помощника главы Татарстана Наталии Фишман-Бекмамбетовой и в августе этого года была одобрена президентом республики Рустамом Миннихановым. Проект в пять раз увеличит количество парковых территорий города, соединит речную экосистему сетью в 150 км велосипедных маршрутов и создаст сценарии здорового досуга в шаговой доступности от дома для 50% горожан. Одним из главных результатов стало формирование «Кодекса реки», которому теперь будут подчинены все будущие инвестиционные проекты на прибрежных территориях. Это обеспечит переход от разрозненных проектов застройки к реализации проектов, которые сохраняют речную экосистему и доступ к ней для всех горожан.

Реализация правил «Кодекса реки» уже началась. Были отменены два проекта, нарушающих ценности стратегии. Во-первых, по распоряжению Рустама Минниханова высотная башня «Тюбетей Tower», строительство которой планировалось в зоне ценных Крачковых озер, будет перенесена в другое место. Во-вторых, отменены планы многоэтажной жилой застройки площадью более 1 млн кв. м в роще у улицы Гаврилова. Этот проект также перенесен в периферийный район города. В случае с проектом на улице Гаврилова диалог с девелоперами и окончательная отмена планов застройки — личная заслуга мэра Казани Ильсура Метшина, который также принимает активное участие в реализации стратегии. Кроме того, власти города приняли принципиальное решение отменить строительство крупной автомагистрали через реку.

Вместе с тем стратегия определила новые инвестпроекты на прибрежных территориях, которые могут реализовываться парал-

лельно с новыми парками: они будут максимально интегрированы в жизнь прилегающих районов и приносить деньги в городской бюджет. Особый упор будет сделан на редевелопмент промышленных и неэффективно используемых зон, в частности в районе старого русла Казанки. Также приоритет отдается социальным объектам: от экстрим-парка «Урам» до центров по хай-дайвингу и триатлону, городской детской больнице на Гаврилова и реабилитационному центру на Голубых озерах, детским оздоровительным лагерям (палаточным и стационарным) с площадками для проведения занятий для детей в природной среде. Это особенно актуально во время эпидемии. Общий объем инвестиционных проектов — 1,8 млн кв. м. На офисы придется около 12%, на культурные и спортивно-оздоровительные объекты — более 10%, столько же — на коммерческую недвижимость, включая кафе и рестораны, магазины, пункты велопроката и т. д. Реализация этих инвестпроектов также принесет Казани больше 18 тыс. новых рабочих мест.

В целом стратегия уделяет большое внимание реке как драйверу городской экономики, включая событийный туризм и экотуризм. Например, предполагается создание фестивального квартала у подножия Казанского кремля наподобие всемирно известного квартала зрелищ в Монреале. А вокруг Голубых озер Казанки в рамках акселератора АСИ создается экотуристический кластер «Зеркала Татарстана». Еще один интересный

КАК ПОВЛИЯЕТ РАЗВИТИЕ КАЗАНКИ НА ЗДОРОВЬЕ ГОРОЖАН

50% жителей Казани (496 тыс. человек) живут в 15-минутной пешеходной доступности от реки. Остальные 50% живут не более чем в десятиминутной доступности на автомобильном транспорте, и на них это развитие также окажет опосредованное влияние. Главная цель развития прибрежных зон — снижение на 13,4% ежегодной смертности в Казани. Сейчас в столице Татарстана 70% смертности приходится на сердечно-сосудистые и онкологические заболевания. Этот показатель может снизиться на 20% за счет сохранения зеленых зон и вовлечения жителей в 15-минутной пешей доступности в экологичные оздоровительные практики. Также снизится количество респираторных и сердечно-сосудистых заболеваний. Этот показатель может достигать до 30–40% в год.



Развитие Казанки уже привело к отмене неоднозначных девелоперских проектов в столице Татарстана

момент — развитие экономики «зеленых» стартапов: от научных исследований, разработки и тестирования до коммерческого масштабирования. Например, у казанских стартапов есть идея создания специальных дронов, которые будут отслеживать несанкционированный слив в реку сточных вод.

Такая синхронизация новых парков с инвестиционными, транспортными, образовательными и туристическими направлениями в корне отличается от других проектов. В России стратегии пространственного развития часто сводятся к серии проектов благоустройства. Это связано с тем, что на управленческом уровне нет синхронизации ра-

боты разных министерств и департаментов, нет диалога между государственными проектами и проектами владельцев участков земли и зданий вокруг.

Но, пожалуй, самый важный аспект в развитии прибрежных зон — это экология и здоровье горожан. «Здоровый город» — яркий тренд в урбанистике. На интуитивном уровне все понимают: зеленый город — это хорошо, но исследования вполне конкретно показывают, что здоровая городская среда позволяет сэкономить огромные бюджеты системы здравоохранения за счет профилактики заболеваний и, как следствие, снижения расходов на медицинское обслуживание жителей. Есть конкретные цифры из методик ВОЗ: меры по созданию такой среды позволяют снизить уровень смертности на 13,4%, количество респираторных и сердечно-сосудистых заболеваний — на 40%. По нашим подсчетам, экономический эффект от сохранения зеленых зон берегов Казанки и создания условий для экологичной рекреации будет ежегодно составлять более 1,5 млрд руб.

Что включает в себя работа в этом направлении? Во-первых, открыть Казанку городу — сегодня почти половина казанцев живет в пределах 15 минут ходьбы от реки, но

для прогулок и отдыха доступно меньше 10% прибрежных территорий — и создать на ней инфраструктуру для здорового досуга. Помимо уже упомянутых пешеходных и велосипедных маршрутов и новых спортивных объектов речные парки предложат разнообразие досуга на природе на любой вкус: от пленэров и фотошкол до программ наблюдения за птицами, от занятий сап-серфом до экскурсий по культурному наследию реки. Это будет мотивировать горожан чаще проводить время на реке.

Здоровье города невозможно без мер по восстановлению экологии реки. Поэтому стратегия включает комплекс мер по очистке ливневых стоков, снижению шумового и светового загрязнения, запуску программы экореабилитации. В прибрежных зонах появится 610 га новых особо охраняемых природных территорий, где будут сохранены водно-болотные угодья, меандры и старицы реки, старые леса, исторические родники и т. д. Важнейшей частью экологической программы станет экопросвещение, ведь будущее реки очень во многом зависит от горожан. А они уже стали активными участниками разработки и реализации стратегии Казанки.

НИЛЛ 8

ПРЕМИАЛЬНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ НА ПРОСПЕКТЕ МИРА

ВЫБОР ТЕХ, КТО УМЕЕТ ВЫБИРАТЬ ГОТОВНОСТЬ 2020 ГОД

Карим Рашид — один из самых успешных дизайнеров нашего времени

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

933 88 55 HILL8.RU
Москва, проспект Мира 95, стр. 1

Ситу XXI век
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ ГРУППА

BREEAM
BRE GLOBAL