

20 → «Самые заметные сделки по земле в последнее время — это крупные земельные массивы в южном направлении, где свои проекты заявили сразу несколько девелоперов из топ-10, сделка по намыву Васильевского острова и новые проекты в Кудрово и Янино».

Александр Андрианов, первый вице-президент Glorax, добавляет: «В городской черте количество свободных участков с подготовленной документацией становится все меньше, и большая их часть имеет разного рода ограничения. Поэтому фокус внимания застройщиков смещается в сторону менее привлекательного предложения. Это могут быть локации в удаленных районах Петербурга, а также промзоны с перспективой перевода под жилую застройку и территории, развитие которых ранее не рассматривалось. Девелоперы также приобретают здания под реконструкцию для возведения объектов дорогой ценовой категории».

Среди самых популярных локаций эксперты «Петербургской недвижимости» называют Лиговский проспект, Васильевский остров, Петроградскую сторону, проспекты Энергетиков и Шаумяна, Шушары.

ПОД СИЛУ ТОЛЬКО ТОПАМ По словам господина Свинолобова, в городской черте очевиден дефицит территориального ресурса для проектов комплексной застройки, девелоперы пошли по пути более компактных, точечных проектов. «Комплексные проекты можно реализовывать на территориях бывших промышленных предприятий. Их в городе много, и земельный и девелоперский потенциал этих территорий колоссальный. Но у города до сих пор нет четкой, долгосрочной и понятной участникам рынка стратегии их развития. Сначала город проводил архитектурные конкурсы по развитию „серого пояса“, потом заявлял о сохранении промышленности», — отмечает господин Свинолобов.

Наиболее активно наращивают земельный банк крупные компании федерального масштаба. Так, ГК «ПИК» приобрела ряд участков: на Лиговском проспекте, в Каменке, на пересечении Лермонтовского проспекта и набережной Обводного канала. «Наша компания тоже закрыла несколько сделок в этом году: мы приобрели площадки в Приморском и Фрунзенском районах. Первый участок, площадью 2,9 га, находится на Белоостровской улице — здесь мы намерены построить комплекс бизнес-класса на 80 тыс. кв. м. Проект включает квартиры и сервисные апартаменты общей площадью 45 тыс. кв. м, а также общественные и торговые зоны, прогулочные дорожки. Вторая площадка расположена на Курской улице. Здесь в партнерстве с собственником мы планируем реализовать проект бизнес-класса площадью 35 тыс. кв. м. Сегодня Glorax активно рассматривает и новые участки», — рассказал господин Андрианов.

Игорь Петров, генеральный директор компании Р-ФИКС, замечает: «Крупные застройщики при поддержке банков расширили свои портфели. Количество сделок выросло практически в два раза по сравнению с прошлым годом, и если их проанализировать, видно, что 80% сделок и будущих проектов приобрели именно компании, входящие в топ-20. Рынок стремится к монополии, и это тоже необратимый процесс. В связи с этим количество

новых проектов будет сокращаться, так как крупных застройщиков и банки интересуют в основном проекты комплексного развития».

ЦЕНЫ ВЗЛЕТЕЛИ По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», земельные участки в Петербурге и пригородах с начала 2020 года подорожали минимум на 25–30%, а стоимость самых востребованных и ликвидных лотов выросла вдвое и более.

«Если рассмотреть лоты на рынке без учета конкретных параметров сделок, то в среднем в популярных пригородных локациях стоимость земли в последующей стоимости „квадрата“ жилья в течение нескольких лет до 2020 года составляла 7–9 тыс. рублей, а теперь уже 10–13 тыс. В спальных районах она выросла с 10–20 тыс. рублей до 20–25 тыс., в статусных локациях — с 25–35 тыс. до 30–40 тыс., а в центре города увеличилась с 35–55 тыс. до 40–65 тыс. рублей и более. В среднем по всем типам лотов, без учета особенностей земельных участков, цена выросла до 31 тыс. руб./кв. м улучшений, хотя ранее много лет варьировалась в диапазоне 20–25 тыс. рублей», — рассказала Ольга Трошева.

«Средняя площадь приобретенного участка составила 6,3 га — портфель проектов пополняли большинство крупнейших застройщиков города. А самыми крупными сделками за полугодие стали покупка 33 га в Парголово, 23 га в Пушкине, 18 га на Лиговском проспекте и 13 га в Новоселье», — добавила Ольга Трошева.

Евгений Кулагин, руководитель департамента инвестиционного развития AAG, говорит: «За первые семь месяцев 2021 года максимально ликвидные и готовые объекты с оформленными разрешениями на строительство были вымыты с рынка. Цены за этот же период выросли на 30–50%».

Александр Свинолобов подтверждает слова коллеги: «Собственники земельных участков, увидев существенный прирост цен на первичном рынке, повысили стоимость пятен. Рост составил в среднем 30–40% за два года, что в свою очередь сказывается на итоговой стоимости квадратного метра для покупателя. Кроме того, со стороны правительства прозвучали высказывания о желании сделать процедуру изменения вида использования земельных участков для возможности осуществления жилищного строительства платной (подобная практика используется в Москве). Это может повлиять на стоимость земельных участков в сторону еще большего роста. Все застройщики очень рассчитывают, что решения в этом направлении будут приниматься взвешенно, в диалоге с бизнесом».

Александр Свинолобов отмечает, что компании все чаще начали приобретать участки «про запас», развитие которых возможно только через три-четыре года, а саму возможность их застройки тяжело спрогнозировать. «Зачастую там даже нет готовой градостроительной документации. Поэтому все больше сделок проводится с условиями, вознаграждение продавца в таких земельных сделках часто зависит от итогового согласования проекта, прохождения всех административных процедур. Также актуальны различные виды рассрочки выплат за участок, привязка стоимости к квадратным метрам будущего объекта», — говорит эксперт. ■

БЮДЖЕТ ПРИДАСТ ИМПУЛЬС ВІМ

ОСТАЛОСЬ ВСЕГО НЕСКОЛЬКО МЕСЯЦЕВ ДО ОБЯЗАТЕЛЬНОГО ВНЕДРЕНИЯ СИСТЕМЫ ВІМ ДЛЯ СТРОЕК, КОТОРЫЕ ОСУЩЕСТВЛЯЮТСЯ С УЧАСТИЕМ БЮДЖЕТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ. В ТОМ, КАК ОТРАСЛЬ ПОДГОТОВИЛАСЬ К НОВОВВЕДЕНИЮ, РАЗБИРАЛАСЬ КОРРЕСПОНДЕНТ ВГ ВЕРОНИКА АБРАМЯН.

В постановлении Правительства РФ № 331 от 05.03.2021 указывается, что уже с 2022 года для всех объектов капитального строительства, финансируемых с привлечением средств бюджетов бюджетной системы РФ, необходимо будет формировать и вести информационную модель.

По данным компании BIMPRO, отрасль к такому переходу готова слабо. Лишь около 5,2% проектных компаний в России проектируют в BIM. И всего лишь около 9% девелоперов работают с системой. «Остальные участники рынка, как и прежде, проектируют в „плоскости“. Для сравнения, в Сингапуре 100% новых проектов строятся с помощью BIM. В Великобритании эта доля более 60%. Отчасти в России это связано с необходимостью обучения имеющихся кадров. Заново обучить персонал — это сложная и дорогая процедура. Здесь можно столкнуться с противодействием проектировщиков, которые привыкли проектировать по старинке. Кроме того, на рынке нет необходимого количества проектировщиков для BIM — они должны не только понимать в проектировании, но и отчасти быть хорошими программистами. А это уже работа на стыке двух специальностей», — рассуждает Анна Николаева, генеральный директор проектной компании BIMPRO.

Константин Зиновьев, директор отделения инженерной инфраструктуры Rubytech, статистику подтверждает: «Сейчас в России BIM-технологии использует не более 5–7% крупных компаний — преимущественно из Московского региона. Многие знаковые проекты построены с использованием информационного моделирования: некоторые олимпийские объекты в Сочи и стадионы для проведения матчей чемпионата мира 2018 года, первый небоскреб в Петербурге «Лахта Центр», коронавирусный центр в Голохвастово в Подмоскowie. Недавно стало известно, что в Москве будут реставрировать объекты культурного наследия с применением BIM-проектирования — и это первый массовый проект в сфере капремонта. Стандарты и рекомендации уже существуют, но жестких и обязательных требований по применению информационного моделирования нет: окончательный переход на эти технологии планируется в 2024 году. Поэтому большинство проектных институтов пока не переходят на BIM-проектирование. Однако на российском рынке уже присутствует ряд продвинутых заказчиков, которые требуют от партнеров работы исключительно в этой системе».

КОВКА КАДРОВ Президент группы «Эталон» Геннадий Щербина также говорит о росте потребности в обучении работе с BIM-технологиями. «При этом обучение становится более системным, компании все чаще целенаправленно занимаются подготовкой кадров внутри или даже делают коллаборации с университетами в части образовательных программ. Соответственно, растет количество пользователей, способных работать с технологией. Практика показывает, что топовые университеты сейчас активно перестраивают свои программы. В этом году по нашей инициативе был проведен конкурс архитектурно-проектных работ с применением технологий информационного моделирования BIMSkills-2021. Было подано более 500 заявок от студентов со всей страны. Это говорит о том, что перспективность технологии, ее востребованность в отрасли с каждым годом растет. Здесь нужно подчеркнуть, что BIM — это инструмент не только для проектирования, это инструмент инвесторского контроля, контроля охраны труда и ряда других отраслевых направлений», — замечает господин Щербина.

Господин Зиновьев отмечает, что сейчас написанием базы и оболочки для BIM занимаются в основном зарубежные компании: Autodesk, Archicad. Это компании, которые изначально делают редакторы для проектирования. Отечественные компании занимаются адаптацией этих продуктов к нашей нормативной базе и продуктовым линейкам, которые представлены на местном рынке. Также есть локальные компании, которые занимаются привязкой 3D-моделей BIM к системам по выпуску смет, пакетной печати и другим.

Алексей Пажильцев, руководитель отдела по работе с ключевыми вендорами Syssoft, обращает внимание на то, что те участники проекта, которые уже активно используют BIM-технологии, часто сталкиваются с тем, что BIM-приложения не всегда перекрывают все задачи, которые стоят перед проектировщиками. «И тут два пути. Первый из них — придумывать „костыли“, то есть использовать стандартные инструменты приложения для решения задач, для которых эти инструменты не предназначены по умолчанию, в ущерб производительности. Но есть и второй путь, который открывается благодаря тому, что многие BIM-приложения имеют открытый API: можно создавать собственные плагины, писать скрипты и