

КАК РАЗВИВАЕТСЯ ФОРУМ
В ЭПОХУ ПАНДЕМИИ / 13
ЧЕМ ПРИВЛЕКАТЕЛЕН
ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК УРАЛА / 18
КАКИЕ ЭЛЕМЕНТЫ
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫХ
ТЕХНОЛОГИЙ ВНЕДРЯЮТ
УРАЛЬСКИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ / 20
КАК ЗЕЛЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА
ВЛИЯЮТ НА ПСИХОЛОГИЧЕСКОЕ
ЗДОРОВЬЕ ГОРОЖАН / 24

100+ TechnoBuild

Вторник 5 октября 2021 года №180
(№6913 с момента возобновления издания)
цветные тематические страницы 9-28
являются составной частью
газеты «Коммерсантъ»
рег. №01243 22 декабря 1997 года.
Распространяется только в составе газеты.

Коммерсантъ

Review

Партнер выпуска

100+
TECHNO
BUILD

VII Международный
строительный форум
и выставка

BUSINESS GUIDE

Партнерство тематических приложений
(Business Guide, Guide, Review)

Подчинова Елена

(343) 287-37-05

podchinenova@kommersant-ural.ru



Тематические приложения к газете

Коммерсантъ



МАРИЯ ИГНАТОВА,
РЕДАКТОР REVIEW
«100+TECHNOBUILD»

СЕГОДНЯ НА ФОРУМЕ —
ЗАВТРА НА РЫНКЕ

Покупка жилья дело ответственное, хлопотное и, скажем прямо, уж очень затратное. Но как показали последние два года, резко увеличилось количество людей, интересующихся недвижимостью, хотя раньше особого интереса к покупке своего жилья они не испытывали. На это было много причин, примерно все их можно описать так: «Я еще молод, а вдруг я уеду жить в другой город, мне и в съемном жилье хорошо». Некоторые продолжают придерживаться этой позиции, но многие все-таки попрощались с арендодателями и стали обладателями ранее пугающей ипотеки. В их числе и я. Нужно ли благодарить за это пандемию, не знаю, но то, что программа льготной ипотеки взорвала рынок Екатеринбурга, этот факт не оспаривается. По данным банков, пик по оформлению ипотечных кредитов в регионе пришелся на июнь, то есть как раз перед окончанием программы (но она так и не закончилась). Историческое падение ключевой ставки и привлекательная программа в ее первоначальном виде сделали свое дело, но в течение года ситуация начала меняться, как говорит один известный в городе застройщик, «деревья не растут до неба». Цена на квартиры на первичном рынке начала расти, спрос после трансформации льготной программы начал постепенно угасать. По прогнозам, льготная программа все же будет поддерживать рынок, но ажиотажа, который мы увидели в 2020–2021 годах, уже не будет. В то же время аналитики отмечают: на рынке найдут решение, как простимулировать и застройщиков, и покупателей. Одной из площадок, где как раз ищут такие решения, может являться международный форум 100+ TechnoBuild. В Екатеринбург с 5 по 7 октября съедутся представители строительной сферы со всей России. Надеемся, как и в прошлые годы, дискуссии, споры, обсуждения и презентации, которые сегодня звучат на форуме, уже завтра дадут рынку новые решения и повлияют на его развитие.



ФОРУМ УВЕЛИЧИЛ ПЛОЩАДИ

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ И ВЫСТАВКА 100+ TECHNOBUILD ПРОЙДЕТ В МВЦ «ЕКАТЕРИНБУРГ–ЭКСПО» УЖЕ В ВОСЬМОЙ РАЗ. МЕРОПРИЯТИЕ, КОТОРОЕ НАЧИНАЛОСЬ КАК ФОРУМ ВЫСОТНОГО И УНИКАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ДАВНО ВЫШЛО ЗА РАМКИ ОДНОЙ ТЕМЫ. ТЕПЕРЬ НА 100+ ОБСУЖДАЮТ ВСЕ, ЧТО СВЯЗАНО СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ И ГОРОДСКОЙ СРЕДОЙ, И ЭТО КРУПНЕЙШЕЕ ПОДОБНОЕ МЕРОПРИЯТИЕ В РЕГИОНАХ РОССИИ. КРОМЕ ТОГО, ЗДЕСЬ ОРГАНИЗУЕТСЯ ОДНА ИЗ САМЫХ МАСШТАБНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ ВЫСТАВОК В СТРАНЕ. В 2021 ГОДУ ОРГАНИЗАТОРЫ РАСШИРИЛИ ПЛОЩАДИ ВЫСТАВКИ В ДВА РАЗА.

КСЕНИЯ ДУБИНИНА



ОРГАНИЗАТОРЫ ФОРУМА 100+ TECHNOBUILD

МАСШТАБНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ ПРОХОДИТ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ С 2014 ГОДА

Как и прежде, работа форума и выставки продолжится в течение трех дней — с 5 по 7 октября. За время существования мероприятие сменило несколько названий: 100+ Forum Russia, 100+ Forum&Expo и, наконец, 100+ TechnoBuild, но, несмотря на смену названий, всегда оставался инженерным конгрессом. В 2021 году появилось новое направление — Всероссийская инженерно-архитектурная премия 100+ AWARDS. «Инженерный Оскар», как называют его организаторы, должен поощрить специалистов и творческие коллективы, внесших существенный вклад в развитие архитектурно-строительной науки, проектирование, девелопмент объектов капитального строительства в России.

«Ведущие специалисты отрасли со всего мира собираются на 100+ уже много лет, — рассказал сенатор Российской Федерации, заместитель председателя Оргкомитета 100+ TechnoBuild Аркадий Чернецкий. — Это люди, чьи знания и компетенции можно назвать действительно уникальными: именно они создают новые технологии, придумывают передовые формулы и принципы, которыми затем пользуются

все. Очень правильно использовать их опыт и отметить передовые компании и конкретных людей, выводящих строительство на новый уровень. Поэтому в состав экспертного совета и жюри вошли признанные в стране и мире инженеры и специалисты строительной отрасли».

Так, среди членов жюри премии 100+ AWARDS — старший вице-президент китайской BROAD Group Жюльет Цзян (компания построила 57-этажный Mini Sky City за 19 дней), главный конструктор ЗАО «Горпроект» Владимир Травуш (соавтор и главный конструктор Останкинской башни и «Лахта-Центра»), учредитель и председатель совета директоров некоммерческой канадской организации 8 80 Cities Гил Пеньялоса (включен в список 100 самых влиятельных урбанистов Planetizen) и другие. Всего — более 50 экспертов.

На 12 номинаций новой премии было подано 154 заявки. В шорт-листы вошли 67 (18 из них объекты и компании Свердловской области). В числе самых крупных соискателей — «Лахта-Центр» (Санкт-

Петербург), штаб-квартира Русской медной компании (РМК, Екатеринбург), Крымский мост (Крым), здания комплекса «Москва-Сити» (Москва), порт «Восточный» (ГО Находка), бывшая электростанция, а в будущем Дом культуры «ГЭС-2» (Москва) и другие. Лауреатов назовут и торжественно наградят во второй день 100+, 6 октября.

Общей темой 100+ TechnoBuild в этот раз стал «Диалог регионов» как продолжение прошлогоднего «Осознанного строительства». «Осознанность невозможна без взаимодействия, — пояснила руководитель рабочей группы 100+ TechnoBuild Вера Белоус. — И хотя «регионы» как бы сужают аудиторию, на самом деле это слово мы применяем в глобальном понимании: регион — это не только часть одной страны, это любой населенный пункт или область в любой точке планеты со своим опытом, своими людьми и своим пониманием того, в какую сторону нужно двигаться. Поэтому так важно поддерживать контакты, встречаться и обсуждать, как сделать мир комфортным и безопасным для всех».



→ Несмотря на пандемию, мероприятие продолжает расти. В 2020 году на выставке было 120 экспонентов, сегодня цифра приблизилась к 200. Экспозиция занимает уже не 15, а 30 тыс. кв. м — два павильона МВЦ «Екатеринбург-Экспо». В планах — занять все павильоны. По числу стран-участниц выставка обошла прошлый год: в 2020 было шесть стран, сейчас — восемь. Тематика экспозиции разнообразна: строительные материалы, технологии (значительную часть займет кластер BIM), малые архитектурные формы (на выставке построят настоящий парк) и другое.

В этом году организаторы расширили программу форума. В планах было 100 секций и 350 спикеров, по итогу удалось организовать свыше 120 секций и привлечь более 500 спикеров. В процесс активно вовлечен Минстрой России и подведомственные ему учреждения. Они поднимут вопросы типового проектирования в социальных объектах, технического регулирования в строительстве, обсудят проблемы производительности труда, культуры производства и безопасности.

Традиционно на площадке форума пройдет круглый стол ФАУ «Главгосэкспертиза России». В этом году он будет посвящен научно-техническому сопровождению проектирования и строительству уникальных объектов. ФАУ «ФЦС» проведет сессию о законодательстве и нормативно-техническом регулировании в строительстве с применением технологий информационного моделирования.

На форуме также будут подниматься вопросы по конструктиву объектов, инженерным сетям, архитектуре и благоустройству, цифровизации в строительстве. Для студентов пройдут конкурсы «Арх-Идея» (темой в этот раз стала разработка развития благоустройства прибрежной территории Нижне-Исетского пруда в Екатеринбурге) и «Плотина как регенерируемый центр города» (в рамках конкурса студентам предлагается разработать концепцию перезагрузки Исторического сквера Екатеринбурга). «Экватором» 100+ станет пленарное заседание, к участию в котором приглашены вице-премьер Марат Хуснуллин и министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

Активными участниками 100+ выступают застройщики Свердловской области. За первое полугодие текущего года они ввели в строй 1,191 млн кв. м жилья. Это в 1,6 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. Всего по итогам 2021 года планируется



ввести в эксплуатацию 2,7 млн кв. м, и это один из самых высоких показателей в стране.

На стенде Свердловской области участники форума смогут познакомиться с историями крупнейших строительных династий региона — это семьи, которые десятилетиями развивают строительную и инженерную школу не только на Урале, но и по всей России. Там же эксперты расскажут о цифровых решениях для продвижения товаров и услуг на строительные объекты коммерческих компаний и государства, обсудят плюсы и минусы генеральных планов, структуру мастер-планов. В зоне подписания соглашений о сотрудничестве будут заключены договоры о развитии в Свердловской области новых точек роста производства.

Как и в прошлом году, из-за пандемии часть спикеров, преимущественно иностранных, примет участие

в 100+ онлайн. Одной из главных звезд форума станет основатель и управляющий директор Emaar Properties (девелопер самого высокого здания в мире — башни «Бурдж Халифа») Мохамед Али Алаббар (ОАЭ). С 1997 года его компания является одним из мировых лидеров в сфере недвижимости. Emaar Properties преуспела в разработке культовых футуристических жилых, торговых, развлекательных и гостиничных объектов и изменила образ жизни людей во всем мире. На 100+ он расскажет о вызовах градостроительства в новых мегаполисах стран Персидского залива.

С открытыми лекциями выступят генеральный директор Zaha Hadid Architects Патрик Шумахер (его тема — «Рыночно-ориентированное градостроительство в городах с высокой плотностью»), генеральный директор Coor Himmelb(l)au, один из основателей

НА СТЕНДАХ ЗАСТРОЙЩИКИ ПРЕДСТАВЯТ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И РАССКАЖУТ О РЕАЛИЗОВАННЫХ ПРАКТИКАХ

стиля деконструктивизма Вольф Прикс (тема — «Завтра сегодня станет вчера»), руководитель и управляющий партнер бюро СПИЧ, один из самых известных архитекторов России Сергей Чобан (тема — «Жизнестойкий город: основные вызовы современности»), партнер-основатель международного бюро дизайна и инноваций Carlo Ratti Associati Карло Ратти (тема — «Разумный город»), партнер, директор по проектированию Safdie Architects Джерон Любин (тема — «В поисках жилой среды будущего») и многие другие. Таким образом, Свердловская область продолжит расти как одна из крупнейших площадок обсуждения строительных тематик в России. ■

КОЛИЧЕСТВО СТРАН-УЧАСТНИКОВ В ФОРУМЕ



«В ЭТОМ ГОДУ НАС УЖЕ СЛОЖНО ЧЕМ-ТО НАПУГАТЬ»

В ЭТОМ ГОДУ ФОРУМ 100+ TECHNOBUILD СТАЛ САМЫМ МАСШТАБНЫМ ЗА ВСЮ ИСТОРИЮ. О НОВЫХ НАПРАВЛЕНИЯХ, СЛОЖНОСТЯХ ОРГАНИЗАЦИИ И ПЛАНАХ НА СЛЕДУЮЩИЙ ГОД РАССКАЗАЛА РУКОВОДИТЕЛЬ РАБОЧЕЙ ГРУППЫ, ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ГИЛЬДИИ СТРОИТЕЛЕЙ УРАЛА ВЕРА БЕЛОУС. БЕСЕДОВАЛА КСЕНИЯ ДУБИНИНА

Review: Какая основная тема форума в этом году и почему именно она?

Вера Белоус: Прошлогодняя тема 100+, «Осознанное строительство», оказалась очень своевременной в связи с пандемией, мы все переосмыслили достаточно много, в том числе и в строительстве. Помимо этого, особенно актуальным стал вопрос взаимодействия. Один из вариантов взаимодействия — это диалог, именно поэтому мы выбрали темой этого года «Диалог регионов». Слово «регионы» здесь используются в глобальном смысле — не только регионы страны, а любой населенный пункт в любой точке мира. Мы хотим отразить важность общения, обмена знаниями и опытом. И конечно, показать положительный эффект от такого взаимодействия.

R: Второй год в мире бушует пандемия, сократилось ли количество участников и сам масштаб выставки?

В.Б.: В этом году у нас заявлено больше 120 секций, свыше 500 спикеров и 180 экспонентов. Мне кажется, увеличивать показатели каждый год удастся, с одной стороны, за счет умеренного и логичного расширения тематики, с другой — за счет четкого следования нашей основе: качественной инженерно-строительной части. Из 120 секций больше половины — это секции для узких специалистов рынка, проектировщиков, строителей и архитекторов. Для них 100+ стал площадкой, чтобы общаться и обмениваться опытом, вести диалог с органами власти. Уровень представительства и количества полезных взаимодействий растет с каждым годом, и в связи с этим все больше строителей со всего мира хотят приехать к нам, чтобы поучаствовать в этом диалоге.

У нас есть стратегия развития до 2023 года, следуя которой, мы планировали в этом году 100 секций, 350 спикеров и 150 экспонентов. Мы довольны, что показали лучший результат. В прошлом году был абсолютный рекорд по представленности, например, на выставке регионов и стран, а в этом мы увеличили цифру. Это говорит как раз о том, что диалог развивается в правильном направлении. Такой рост вселяет большие надежды на то, что мы станем не просто крупнейшим строительным форумом и выставкой в регионах России, но со временем будем претендовать на звание самого крупного в стране профильного мероприятия.



ОРГАНИЗАТОРЫ ФОРУМА 100+ TECHNOBUILD

R: Есть спикеры, которых вы ждали много лет, и они, наконец, согласились?

В.Б.: С первого 100+ мы направляем приглашения в крупные строительные и архитектурные компании мира. В этом году нам положительно ответили в компании Emaar Properties. Это девелопер самого высокого здания в мире «Бурдж-Халифа» в Дубае и в принципе один из мировых лидеров в сфере недвижимости. У нас выступит основатель и управляющий директор компании Мохамед Али Алаббар. К сожалению, из-за пандемии только онлайн. Его опыт будет интересен и специалистам строительной отрасли, и тем, кто

не связан напрямую со стройкой, поскольку то, что строит Emaar, мало кто в мире может реализовать. У нас многолетние контакты с бюро Zaha Hadid Architects (по проекту компании в Екатеринбурге планируется строительство здания филармонии). В этом году выступит руководитель бюро Патрик Шумахер — человек с колоссальным опытом. Он расскажет про новые и уникальные проекты компании.

R: Какие трудности в плане организации возникли по сравнению с прошлым годом? Насколько выросли затраты?

В.Б.: Прошлый год был невероятно сложным. Во-первых, потому что отмена или переход в онлайн могли произойти даже в ночь перед началом. Мы до последнего не были уверены, что все состоится. Во-вторых, в конце сентября 80% команды вышло из строя из-за COVID-19. Соответственно, мы делали мероприятие очень узким кругом офлайн-присутствующих. Поэтому, мне кажется, в этом году нас уже сложно чем-то напугать. Конечно, сейчас команда прошла полный курс вакцинации, будем соблюдать требования эпидбезопасности. Надеемся, что все пройдет хорошо.

Что касается затрат, они выросли на антиковидные мероприятия. Но есть и приятные расходы — это второй павильон МВЦ «Екатеринбург-Экспо». В этом году выставка выросла до 30 тыс. кв. м, а в прошлый раз мы занимали только первый павильон.

R: Ожидается приезд вице-премьера Марата Хуснуллина. Насколько это усложняет организацию?

В.Б.: Присутствие вице-премьера — огромный шаг вперед и для развития мероприятия, и для региона в целом. Уровень вовлеченности Минстроя России в организацию мероприятия и в части форума, и в части выставки очень высокий. Минстрой организует несколько секций деловой программы на актуальные

ПО СЛОВАМ ВЕРЫ БЕЛОУС, КОЛИЧЕСТВО УЧАСТНИКОВ В ОФЛАЙНЕ В ЭТОМ ГОДУ МОЖЕТ СОСТАВИТЬ 15 ТЫС. ЧЕЛОВЕК

темы сейчас, участвует в выставочной экспозиции, ожидается личное участие министра Ирека Файзуллина. Для нас это показатель того, что мероприятие значимое и перспективное. Нам помогают губернатор и правительство Свердловской области. На фоне такой поддержки все волнения по поводу организации отходят на второй план.

R: Сколько гостей ожидаете на мероприятии? Есть ли опасения, что их отпугнет COVID-19?

В.Б.: В 2019 году было 10 тыс. участков, в 2020 году — офлайн около 9 тыс., онлайн — 14 тыс. В этом году ставлю на 15 тыс. участников и 18 тыс. онлайн — все секции будут транслироваться на сайте forum-100.ru и в YouTube. Конечно, мы понимаем, что хотя все привыкли жить с пандемией, она никуда не делась. Да, количество участников может быть меньше в офлайне из-за того, что не все сейчас готовы ехать в другой город и в принципе куда-то ходить. У некоторых на работе до сих пор дистанционка. Но мы надеемся на лучшее, хотя не исключаем, что может быть примерный уровень прошлого года.

R: Есть опасения, что за день до мероприятия все может отмениться?

В.Б.: Конечно, есть. Мне кажется, они есть у любого организатора мероприятий сейчас. В этом году мы снова отменили празднование Дня строителя, и это было за пару недель до даты. Так что мысль уже не нова для нас. В прошлом году ситуация была более стрессовой. Мы не понимали, как с этим жить и что делать. В этом году уже примерно понятно, что делать и что будешь чувствовать ты и вся команда, если произойдет отмена. Но, думаю, если такое случится, мы встретим эту новость стоически.



В ЭТОМ ГОДУ ФОРУМ РАСШИРИЛ ПЛОЩАДИ И ЗАЙМЕТ ДВА ПАВИЛЬОНА

ОРГАНИЗАТОРЫ ФОРУМА 100+ TECHNOBUILD

→**R:** В программе заявлено, что кроме 100+ 5–7 октября в «Екатеринбург-Экспо» пройдут еще несколько строительных мероприятий. Почему решили собрать их на одной площадке?

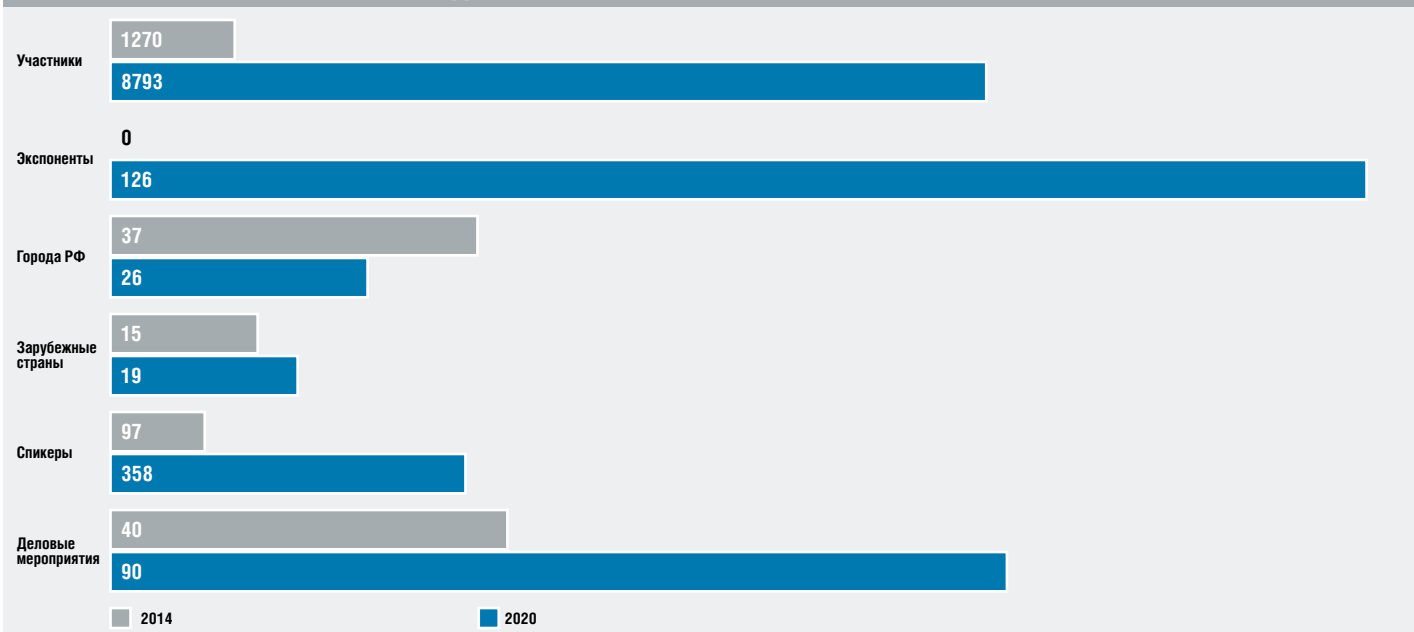
В.Б.: Идея создания Уральской строительной недели как большого мероприятия существует уже несколько лет. В первую очередь она, конечно, про количество дней — не три дня, а около пяти, может быть, даже с захватом выходных. Идея в том, чтобы объединить в одном месте и в одно время максимальное количество строительных выставок и форумов, встреч и конференций, которые проходят в регионе и, может быть, в соседних регионах, чтобы можно было приехать и плотно неделю поработать по строительной тематике.

Мы сделали в этом году первые шаги к созданию Уральской строительной недели, достигнув соглашений с тремя организаторами выставок и конгрессов в Свердловской области — это Уральский форум по недвижимости, Уральский горнопромышленный форум и специализированная выставка «Горное дело/ Ural Mining» и Международная специализированная выставка «УралЭкспоКамень». Параллельно с нами также пройдет отраслевой чемпионат по стандартам WorldSkills в сфере градостроительства и урбанистики Urban Skills. Опыт будем первым, посмотрим, как вообще можно объединять мероприятия, насколько это удобно и организаторам, и посетителям. Исходя из того, что получится, будем принимать дальнейшие решения. Но я искренне верю, что создание Уральской строительной недели реально, и это не такая далекая перспектива.

R: Не думаете, что параллельные мероприятия могут «перетянуть» внимание на себя?

В.Б.: Я думаю, что в ситуации, когда несколько событий проходят параллельно, наша задача — не в соперничестве за участников, спикеров и экспонентов, а в синергии. Если говорить применительно к теме этого года, я верю, что сила — в диалоге. Здесь никто не лучше, никто не больше, здесь все

КАК РАЗВИВАЛСЯ ФОРУМ С 2014 ГОДА



вместе делают общее дело. Мы усиливаемся за счет друг друга. Думаю, что это хорошее взаимодействие, и положительный эффект ждет всех участников.

R: Расскажите про работу с застройщиками в Гильдии строителей Урала. Какие основные проблемы решали в этом году?

В.Б.: В этом году был сделан большой шаг по взаимодействию с органами власти и сетевыми компаниями. В течение года мы провели несколько рабочих встреч в администрации Екатеринбурга, где обсуждали оптимизацию процессов. Встречи были не для галочки, а действительно оказались наполнены спорными вопросами, предложением вариантов решения. Много говорили о том, чтобы сокращать сроки рассмотрения различных документов. Мы надеемся, что

в перспективе эти встречи станут регулярными и будут приносить положительный эффект.

R: Какие задачи вы ставите перед собой в следующем году?

В.Б.: В следующем году наша задача увеличить количество экспонентов. Нам нужно стремиться к третьему павильону. Увеличивать количество секций без роста количества дней бесконечно невозможно, потому что иначе посетителям будет очень сложно воспринимать информацию. Также будем развивать наше новое направление — инженерно-архитектурную премию 100+ AWARDS. В этом году поступило 154 заявки от больших и маленьких бюро, причем очень интересных. Нам бы хотелось расширяться, поскольку в России не так много именно инженерных премий, хотя есть достаточно много уважаемых

и узнаваемых по недвижимости. Нашей задачей было сделать своеобразный инженерный «Оскар», чтобы отметить уникальных специалистов, которые являются двигателями строительной отрасли с точки зрения технологий.

Также у нас появится свой журнал. Мы планируем выпустить его до нового года и в дальнейшем публиковать один или, возможно, два раза в год. В 100+ Journal мы соберем самые интересные материалы по итогам 100+, аналитику, интервью спикеров и участников. В планах и следующие шаги по созданию Уральской строительной недели — поиск новых партнеров и мероприятий. Кроме того, хотим сделать плюс один день — образовательный, для студентов и молодых специалистов, но пока только начинаем работу в этом направлении. ■



В 2021 ГОДУ ЗАЯВЛЕНО 120 СЕКЦИЙ И 180 ЭКСПОНЕНТОВ

Цифровой контроль качества строительства

Кейс крупнейшего строительного холдинга Екатеринбурга

С 1 января 2022 года разработка проекта в BIM станет обязательным условием участия в госконтрактах, а в 2024 году использование технологий информационного моделирования для проектируемых объектов планируют сделать одним из обязательных условий для застройщиков при получении проектного финансирования в банках. Компания «Атомстройкомплекс» готова к полному переходу на BIM-технологии.

По данным исследования компании PlanRadar, девелоперских компаний, которые технически готовы к внедрению BIM и уже применяют технологию в своей работе, в России всего 12%. Причина незначительного охвата рынка BIM-технологией заключается в высокой стоимости и сложности реорганизации предприятий, которая требуется для результативного использования BIM. Между тем на рынке есть компании, для кого BIM стал ядром в стратегии по повышению эффективности. Крупнейшее строительное предприятие полного цикла на Урале «Атомстройкомплекс» создало в своей структуре BIM-департамент в 2018 году и с его помощью перестраивает рабочие процессы в подразделениях холдинга.



— Стратегическая задача нашей компании — минимизировать потери на всех этапах производства, от проектирования и строительства зданий до выпуска стройматериалов, сократить издержки, связанные с кор-

ректировками проектов и устранением ошибок, чтобы сконцентрировать высвободившиеся ресурсы на повышении качества продукта, — рассказал генеральный директор компании «Атомстройкомплекс», заслуженный строитель РФ Валерий Ананьев. — То, что мы сами контролируем весь цикл производства — можем задавать параметры продукции поставщиков основных материалов, дает нам широчайшие возможности для оптимизации бизнес-процессов. 20 лет назад мы рассчитывали для своих заводов оптимальную высоту твинблоков, чтобы при типовой высоте этажа не требовалась обрезка блока, и мы сэкономили ресурсы на стройке. Сейчас наша ключевая задача — цифровизация и автоматизация большинства процессов, создание общих баз данных и цифровых систем управления внутри предприятий холдинга. Контролировать качество проектирования и исполнения проектных решений нам позволяет технология BIM.



— Традиционное плоскостное проектирование подразумевает два глобальных рабочих этапа: стадию «П» — проект и стадию «Р» — разработку рабочей документации, которая выдается на стройку. Проект

развивается по этапам, переходит из одного проектного подразделения в другое, его окончательная проверка производится только людьми. Если вдруг необходимость корректировать проект возникает уже в момент его реализации на стройплощадке, приходится возвращаться на несколько этапов назад, вовлекать в процесс корректировки разные подразделения, — поясняет руководитель BIM-департамента «Атомстройкомплекс» Роман Овсянкин. — BIM дает возможность не просто автоматизировать проверку и проверять проектные решения непосредственно в момент проектирования. Благодаря совместной работе специалистов, в модели отсекается развитие возможных неправильных решений и будущих ошибок. В итоге уже на ранних этапах работы мы получаем точные технико-экономические показатели, детализированные объемы и сметы, выверенную документацию, исключаем перерасход средств, в том числе на устранение поздно выявленных ошибок, а наши проекты прозрачны для инвесторов и банков.

Building information modeling* (BIM) — это не проектирование в плоскости или в 3D, это информационное моделирование объекта. Стандартное cad-проектирование требует от проектировщика хорошего визуального представления и внимания: чтобы без ошибок отображать в плоском чертеже отдельные элементы проектируемого объекта. В случае cad-проектирования высока зависимость от человеческого фактора и внимания, недостаток которого может привести к ошибкам и нестыковкам в проектной документации. В BIM-модели, которая является цифровой копией будущего здания, эти проблемы решаются благодаря визуальной совместной работе всех дисциплин в единой 3D-модели. На ранних этапах проектирования отдельные решения и разные дисциплины (архитектура, конструктив, инженерные и электрические системы) увязаны между собой, автоматически проверяются и представляются в 3D. Качественно выполненная BIM-модель позволяет с точностью определить объемы материалов и выдавать актуальные и соответствующие реальным объемам сметы.



Для внедрения новой технологии в «Атомстройкомплекс» были разработаны новые строгие стандарты, регламентирующие действия с оформлением проектных документов, формированием общих баз данных по материалам, технологическим узлам, оптимизировано и закреплено регламентами движение проекта внутри компании. На сегодняшний день все подразделения компании, от заводов до служб, эксплуатирующих построенные здания, начинают говорить на одном языке, оперировать едиными инструментами, что исключит технические нестыковки. Внедрение BIM дается сложнее для предприятий, которые работают в производственной цепочке со сторонними контрагентами. Основные затраты и сложности при внедрении BIM ложатся на проектные институты. Им нужно реорганизовывать все процессы, обучить персонал, вложить время и деньги в техническое перевооружение и лицензии. При этом основной экономический профит возникает только на следующих этапах: при осмечивании, строительстве и эксплуатации объекта, где последующие службы начинают получать актуальные и полноценные данные из модели для своей оперативной деятельности. Их деятельность освобождается от присущей им ранее рутины, исключаются дополнительные затраты на устранение ошибок. В компаниях полного цикла, таких как «Атомстройкомплекс», проектировщики, строители, производители стройматериалов и эксплуатирующие организации и сам заказчик работают в одной связке, внедрение BIM происходит эффективнее, поскольку в процессе участвуют все заинтересованные в конечном результате стороны.

— BIM обладает важным для крупного бизнеса качеством — упорядочивать и структурировать процесс, отсекая лишнее, концентрируя ресурсы в главном. Когда вступят в действие новые требования закона, и в BIM будет осуществляться экспертиза проектов, мы сможем сократить время на утверждение проекта и получение разрешительной документации, а значит, сокращать затраты на подготовку к строительству, — подчеркивает Валерий Ананьев. Он добавил, что для компании переход на BIM-проектирование — это лишь один из инструментов в общей политике сокращения издержек и повышения контроля качества строительства.

Параллельно технологической реорганизации в холдинге идет реструктуризация. Новая структура компании также нацелена на обеспечение прозрачности и управляемости бизнеса. Заводы холдинга входят в нацпроект «Производительность труда», цель которого — за счет исключения временных и финансовых потерь повысить их производительность.



— Цифровизация меняет не только подход к работе проектировщиков и строителей, делая его более точным и системным, но и сам продукт, влияет на то, как он живет после ввода, — добавляет директор по проектированию компании «Атомстройкомплекс» Екатерина Спирина.

— Мы серьезно пересмотрели систему контроля качества и постобслуживания построенных зданий и сейчас закладываем возможности для отслеживания важнейших показателей, характеризующих состояние дома, в режиме онлайн. Уже в этом году на пилотных домах «Атомстройкомплекса» в каждой квартире будут установлены датчики круглосуточного контроля параметров микроклимата: температуры и влажности. Мы сможем увидеть любые отклонения буквально у себя в офисе. Это позволит объективно оценивать качество примененных узлов и их реализации, соблюдение правил эксплуатации, это позволит улучшать качество проектных решений и строительных работ. Осуществлять этот срез можно в любой момент удаленно, без выезда на объект.

В ближайшее время компания начнет подготовительные работы для организации контроля качества над строительством в цифровом формате с использованием BIM-технологии. Это значит, что прорабы и специалисты технадзора непосредственно на стройплощадке будут работать в той же системе, что проектировщики и инженеры. В этом году холдинг внедрит цифровую приемку домов от застройщиков управляющим компаниям, что позволяет формировать базу данных по каждому объекту и всем манипуляциям, которые были на нем выполнены до и после ввода.

— Риск человеческого фактора на строительных площадках уменьшается с каждым годом, а контроль над реализацией каждого шага проекта становится все выше. Это правильный процесс, который важен не только для инвесторов, оценивающих перспективность и надежность проекта, но и для потребителей, получающих гарантию того, что их дома, а также школы, садики, больницы и другие здания построены качественно, — резюмирует Валерий Ананьев.



«Освоение новых территорий — это строительство нового города»

За несколько лет в Екатеринбурге вырос район Солнечный, непохожий по планировке, архитектуре и образу жизни ни на один другой район в городе. Сейчас там проживают более 12 тыс. человек, и территория продолжает расти и развиваться. О том, как возникла идея создать европейский район на Урале и как развивается район, рассказал председатель совета директоров «Форум-групп» Олег Черепанов.

— Солнечный можно смело назвать уникальным районом и для компании, и для региона в целом. Расскажите, почему он получился именно таким, как родилась идея создать Солнечный?

— Проект большой, и история у него длинная. Когда у нас появился большой земельный участок площадью 362 га, для меня стало ясно, что нужно сделать что-то масштабное, то, чего никогда не делали.

Все началось, как мне кажется, с безразличия — такими проектами должны заниматься люди, которым не все равно. Нам удалось сформировать прекрасную команду, это очень амбициозные, дерзкие люди, много молодых специалистов. Они ассоциируют этот проект напрямую с собой. Многие сейчас сами живут в Солнечном. Когда воплощаешь проект, всегда примеряешь его на себя.

Я всегда представляю, как бы я чувствовал себя в этом месте, что бы мне хотелось там видеть. Как в дополненной реальности, образ Солнечного я видел в своей голове. Мы изучали и анализировали лучшие мировые практики градостроительства. Из мозговых штурмов, работы с экспертами, осмысления и переосмысления сложилась концепция Солнечного. Надо отметить, что «Форум-групп» давно занимается девелопментом, и какие-то вещи, которые мы реализовали в Солнечном, мне хотелось сделать раньше. Предлагал их и прежним представителям администрации, но по разным причинам, в том числе не зависящим от людей, они не были реализованы. Но в итоге идею удалось материализовать в Солнечном.

— А какие идеи предлагали, но их не сразу услышали?

— Например, единое благоустроенное пространство. Солнечный не похож на лоскутное одеяло, сшитое из разных кусков. В отличие от застройки большинства российских городов, это единый проект района, созданный в первую очередь для человека, а не для транспорта. Архитектура в Солнечном разнообразна, но концепция едина. Ты идешь по району, проходишь один, второй, третий квартал и ощущаешь цельность места. При этом Солнечный — это не просто набор домов, это район со своими сценариями жизни.

«Больше нигде в России не встречал проекта комплексного развития такого качества. «Солнечный» — отличный пример создания комфортабельного и современного района. Считаю, что такой опыт должен перениматься другими регионами страны»

Вице-премьер правительства России
Марат Хуснуллин

Благоустройство, озеленение не обрывается за рамками квартала. Здесь комфорт, в том числе визуальный.

Сам проект — улицы, здания — строится от масштабов человека. Мы, в первую очередь, обращаем внимание на те вещи, которые видим со своего уровня зрительного восприятия. Человек в Солнечном поставлен в центр — район создан вокруг человека, семьи. Поэтому у нас, например, сделано все, чтобы создавался психологический приоритет пешеходам, мы уводим автомобили на второй план (через закрытые дворы, приподнятые перекрестки, изо-



гнутую структуру улиц). Машины, общественный транспорт — это все-таки вспомогательная функция, и они не должны превалировать на территории, где отдыхают жители и гуляют дети. Вот такие, как кажется, простые вещи, но которые не часто реализуются в городах, воплощены в Солнечном.

— У вас как у девелопера много проектов — «Форум-сити», «Александровский сад», знаменитый «Тихвинь». Если сравнивать комплексное освоение новой территории (КОТ) и застройку ЖК или квартала, насколько сложнее задача при реализации КОТ?

— С точки зрения функционала девелопера это совершенно разные задачи и уровни ответственности. В международной практике существует такое понятие, как мастер-девелопер — это компания, которая строит город, а обычный девелопмент — это компания, которая строит дом или квартал. Масштаб несоизмерим. Объясню, мастер-девелопер начинает планирование района далеко за его пределами.

При планировании транспортной доступности и схемы общественного транспорта в Солнечный мы начали от улицы Ленина. То есть изучили 11 км дорог и предложили администрации города реконструировать дороги, проложить новые маршруты, предусмотреть дополнительные линии расширения поворотов и торможения. Большинство предложений были приняты, и часть на сегодняшний день уже реализованы. Добирается в сторону Вторчмета стало намного проще.



Чтобы начать строить такой район, мастер-девелопер должен привести к нему инженерные коммуникации. На этапе подготовки к началу строительства района мы построили больше 25 км инженерных коммуникаций, возвели собственную ТЭЦ, которая обеспечивает район теплом. Затем мы начинаем планировать схему движения общественного транспорта, социальные объекты — школы, садики, спортивные объекты, поликлиники; рассчитать нужно даже то, где будет находиться пункт участкового полицейского. И на все это необходимо наложить пешеходную инфраструктуру. Все сделать сомасштабным человеку, с этажностью и плотностью застройки, которая не давит — человеку должно быть комфортно. Наверняка, вы видели районы-колодцы, когда идешь и вокруг тебя высотные дома, построенные очень близко друг к другу, и ты чувствуешь себя непропорционально маленьким в этом районе. Чтобы такого не было, нужно все правильно спланировать.

Освоение новых территорий — это не про «вписать дом в уже созданную инфраструктуру». По сути это строительство нового города. Только после того, как все спланировано и подведено, включается стандартный функционал девелопера — берем участок застройки и строим на нем дома.

— Получается, это был риск? Вы довольны результатом, что в итоге получилось?

— Конечно, это был определенный риск. На тот момент уже несколько лет развивались другие новые районы, но мы развиваемся по разным моделям. Мы верили, что сможем создать оригинальный, очень конкурентоспособный продукт. Я считаю, что у нас получилось. И жители любят Солнечный — мы это видим. К тому же уровень профессионализма команды растет, и сегодня я спокойно доверяю каждому. Сейчас как у основателя проекта душа радуется за команду!

— Мы все любим сравнивать с Европой, смотреть на их опыт. С застройкой какой страны можно сравнить Солнечный?

— Я посещал достаточно много разных проектов, в том числе в Европе. И совершенно точно могу сказать, что сегодня уровень района Солнечный по многим показателям превосходит европейские проекты. Уровень дворов, качество территории, которые мы реализуем в Солнечном, такого — в массовом сегменте — практически нигде нет. И мы можем этим гордиться. Сегодня я спокойно приглашаю европейских коллег посмотреть наш проект, точно знаю — стыдно не будет.

— Ранее вице-премьер Марат Хуснуллин назвал район лучшим проектом комплексного освоения территорий, который он видел. Сюда неоднократно приезжали губернатор и глава города. Сейчас к вам приехала ГК «Стрелка», главы многих городов и регионов. В проекте есть заинтересованность, но он все-таки единичный для Екатеринбурга. Как считаете, когда город начнет активнее развиваться по этому принципу? Будут ли применяться выработанные компанией решения в развитии города?

— Оценка такого профессионала как Марат Хуснуллин для нас особенно важна, это как орден для нас. Наши наработки, конечно, интересны Екатеринбургу и региону. Мы с удовольствием делимся опытом Солнечного — регламентами благоустройства, озеленения, содержания улиц. Это большой пласт работы в масштабах города, чтобы все это систематизировать и масштабировать. Эта работа ведется. Совершенно точно, что у губернатора Евгения Куйвашева и нового мэра Екатеринбурга Алексея Орлова есть желание повышать качество городской среды. И делаются реальные шаги. Конечно, на все необходимо финансирование, но сегодня федерация активно помогает регионам.

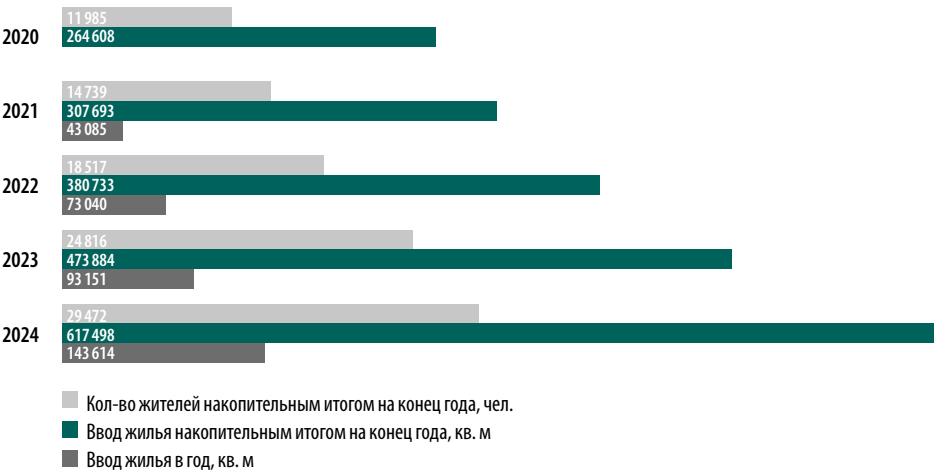
Понимаете, в комплексном освоении территорий сложность состоит в том, что это долгоиграющий проект. И ни бюджет, никто в регионах не обладает такими ресурсами.

— Планируете ли вы реализовывать еще подобные масштабные проекты?

— Нам предлагают реализацию таких проектов, зовут в другие регионы. Мы пока думаем над этим, все-таки это достаточно трудозатратный процесс. Мы приобрели и сформировали практически все компетенции в мастер-девелопменте и можем их масштабировать. Сейчас начинаем задумываться о выходе в другие регионы, но пока окончательного решения об этом не приняли.

— Как вы считаете, что нужно сделать государству, чтобы подобных районов становилось больше, как стимулировать застройщиков?

ДИНАМИКА ВВОДА ЖИЛЬЯ И РОСТА НАСЕЛЕНИЯ В СОЛНЕЧНОМ



— В первую очередь в законодательстве должны появиться понятия «мастер-девелопер» или «генеральный девелопер», должны быть законодательно прописаны его функции и полномочия. Нужно четко понимать, что генеральный девелопер работает в более длинном горизонте инвестирования, соответственно, и условия для него должны быть другие. Государству нужно вырастить компании с функционалом мастер-девелоперов, так как сегодня в России таких компаний буквально единицы. Также качественное КОТ в регионах абсолютно невозможно реализовать без наличия федеральных программ поддержки.

Ты должен деньги вложить сегодня, а возврат инвестиций начнется только через 5–6 лет. Окупаемость проекта начинается через 8–10 лет. И мало кто идет в этот бизнес. Хотя это путь формирования качественной среды, и государство заинтересовано в комплексном развитии территорий. Своевременно принят нацпроект «Жилье и городская среда», проекты «Формирование комфортной городской среды», «Демография», «Развитие образования» для поддержки развития таких территорий. Я считаю, это очень эффективные программы. До 70–90% составляет федеральное финансирование, федерация компенсирует областному бюджету при строительстве дорог, детских садов, школ. Это, конечно, колоссальная помощь. С такой поддержкой можно создавать качественные проекты комплексного освоения территорий и получить результат, в котором заинтересовано государство, чтобы люди жили в по-настоящему комфортных условиях.

В комплексном освоении территорий мастер-девелопер должен обеспечить огромное количество инфраструктуры, и это совершенно точно не окупаемо за счет рентабельности жилья. Те федеральные программы, которые я перечислял, о них надо громко говорить и благодарить федеральную власть. Я занимаюсь строительством более 20 лет, и никогда в РФ не было подобных программ, которые есть сейчас по финансированию дорожной инфраструктуры, детских садов, школ из федерального бюджета. Сегодня они существуют, и надо снять шляпу перед теми людьми, кто их запустил, и за их реализацию. В первую очередь нужны эти программы поддержки. Ни один региональный бюджет, кроме Москвы и, может быть, Санкт-Петербурга, не выдержит реализацию таких проектов,

«Очень важно, что в Солнечном будут строиться объекты Универсиады. Это ведь не просто праздник спорта. Это возможность рассказать о нашем городе, привлечь сюда как можно больше молодых креативных людей, создать комфортные условия»

Губернатор Евгений Куйвашев

а уровень рентабельности проектов не позволяет самому застройщику нести все эти затраты. Важный вопрос для государства — контроль эффективности — знать, что деньги дошли до людей, и такие проекты, как Солнечный, позволяют это увидеть.

— Вернемся к Солнечному, ваш громкий проект — губернаторский лицей. Про него много говорят, в том числе и сам губернатор. Расскажите, как развивается система образования в районе?

— Губернаторский лицей — это совершенно фантастический проект не только с точки зрения образовательного учреждения, а самой идеи этого объекта, это совершенно другая философия школы. В свое время Евгений Куйвашев озвучил мне идею этой школы, основанную на лучших зарубежных практиках. И, честно говоря, это очень амбициозный проект, на который государство раньше не шло. Но губернатор сказал, что в регионе нужен такой проект, предложил нам его сделать, и мы приступили к реализации.



Это больше, чем просто школа, она становится общественным центром района, где есть две составляющие, одна — образовательная, сновыми подходами, открытыми трансформируемыми пространствами, с технопарком кванториумом. Вторая часть — это общественный центр района для всех жителей. Часть помещений общественного центра работают независимо, часть совмещены со школой. Библиотеки, спортивная инфраструктура, швейные мастерские, творческие, концертный зал, тот же кванториум, коворкинги — все это ежедневно после завершения учебного процесса становится открытым для жителей района. С одной стороны, проект становится дорожке, с другой — если посчитать, что в районе требуется построить еще несколько объектов, необходимых жителям для дополнительного образования, досуга, творчества, то после этого осмысления есть понимание, что новый подход эффективный и представляет разумные траты. Кроме того, в проекте предусмотрен учебный центр для педагогов, где они смогут обучаться новым методикам образования, проходить практику как в лицее, так и в инновационном детском саду — еще одном проекте образовательного комплекса в Солнечном. Знаю, что у губернатора есть планы масштабировать проект в регионе.

— В привычном понимании школа совсем другая. Как вы думаете, эта открытость не испугает жителей района?

— Начну издалека. Вы знаете, мы увидели тенденцию, что люди в основном ценят качество среды, которое в районе создано. Когда люди переезжают в Солнечный из других, менее благоустроенных мест, первое время могут бросать окурки в подъездах, но постепенно сами перестают это делать. Среда меняет образ жизни. Сегодня даже по мероприятиям мы видим, как люди меняются и раскрываются по-другому. Мы делаем в парке концерты, игры, и жители приносят плоды, располагаются на газонах, организовывают пикники — все очень культурно, дружелюбно.

Район у нас молодой — количество детей в три раза превосходит средний показатель по городу. Но мы видим, как молодые семьи стали активно перевозить в Солнечный ближе к себе своих родителей. И когда они только приезжают в район, для них многое тоже непривычно: что значит отдыхать в парке на траве? Они не привыкли, но они видят, что так можно, и это красиво, безопасно, приятно и можно расслабиться. Также можно заниматься фитнесом прямо в парке — там проходят тренировки. Люди раскрепощаются и начинают менять свои привычки. А наша задача — создать среду для этого, показать, что так можно.



Так вот теперь возвращаясь к лицу. То, что школам пора выйти за рамки общеобразовательных процессов, развивать дополнительное образование и стать открытыми центрами притяжения для жителей района и города — об этом говорит европейский опыт, российские и международные эксперты. И когда мы в проектной группе работали с педагогами, с жителями — это также совпало с их ожиданиями и запросами. Я думаю, люди будут в восторге!

— Вы упомянули инновационный детский сад, на какой стадии находится проект?

— Детский сад будет рядом с Губернаторским лицеем и входит в единый образовательный комплекс. Мы закончили проектирование и получили положительное заключение экспертизы. Сейчас осталось дело за финансированием строительства, этот вопрос будет обсуждаться. Думаю, что в ближайшие 6–8 месяцев мы начнем строительство инновационного садика.

Образовательный процесс сквозной, и должны быть условия для плавного перехода из детского сада в школу. И предложенную губернатором идею хочется довести до конца, потому что такие уникальные вещи нельзя бросать на полпути.

«Сегодня Солнечный — это самый благоустроенный и инновационный район города. И появление таких объектов, как Губернаторский лицей, делает жизнь здесь ещё привлекательнее»

Глава Екатеринбурга Алексей Орлов

— Важное место у вас занимает спортивная составляющая, планируете ли развивать ее дальше?

— На сегодняшний день построена академия хоккея — ледовая арена «Авто» с камбузом. Это очень серьезное сооружение, с качественным наполнением, с детскими секциями. В первой школе создана достаточно большая спортивная инфраструктура. Сейчас строится объект Универсиады 2023 — Центр художественной гимнастики. Как и академия хоккея, это будет самое современное спортивное сооружение в регионе. В планах у нас строительство бассейна со спортивным комплексом в Солнечном. Не стоит забывать, что большая спортивная составляющая будет в губернаторском лицее — это и стадион, и трансформируемый спортивный зал, и скалодром.

В первой школе уже открыты секции карате, баскетбола, футбола.



— Немного о зеленых пространствах, почему вы пересмотрели первоначальную концепцию парка в Солнечном?

— Изначально была идея большого парка наподобие центрального парка в Нью-Йорке. Но когда мы более глубоко стали прорабатывать проект, поняли, когда жилая застройка масштабна, то все равно будут отдаленные уголки района, и людям будет далеко ходить до парка. По большому счету, жителям не нужен один большой парк в 15–20 минутах от дома, им нужно наслаждаться прогулками каждый день и видеть много зелени рядом со своим домом. И мы решили, что не человек должен идти в парк, а парк должен идти к человеку. Мы разделили большой парк на три и распределили эти зоны по всему району, чтобы с любой точки жителям было удобно дойти. Парки мы «связали» не просто тротуарами, а бульварами, rocket park*. Если хочешь погулять подольше, можно переходить из парка в парк с ощущением, что продолжаешь идти по зеленой территории. Опять же, эта выработанная стратегия исходит из интересов человека, опирается на его внутренние запросы.

— В Екатеринбурге есть острая проблема — нехватка парковок. Как вы решаете эту проблему в своем районе?

— Мы считаем, что у нас этот вопрос решен на системном уровне. Так как мы не хотим, чтобы цены на недвижимость в районе улетали в космос, мы изначально не делали подземные паркинги. Это дорого, сложно в окупаемости, и мы не хотим перекладывать стоимость паркинга в квадратный метр квартир. Мы приняли концепцию паркования в районе: первый уровень паркования — парковка у домов. Второй — плоскостные парковки, на расстоянии 200–300 м. Третий — парковки на расстоянии 500 м от домов. Есть платные парковки, есть бесплатные, у нас есть большая оборудованная бесплатная парковка, открытая для всех жителей. Чем ближе к дому, тем дорожее. Мы постоянно следим за количеством машино-мест, и если видим, что их недостаточно, открываем новые парковки. В ближайшее время планируем развивать наземные многоярусные паркинги, так как видим потребность и прогнозируем заполняемость. Места под них предусмотрены.

— Поступают ли вопросы от родителей по поводу новых образовательных объектов, вероятно, все хотят туда попасть. Как в целом происходит коммуникация с жителями района?

— К школам, конечно, большой интерес и внимание. Какой родитель не хочет дать современное востребованное образование ребенку. Жители района очень ждут Губернаторский лицей, мы это видим по комментариям в соцсетях района.

Коммуникацию с жителями осуществляет сервисная компания Солнечного. У нас есть мобильное приложение «Форум Сервис», в котором жителей оповещают о всех мероприятиях, там же они могут оставлять обратную связь, пользоваться услугами УК, смотреть свободные места на парковках. Там же появился сервис «жители для жителей»: если, к примеру, вы печете торты на заказ или являетесь парикмахером, там можно предложить свои услуги. Кроме того, есть социальные сети. Мы очень активно взаимодействуем по всем каналам.

— Подводя итог, скажите, как вы формулируете, какие ценности несет ваша компания?

— Мы ориентируемся на потребности человека, в этом суть всех наших проектов. Наш потребитель, клиент, житель — все развивается вокруг него, вся территория соответствует его потребностям, пониманию комфорта. И, конечно, мы строим проекты, за которые не стыдно, мы ими гордимся, и это дает нам энергию и драйв.

КОВИД УВЕЗ УРАЛЬЦЕВ ЗА ГОРОД

ЗА ГОД СПРОС НА ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ ВЫРОС БОЛЕЕ ЧЕМ НА 20%, АНАЛИТИКИ СВЯЗЫВАЮТ ВОЗРОСШИЙ ИНТЕРЕС С ПАНДЕМИЕЙ. ОБЪЕМ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ИЖС) В РЕГИОНЕ С НАЧАЛА ГОДА ВЫРОС ПОЧТИ НА ТРЕТЬ. ИЗ-ЗА ПОВЫШЕННОГО ИНТЕРЕСА КРУПНЫЕ УРАЛЬСКИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ЗАНЯЛИСЬ СТРОИТЕЛЬСТВОМ КОТТЕДЖЕЙ. В ТО ЖЕ ВРЕМЯ РОСТ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ПРИВЕЛ К ТОМУ, ЧТО КУПЛЕННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ГОРОЖАНАМИ ОСТАЮТСЯ НЕЗАСТРОЕННЫМИ.

МАРИЯ ИГНАТОВА

УРАЛЬЦЫ ПЕРЕБРАЛИСЬ В КОТТЕДЖИ

О том, что спрос на жилье за городом начал расти, участники рынка заговорили еще весной прошлого года. Они связывали это с пандемией COVID-19, так как дом за городом или дача могли стать альтернативным отдыхом в условиях закрытых границ. Спрос на дома за городом продолжил расти и в 2021 году.

По данным аналитика «Циан. Загородная недвижимость» Виктории Кирюхиной, спрос на готовые частные дома в Свердловской области в сентябре 2021 года относительно сентября 2020 года вырос на 25%. А относительно января 2021 года активность покупателей стала выше на 13%. «Средний бюджет предложения частных домов в Свердловской области в среднем составляет 6,65 млн руб. против 7,1 млн руб. год назад. Снижение средней стоимости предложения на 6,4% за год объясняется изменением структуры рынка: средняя площадь дома в продаже составляет сейчас 164 кв. м, годом ранее средняя площадь в продаже была 174 кв. м. Таким образом, с рынка сегодня вымываются не только самые бюджетные варианты, но и большие по площади дома», — рассказала Виктория Кирюхина. По ее словам, такой показатель говорит о том, что рынок частных домов сейчас рассматривается уральцами не только как объекты для сезонного проживания, но и как основное место для жизни круглый год. Генеральный директор агентства недвижимости «Диал» Александр Дмитриев заявлял, что потребители сейчас не интересуют дома площадью 320–500 кв. м, а более интересны дома по 120–240 кв. м. «Вот эти дома при наличии инфраструктуры, с проведением газом пользуются спросом, но таких на рынке не очень большая доля», — рассказал он.

По данным «Циан», летом 2021 года примерно каждый пятый (21%) потенциальной покупатель частного дома в Свердловской области рассматривал объект в бюджете до 3 млн руб. Еще 35% — от 3 до 5 млн руб., 18% — от 5 до 7 млн руб., 11% — от 7 до 10 млн руб., остальные 15% рассматривали жилье дороже 10 млн руб. В то время как летом 2020 года на дома до 3 млн руб. приходилось 23% спроса (+2% в 2021 году). От 3 до 5 млн руб. — 34% (–1%), от 5 до 7 млн руб. — 15% (+3%). От 7 до 10 млн руб. — 11% (без изменений в 2021 году), остальные 17% потенциальных покупателей рассматривали жилье дороже 10 млн руб.

Спрос на загородную недвижимость есть, и интерес к этому сегменту выше, чем два года назад, подтверждает руководитель аналитического отдела УПН Михаил Хорьков. По его словам, запросов от покупателей действительно стало больше, но рынок ограничен в количестве предложений. «Есть много предложений по поводу продажи земли без подряда с разными уровнями инфраструктурной подготовки. Продукта как такового жилого нет, и это ограничивает возможности рынка, на нем должно быть больше готового продукта», — прокомментировал господин Хорьков.

«В 2022 году возможно частичное смещение спроса в пользу покупки земельных участков, поскольку из-за активного спроса с рынка уходят самые ликвидные варианты, кроме того, появились новые программы кредитования под ИЖС, что делает строительство дома более доступным», — заключила госпожа Кирюхина.

ИЖС С НИМИ В августе 2021 года президент Владимир Путин дал поручение правительству и Центробанку по льготной ипотеке на индивидуальное



ВЛАДИСЛАВ ЛОНИНОВ

жилищное строительство. К 1 декабря он потребовал запустить программу для типовых проектов. По словам управляющего директора по ипотеке банка ВТБ в Свердловской области Алины Бусловой, банк уже приступил к работе с программами кредитования для ИЖС: «Наш банк только начал выдавать ипотечные кредиты собственникам объектов индивидуального жилищного строительства, первая такая сделка в Свердловской области прошла в августе».

Между тем объем ИЖС в Свердловской области за восемь месяцев 2021 года вырос почти на треть по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Так, по данным Свердловскстата, в регионе введено почти 876 тыс. кв. м жилья, что на 35,5% превышает показатели прошлого года. Лидером по индивидуальному жилому строительству является Екатеринбург: здесь введено 179 тыс. кв. м индивидуального жилья. Второе место по индивидуальному жилому строительству занимает Белоярский городской округ. Здесь построено 116 тыс. кв. м индивидуального жилья. На третьем месте Сысертский городской округ. На его территории за восемь месяцев появилось 104,8 тыс. кв. м индивидуального жилья. Почти 44 тыс. кв. м ИЖС построено в Березовском городском округе. На пятом месте находится Верхняя Пышма, здесь введено 40,3 тыс. кв. м.

По словам министра строительства Свердловской области Михаила Волкова, за восемь месяцев в регионе введено около 1,6 млн кв. м многоквартирного и индивидуального жилья, что в 1,6 раза превосходит прошлогодние показатели. «Это дает уверенность в том, что мы достигнем цели, поставленной национальным проектом “Жилье и городская среда”, и введем в 2021 году свыше 2,6 млн кв. м жилья», — прокомментировал региональный министр.

Генеральный директор ГК «Центр недвижимости “Северная казна”», вице-президент Российской гильдии риелторов Татьяны Деменок считает, что спрос на первичное загородное жилье мог быть еще выше, но его сдержали выросшие цены на строительные материалы: «Спрос должен был вырасти больше, так как государство стимулирует граждан брать кредиты и строить свое жилье. Но люди, когда брали ипотеч-

ные кредиты, не могли рассчитать всю затратность: беря кредит, рассчитывали, что смогут вложиться в строительство дома и купить материалы по ценам, которые были в прошлом году или в начале этого года. Но сейчас стройматериалы выросли до 70%. В регионе было приобретено достаточно много земельных участков и примерно половина из них сейчас не осваивается из-за роста цен на материалы».

В то же время госпожа Деменок считает, что уральцы и дальше будут ориентированы на загородное жилье, и этот тренд сохранит свои позиции еще в течение 2–3 лет.

ЗАСТРОЙЩИКИ ВЗЯЛИСЬ ЗА ЧАСТНЫЕ ДОМА

На выросший интерес к загородному жилью со стороны покупателей обратили внимание крупные уральские застройщики. Так, еще весной этого года «Группа ЛСР» вышла на рынок индивидуального жилищного строительства и начала возводить коттеджи. Дома компания возводит из материалов, которые производит на собственном заводе ЖБИ в Екатеринбурге. Так, коробка первого жилого дома площадью 131,8 кв. м была изготовлена и смонтирована за 10 дней. Фасад в быстровозводимом коттедже устраивается по бесшовной технологии: на собранную коробку дома монтируется утеплитель, который перекрывает стыки панелей снаружи. По данным застройщика, цена за один квадратный метр такого дома без учета сборки и отделочных материалов составляет от 14,5 тыс. руб. «У нас разработан типовый проект из изделий, произведенных на собственном заводе ЖБИ в Екатеринбурге. Такой дом включает в себя четыре спальни, большую кухню-гостиную, помещение для котельной и раздельный санузел, а также инженерные коммуникации, включая вентиляцию и водоснабжение. Делать какие-то выводы о том, оправдал ли проект ожидания, на наш взгляд, пока рано», — прокомментировали в «Группе ЛСР».

В конце августа другой крупный застройщик представил коттеджный поселок. На юго-востоке Екатеринбурга открылась выставка готовых частных домов Ural Village, которые стали первой очередью нового жилого микрорайона на 150 тыс. человек. Общая площадь

В 2020–2021 ГОДАХ У УРАЛЬЦЕВ ВЫРОС СПРОС НА ЗАГОРОДНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

застройки микрорайона займет 4 тыс. га. Освоением территории занимается девелоперская компания Prinzip, которая раньше также не занималась строительством коттеджей. Компания построила больше 30 быстровозводимых домов пяти архитектурных стилей: барнхаус, фахверк, а-фрейм, хай-тек и дома в скандинавском стиле. «Уральскую деревню» застраивали десять застройщиков из разных городов. Как рассказал директор Prinzip Геннадий Черных, на строительство одного дома уходит около пяти месяцев. Стоимость готового дома с участком земли (9–16 соток) начинается от 5 млн руб. и доходит до 11 млн руб., в зависимости от площади и конфигурации.

В следующем году планируют построить еще порядка 60 домов, откроют выставку с новыми домами к «Иннопрому» в 2022 году. Всего на территории нового микрорайона предполагается строительство 242 быстровозводимых домов от 50 до 191 кв. м.

Еще один застройщик, занявшийся строительством частного жилья, — «Проспект групп». Рядом с озером Шарташ компания возводит жилой комплекс «Золотой камень». По плану, на участке застройки предусматривается комплексная застройка ИЖС и таунхаусов. Общая площадь территории проектирования — 8,5 га. Согласно данным компании, к продаже предлагается несколько типов домов от 100 до 260 кв. м.

По мнению Михаила Хорькова, уральские застройщики не выходят массово на рынок частных жилых домов из-за высоких рисков. «Для застройщика это более рискованный сегмент — отсутствие отлаженных схем и алгоритмов работы на этом рынке, отсутствие такого же конвейера по выдаче ипотек для приобретения такого жилья, как и на рынке новостроек. Банки ведь не готовы сегодня также массово кредитовать этот сектор, в том числе потому, что там нет понятной бизнес-модели для них, под которую они готовы кредитовать и застройщиков, и покупателей. Финансовая инфраструктура также остается неразвита с рынком городского жилья», — прокомментировал господин Хорьков. ■

СЕССИЯ ИД «КОММЕРСАНТЪ-УРАЛ»
И КОМПАНИИ УГМК-ЗАСТРОЙЩИК
В РАМКАХ ФОРУМА 100+ TECHNOBUILD*

НОВЫЕ ВЫСОТЫ

Увеличение высотности
объектов капитального
строительства, относящихся
к уникальным, до 150 м

05/10/2021

Екатеринбург, ЭКСПО-ЦЕНТР
14.30-16.00, зал 3.2



Программа:

- 1/ Предпосылки для увеличения высотности объектов, относящихся к уникальным, до 150 м
- 2/ Динамика средней высотности вводимых жилых объектов на территории Свердловской области
- 3/ Эффект от увеличения высотности объектов для реализации национального проекта и увеличения объемов ввода
- 4/ Развитие нормативно-технической базы в сфере высотного строительства
- 5/ Создание архитектурно-градостроительного облика высотных объектов
- 6/ Актуализация требований по надежности для высотных зданий выше 100 метров

Коммерсантъ®



УГМК
ЗАСТРОЙЩИК



ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ ИСПОЛЬЗУЮТ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

«ЗЕЛЕНОЕ» СТРОИТЕЛЬСТВО ЕЩЕ ЗРЕЕТ

ВО МНОГИХ ЕВРОПЕЙСКИХ СТРАНАХ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ПРИМЕНЯЮТСЯ УЖЕ ДОВОЛЬНО ДАВНО, В РОССИИ ЭТОМУ НАПРАВЛЕНИЮ ПОКА НЕ БОЛЕЕ ДЕСЯТИ ЛЕТ. КОМПЛЕКСНОГО ВНЕДРЕНИЯ ТАКИЕ ТЕХНОЛОГИИ ПОКА НЕ ПОЛУЧИЛИ, НО ЧИСЛО ПРОЕКТОВ, В КОТОРЫХ ДЕВЕЛОПЕРЫ ИСПОЛЬЗУЮТ ЭЛЕМЕНТЫ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, РАСТЕТ. СТРОИТЕЛЬСТВО ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ОБХОДИТСЯ ДОРОЖЕ, НО ПОЗВОЛЯЕТ СУЩЕСТВЕННО СНИЗИТЬ ЗАТРАТЫ НА ИХ ДАЛЬНЕЙШУЮ ЭКСПЛУАТАЦИЮ.

ЕЛИЗАВЕТА ВАСИЛЬКОВА

Скептическое отношение к энерго- и ресурсно-эффективным объектам в России долгое время объяснялось менталитетом, экстремальными климатическими условиями и тем, что российские девелоперы предпочитают краткосрочные проекты, то есть быстро потратить деньги на проект и идти дальше. «За десять лет мы перешли от полного скепсиса в этом деле до практически полного понимания и, можно даже сказать, восторга у некоторых девелоперов, которые осознали, что это такое», — говорит председатель совета по экологическому строительству RuGBC Гай Имз. По его словам, после реализации первых экологических проектов в стране интерес к «зеленому» строительству стал более глубоким: «Например, можно строить здания на 5% более энергоэффективные, чем обычные, которые используют поверхностные решения ради маркетинга. Или можно ставить более амбициозные цели, допустим, возводить автономные здания, которые используют энергию внешнего мира, даже экс-

плуатируют ее, и качество воздуха получается совсем другим, возникает позитивное влияние на окружающую среду. Таких зданий пока мало в России, но именно в 2020 году мы увидели, что впервые появилось желание строить такие глубокие “зеленые” здания, и для нас это очень приятно. То есть рынок стал более зрелым». Господин Имз добавил, что если десять лет назад не было ни одного проекта, который имел бы международную сертификацию, то сейчас в проектах используется около тысячи и международных, и российских стандартов. Екатеринбургские девелоперы такую тенденцию тоже видят. По словам коммерческого директора «Синара-Девелопмент» Юрия Старкова, комплексного подхода к энергоэффективным решениям в проектах пока нет, но постепенно эта тема набирает популярность, в первую очередь из-за интереса покупателя. «Все чаще для покупателей вопрос энергоэффективности является одним из условий приобретения жилья

у того или иного застройщика. Сейчас это становится конкурентным преимуществом. И мы тоже работаем в этом направлении: во всех объектах, которые мы запустили в 2020–2021 годах, предусмотрены энергоэффективные элементы», — рассказал господин Старков. **АКАДЕМИЧЕСКИЙ ОПЫТ** Одним из примеров масштабного внедрения энергоэффективных технологий в Екатеринбурге стал район Академический (застраивается с 2007 года компанией «РСГ-Академическое», входит в ГК «Кортрос»). Например, как рассказали в пресс-службе компании, с 2012 года в каждом доме в Академическом устанавливаются тепловые пункты с погодозависимым регулированием. Если зимой температура воздуха на улице опускается, то радиаторы в квартирах становятся теплее, а когда на улице теплеет, то батареи немного остывают. По оценкам компании, это дает экономию энергопотребления на уровне 30% в год и 60% в межсезонье.

Кроме того, каждая квартира в районе подключена к цифровой системе учета энергоресурсов, в том числе тепла, поступающего через горизонтальную разводку труб теплоснабжения. На уровне всего района в Академическом разработана и внедрена программа мониторинга и управления инженерными системами, в которую интегрированы потребители энергоресурсов, ресурсоснабжающие и сетевые организации. «Поквартирный учет ресурсов — это то, в чем Академический стал первопроходцем в Екатеринбурге. Показания по потреблению горячей и холодной воды, а также электроэнергии снимаются УК удаленно. “Умные” технологии помогают жителям Академического по сравнению с другими территориями города экономить на коммунальных платежах до 25%», — рассказал генеральный директор УК «Академический» Николай Смирнягин. В районе в экспериментальном режиме отработывают технологии рекуперации сточных вод и вентиля-



«УМНЫЕ» ТЕХНОЛОГИИ ПОМОГАЮТ ЖИЛЬЦАМ ЭКОНОМИТЬ НА КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖАХ ДО 25%

НЕКОТОРЫЕ СИСТЕМЫ ОПРЕДЕЛЯЮТ, ЕСЛИ НА УЛИЦЕ ХОЛОДНО, ТО РАДИАТОРЫ В КВАРТИРАХ СТАНОВЯТСЯ ТЕПЛЕЕ

ционного воздуха, когда тепло отработанных ресурсов не выбрасываются наружу, а используются для нагрева воды. Уже первые результаты показывают, что за счет этого вторичного тепла удастся догреть холодную воду, входящую в дом, до +47 градусов. Систему рекуперации вентиляционного воздуха компания планирует полностью внедрить до конца текущего года, объединив ее в энергоэффективный комплекс с системой рекуперации сточных вод и общедомовым тепловым пунктом. Кроме того, в высотных домах района установлены десятки лифтов с системой рекуперации, позволяющие экономить до 70% электроэнергии.

По словам гендиректора АО «Специализированный застройщик «РСГ-Академическое»» Николая Зуева, в районе есть реальный жилой дом на Мехренцева, 36, на котором обкатывается набор уникальных в масштабах России энергоэффективных технологий и по теплу, и по электрической энергии. Количество внедряемых в доме технологий растет на несколько единиц в год. В 2021 году компания установила солнечную электростанцию, которая снабжает дом электроэнергией в период действия дневного (повышенного) тарифа. Недавно была запущена система, которая накапливает электроэнергию в ночные часы по сниженному тарифу и передает ее в сеть днем и вечером, в моменты пиковых нагрузок. Последние несколько лет компания реализует экспериментальный проект по строительству «электродомов», которые не подключаются к системам теплоснабжения и горячей воды. Всего таких домов три. В них отсутствуют привычные батареи, квартиры отапливаются за счет технологии «теплого» пола, нагрев воды также происходит за счет электроэнергии.

«ЗЕЛЕННЫЕ» ОФИСЫ Элементы энергоэффективных технологий применяют и в коммерческих объектах. Директор УК «RED» Андрей Брауде (бизнес-центры «Палладиум», «Сента», FM и другие) рассказал, что на всех объектах, которые находятся под управлением компании, применяются как технические инструменты повышения энергетической эффективности, так и управленческие подходы, которые дают не меньший эффект: «Используются системы учета автоматического регулирования подачи тепловой энергии, системы контроля температуры воздуха, предусмотрен учет потребляемых энергоресурсов и обеспечивается мониторинг и анализ отклонений. Если в работе систем обнаружены отклонения, то предпринимаются меры, которые не позволяют получить перерасход». Отдельно он отметил БЦ «Палладиум», в котором используются системы управления зданием Siemens, они позволяют автоматизировать управление систем вентиляции, освещения, отопления, кондиционирования. По его словам, в 2016 году БЦ «Палладиум» и «Сенат» стали одними из первых в Екатеринбурге, которые сертифицировали по стан-

дарту Green zoom. По оценкам УК «RED», на таких объектах наблюдается до 30% снижение потребления ресурсов в сравнении с объектами, где не применяются энергоэффективные технологии.

Оптимизируют свои расходы за счет «зеленых» технологий и торгово-развлекательные центры. Например, их элементы применялись в «Гринвиче» и «Глобусе». Позже девелоперы проектов решили воспользоваться предусмотренной п. 21 ст. 381 Налогового кодекса РФ льготой за использование энергоэффективных технологий. Однако налоговая, посчитав это незаконным, доначислила ТРЦ налоги на имущество. Для ООО «Инвестторгстрой» (владелец ТРЦ «Гринвич») доначисленный налог на имущество и пени составили 54 млн руб. Сейчас компания пытается оспорить это в суде. Вообще эта льгота имеет целевое назначение — стимулирование использования современного энергоэффективного оборудования, повышение энергоэффективности жилой недвижимости, и не предназначена для объектов коммерческой недвижимости. Такая позиция в 2018 году была озвучена Верховным судом по спору между ООО «КИТ Екатеринбург» (ТРЦ «Глобус», которому налоговая доначислила 14,8 млн руб. из-за использования аналогичной льготы).

ЛЬГОТЫ ПОТЯНУТСЯ ЗА СПРОСОМ На региональном уровне мер поддержки для энергоэффективных объектов не предусмотрено. Эксперты считают, что для их разработки и введения спрос на такие объекты пока недостаточен. «Прежде всего, запрос на энергоэффективные здания, помещения должен быть у потребителя. Воплотить проектные и инженерные решения, увеличивающие параметры энергоэффективности, это, как правило, дополнительные затраты, которые окупаются в долгосрочной перспективе, а отражаются в стоимости объекта уже сейчас, на момент продажи», — говорит сопредседатель комиссии по развитию инфраструктуры и государственно-частному партнерству Союза промышленников и предпринимателей, вице-президент ООО «Корпорация «Маяк»» Марина Сухановская. — Мы построим любое здание, которое будет интересно потребителю не только с точки зрения его технических и эстетических характеристик, но и цены. Другими словами, если такой запрос у рынка будет, то, наверное, да, эти льготы целесообразны, если нет — то нет».

По словам CEO архитектурного концерна Semrén & Mensson International (Швеция) Марии Борман,

в России с текущими ценами на нефть и газ срок окупаемости энергоэффективных проектов дольше, чем в Швеции. «Но я уверена, что количество энергоэффективных зданий будет расти. Сейчас очевидно, что глобальное изменение климата — серьезный вопрос, люди чувствуют его последствия все сильнее и хотят помочь планете. Уже сейчас это критично и влечет за собой быстрые изменения. Новые поколения будут требовать энергоэффективные решения, и с увеличением спроса их внедрение станет более выгодным. Появится еще больше идей и инноваций, в строительстве станет активнее использоваться дерево, которого в России много», — говорит она.

Директор НРБС Илья Завалеев добавил, что росту востребованности энергоэффективных технологий будет способствовать законодательство в сфере выбросов парниковых газов. «Во всем мире вводятся налоги на выбросы парниковых газов. Для застройщика такие здания дороже, но для экономики страны они выгоднее. И государство будет создавать льготные программы для стимулирования строительства энергоэффективных зданий», — отметил он. ■



«СЕНАТ» СТАЛ ОДНИМИ ИЗ ПЕРВЫХ БЦ В ГОРОДЕ, СЕРТИФИЦИРОВАННЫМ ПО СТАНДАРТУ GREEN ZOOM

Здания «умнеют» на глазах

Современное здание — это комплекс сложных взаимосвязанных систем, которые обеспечивают его жизнедеятельность, безопасность, поддержание комфорта, энерго- и ресурсоснабжение. Только 25% стоимости здания связаны с капитальными затратами, а 75% расходов, по данным компании в Schneider Electric, приходится на последующее обслуживание здания в течение его жизненного цикла. Эффективная система управления зданием позволяет экономить около 50% эксплуатационных расходов, подчеркивают в Schneider Electric.



Лидер по «интеллектуальным» начинкам

Комплекс механизмов, которые на сегодняшний день применяются в эксплуатации зданий, можно разделить на две основные группы: инженерные системы и системы безопасности. К первым относятся электроснабжение, освещение, отопление, вентиляция и другие системы. Ко вторым — контроль и управление доступом в здание, пожарная сигнализация, система пожаротушения, видеонаблюдение и прочие системы безопасности здания. От их отлаженной работы зависит не только комфорт внутри здания, но и общие показатели энергоэффективности. А эти показатели напрямую влияют на эксплуатационные расходы. Традиционно все системы в здании функционировали отдельно друг от друга. Их устанавливали разные субподрядчики. Решая свои задачи, они не интересовались взаимодействием подсистем, возможностью их интеграции для экономии энергоресурсов, повышения комфорта и безопасности. В итоге, по данным компании Schneider Electric, более 30% потребляемой зданиями энергии тратится впустую из-за неэффективных систем управления зданиями. Современные технологии автоматизации управления позволяют пересмотреть такое положение дел. Теперь можно эффективно управлять всеми функциями здания через единый пользовательский интерфейс. Технологии «умного» здания позволяют в реальном времени автоматически контролировать

Schneider Electric — международная компания с французскими корнями, мировой лидер в области управления электроэнергией, промышленной автоматизации, программного обеспечения и услуг для объектов гражданского и жилищного строительства, центров обработки данных, инфраструктуры и промышленности. Подразделения компании есть в более чем 100 странах мира, а представительства — в более чем 30 городах России. Численность персонала в России — около 8 тыс. человек.

микроклимат, освещение, энергопотребление, доступ в здание, пожарную безопасность и другие системы.

В последние несколько лет на рынке строительства сформировался устойчивый тренд: уже на стадии проектирования девелоперы решают вопросы, связанные с автоматизацией управления будущими зданиями и их дальнейшей эксплуатацией. У Schneider Electric — одного из мировых лидеров рынка цифровых технологий — есть полный комплекс решений, применимых для автоматизации зданий как на стадии проектирования, так и при последующей эксплуатации объектов недвижимости.

В этом году компания участвует в международном форуме высотного и уникального строительства 100+ TechnoBuild в Екатеринбурге. Проект автоматизации управления многопрофильного медицинского центра «УГМК-Здоровье», который в 2020 году был реализован на решениях Schneider Electric, включен в шорт-лист всероссийской инженерно-архитектурной премии 100+ AWARDS в номинации «Лучшее инженерное решение — высотное или уникальное здание». Церемония награждения победителей премии состоится на 100+ TechnoBuild.

Специалисты компании Schneider Electric разрабатывают решения, дающие конкурентные преимущества организациям в современной цифровой экономике за счет увеличения производительности, повышения эффективности использования энергоресурсов и минимизации влияния на окружающую среду. Компания уже внедрила системы автоматизации управления зданиями во многих знаковых проектах в России. Среди них — Президентский центр Б.Н. Ельцина и многопрофильный медицинский центр «УГМК-Здоровье» в Екатеринбурге, музей «Эрмитаж» в Санкт-Петербурге, Институт ядерной медицины в Химках и многие другие. Оборудование для распределения электроэнергии и компоненты системы автоматизации Schneider Electric обеспечивают стабильность и безопасность эксплуатации «Башни Федерация» — флагманского небоскреба делового центра «Москва-Сити».

Schneider Electric применяет инновационную систему автоматизации управления зданиями на основе комплексного решения EcoStruxure. В единый комплекс объединены инженерные системы и системы безопасности. Компания предлагает решения как для крупных зданий (больше 10 тыс. кв. м), так и для зданий малого и среднего размера. Как итог, современные системы компании позволяют создавать «интеллектуальные» здания, повышающие энергоэффективность, производительность сотрудников и эффективность эксплуатации. «Системы «интеллектуального» здания комплексно управляют освещением, вентиляцией и воздухоподачей, осуществляют мониторинг энергоснабжения, организуют доступ в помещения зданий, обеспечивают пожарную безопасность. Они автоматически обеспечивают комфорт посетителям здания, позволяют экономить деньги, оптимизируя ремонтные работы и численность службы эксплуатации, оперативно реагируют на аварии и внештатные ситуации. Также системы прогнозируют загрузку помещений, помогая использовать их оптимально. При этом каждый потреби-



тель может настроить параметры автоматизации под свои конкретные потребности», — рассказала управляющий директор региона «Урал» компании Schneider Electric Наталья Штейнберг.

По словам Николая Ладыгина, вице-президента Schneider Electric по рынкам «Проекты через партнеров» и «Цифровые здания и Энергетика» по России и СНГ, решения компании применяются на каждом этапе проекта — от проектирования до эксплуатации здания. «Мы разрабатываем решения, которые создают конкурентные преимущества для компаний в современной цифровой экономике за счет увеличения производительности, повышения эффективности использования электроэнергии и устойчивости

развития. Наша архитектура EcoStruxure с поддержкой Интернета вещей привносит инновации в жилые дома, здания, центры обработки данных, больницы и различные промышленные объекты», — отметил Николай Ладыгин.

Ельцин Центр читает по лицам

Компания Schneider Electric разработала и внедрила систему автоматизации управления в знаковый для Екатеринбурга объект — Президентский центр Б.Н. Ельцина (Ельцин Центр). По словам руководителя пресс-службы Ельцин Центра Евгения Капитониной, комплекс объединяет большое число помещений, которые могут посещать до 5 тыс. человек одновременно. «Это все потребовало инфраструктуру, создающую комфортные и безопасные условия для гостей. Управлять этим без продвинутых инженерных систем было бы просто невозможно», — отметила Евгения Капитонина.

По словам специалистов Schneider Electric, при реализации этого проекта было два основных вызова: внушительный объем здания и глубина интеграции. «Стояла задача автоматизировать как маленькие системы (автоматизация отдельного офиса), так и здание целиком. В Ельцин Центре была реализована архитектура EcoStruxure Schneider Electric, что позволило нам объединить и устройства, и программное обеспечение в одну систему. Для заказчика это единое рабочее место, на котором он видит все системы в здании и может оперативно реагировать на все вызовы, которые происходят ежедневно», — прокомментировали эксперты Schneider Electric.

По словам Натальи Штейнберг, спецификой Ельцин Центра является также разная функциональная направленность помещений. В одних помещениях работают офисные работники, в других — расположен музей и проходят мероприятия, также в комплексе есть гостиница, рестораны и кафе. Это нужно было учесть при разработке и внедрении системы управления зданием. Также на объекте внедрена система распознавания лиц посетителей для обеспечения безопасности гостей. Ельцин Центр — один из первых



в России объектов, в котором используется автоматическая система распознавания лиц. Например, если в помещение попадает человек, которого нет в списках (а значит, находиться он там не должен), то система подает сигнал тревоги, чтобы служба безопасности центра могла оперативно вмешаться в ситуацию. Аналогично система распознавания автоматически выявляет предметы, оставленные на какое-то время без присмотра.

«Сейчас мы внедряем в Ельцин Центре программное обеспечение EcoStruxure Power Monitoring Expert (система энергомониторинга для повышения надежности и эффективности), которая собирает данные систем энергоснабжения и дает рекомендации по использованию энергии. Мы приводим в Ельцин Центр наших клиентов, чтобы показать, как на практике работает одна из самых современных в России "интеллектуальных" систем управления зданием», — отметила Наталья Штейнберг.

Примененные для автоматизации управления Ельцин Центра решения позволили интегрировать отдельные системы в единый комплекс, организовать удаленный мониторинг и оптимизировать эксплуатационные расходы здания.

Умные системы на страже здоровья

Schneider Electric внедрила систему управления зданиями и в многопрофильном медицинском центре «УГМК-

Здоровье». Он входит в число ведущих частных многопрофильных клиник России. В комплексе «УГМК-Здоровье» реализована автоматизированная система управления зданием и «интеллектуальная» система электроснабжения с возможностью передачи информации о состоянии оборудования, построенные на решениях EcoStruxure.

По словам директора по строительству клиники «УГМК-Здоровье» Михаила Томиловского, здания комплекса медцентра спроектированы по системе «умный» дом. «Это позволило нам разделить потоки, в результате чего мы достигли высокой эпидемиологической безопасности в нашей клинике. Система позволяет своевременно предотвратить аварийные ситуации, поскольку у нас все данные стекаются в единый диспетчерский центр, и мы заранее можем предвосхитить ситуацию и ее отработать», — пояснил он. В комплекс клиники «УГМК-Здоровье» входят семь зданий, которые строились 10 лет и автоматизировались по отдельности. До 2020 года в каждом здании была своя служба эксплуатации. В прошлом году технологически разрозненные здания были соединены в единую систему. Это позволило оптимизировать рабочий состав и увеличить эффективность работы медцентра. Сейчас информационная система больницы функционирует на базе собственного диспетчерского пункта. Оказание медуслуг, хранение данных и управление зданием осуществляются на одной цифровой платформе.



На объекте были применены автоматизированные системы управления зданием, система контроля управления доступом и охранной сигнализацией, система видеонаблюдения, система управления климатом в палатах и местах общего пользования, система управления освещением, электроснабжением и пожарная сигнализация. Внедренные в медцентре технологии позволили интегрировать между собой разрозненные инженерные системы, организовать удаленный контроль и упростить процесс обслуживания систем. В итоге затраты на внедрение снизились на 25%, на 40% — эксплуатационные расходы и на 20% — энергоснабжение.

Новые технологии в «Северной звезде»

Компания Schneider Electric спроектировала и установила систему автоматизации управления в складском комплексе «Северная звезда» (Московская область) площадью 140 тыс. кв. м — крупнейшем логистическом объекте «Леруа Мерлен» в России. «Качественное управление инженерными системами является основным пунктом в управлении данным комплексом», — отметила руководитель распределительного центра «Северная звезда» Юлия Туркина.

Мониторинг технического состояния здания осуществляется с помощью диспетчерской системы Schneider Electric. Это графический интерфейс, с помощью которого оператор склада круглосуточно мониторит техническое состояние оборудования. «Для интеграции инженерного оборудования комплекса используются контроллеры, сенсоры, модуль ввода-вывода производства компании. Основные контроллеры и модули находятся в шкафах управления и автоматики комплекса. Эта архитектура помогает нам своевременно реагировать на аварийные ситуации и безопасно обеспечивать техническое обслуживание комплекса», — рассказал руководитель службы эксплуатации распределительного центра «Северная звезда» Александр Хомченко.

Эффективность работы приточно-вытяжных систем вентиляции на объекте достигается за счет применения комплектных шкафов управления Smart HVAC. Несколько десятков интегрированных шкафов управления обеспечивают гибкое управление скоростью вращения вентиляторов и оптимизируют энергопотребление вентиляционными системами комплекса. Это оборудование позволяет управлять любыми элементами вентиляционной системы. Решение Schneider Electric на «Северной звезде» позволили сни-

зить расходы на эксплуатацию оборудования, электроэнергию, риски аварийных ситуаций, сократить штат персонала, а также повысить комфорт и безопасность на объекте и прозрачность операционных процессов.

Цифра продолжает развиваться

Значимость цифровизации в современном мире продолжает набирать обороты и развиваться. Вместе с этим совершенствуются и технологии, которые применяются в компании. «В нашем активе множество критически значимых и инновационных для России проектов в разных отраслях, которые с помощью проверенных временем, надежных, энергоэффективных решений формируют цифровую экономику, способствуя прогрессу и цифровой трансформации наших заказчиков и, как следствие, отрасли в целом. Все это позволит нам создать лучшее, экологически безопасное будущее для



нашего общества», — отметил Николай Ладыгин, вице-президент Schneider Electric по рынкам «Проекты через партнеров» и «Цифровые здания и Энергетика» по России и СНГ.

Но прогресс в этом направлении зависит не только от компаний, внедряющих новые технологии, и разработчиков, но и от заказчиков, которые осознают значимость системы управления зданиями и формируют свои запросы. Проекты автоматизации управления зданиями, повышающие энергоэффективность объектов на 50%, компания Schneider Electric реализует вместе с аттестованными партнерами.

«Совместными усилиями нам удалось реализовать уникальные проекты — комплексные системы автоматизации многофункционального медицинского центра «УГМК-Здоровье», Ельцин Центра и многие другие объекты. Я благодарю наших партнеров-специалистов и клиентов. Их готовность к новым технологиям, высокий уровень квалификации способствовал постановке сложных инновационных задач и их решению», — отметила Наталья Штейнберг. Она также выразила надежду, что новые технологии, предложенные компанией Schneider Electric, помогут современному медицинскому центру одержать победу в инженерно-архитектурной премии 100+ AWARDS.



«ПРОСЬБА СДЕЛАТЬ ПРОСТРАНСТВО БОЛЕЕ ЗЕЛЕНЫМ — ОДНА ИЗ САМЫХ ПОПУЛЯРНЫХ»

ЦЕНА, ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ И ПЛОЩАДЬ ЖИЛЬЯ — ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ВЫБОРА КВАРТИРЫ ДЛЯ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ПОКУПАТЕЛЯ. НО В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ЗАПРОС ГОРОЖАН ОБРАСТАЕТ НОВЫМИ КРИТЕРИЯМИ, И В ТОП ВОПРОСОВ ТЕПЕРЬ ВХОДЯТ РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И ЭКОЛОГИЯ РАЙОНА. ТРЕНД ХОРОШО СООТВЕТСТВУЕТ ИНТЕРЕСАМ ЗАБОТЫ О ЗДОРОВЬЕ И ПСИХОЛОГИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ ЧЕЛОВЕКА. ЗАПРОС НА КОМФОРТНУЮ, ОЗЕЛЕНЕННУЮ ГОРОДСКУЮ СРЕДУ КАК ОДИН ИЗ СПОСОБОВ ПОЗАБОТИТЬСЯ О СЕБЕ В ГОРОДЕ ЕСТЬ И У ЕКАТЕРИНБУРЖЦЕВ, ЧТО ПРОСЛЕЖИВАЕТСЯ ПО ПОСЛЕДНИМ ПРОЕКТАМ, КОТОРЫЕ РЕАЛИЗОВЫВАЮТ В ГОРОДЕ. НАТАЛЬЯ ВОЛКОВА



ВЛАДИСЛАВ ПОНИШКОВ

ФЕСТИВАЛЬ «АТМОСФЕРА» НА ГЛАВНОЙ ПЛОЩАДИ ЕКАТЕРИНБУРГА В ЭТОМ ГОДУ ЗА ДВА ДНЯ СОБРАЛ 29 ТЫСЯЧ ЧЕЛОВЕК

ТРЕНДЫ-СОСЕДИ Несколько лет назад «Яндекс» провел масштабное исследование поведения людей при выборе новой квартиры. Полученные данные не сказали ничего нового о базовых критериях выбора квартиры. В топе остаются цена, транспортная доступность, площадь и надежность застройщика. Но несколько факторов в топе стали подтверждением тренда на более тщательное благоустройство и развитую досуговую инфраструктуру: в исследовании появились такие факторы, как развитая инфраструктура, экология района. В исследовании раскрывается, что респонденты имели в виду под развитой инфраструктурой: на первом месте коммерческая инфраструктура (магазины, торговые центры), на втором месте — детские сады и школы и на третьем месте — парки и зеленые зоны.

Желание человека и в городе иметь возможность контактировать с природой и отдыхать на свежем воздухе — известный и доказанный фактор. Так, например, в 1984 году австрийский ученый Роджер Ульрих, наблюдавший за пациентами в госпитале в пригороде Пенсильвании, заметил, что пациенты из палат с видом на небольшую зеленую рощу меньше нуждались в анальгетиках и быстрее выздоравливали. Это наблюдение позже легло в основу значимого исследования (результаты опубликованы командой зарубежных ученых в журнале Scientific Reports). Ученые выяснили, что 10 дополнительных деревьев в отдельно взятом жилом квартале на 1% влияют на то, насколько здоровыми себя ощущают жители этого квартала.

В Японии в свою очередь установили зависимость продолжительности жизни от количества природных

элементов в поле зрения: чем больше зелени и проявлений природы в ближайшем доступе, тем выше продолжительность жизни. Согласно исследованию, чтобы оставаться здоровым и бодрым долгое время, природа должна занимать не менее 15% во всем, что мы видим ежедневно.

Тренд на заботу о ментальном здоровье также подтверждают исследования: из исследования сервиса profi.ru следует, что в прошлом году спрос на услуги психотерапевтов в России вырос на 69% по сравнению с 2020 годом.

ЧЕГО ЖДУТ ОТ БЛАГОУСТРОЙСТВА

«Люди не всегда могут объяснить, почему им хорошо в том или ином пространстве. Но исследования показывают, что главенствующую роль в позитивном вос-

приятии места играют растения, — рассуждает руководитель группы ландшафтного дизайна уральской компании «Брусника» Алексей Хриченко. — К сожалению, многие архитекторы под благоустройством сегодня подразумевают мощение и малые архитектурные формы, не фокусируясь на озеленении». Одно без другого не существует, и выбора здесь нет: озеленение так же важно, как благоустроенная малыми архитектурными формами территория в целом.

«Когда мы занимаемся проектами благоустройства в городах, перед началом работы мы всегда проводим встречи с жителями, чтобы понять их запросы и пожелания. Просьба сделать пространство более зеленым — одна из самых популярных, — рассказала генеральный директор Strelka CA, директор проектов КБ «Стрелка» Дарья Парамонова. — При этом запрос

на озеленение встречается одинаково часто во всех городах вне зависимости от климатических условий. Горожанам хочется больше зелени в городе — как в Нижнем Новгороде, так и в Анадыре. Рост спроса на зеленые пространства со стороны горожан во многом связан с повышенным вниманием к экологии».

По словам госпожи Парамоновой, экологические вопросы вошли в повестку и остаются в тренде уже несколько лет, а зеленые пространства и ландшафтные решения как раз помогают улучшить экологическую ситуацию. «Пандемия также заставила многих задуматься о здоровье и повлияла на дискуссии об условиях, необходимых для ведения здорового образа жизни в городе. В этом контексте увеличение доли озелененных территорий, конечно, является одним из важнейших запросов», — напоминает госпожа Парамонова.

В мировом опыте тренд на благоустройство городской среды давно вышел за рамки тихих дворов и малых архитектурных форм на набережные городских рек. Например, в Чикаго принят специальный план действий в контексте изменения климата. Одно из решений в плане — озеленение крыш, которое помогает охлаждению города. «Важный мировой тренд — возвращение рек из коллекторов на поверхность, создание новых набережных. Это решение не только способствует сохранению биоразнообразия и позволяет решить проблемы с водоотведением, но и делает городские территории более привлекательными», — добавляет Дарья Парамонова. Например, в 1995 году в американском Каламазу на поверхность вернули ручей Аркадия Крик, заменивший устаревшую коллекторную сеть. После реализации проекта инвестиции в район и поступления налога на имущество выросли на 91% и 85% соответственно.

В компании HPBS (специализируется на экологических и сберегающих технологиях в девелопменте) в свою очередь фиксируют мировой тренд на экосистемные услуги в городах и well-being (благополучный) подход к созданию среды. «Отличный пример такой среды — район Porta Nova в Милане. Здания этого района сертифицируются по двум стандартам: LEED — экологии, энергоэффективности и качества жизни и WELL — исключительно о здоровье и благополучии людей в зданиях», — говорит директор по коммуникациям HPBS Анна Завалеева. Проектов, соответствующих системе WELL, не очень много: система сертификации очень строга, и соответствовать ее критериям тяжело. Как правило, это более высокий сегмент недвижимости, в котором затраты на реализацию изначально выше, чем в среднем по рынку. Но это не мешает использовать фишки WELL в жилье экономкласса и комфорт-класса, если они не требуют больших затрат.

БИЗНЕС И БЛАГОУСТРОЙСТВО По мнению Дарьи Парамоновой, тренд на благоустройство уже сформировался в том или ином виде, и современные подходы к благоустройству общественных пространств распространяются как в малых, так и в боль-



ВЛАДИСЛАВ ПОНИШКОВ

ших городах России. Но, по ее словам, каждый город сталкивается со сложностями, которые могут тормозить реализацию проектов. Чаще всего это происходит из-за нюансов законодательства, а также невозможности проконтролировать работы, что приводит к ошибкам и ситуативным, меняющим концепт решениям. «В целом комплексное благоустройство требует определенных компетенций от архитекторов, проектировщиков и экспертов, развитие которых требует времени», — добавляет госпожа Парамонова.

К благоустройству и развитию городской среды сегодня обращаются застройщики и социально ответственный бизнес. Девелоперы выбирают этот путь, подчиняясь трендам и желанию сдать нечто большее, чем бетонная коробка с парковкой. Многие уральские застройщики сейчас продумывают оформление дворов в своих проектах не только в разрезе малых архитектурных форм. Например, у «Брусники» есть публичный каталог растений, в который внесены высаживаемые во дворах проекта растения, указан календарь цветения. Это нужно в том числе для того, чтобы понять, какого цвета будет двор в разные сезоны.

Реконструкцией и благоустройством Юго-Западного лесопарка Екатеринбурга в свою очередь занимается компания «Атомстройкомплекс». В феврале ком-

пания презентовала концепцию обновления лесопарка — парка природных ощущений. По плану там появятся благоустроенные площадки отдыха с лавками и столиками, две спортивные площадки, скалодром, арт-объект, система навигации и благоустроенные пешеходные маршруты.

В разработке сейчас находятся еще несколько проектов: проект благоустройства артерии Екатеринбурга — реки Исети, реконструкция главной пешеходной улицы Вайнера. 6 октября на форуме 100+ презентуют эскиз проекта реконструкции Литературного квартала Екатеринбурга. Работы начнутся в следующем году, а завершить их планируют к 300-летию Екатеринбурга в 2023 году.

В августе стало известно, что РМК собирается строить в Екатеринбурге на месте аллеи у Дворца спорта парк, аналогичный краснодарскому парку Галицкого. Территория парка составит 17,5 га, в него планируют вложить 2 млрд руб., а первые результаты работы показать к Универсиаде в 2023 году.

На улице Горького РМК уже завершила строительство своей штаб-квартиры. Здание стало первым реализованным в России проектом известного архитектора Нормана Фостера. Строительство штаб-квартиры «потянуло» за собой благоустройство близлежащей территории: здесь проложили новую дорогу и пешеходную зону, благоустроили велодорожку. Недалеко от нового здания РМК, от улицы Малышева до улицы Куйбышева пытаются благоустроить набережную Исети. В октябре 2019 года набережная, выполненная по проекту КБ «Стрелка», стала доступной для горожан. Здесь появилась современная детская площадка, лавки, качели, обустроенная площадь рядом с ГЦСИ, благоустроенная пешеходная дорожка, велодорожка и малые архитектурные формы у воды. Еще один участок набережной в границах Тверитина — Фурманова планирует благоустроить бизнесмен Андрей Гавриловский при строительстве своего жилого комплекса на берегу.

В следующем году власти Екатеринбурга планируют провести масштабное обсуждение проекта благоустройства набережной Исети. Об этом у себя в Instagram сообщил мэр Екатеринбурга Алексей Орлов: «Сейчас есть множество разрозненных проектов отдельных участков набережной. Часть даже не связана между собой единой концепцией, логикой или идей. Я бы хотел, чтобы было по-другому. Одна река. Единая набережная, единый маршрут. Чтобы

У ЕЛЬЦИН ЦЕНТРА РАЗБИЛИ САД ТРАВ

пешком или на велосипеде — через весь город. Не переходить дороги и не выбирать пути объезда. Чтобы было удобно, экологично и красиво. Река — наше общее достояние. Какой должна быть набережная? Я хотел бы услышать не только специалистов, но и вас».

В развитие городской среды активно вкладывается IT-компания «Контур»: с 2016 года компания развивает район Широкой речки. В 2016 году здесь открылся 10-этажный офис собственной разработки, а в 2021 году — вторая очередь. Компания благоустроила территорию вокруг офиса, доступную всем жителям района: почистила озеро им. Пятагина и запустила рыб, привела в порядок набережную, установила мангалы и малые архитектурные формы. К 2023 году в районе начнут появляться первые объекты проекта «Контур-Парк», это комплекс из спортивных, учебных и общественных пространств. Часть объектов будет доступна жителям и гостям района.

Благоприятное общественное пространство вокруг формирует Ельцин Центр: в августе на территории центра открылся сад трав, это 15 соток земли между Ельцин Центром и Драматическим театром, на которых высажено больше 6 тыс. растений. «Это общественное зеленое пространство, территория, призванная напомнить нам, что природа должна присутствовать в городе. Привычный всем нам газон хорош, когда хочется полежать на травке, походить по ней босиком. Екатеринбург — зеленый город, но в нем нет природного разнообразия», — рассказала координатор проекта ландшафтный архитектор Надежда Астанина. — Декоративные клумбы с однолетниками нельзя пощупать, понюхать. Они не благоухают так мощно и притягательно, как травы. Мировая тенденция как раз и состоит в том, чтобы вернуть в город живую природу, ее естественное разнообразие. Это не только повышает качество жизни горожан, приносит эстетическое наслаждение, но и большую экологическую пользу».

Еще одно событие, которое может говорить о том, что у горожан есть большой запрос на зеленые пространства в Екатеринбурге, это фестиваль «Атмосфера». В этом году на главной площади города на месте парковки разбили парк. Только за два дня небольшую площадку фестиваля посетили более 29 тыс. человек. ■



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ТАК МОЖЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ ЛИТЕРАТУРНЫЙ КВАРТАЛ ПОСЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ

БЛАГОУСТРОЙСТВО

«ИЗ–ЗА УДОРОЖАНИЯ МАТЕРИАЛОВ МЫ ЛИШИЛИСЬ ПРИЛИЧНОЙ ЧАСТИ ПРИБЫЛИ»

В 2021 ГОДУ СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЫНОК ЕКАТЕРИНБУРГА ПРЕТЕРПЕЛ МНОГО ИЗМЕНЕНИЙ. ЗАСТРОЙЩИКИ СТОЛКНУЛИСЬ С РЕЗКИМ РОСТОМ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, А ТАКЖЕ С НЕХВАТКОЙ РАБОЧЕЙ СИЛЫ. В ТО ЖЕ ВРЕМЯ В РЕГИОНЕ ПОДСКОЧИЛ СПРОС НА НОВОСТРОЙКИ ИЗ–ЗА НОВОСТЕЙ О ЗАКАНЧИВАЮЩЕЙСЯ ПРОГРАММЕ ПО ЛЬГОТНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ. МАРИЯ ИГНАТОВА

КАДРЫ ОБЪЯВИЛИ В ПОИСК В этом году застройщики столкнулись с острой нехваткой рабочих на строительных площадках. По разным оценкам, дефицит кадров в начале года достигал 50%. За второй квартал количество вакансий в строительной отрасли увеличилось на 72%. Как объяснял управляющий директор сервиса «Авито Работа» Артем Кумпель, рост числа вакансий был связан с увеличением объемов жилищного строительства, продлением льготной ипотеки, а также «с подвешенным положением многих трудовых мигрантов». Участники рынка отмечали, что многие строительные бригады ушли работать на загородный рынок жилья, где в этом году фиксируется повышенный спрос.

Как ранее заявлял региональный министр Михаил Волков, в начале года в регионе отсутствовал свободный рынок трудовых ресурсов, который раньше подпитывался за счет гастарбайтеров. «Стоимость рабочей силы возросла, поэтому ощутимо выросла стоимость жилья на первичном рынке», — комментировал министр.

«Проблема с кадрами общероссийская, — рассказывал председатель совета директоров «Форум-групп» Олег Черепанов. — При этом законодательство никаких оправданий не принимает, и ты должен закончить проект. Как говорится, хоть сам засучи рукава и иди на стройку — было желание залезть в люльку и достраивать, помогать подрядчикам».

Как пояснили в министерстве строительства и развития инфраструктуры Свердловской области, на сегодняшний день дефицит кадров на стройках региона постепенно восполняется. С одной стороны, этому способствует смягчение ограничений на въезд иностранной рабочей силы, с другой — приток отечественных специалистов. «Во время действия коронавирусных ограничений резкий отток кадров привел к росту уровня заработных плат, а вместе с ним к росту привлекательности строительной отрасли для местных рабочих кадров. Сохранение уровня оплаты труда на высоком уровне позволит сформировать устойчивый тренд популярности строительных специальностей и увеличения числа обучающихся по программам начального и среднего профессионального образования, профессиональной подготовки, переподготовки и повышения квалификации по строительным специальностям», — рассказали в минстрое.

СТРОЙМАТЕРИАЛЫ ПОБИЛИ РЕКОРДЫ

На сегодняшний день строительная отрасль получает такие меры поддержки, благодаря которым в стране возводится большой объем жилья, но обратной стороной медали является подорожание материалов, считает генеральный директор компании «Атомстройкомплекс» Валерий Ананьев. Он отметил, что по ряду позиций рост цен на материалы достигает 50–70%. Как ранее заявляло УФАС, больше всего цены в регионе поднялись на металл — с начала года выросли на 45–55%, на бетон — от 5% до 20%, на битумосодержащие смеси (в частности асфальт) — до 15%, на пиломатериалы — от 20% до 50%, на металлопродукцию — на 45%, на теплоизоляционные материалы — от 50% до 60%, на ПВХ-продукцию — на 25%. Цены на кирпич у различных поставщиков поднялись от 2% до 15%.

«Рынок не обманешь — цены растут, потому что есть повышенный спрос на продукцию. Однако в ситу-



ации, когда поддержка и развитие стройки является государственной задачей, допустимо применение механизмов, направленных на сдерживание роста цен, удачным примером можно назвать повышение пошлин на экспорт металла, что позволило оставлять продукт внутри страны. Но главное здесь — мера воздействия: повышение цены производителем абсолютно оправдано, если оно пропорционально росту валютной составляющей и зарплат, однако спекуляция на ситуации и кратный, необоснованный рост цен необходимо останавливать», — прокомментировал Валерий Ананьев.

Господин Ананьев отметил, что рынок регулирует ситуацию комплексно: в случае снижения динамики спроса цены демонстрируют стагнацию и крайне редко — снижение. Регуляция происходит за счет изменения объемов производства, ужесточения конкуренции за качество продукции.

«Удорожание материалов — это для нас колоссальная проблема, мы лишились приличной части прибыли, но это рынок и бизнес, жаловаться не приходится. Бывают хорошие времена, бывают плохие. Трудности нас только закаляют», — прокомментировал Олег Черепанов.

ЛЬГОТНАЯ ИПОТЕКА ПОТЕРЯЛА ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ

Программа по льготному кредитованию в стране началась в апреле 2020 года и должна была закончиться в ноябре, но была продлена до июля 2021 года. Субсидирование ипотечных ставок до 6,5% — одна из мер поддержки застройщиков. Разницу между льготной и рыночной ставками банкам воз-

мещает государство. Спрос на льготную ипотеку набирал обороты и пользовался популярностью. В 2021 году пик спроса на ипотеку с господдержкой в регионе пришелся на июнь, так как ожидалось, что программа должна закончиться в июле этого года, и люди торопились успеть оформить ипотечный кредит по выгодной ставке. Программу не отменили, а изменили: теперь ставка не ниже 7%, а доступный размер займа составляет 3 млн руб. По данным участников рынка, сейчас спрос на трансформированную программу начал падать.

По данным пресс-службы Сбербанка, в июне по льготным программам в Свердловской области было выдано более 1360 кредитов общим объемом свыше 4 млрд руб. «В остальные периоды спрос был достаточно равномерным. В январе — апреле средние объемы кредитования за месяц составляли около 2,3 млрд руб. В июле и августе — порядка 1,9 млрд руб. в месяц, однако эти месяцы всегда являются самыми «спокойными» в жилищном кредитовании», — прокомментировали в пресс-службе банка. Там также добавили, что за 8 месяцев 2021 года банк выдал в Свердловской области около 7,5 тыс. ипотечных кредитов с господдержкой на общую сумму 19,4 млрд руб.

Как рассказала управляющий директор по ипотеке банка ВТБ в Свердловской области Алина Буслова, с начала года ВТБ провел в регионе более 1,7 тыс. сделок по данной программе на общую сумму 4,6 млрд руб., это сопоставимо с прошлогодними показателями. По оценкам банковских аналитиков, средний чек на ипотеку на первичном рынке в Свердловской области составляет 2,9 млн руб.

ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ, ПО РАЗНЫМ ОЦЕНКАМ, ВЫРОСЛИ ДО 25%

Несмотря на спадающий интерес, льготная ипотека в обновленном виде все же будет поддерживать рынок жилья. Но выводить его на более высокий уровень и бить рекорды, скорее всего, уже не сможет, считает руководитель аналитического отдела УПН Михаил Хорьков. Также он отметил, что текущий спад объективно связан с исчерпанием спроса и с ростом цен на жилье. По разным оценкам аналитиков, цены на новостройки в Екатеринбурге за год выросли до 25%. По мнению заместителя председателя Уральского банковского союза Евгения Болотина, из-за ужесточения условий льготного кредитования покупателей стало меньше на рынке новостроек: «Ипотека становится менее привлекательной, спрос падает, и строителям надо готовиться к тому, что объем реализации у них уменьшится в 2022 году», — рассказал он. Ранее президент Гильдии строителей Урала Вячеслав Трапезников отмечал, что падение темпов строительства спрогнозировать сложно. «Деревья не растут до неба — любой рост сменяется стагнацией, а стагнация сменяется ростом, в этом нет никаких сомнений. Сегодня среди застройщиков в регионе нет случайных людей. Готовность к стагнации после 2008, 2012 годов, после кризисов у нашей отрасли есть всегда. Гадать, когда она наступит, дело неблагоприятное, мы готовимся к стагнации, но никогда не знаем, когда она будет», — прокомментировал ранее господин Трапезников. ■

Стальной прокат Группы НЛМК

Широкий ассортимент металлопродукции для объектов капитального строительства

НЛМК

КУПИТЬ НА
NLMK.SHOP



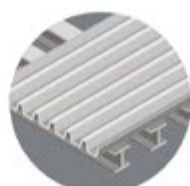
Навесной
вентилируемый
фасад



Система
вентиляции



Полоса
заземления
и молниезащита



Несъемная
опалубка



Монолитный
лестничный
марш



Лифт



Плиты
перекрытия,
ригели, балки



Кровля
и водосточная
система



Доборные
элементы



Саморезы,
Гвозди



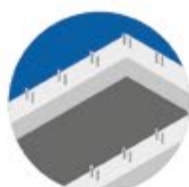
Спортивная
и детская
площадка



Ограждения
и заборы



Входные группы:
козырьки,
перила, двери



Монолитный
фундамент



Инженерные
коммуникации



Несущие
железобетонные
конструкции

Горячекатаный прокат	НЛМК
Горячеоцинкованный прокат	НЛМК
Прокат с полимерным покрытием	НЛМК
Арматурный прокат	НЛМК-Урал, НЛМК-Калуга
Саморезы, гвозди	НЛМК-Метиз



БИЗНЕС-ЗАЛЫ – КОМФОРТНОЕ НАЧАЛО ВАШЕГО ПУТЕШЕСТВИЯ
ИЛИ ДЕЛОВОЙ ПОЕЗДКИ

 **КОЛЬЦОВО**
Международный Аэропорт Екатеринбурга

Международный аэропорт Кольцово, Екатеринбург, тел. +7 343 264 42 31, svx.aero