



Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

## Дом

Четверг 21 октября 2021 №192 (7154 с момента возобновления издания)

kommersant.ru

15 Почему в Москве стало меньше строиться клубных домов

16 С чего в России начался тренд на быстровозводимые дома

18 Чем опасен шум в больших городах, и как с этим бороться

# Дом в офисе

На московском рынке недвижимости становится все больше комплексов апартментов в административных или производственных зданиях после редевелопмента. Обратить внимание на этот формат девелоперов стимулировала потенциально высокая маржинальность подобных проектов. Такую недвижимость готовы покупать те, кто не готов приобретать классические квартиры из-за резкого роста цен. Впрочем, потенциальные риски таких сделок могут перевесить выгоду.

— формат —

Сделки малоизвестных предпринимателей или заработавших собственный капитал топ-менеджеров крупных корпораций по покупке в Москве морально устаревших производственных, административных или иных офисных зданий стали приметой текущего кризиса. Разместить в них чаще всего предполагается комплексы апартментов, которые участники рынка недвижимости постепенно начинают выделять в отдельную категорию проектов. Ничего удивительного: согласно недавним оценкам основателя Dataflat.ru Александра Пыпина, в Москве реализуется 15 проектов редевелопмента бюджетного формата, где нежилые помещения свободно по назначению продаются в качестве апартментов. Это в два раза больше аналогичного показателя 2019 года.

### Спрос пошел вверх

Управляющий партнер «Метриума» Надежда Коркка тоже отмечает рост доли на первичном рынке проектов апартментов, появившихся в ходе редевелопмента различных зданий. Хотя в общей структуре предложения их доля, по словам эксперта, все еще относительно невелика.

Директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Роман Родионцев по итогам третьего квартала оценивает этот показатель в 6% от совокупного объема предложения апартментов на первичном рынке. «Стали появляться жилые комплексы в бывших производственных, административных, офисных зданиях», — констатирует он.

Управляющий партнер Knight Frank Russia Алексей Новиков поясняет, что покупка объектов для редевелопмента в апартментные комплексы сейчас пользуется большим спросом у инвесторов. Если раньше они обращали внимание на существующие здания площадью 4–5 тыс. кв. м, то сейчас порог сильно снизился: в ход идут объекты в 1,5 тыс. кв. м и меньше. Партнер Colliers Владимир Сергунин обраща-



Из-за роста цен на квартиры москвичи теперь выбирают апартменты на базе бывших бизнес-центров и фабрик

ет внимание на то, что только в третьем квартале текущего года девелоперы вывели на московский рынок четыре новых проекта, предусматривающих преобразование ранее нежилых зданий под апартменты.

### Кризисный тренд

Надежда Коркка предлагает разделять два типа появившихся в ходе редевелопмента апартментов. Первые на рынке были практически всегда. Это высокобюджетные лоты, которые также расположены в объектах редевелопмента, часто — в исторических зданиях, объектах культурного наследия. «В них зачастую не просто соблюсти установленные для жилых помещений нормативы, а также изменить вид разрешенного использования земельного участка или назначение строения на жилой дом», — говорит она.

Председатель совета директоров компании «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова поясняет, что такие объекты обычно относятся к клубным апарт-комплексам, доля которых в сегменте предложения остается стабильной в течение последних двух-трех лет. Перспективы для увеличения их числа эксперт не видит: далеко не каждый исторический дом подходит под редевелопмент.

Активнее развивается сейчас вторая, более интересная группа, в состав которой Надежда Коркка включает бывшие общежития и административные здания, в которых выполнен капитальный ремонт и изменена планировка. В таких

комплексах чаще всего, по ее словам, представлены антикризисные предложения, ставшие актуальными на фоне резкого роста цен на недвижимость. Например, очень маленькие лоты. В качестве примера госпожа Коркка приводит комплекс «Апартменты в Кулково», где за 2,5 млн руб. можно приобрести лот площадью 9 кв. м. Низкая стоимость таких предложений обычно объясняется как раз их незначительным размером, говорит эксперт.

Надежда Коркка связывает востребованность апартментов в проектах редевелопмента с резким ростом цен на классические форматы жилья. Согласно оценкам ЦИАН, в Москве в начале октября средняя стоимость новостроек составила 284,5 тыс. руб. за 1 кв. м, увеличившись на 34% относительно аналогичного периода прошлого года. «Вторичка» за тот же срок подорожала на 10,8%, до 361,4 тыс. руб. за 1 кв. м. Такой скачок заставил многих планировавших покупку недвижимости в столице присмотреться к альтернативным форматам.

Средневзвешенная стоимость лотов в проектах редевелопмента обычно действительно ниже, чем в аналогичных комплексах. Владимир Сергунин приводит в качестве примера комплекс «Лофт Нагорная», где средняя стоимость недвижимости закреплена на уровне 277 тыс. руб. за 1 кв. м — это на 28% ниже средней стоимости жилья в ЮАО, где она составляет 354 тыс. руб. за 1 кв. м. «Малогабаритные лоты в сочетании с относительно невысокой ценой обеспечивают рекордно низкую для Москвы стоимость лотов в таких проектах — от

3 млн руб., расширяя число потенциальных инвесторов», — отмечает он.

### Инвестиционные возможности

Но далеко не всегда более низкая цена выступает ключевым фактором дополнительного спроса. «Подобные апартменты также нередко расположены в локациях с хорошей транспортной доступностью или недалеко от крупных точек притяжения: офисных центров, университетов», — добавляет госпожа Коркка. Этот факт, по ее мнению, делает подобные объекты перспективным направлением для инвестиций.

Роман Родионцев соглашается, что такие объекты часто покупают инвесторы, например для сдачи в аренду. Одновременно, по его мнению, лофт-апартменты часто могут заинтересовать молодую аудиторию благодаря интересному дизайну или конструктивным решениям. «Часто апартменты мини-формата — это первый шаг на московском рынке недвижимости для студентов, молодых людей, съезжающих от родителей, работающих приезжих, которым важно территориально находиться именно в Москве, но не критична регистрация», — рассуждает он.

Эти настроения покупателей хорошо чувствуют инвесторы. Алексей Новиков называет самыми подходящими для редевелопмента устаревшие офисные здания в центре города площадью 1,5–5 тыс. кв. м. Эксперт поясняет, что ради максимизации дохода от проектов застройщики часто «нарезают» площади на минимальные лоты, где средняя стоимость 1 кв. м оказывается заметно

выше, чем в большом апартменте. «Зачастую эти офисные здания уже разделены соответствующим образом, помещения оснащены окнами, сами объекты — наземным и подземным паркингом», — рассуждает господин Новиков.

Эксперт уверен, что высокая активность инвесторов в сегменте будет сохраняться, а ограничить ее может лишь принятие закона, регулирующего статус апартментов. Впрочем, естественным барьером можно считать и ограниченное число площадок. В центре города стоимость такой недвижимости составит от 300 тыс. руб. за 1 кв. м, за пределами Третьего транспортного кольца цена готового апартмента может быть несколько ниже.

«В Москве подобных объектов было достаточно до последнего времени, но сейчас мы уже близки к дефициту», — констатирует господин Новиков. Он обращает внимание на то, что хорошую доходность проект редевелопмента административно-жилого здания в апартменты может получить только в том случае, если приобретаемое здание не будет стоить выше 100 тыс. руб. за 1 кв. м при расположении в центре города и 80 тыс. руб. за 1 кв. м — за его пределами. Продавать недвижимость после завершения работ при этом можно будет по 300 тыс. руб. за 1 кв. м.

Хотя Владимир Сергунин уверен, что большой интерес для потенциальных застройщиков могут также представлять здания бывших общежитий. В то же время он считает, что будет сохраняться и спрос на аренду помещений в таких комплексах. Эксперт обращает внимание на то,

что все чаще жители крупных городов предпочитают длительное время снимать недвижимость, а не покупать собственное жилье.

### Рискованные вложения

Надежда Коркка обращает внимание на то, что апартменты с правовой точки зрения — нежилые помещения. Это дополнительные риски для покупателей. К общеизвестным нюансам эксперт относит невозможность регистрации, более высокие тарифы на коммунальные услуги и налоговые платежи.

Роман Родионцев указывает, что стоимость жилищно-коммунальных услуг в апартментах обычно на 10% выше, чем в жилых помещениях. А ставка налога на имущество составляет от 0,5% до 2% от кадастровой стоимости объекта, тогда как для владельцев квартир — 0,1%. «Также можно столкнуться с необходимостью выплачивать аренду земельного участка — долю, пропорциональную площади объекта владения», — добавляет он. Чтобы избежать этого риска, господин Родионцев советует до момента заключения сделки выяснить, находится ли участок у девелопера проекта в собственности или в аренде.

Госпожа Коркка обращает внимание, что собственники помещений в проектах редевелопмента владеют долей в общем имуществе и с ее выделением как из самого строения, так и земельного участка могут возникнуть проблемы. «В случае возникновения споров с остальными собственниками помещений в здании по данному вопросу отстоять свою правоту или несогласие в одиночку будет практически невозможно», — предупреждает руководитель департамента контроля качества Apmlex.ru Нурида Ибрагимова.

Отдельные риски касаются покупки апартментов в объекте редевелопмента на стадии строительства. Госпожа Ибрагимова объясняет, что в случае банкротства застройщика нежилые помещения свободно по назначению, к которым относятся апартменты, передаются в конкурсную массу, в то время как покупателям жилых помещений в итоге должна быть передана выкупленная недвижимость. Кроме того, по словам эксперта, апартменты не могут быть признаны единственным жильем, из-за чего на них может обращаться взыскание при возникновении у собственника задолженности.

Нурида Ибрагимова добавляет, что процедура изъятия нежилых помещений для нужд властей (например, при реконструкции территории) значительно проще, а на материальную помощь от государства при пожаре, наводнении или любых других стихийных бедствиях могут рассчитывать только собственники квартир.

Она поясняет, что наделить апартменты в объекте редевелопмента статусом жилого помещения практически невозможно: для этого требуется поменять назначение всего здания и земельного участка. Эта процедура, резюмирует эксперт, обычно обходится дороже, чем строительство нового объекта.

Александра Мерцалова

# Курортная пандемия

— регионы —

**Во время пандемии россияне изменили отношение к собственнй недвижимости: это заставило их посмотреть по-новому на покупку объектов в южных регионах страны. Но после того как первая волна ажиотажного спроса максимально приблизила стоимость сочинской недвижимости к показателям московской, многим потенциальным покупателям пришлось задуматься об альтернативных регионах, обратив внимание на Крым. Однако подобрать готовые варианты от застройщиков на полуострове все еще непросто — это заставляет задумываться о строительстве собственного дома.**

Пандемия COVID-19 заставила россиян по-новому взглянуть на собственное место проживания или переосмыслить концепцию «второго дома». При этом многие сделали выбор не в пользу душных городов-миллионников. Прямым следствием этого процесса стал аномальный рост спроса на недвижимость в Сочи, который участники рынка фиксировали еще в 2020 году.

Однако вскоре стоимость жилья в главном российском городе-курорте стала психологически некомфортной для большинства потенциальных покупателей недвижимости. Согласно данным «Мира квартир», по итогам третьего квартала средняя стоимость новостроек в Сочи достигла 263,3 тыс. руб. за 1 кв. м (рост с начала года оценивается в 77,5%), вторичного жилья — 225,1 тыс. руб. за 1 кв. м (плюс 66,2%). Фактически эти значения соответствуют аналогичным показателям Москвы — 279 тыс. руб. за 1 кв. м и 270,8 тыс. руб. за 1 кв. м соответственно.

Постепенно этот рынок начинает остывать. Уже в августе, согласно оценкам Nedvex, в новостройках Сочи было продано всего 575 квартир общей площадью 17,3 тыс. кв. м, что на 36% меньше, чем месяцем ранее, когда была реализовано 893 лота на 26,8 тыс. кв. м.

Аналитики констатируют, что, с одной стороны, в городе начался дефицит предложения, причиной которого помимо высокого спроса стали ограничения на возведение новых многоквартирных домов, с другой — достигнутый уровень цен на сочинскую недвижимость уже не позволяет поддерживать

прежнюю динамику сделок. Согласно подсчетам Nedvex, в июле цены выросли год к году в 2,3 раза, до 332 тыс. руб. за 1 кв. м, и только в августе средняя стоимость жилья в Сочи немного скорректировалась, опустившись до 328 тыс. руб. за 1 кв. м. Хотя, согласно bпMAP.rto, стоимость некоторых лотов в городе и сегодня близка к 500 тыс. руб. за 1 кв. м.

### Альтернативные направления

Те, кто не смог купить недвижимость в Сочи, ожидаемо переориентировались на альтернативные локации. Одним из бенефициаров волны спроса стал даже Краснодар. Согласно подсчетам ЦИАН, сейчас новостройки в городе стоят в среднем 131,4 тыс. руб. за 1 кв. м. Это в два раза превышает показатель за аналогичный период прошлого года. Вторичка за тот же срок подорожала на 20,9%, до 86,6 тыс. руб. за 1 кв. м. Такую динамику аналитики ранее связывали именно с перераспределением спроса.

С одной стороны, недвижимость в городе стоит значительно дешевле, чем в Сочи, с другой — теплый климат делает Краснодар популярным вариантом для переезда у жителей районов Крайнего Севера и на-

чавших работать удаленно россиян. Согласно исследованию ЦИАН, треть желающих переехать из Москвы на фоне распространения удаленного формата работы летом 2021 года рассматривали Краснодарский край, Санкт-Петербург и Крым. При этом Краснодарский край после ограничений в связи с COVID-19 стал лидером по запросу, обогнав Санкт-Петербург. Долю Краснодарского края в структуре спроса в ЦИАН оценили в 17%, Санкт-Петербурга — в 15%, а Крыма — в 4,9%. По данным аналитиков, в Краснодарском крае москвичей интересуют квартиры площадью 59,3 кв. м, в Крыму — 55,8 кв. м.

Логично, что резкий всплеск интереса к южной недвижимости не прошел и мимо Крыма, ставшего на фоне роста сочинских цен альтернативной привлекательной локацией для потенциальных покупателей, решивших приобрести курортную недвижимость на черноморском побережье. Согласно оценкам сервиса «Мир квартир», за лето 2021 года спрос на новостройки в Крыму вырос на 18,3%. Такая динамика закономерным образом привела к росту цен на жилье на полуострове.

К концу августа средняя стоимость жилой недвижимости в Крыму достигла

116 тыс. руб. за 1 кв. м, что на 12,5% выше, чем в начале июня, подсчитали в «Мире квартир». Так, средняя стоимость квартиры в новостройке Ялты находится на уровне 12,5 млн руб., в Алуште — 9,6 млн руб., в Севастополе — 7 млн руб.

### Сложности предложения

Но выбрать подходящую недвижимость в Крыму не так просто. Как отмечают в «Мире квартир», местный рынок жилой недвижимости считался дефицитным и до пандемии, а резкий рост спроса только усугубил проблему. По данным портала, в первой половине 2020 года объемы ввода нового жилья в Крыму снизились вдвое, что не позволило компенсировать увеличение спроса. По оценкам Единого реестра застройщиков, по состоянию на 1 апреля текущего года на полуострове действительно велось строительство только 103 жилых домов и 14 комплексов апартментов общей площадью 721,14 тыс. кв. м. До конца 2021-го застройщики планируют ввести в эксплуатацию 307,4 тыс. кв. м жилья и апартментов, в 2022-м — 206,6 тыс. кв. м, в 2023 году — 119,524 тыс. кв. м.

# ДОМ повестка

# В погоне за заемщиком

Ипотечный бум, начавшийся в стране в прошлогодний локдаун, постепенно стихает. Уже в августе текущего года для участников рынка прозвенел первый тревожный звонок: в последний месяц лета доля сделок на первичном рынке с использованием жилищных кредитов по всей России сократилась. Теперь застройщикам и банкам приходится придумывать различные варианты, чтобы удержать заемщиков. Но выгодно ли это покупателям, выяснял „Ъ-Дом“.

## — кредитование —

В августе доля ипотечных сделок на рынке новостроек Москвы сократилась на 9% по сравнению с июлем, подсчитали в столичном управлении Росреестра. В последний месяц лета было заключено 10,7 тыс. таких сделок. Август оказался первым непротестным месяцем для ипотечного рынка, поскольку все предыдущие месяцы, напротив, наблюдался рост сделок. Хотя в целом картина с начала года пока не выглядит угрожающей. В январе—августе текущего года в Москве зарегистрировано 82,6 тыс. ипотечных сделок — этот показатель в Росреестре считают абсолютным рекордом для первых восьми месяцев за все предыдущие годы.

Однако и застройщики, и банкиры почувствовали некоторое охлаждение россиян к ипотеке. Все дело в том, что из-за подорожания жилья в новостройках потенциальному заемщику приходится брать в кредит больше средств, чем еще полгода назад. В сентябре средний размер ипотечного займа в России, по данным Национального бюро кредитных историй, увеличился на 4,5%, до 3,35 млн руб. В список регионов, где больше всего вырос средний размер кредита, ожидаемо вошли те, где наблюдается всплеск цен на квартиры на первичном рынке. Так, в Москве для покупки жилья требовалось в среднем 7,14 млн руб. заемных средств, в Подмосковье — 5,29 млн руб., в Санкт-Петербурге — 4,9 млн руб. Чтобы поддержать тающий спрос, банкиры и застройщики предлагают разные варианты сокращения ставок по ипотеке. Другой и очень важный вопрос для заемщиков: насколько такие промоакции выгодны им.

## Казус с первоначальным взносом

В „Ъ-Дом“ обратился читатель, показавший поступившие от банков предложения на его заявку об ипотечном кредите. Так, самую низкую ставку ему предложил банк ДОМ.РФ — около 7,4%, но при условии, что заемщик согласится получать свою зарплату на карту банка. В этом нет ничего удивительного. Многие финансово-кредитные учреждения в погоне за клиентами пытаются договориться таким образом с теми, кто обращается за кредитами. Предложенная ставка предлагалась из расчета, что у заемщика первоначальный взнос будет ниже 50% стоимости приобретаемой квартиры, хотя средств у него больше. Подать такую заявку нашему читателю предложил застройщик, чтобы у покупателя был большой лимит одобренного кредита.

В процессе обсуждения с ипотечным менеджером условий кредитования при более высоком первоначальном взносе наш читатель выяснил, что в этом случае ставка по кредиту окажется выше на несколько процентных пунктов. А если он откажется еще и переводить свою зарплату через карту банка, то ставка для него вырастет до 7,75% — это максимум, предлагаемый ДОМ.РФ. Примерно такая же ситуация в Альфа-банке и ВТБ, но там максимальная стоимость кредита уже выше — 8,7% и 8,6% соответственно. При этом у ВТБ жесткое требование: заемщик не должен формировать пол-

ностью или частично первоначальный взнос за счет потребительского кредита.

Казалось бы, парадокс. Чем больше у заемщика первоначальный взнос, тем лояльнее вроде бы должны быть для него условия. Директор розничных продуктов банка ДОМ.РФ Евгений Шитиков подтверждает, что большой размер собственных средств у клиента позволяет банкам минимизировать свои риски. «Это дает возможность банку предоставить заемщику максимально выгодные условия», — говорит топ-менеджер. В качестве такого взноса банкиры принимают объем средств, эквивалентный 30–50% стоимости квартиры и выше. «Как правило, — говорит господин Шитиков, — такие клиенты дисциплинированнее обслуживают кредит, реже выходят в просрочки». Об этом же говорят в Альфа-банке и ВТБ.

Возможно, у нашего читателя возникла проблема с повышенной ставкой при более высоком первоначальном взносе по ошибке? Это не ошибка, говорит директор департамента банковского кредитования «Метриум» Дмитрий Веселков. «Скорее всего, в этом случае речь идет о выдаче жилищного займа по двум документам, — поясняет он. — Ранее минимальный первоначальный взнос по таким программам действительно составлял 50%, однако сейчас в некоторых предложениях он может достигать и 20%. Разумеется, ставка в этом случае будет выше, но незначительно».

Но выход есть. Заемщик может в такой ситуации прийти с меньшим первоначальным взносом, а потом досрочно погасить часть суммы. По словам господина Веселкова, как правило, на второй день после выдачи кредита заемщик вправе полностью закрыть свои обязательства перед бан-

## Динамика зарегистрированных в Москве ипотечных сделок

| Период  | 2019 год | 2020 год | 2021 год |
|---------|----------|----------|----------|
| Январь  | 5549     | 6346     | 5948     |
| Февраль | 7001     | 8121     | 9182     |
| Март    | 7838     | 10397    | 11404    |
| Апрель  | 8560     | 2624     | 12951    |
| Май     | 6679     | 2349     | 9855     |
| Июнь    | 6745     | 8347     | 10731    |
| Июль    | 8015     | 9147     | 11859    |
| Август  | 7006     | 10005    | 10743    |
| Всего   | 50387    | 57337    | 82673    |

Источник: управление Росреестра по Москве.

## Средние ставки по ипотеке в крупных банках на начало октября 2021 года\*

| Банк              | Первичный рынок (% годовых) | Рефинансирование (% годовых) |
|-------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Сбербанк          | 8,4                         | 8,2                          |
| ДОМ.РФ            | 7,75                        | 7,8                          |
| ВТБ               | 8,6                         | 8,2                          |
| Россельхозбанк    | 8,8                         | 8,35                         |
| Альфа-банк        | 8,69                        | 8,69                         |
| «ФК Открытие»     | 8,4                         | 8,3                          |
| Газпромбанк       | 9,8                         | 8,9                          |
| Росбанк           | 9,15                        | 8,95                         |
| Промсвязьбанк     | 7,85                        | 7,85                         |
| Райффайзенбанк    | 8,99                        | 8,69                         |
| Абсолют-банк      | 9,94                        | 10,6                         |
| Совкомбанк        | 8,74                        | 9,89                         |
| «Уралсиб»         | 8,39                        | 8,59                         |
| «Ак Барс»         | 8,39                        | 8,79                         |
| «Санкт-Петербург» | 8,85                        | 9,2                          |

\*При условии, что средняя цена квартиры — 7,8 млн руб., кредит на 5,5 млн руб., первоначальный взнос — 30%, срок — 15 лет. Источник: ДОМ.РФ.



В погоне за заемщиками банки не всегда готовы предлагать лояльные условия по ипотечным кредитам

ком без штрафных санкций. «Однако, — предупреждает эксперт, — частичное досрочное погашение происходит в установленные банком сроки, а минимальная сумма прописывается в договоре». В этом случае первоначальная ставка не изменится, говорит Евгений Шитиков.

При этом надо внимательно смотреть договор, предупреждает Елена Анцышкина, директор по развитию партнерских программ группы «Самолет». Процентная ставка может измениться, если вовремя не оформить страховку, например страховые жизни и здоровья до получения собственности. «После оформления права собственности на купленную по ипотеке квартиру необходимо застраховать еще и имущество, — указывает госпожа Анцышкина. — Если этого не сделать, процентная ставка может измениться».

Но есть и другая возможность дожидаться снижения ставки. «Оно возможно в рамках программ рефинансирования, которые становятся актуальными при удачной макроэкономической конъюнктуре и общем снижении долгосрочных ставок в экономике», — поясняет господин Шитиков. Впрочем, судя по жесткой политике Центробанка, регулярно повышающего ключевую ставку на фоне необузданного роста инфляции, заемщикам еще долго придется ждать благоприятной конъюнктуры.

Размер первоначального взноса влияет лишь на сумму ежемесячного платежа: чем больше взнос, тем меньше тело кредита и, соответственно, меньше платеж, отмечает коммерческий директор ГК А101 Анна Боим. По ее словам, та же логика применима и при досрочном погашении части кредита: ставка остается прежней, однако размер ипотечного платежа сокращается.

## Без рубля в кармане

Банки, пытаясь пополнить свой ипотечный портфель, стали в последнее время, предлагать кредиты без первоначального взноса. Все опрошен-

ные „Ъ-Домом“ девелоперы говорят, что сейчас один из крупных игроков в этом сегменте — Промсвязьбанк (ПСБ). Этот банк, судя по отчету ДОМ.РФ, пытается занять существенную долю на рынке ипотечного кредитования: на текущий момент для заемщиков с первоначальным взносом до 50%, покупающих квартиры в новостройках, ПСБ предлагает кредиты по средней ставке 7,85%, что ниже, чем у тех, кто занимает верхние строчки в рейтинге крупных банков по объему выдаваемых ипотечных займов. Так, у Сбербанк этот показатель составляет 8,4%, у «ФК Открытие» — 8,4%, у Россельхозбанка — 8,8%.

В случае с программой без первоначального взноса, как говорит Елена Анцышкина, у ПСБ средняя ставка для заемщика будет равна 10,99%. По ее словам, при досрочном погашении в размере 15–20% можно попытаться рефинансировать кредит и получить более низкую ставку. У «Самолета» также есть партнерская программа без первоначального взноса с Московским кредитным банком, в которой в первый год кредитования средняя ставка по таким займам составляет 6,9%, со второго года — 9,6%.

Банки предлагают такие программы не только ради захвата доли на ипотечном рынке, но и для того, чтобы у заемщиков была возможность отказаться от формирования первоначального взноса за счет потребительских кредитов. Сильная закрежденность клиентов банкам невыгодна: это же дополнительный риск.

Однако ипотеку без первоначального взноса не может получить любой желающий. «Такие клиенты тщательно рассматриваются банками, и к ним предъявляются более высокие требования, в том числе по подтверждению дохода», — говорит Дмитрий Веселков. В подобных случаях относительно высок риск неплатежей, поэтому кредитная организация перестраховывается, стараясь выявить неподходящих заемщиков еще на этапе анализа заявок. Банки также анализируют, для каких целей заемщик покупает жилье и есть ли у него дополнительное жилье или

другие активы, продажей которых клиент сможет в случае необходимости гасить досрочно кредит.

## Стимуляция за счет покупателей

Сейчас на фоне снижения спроса на квартиры в новостройках застройщики стали предлагать свои условия кредитования совместно с банками-партнерами. «Смысл таких программ в том, что застройщик компенсирует банку средства, недополученные с покупки квартиры за счет сниженной ставки», — поясняет Анна Боим. Для девелоперов такие программы, признается она, «действенный способ стимулировать спрос в периоды повышения среднего уровня ставок в рамках экономических колебаний, повышения стоимости жилья».

Но тут есть и минусы. «Такие программы действуют сравнительно недолго — всего два-три месяца», — говорит госпожа Боим. По ее мнению, такая позиция застройщиков в текущих условиях вполне понятна. Пока ни девелоперы, ни банкиры не могут уверенно прогнозировать, какой будет конфигурация рынка к концу

2021 года, как сработают льготные государственные программы вроде «семейной ипотеки», как повлияют на расходную часть проектов цены на стройматериалы и каков будет фактический объем спроса с учетом уровня реальных доходов населения.

Воспользовавшись подобными условиями кредитования, заемщик с большой долей вероятности уже не получит дисконта при покупке квартиры от девелопера, предостерегает Дмитрий Веселков. Поэтому, по его словам, необходимо определиться со стратегией поведения, которая и будет определять дальнейшие действия. К примеру, при наличии возможности быстрого погашения кредита за счет продажи имеющейся недвижимости объем бонусов по итогам работы покупателю лучше остановить свой выбор на варианте со скидкой на квартиру от застройщика. Если же заемщик планирует взять ипотеку на длительный срок и вряд ли будет иметь возможность досрочно ее закрыть, то в этом случае следует обратить внимание на предложения со сниженной ставкой.

Антон Боровой

## ДОРОГО И НЕДОСТУПНО

Для многих россиян ипотека становится все менее доступной, следует из данных Центробанка. Только в августе текущего года число регионов со ставкой по жилищным кредитам выше 8% выросло до 11 против 4 месяцам ранее, а со стоимостью ипотеки ниже 7% сократилось с 8 до 6.

Так, по данным «РИА Новости», самая дорогая ипотека в конце лета была зафиксирована в Севастополе, где средняя стоимость кредита составила 8,77% годовых, в Ингушетии — 8,43%, в Чечне — 8,28%. Также в десятку регионов с самой дорогой ипотекой вошли Краснодарский край (8,12%), Тува (8,1%), Дагестан и Крым (по 8,08%), Самарская область и Москва (по 8,06%). Десятое место разделили Кемеровская область и Калмыкия, жители которых могли взять ипотеку под 8,01% годовых.

Самый дешевый кредит на жилье можно было взять в Сахалинской области: ставка составляла 6,31% годовых. Также в тройку регионов с самой недорогой ипотекой вошли Приморский край (6,51%) и Якутия (6,53%). Жители Чукотки могли рассчитывать на ставку ипотеки в 6,8%, Магаданской области — 6,91%, Ненецкого автономного округа — 6,99%.

На конец сентября текущего года россияне в среднем платили по ипотеке 23,2 тыс. руб. в месяц, что больше на 12,9% по сравнению с тем же периодом прошлого года, говорится в материалах Сбербанка. При этом платеж по кредитам на новостройки выше, чем по кредитам на вторичку: 25,7 тыс. руб. против 21 тыс. руб.

Средний размер ипотечного кредита в России, по данным Сбербанка, составил в конце сентября 2,86 млн руб., что больше на 16,1% год к году. Как правило, россияне берут ипотеку на 20 лет, при этом по состоянию на июнь текущего года 83% заемщиков погасили кредит досрочно.

Между тем, по подсчетам ВТБ, общая выдача ипотеки в России с января по август 2021 года достигла 4 трлн руб. По прогнозам банка, к концу текущего года этот объем перевалит за отметку в 5 трлн руб.

# Курортная пандемия

## — регионы —

с13

В Крыму ограничено количество жилых комплексов, подпадающих под действие льготной ипотеки, и девелоперов, работающих по ФЗ-214, регулирующего доленое строительство. Поэтому еще до лета около 70% лотов в новостройках на полуострове было распродано, указывают в «Мире квартир», добавляя при этом, что девелоперы не спешат выходить на рынок Крыма с новыми проектами из-за сложности с получением разрешений на строительство и ограниченного числа свободных участков, прежде всего с уже подведенными коммуникациями. Максимальный дефицит свободной земли аналитики фиксируют на Южном берегу Крыма, где одновременно и самые высокие цены на жилье на полуострове.

На этом фоне по итогам третьего квартала 2021 года Севастополь стал шестым городом в России по средней стоимости нового жилья: с января показатель вырос на 12,1%, до

133,56 тыс. руб. за 1 кв. м, следует из данных «Мира квартир». Аналитики связывают резкий рост цен с тем, что в городе уже полтора года не выдаются разрешения на строительство, а застройщики продолжают реализовывать действующие проекты.

Средняя стоимость нового жилья в Симферополе за январь—сентябрь 2021 года выросла на 13,2%, до 112,74 тыс. руб. за 1 кв. м, что соответствует 11-му месту в рейтинге «Мира квартир». Динамика также складывается на цене вторичной жилой недвижимости. Так, в Севастополе за первые девять месяцев 2021 года вторичка подорожала на 12,7%, до 134,92 тыс. руб. за 1 кв. м, в Симферополе — на 3,6%, до 99,01 тыс. руб. за 1 кв. м, подсчитали в «Мире квартир».

## Дом у моря

Согласно данным «Авито Недвижимости», по итогам второго квартала спрос на покупку участков для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в Крыму вырос в 1,6 раза

относительно аналогичного периода прошлого года. Это наиболее высокая динамика среди анализируемых аналитиками регионов. Для сравнения: в соседнем Краснодарском крае аналогичный показатель увеличился в 1,5 раза. В то же время на полуострове эксперты «Авито Недвижимости» зафиксировали самую высокую стоимость земли. Средняя цена участка под ИЖС в Крыму по итогам второго квартала достигла 166,7 тыс. руб. за сотку, увеличившись за год на 13%. В находящейся на втором месте Ростовской области рост аналогичного показателя составил 9%, до 133,3 тыс. руб. за сотку, в Краснодарском крае — 2%, до 106,3 тыс. руб.

Такой скачок объясняется активными темпами строительства. Согласно расчетам ЦИАН, за первое полугодие в Крыму ввели 150 тыс. кв. м объектов ИЖС. Это более чем в полтора раза превышает показатель за аналогичный период допандемийного 2019 года. Средняя стоимость дома в регионе при этом достигла 13,42 млн руб., увеличившись за год

более чем на 20%. Это заметно выше средних показателей по стране. Так, согласно расчетам ЦИАН, в июле дом в РФ в среднем стоил 6,27 млн руб., за год подорожав на 16,7%.

Впрочем, такая картина характерна для всей страны: по оценкам ЦИАН за первое полугодие россияне в общей сложности ввели 20,2 млн кв. м такой недвижимости, превывсив аналогичное значение 2019 года на 29,5%. Такую динамику аналитики считают закономерной. На фоне пандемии многие россияне осознали дополнительные плюсы жизни за городом, получив возможность организации удаленного процесса работы.

Важным фактором могло стать и постепенное вымывание с рынка наиболее ликвидных предложений. Строительство нового жилья частично компенсирует снижение ликвидного предложения: в регионах, где на рынке стало существенно меньше объектов, зафиксировано увеличение темпов ИЖС, отмечает руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов.

Однако потенциальным инвесторам в крымские объекты важно не забывать о специфических рисках, которые несет покупка жилья на полуострове. Как отмечают аналитики «Мира квартир», на крымском рынке новостроек остается довольно много проблемных объектов, построенных с превышением этажности, на землях ИЖС или без разрешения на строительство. А на вторичном рынке встречаются дома с незаконными перепланировками и квартиры граждан Украины, реализуемые по поддельным доверенностям. По оценкам, которые приводит «Мир квартир», вероятность приобретения проблемного жилья на вторичном рынке в Крыму приближается к 80%.

Кроме того, владельцы крымских квартир на профильных форумах отмечают: для купли-продажи недвижимости потребуются личное присутствие участника сделки из-за существующего «обособления» Госкомрегистра Крыма и федерального Росреестра.

Александра Мерцалова

# ДОМ

## тенденции

# Защита дома

Покупка ОСАГО для автомобиля или полиса страхования жизни и здоровья в путешествиях давно стала привычной для россиян. Однако добровольное страхование жилья в привычку пока не вошло, хотя именно это обычно — самый дорогой актив семьи. Почему так происходит и что нужно сделать, чтобы изменить ситуацию, в интервью „Ъ-Дому“ рассказал директор розничного страхования СберСтрахования **Дмитрий Пурсанов**.

— интервью —

— В нашей стране к страхованию жилья относятся, мягко говоря, неважно, скорее как к дополнительной финансовой нагрузке при определенном виде сделок с недвижимостью. Почему сложилась такая ситуация? — Если говорить в целом о рынке страхования недвижимости, то большую его часть составляет страхование залогового имущества при совершении ипотечных сделок, которое регулируется законом «Об ипотеке». В отличие от программ добровольного страхования недвижимости, в стандартные ипотечные полисы входит минимальный объем покрытия: фактически страхуются только стены квартиры на случай разрушения. Во многом именно из-за этого граждане, столкнувшись с необходимостью страхования ипотечной квартиры, воспринимают ее скорее как повинность, а не как эффективный инструмент защиты своего имущества.

Мы постоянно работаем над улучшением клиентского сервиса и, естественно, обратили внимание на эту проблему. СберСтрахование изменила подход к этому продук-

ту и теперь предлагает дополнительные опции по страхованию домашнего имущества, гражданской ответственности перед соседями и отделки, что позволяет превратить вмененный продукт в продукт, несущий реальную ценность для клиента.

— Какую долю на рынке занимает страхование жилья? С вашей точки зрения, есть ли потенциал для ее увеличения?

— Точную долю рынка определить сложно, так как под термин «страхование жилья» могут входить различные программы. Тем не менее, по нашей оценке, это не более 2% от всего сегмента розничного страхования.

По имеющимся у СберСтрахования данным, сегодня по программам страхования недвижимости защищено не более 10% жилого фонда России, причем большая часть приходится на крупные города. В развитых странах этот показатель значительно выше. Поэтому очевидно, что имеется значительный потенциал для роста рынка.

Если говорить про залоговое страхование, то на него напрямую влияет объем выдачи ипотечных кредитов. Например, Центробанк РФ по итогам 2020 года зафиксировал более 1,7 млн ипотечных сделок, что на 35% больше по сравнению с 2019 годом.



— В каких случаях страхование жилья обязательно?

— Как я упоминал, страхование квартиры, находящейся в залоге у банка, обязательно, если иное не предусмотрено кредитным договором. Такой порядок предусмотрен законом, чтобы в случае непредвиденной ситуации, например пожара или стихийного бедствия, заемщик не остался без дома, да еще и вдобавок с ипотечными обязательствами.

Следует отметить, что банки, как правило, предлагают клиентам застраховать помимо своего имущества еще жизнь и здоровье, а также титульные риски. Эти страховки не являются обязательными, но могут влиять на ставку по кредиту.

— С декабря прошлого года из квитанций на оплату жилья исчезла строка

«страхование». Как повлияла отмена льготного страхования на рынок? Стало ли больше обращений в страховые за полисами добровольного страхования или нет? Логична ли была отмена этого продукта?

— Эти программы были актуальны в тот период, когда цифровизация еще не добралась до бизнеса страхования. В те времена, чтобы застраховать жилье, требовался личный визит агента для осмотра и переписи всего имущества. Программы страхования из платежей позволяли избежать этой процедуры, но покрытие рисков было ограниченным и не отвечало запросам клиентов.

Со временем эти программы потеряли свою актуальность. Внедрение современных технологий позволило серьезно повысить доступность программ по страхованию жилья. Например, СберСтрахование предлагает клиентам возможность заключения договора страхования жилья без осмотра агента. Это можно сделать через сайт, мобильное приложение Сбербанк Онлайн или в любом отделении Сбера. Причем клиент может сам выбрать нужное страховое покрытие и выбрать способ оплаты, включая подписку — возможность платить каждый месяц небольшими суммами.

— Есть ли ситуации, когда страхование необязательно, но частота обращения за компенсацией такова, что «лучше бы жилье застраховать»? Существует ли статистика, какие риски самые оплачиваемые? В каких случаях вы рекомендуете оформлять страховку?

— Если мы говорим о добровольном страховании жилья, то мы советуем оформлять полисы на недвижимость, которая находится в зоне, подверженной ЧС, например подтоплениям. По нашему мнению, эффектив-

ным решением проблемы могло бы стать введение обязательного страхования подобного имущества либо внедрение механизмов государственного софинансирования подобного страхования.

По статистике больше всего страховых случаев в квартирах приходится на заливы — 76%, меньше — на пожар (8%), убытки по гражданской ответственности (7%) и стихийные бедствия (5%). Дома же больше подвержены рискам пожаров (50%), стихийных бедствий (43%) и заливам (6%).

— Как меняется тарифная политика? — Она становится более индивидуальной. При формировании предложения для клиента и страховой программы в целом проводится многоуровневая оценка рисков по каждому потенциальному покупателю и/или объекту страхования. Анализируется множество факторов: от кредитной истории клиента до близости водоемов к принимаемому на страхование объекту. Такой подход позволяет дать оптимальное соотношение цены и покрываемых рисков.

Наиболее востребованным и популярным продуктом по добровольному страхованию жилья в нашей компании является программа «Защита дома» — конструктор, с помощью которого клиент может формировать программу страхования под свои нужды с объемом покрытия до 2,9 млн руб. Обеспечить страховой защитой можно квартиру, апартаменты, дом или дачу. В Сбербанк Онлайн также можно пройти весь процесс урегулирования убытков: от подачи заявления о страховом событии до получения выплаты. Срок рассмотрения обращений, поданных онлайн, сокращается в среднем до пяти дней.

**Интервью взяла Оксана Самборская**

# В Москве стало неклужбно

— формат —

На фоне дефицита площадей под застройку в Москве девелоперы, традиционно специализирующиеся на строительстве дорогой недвижимости, сосредоточились на развитии крупных проектов вместо клубных домов, где квартир не больше 60. В 2021 году на рынок вышло в четыре раза меньше предложения в частных комплексах, чем в 2019-м. Недостаток такого предложения привел к сильному росту цен в этом сегменте — с 700 тыс. до 1,5 млн руб. за 1 кв. м. Застройщики, пытающиеся заработать на объеме продаваемого жилья, уходят от концепции уединенности проектов и теперь вряд ли будут строить такие комплексы. А найти малоэтажные дома с небольшим количеством лотов можно будет только в масштабных проектах комплексного освоения территории.

**Приватности все меньше**

В январе—сентябре нынешнего года в Москве в продажу вышло лишь 67 лотов (8,8 тыс. кв. м) в двух проектах, которые на рынке недвижимости называют клубными, где количество квартир или апартаментов в корпусе не превышает 60. Такие данные приводит Kalinka Group. До конца года ситуация вряд ли изменится кардинальным образом: если показатель и вырастет, то незначительно, прогнозируют аналитики.

При этом в 2020 году, когда девелоперская активность была ниже из-за коронакризиса, рынок пополнился четырьмя клубными домами на 106 квартир суммарной площадью 11,1 тыс. кв. м, напоминают эксперты Kalinka Group. Раньше таких проектов было гораздо больше. В 2018–2019-м застройщики вывели на рынок 15 проектов на 63,4 тыс. кв. м и 9 клубных комплексов площадью 35,3 тыс. кв. м, приводит данные Kalinka Group.

Это ожидаемо сказалось на общем объеме предложения в новостройках. В конце сентября на первичном рынке в клубных домах представлено только 490 лотов, что на 38% ниже год к году, подсчитали в агентстве Knight Frank. По данным агентства, теперь на рынке элитного жилья в новостройках лоты в клубных домах формируют только 18% предложения, в то время как в 2018–2019 годах их доля достигала 26%.

Формально каждый девятый новый проект в столице — клубный дом, но если считать по суммарным метражам квартир и апартаментов, то их доля не превышает 1% от общего предложения на рынке новостроек, подчеркивает руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов. По его данным, сейчас в частных проектах для покупки доступно только 160 лотов, а год назад таких помещений насчитывалось 380.

Дефицит участков под застройку — одна из главных причин сокращения количества клубных проектов, считает гендиректор «Мармакса» Юрий Юров. Высокая стоимость участков под застройку и плата за



В Москве девелоперам невыгодно стало строить клубные дома, а под такие проекты они маскируют дома бизнес-класса

смену вида разрешенного использования нагружают себестоимость строительства еще до его начала, поясняет председатель совета директоров «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова: «В итоге девелопер вынужден строить максимально доступный объем жилья».

Застройщикам выгоднее строить тот объект, где будет больше продаваемых площадей, а значит, выше прибыль, соглашается директор управления элитной недвижимости «Метриум Премиум» Анна Раджабова. Растут и требования владельцев жилья к собственной инфраструктуре, которую возможно реализовать в полном объеме только в проектах, рассчитанных на большее количество жилых лотов, добавляет директор по продажам Capital Group Оксана Дивеева.

**Цена вопроса**

Клубные дома сейчас практически не выходят на рынок, в 2021 году несколько проектов застройщиками были отложены на неопределенный срок, подтверждает директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Роман Родионцев: «Себестоимость возросла более чем в два раза, а цена продажи — только на 15–20%».

Именно поэтому строительство во клубного дома скорее необходимость, нежели желание девелопера, считает руководитель аналитическо-

го центра «Инком-Недвижимости» Дмитрий Таганов. Дом с небольшим количеством квартир сейчас может появиться только там, где мэрия Москвы не позволит построить высотное здание, например в центре города, поясняет госпожа Доброхотова. Иногда масштабный проект нельзя возвести из-за наличия на участке объектов культурного наследия, добавляет директор по развитию Kalinka Group Александр Шibaев. Но и там, по словам Ирины Доброхотовой, застройщики стараются уместить комплекс из нескольких домов.

Формирующийся дефицит предложения в сегменте клубных домов сказывается на росте цен в экзопонирующихся проектах, отмечает Оксана Дивеева. Если в доме около 20 квартир и в нем продается всего 2–3 квартиры, это уже 10–15% всего проекта, отмечает директор по продажам «Интеко» Павел Лепиш. Для большого проекта на тысячу квартир такие цифры кажутся незначительными, а для клубного дома это серьезный объем, особенно если выкуплены лоты, которых больше нет ни в подобном проекте, ни в окружении, продолжает эксперт. Поэтому любое вымывание предложения на этом субрынке моментально приводит к увеличению цен.

По подсчетам госпожи Дивеевой, средняя стоимость жилья в клубных домах в сентябре 2021-го год к году выросла на 19% в элитном классе и на 44% — в проектах бизнес-класса. Наиболее ощутимый рост цены произошел по сравнению с 2019 годом,

когда в клубном доме в центре Москвы можно было приобрести квартиру по 700 тыс. руб. за 1 кв. м, уточняет господин Лепиш. Сейчас, напоминает эксперт, аналогичные предложения начинаются от 1,5 млн руб. за 1 кв. м. Для сравнения: в целом по рынку столичных новостроек стоимость квартир выросла на 51%, до 305 тыс. руб. за 1 кв. м в сентябре 2021 года по отношению к аналогичному периоду 2019-го, подсчитали в Dataflat.ru.

Снижается не только объем новых лотов в продаже, но и площадь квартир и апартаментов в клубных комплексах. По данным Kalinka Group, средняя площадь лота в новых клубных проектах 2021 года составила 115 кв. м, что на 27% ниже, чем показатель 2019-го, когда застройщики предлагали помещения средней площадью 170 кв. м. Большинство таких проектов относятся к объектам реконструкции, где особенности здания не позволяют спроектировать квартиры большего размера, поясняет господин Шibaев: «К тому же небольшие помещения более востребованы рынком». Кроме того, отмечает эксперт, для минимизации рисков долгие экспозиции девелоперам выгодно спроектировать больше лотов меньшей площадью, таким образом увеличив свою выручку.

**Надстройка клубных домов**

Среди ключевых условий, которым должны соответствовать элитные

клубные дома, — уникальное расположение в центральной части города, высококачественные архитектурные и современные инженерные решения, отвечающие высокому классу проекта, закрытая собственная территория с паркингом и небольшое количество лотов на корпус (в среднем до 50 помещений), рассказывает Александр Шibaев.

Клубный дом предлагается к покупке жителям, соответствующим определенному кругу интересов и статусу, добавляет гендиректор VSN Realty Яна Блазунова. В некоторых проектах, продолжает она, сохраняются практика собседования с потенциальными собственниками, как это происходило в начале 2000-х годов. Клубность дома также может быть аргументирована развитой внутренней инфраструктурой: спортивная и спа-зоны, кафе, лобби с привилегированным доступом только для собственников, продолжает эксперт.

Но с развитием рынка элитного жилья произошло определенное размывание стандартов и границ: теперь к клубным домам относятся скорее объекты со своей особой концепцией и философией, при этом количество жилых помещений в нем не столь важно, отмечает госпожа Раджабова. Сегодня понятие клубности постепенно стирается и многие характеристики этого формата переходят из элитного жилья в другие сегменты, например в бизнес-класс, подчеркивает господин Юров. География частных проектов расши-

ряется, уходит за пределы Садового кольца, подтверждает заместитель гендиректора MR Group Ирина Дзюба. Даже подмосковные застройщики стали использовать этот термин, называя корпуса с улучшенной отделкой клубными домами, добавляет Алексей Попов.

В итоге сегодня многие девелоперы называют клубными домами проекты, где количество квартир превышает эти показатели, но это скорее маркетинговые уловки, отмечает Юрий Юров. Региональный директор департамента городской недвижимости Knight Frank Андрей Соловьев тоже заметил, что в последние несколько лет происходит укрупнение жилых проектов. Например, говорит он, сейчас в сегменте de luxe застройщики стали строить дома более чем на 100 квартир, что раньше считалось исключением. Среди них эксперт называет The Residences at Mandarin Oriental и «Лаврушинский».

Девелоперы привыкли зарабатывать на больших объемах строительства, а клубный формат требует крупных инвестиций, детализации и уникальности решений, отмечает Яна Блазунова. «Мы видим эту тенденцию на протяжении последних лет, когда застройщики, руководствуясь своей бизнес-стратегией, стараются выжать максимальные площади и высоту будущих зданий из небольших площадок», — соглашается Анна Раджабова. Это привело к тому, что «высота» Москвы выросла: в 2020 году средняя этажность нового строительства составила 25,5 этажа, тогда как до 2015-го этот показатель не превышал 20,9, подчеркивает Ирина Доброхотова.

Исчезает и камерность комплексов, которая исходно и заявлялась при позиционировании клубного проекта. Теперь такие дома строят в основном в рамках крупных проектов комплексного освоения территории, отмечает Андрей Соловьев. Даже в комплексах, состоящих из небоскребов, девелоперы стали изменять понятие клубного дома, отмечает господин Попов. Он приводит в пример 11-этажный корпус в ЖК «Фили-Сити», где остальные здания — это башни выше 30 этажей. В составе крупного проекта, когда все основные расходы уже покрыты высотной частью других корпусов, возведение дома с небольшим количеством помещений значительно легче и интереснее девелоперу, соглашается Роман Родионцев.

Однако срок продажи таких объектов может быть долгим в силу высокой стоимости и небольшого числа заинтересованных среди потенциальной аудитории, продолжает госпожа Блазунова: «К примеру, дом Nabokov был выведен на рынок в конце 2015 года, но лоты там по-прежнему не распроданы. Таунхаусы в Noble Row тоже продавались достаточно долго». Оксана Дивеева прогнозирует, что тренд на строительство корпусов с небольшим количеством квартир в проектах комплексного освоения территории будет сохраняться. Но, продолжает она, квартиры в этих корпусах будут дорожать.

**Дарья Андрианова**

# Review

## В один клик

Ежегодно в Москве проектируются, строятся и вводятся в эксплуатацию тысячи объектов. За тем, чтобы работы на всех этапах проектирования соотвествовали госстандартам, отвечали всем необходимым требованиям безопасности, качества и надежности, а цены на строительные материалы и конструкции не превышали рыночные, следят специалисты Москомэкспертизы и двух подведомственных ей структур — Мосгосэкспертизы и ГАУ «НИАЦ».

— трансформация —

Пандемия коронавируса внесла существенные коррективы во все сферы жизни общества, в том числе в работу этих ведомств. Но грамотный и своевременный перевод всех рабочих процессов в удаленный формат, а также оказание услуг исключительно в электронном виде позволили Москомэкспертизе не только не снизить показатели, но и быстро приспособиться к новым обстоятельствам, предложив своим заказчикам высококачественный сервис, позволяющий сохранить и даже увеличить производственные мощности.

Под руководством мэра Москвы Сергея Собянина в столице вот уже несколько лет проводится масштабная работа по информатизации и переводу в электронный вид услуг, оказываемых в том числе органами исполнительной власти. Москомэкспертиза начала перевод своих услуг в электронный вид одной из первых во всем стройкомплексе Москвы.

В 2013 году еще мало кто представлял, что подать заявление и получить результат можно будет с помощью пары кликов, просто имея под рукой компьютер или мобильное устройство. На сегодняшний день не только все услуги организаций доступны онлайн, но и для удобства их заявителей запущены новые мобильные сервисы.

### Удаленка

«Восемь лет назад, запуская услугу по проведению государственной экспертизы в электронном виде, мы уже понимали, что за подобными сервисами будущее и что они существенно упростят и ускорят как нашу работу, так и работу наших заказчиков. Именно благодаря развитию онлайн-инфраструктуры оказания услуг и высокому уровню оснащен-

ности организаций пандемия коронавируса, которая, несомненно, стала для всех нас непростым периодом, все-таки не смогла существенно повлиять на нашу деятельность», — отмечает председатель Москомэкспертизы Валерий Леонов.

В период карантина и последующих ограничительных мер организациям пришлось трансформировать свои бизнес-процессы, но этот переход был безболезненным и не отразился на результативности и показателях работы. В марте 2020 года Москомэкспертиза и ее подведомственные учреждения перевели 100% штата на удаленную работу. Вся коммуникация внутри организации и с контрагентами велась дистанционно: специалисты Мосгосэкспертизы и ГАУ «НИАЦ» в кратчайшие сроки научились взаимодействовать в удаленном формате, обмениваться данными, проводить видеоконференции.

«В случае с Мосгосэкспертизой большим преимуществом для легкого перехода на дистанционный режим работы стал не только тот факт, что все услуги организации были переведены в электронный формат достаточно давно, но и то, что к настоящему моменту у организации есть и развитая внутренняя онлайн-инфраструктура, вспомогательные сервисы и, самое главное, автоматизированная информационная система (АИС) „Экспертиза проектов“.

Основная производственная платформа Мосгосэкспертизы для государственных заказчиков, она позволяет полноценно работать с документацией как заявителям, так и экспертам: загружать весь комплект необходимой для прохождения экспертизы документации, отслеживать статус прохождения, заполнять заявки на прием к нужному специалисту (в том числе в режиме видеосвязи), эксперты могут в системе вы-



Валерий Леонов, председатель Москомэкспертизы

носить замечания к проектной документации, заявители — устранять их», — отмечает Валерий Леонов.

Для прохождения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий инвесторы с 2017 года могут воспользоваться «Личным кабинетом заявителя», который располагает столь же широким функционалом, как и АИС «Экспертиза проектов», и позволяет удаленно пройти все этапы экспертизы: от загрузки документов до получения заключения с цифровой подписью экспертов.

В условиях удаленной работы электронные услуги и в целом онлайн-взаимодействие с Мосгосэкспертизой стали более востребованы у заявителей и заказчиков. Так, услуга записи к экспертам на mos.ru стала одной из самых популярных у бизнеса по итогам 2020 года: за ее получением обратились почти 180 тыс. раз.

«За каждым выданным положительным заключением организации на строительство, капитальный ремонт или реконструкцию строительных объектов стоит огромный труд

экспертов. Ведь за тысячами рассмотренных проектов — десятки тысяч консультаций, звонков и писем, времени, уделенного общению с заявителями и проектировщиками», — рассказывает Валерий Леонов.

### Мобильные приложения

Удаленный формат работы в определенной степени стал драйвером дальнейшего развития электронных сервисов Москомэкспертизы и ее подведомственных организаций. В марте текущего года Мосгосэкспертиза запустила мобильное приложение для заявителей «МГЭ Онлайн». Это первый подобный продукт в сфере строительства, у которого на сегодняшний день нет аналогов.

«Мы создали приложение в первую очередь для удобства наших заказчиков. С помощью „МГЭ Онлайн“ наши заявители смогут получать полные данные о ходе рассмотрения своих проектов в рамках экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. При этом получить информацию можно из любой точки мира — достаточно

иметь под рукой мобильное устройство и зарегистрироваться как пользователь приложения. В приложении доступно отслеживание изменений статусов по поданным заявлениям и получение push-уведомлений о новых событиях. Также там можно просматривать подробную статистику по всем заявкам организации, в том числе поданным ранее», — рассказывает руководитель Мосгосэкспертизы Анна Яковлева.

Создавая мобильное приложение, Мосгосэкспертиза ставила перед собой задачу повысить оперативность работы в удаленном формате, ведь мобильные телефоны у каждого всегда с собой, а это значит, что заказчики могут получить доступ к информации по рассматриваемому проекту в любое время.

«На сегодняшний день вышло уже два обновления приложения „МГЭ Онлайн“. Пользователям стали доступны новые функции глобального поиска по всем поданным заявкам и формирования списка избранных заявок, а также контактная информация экспертов, работающих с проектами. Мы продолжим работу над улучшением работы приложения, расширением его функционала, и в скором времени оно станет еще удобнее и интуитивно понятнее», — добавляет Анна Яковлева.

Вслед за Мосгосэкспертизой мобильное приложение появилось и у ГАУ «НИАЦ» — с его помощью можно отслеживать процесс разработки специальных технических условий (СТУ). СТУ — это основа технически сложных строительных проектов, без которых просто невозможно обосновать некоторые решения по безопасности и надежности конструкций для уникальных объектов.

«Услуга по разработке СТУ вот уже несколько лет предоставляется в электронном виде. Приложение „НИАЦ Онлайн“ — это логичное и своевременное дополнение к уже отлаженному механизму онлайн-коммуникации между сотрудниками и заявителями, благодаря которому повысится оперативность решения рабочих вопросов и получение конечного результата в виде оказанной услуги», — рассказывает генеральный директор ГАУ «НИАЦ» Евгений Шмагин.

Пользователи приложения «НИАЦ Онлайн» могут получать информацию о статусе заявки на оказание услуги, просматривать историю по ранее поданным заявкам, а также



Государственное автономное учреждение города Москвы

«Московская государственная экспертиза»

12+

получать push-уведомления о новых событиях и статистику по поданным заявлениям.

### Модернизация электронных услуг

До 2020 года было сложно представить, что все необходимые услуги для бизнеса в кратчайшие сроки можно будет получать без визитов в ведомства. Период карантина и удаленной работы позволил понять, в каком направлении развития электронных услуг двигаться дальше, что можно улучшить, модернизировать и дополнить. Москомэкспертиза и подведомственные ей организации внесли из удаленной работы ценный опыт, который позволит улучшить, сделать более удобным получение электронных услуг заявителями.

В ближайшее время ведомство модернизирует услугу по проведению государственной экспертизы и (или) результатов инженерных изысканий. Так, будет расширен состав сведений в интерактивной форме заявления о проведении государственной экспертизы, реализована возможность подписания документов электронной подписью на портале mos.ru без предварительной установки специализированного программного обеспечения, а также станет возможным скачивание документов из личного кабинета заявителя на mos.ru с отметкой об электронных подписях.

Кроме этого до конца года на официальном сайте мэра Москвы mos.ru заказчикам Мосгосэкспертизы станет доступна новая услуга — «Проведение государственной экспертизы в форме экспертного сопровождения проекта будет заключаться на год, и в течение этого периода заявитель сможет подать заявление на проведение оценки изменений, внесенных в проектную документацию, ранее уже получившую положительное заключение, а также на проведение госэкспертизы изменений, внесенных в проект в ходе экспертного сопровождения.

«Постоянная модернизация электронных сервисов — одна из наших первоочередных задач. Для нас крайне важно, чтобы получить наши услуги можно было максимально просто и удобно, чтобы заказчики тратили на это минимальное количество времени», — подытожил Валерий Леонов.

Наталья Петрова

## ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

# Быстрый шаг вперед

— тренд —

**Строительство в нашей стране — один из драйверов развития, однако к заветному рубежу — ежегодному вводу 120 млн кв. м жилья — никак не приближимся. И все-таки надежда на лучшее не покидает, тем более когда запускаются новые производственные мощности или применяются более совершенные, чем прежде, методы работы. После настоящего бума на BIM, похоже, наступает пора внедрения технологий, значительно сокращающих сроки возведения домов.**

### От простого к сложному

Логика строительства быстровозводимых зданий сама по себе подразумевает только одно: дома сооружаются в короткий срок. Это значит, что создаются проекты, где за основу берутся определенные модули. Как в конструкторе Lego, они соединяются между собой в целостное строение. Если при обычном подходе за производственный элемент принимается, например, кирпич или панель, то при применении этой технологии — уже часть дома (допустим, секция или капсула). Далее рассматриваются разные варианты, каким образом эти части объединить. Таким методом можно создать необходимое количество объектов. С одной стороны, они стандартные, а с другой — их достаточно собрать в таком количестве, что они в итоге получатся разноплановыми.

При создании 100 вариантов домов из имеющихся модулей время проектирования уменьшается в десятки раз: с нескольких месяцев до недель, поясняет гендиректор BIM Project Галина Лоевская. В этом случае не нужно формировать каждый раз отдельное здание, можно просто пересобрать соединения «звеньев», чтобы получить новые решения.



«Одна из быстровозводимых технологий — индустриальное домостроение. О сроках строительства можно судить на примере ЖК „Сколковский“. Были взяты два проекта одинаковых домов с идентичными планировочными решениями. Один был выполнен в монолите, а второй специалистами Первого ДСК перепроектировали под индустриальное домостроение. В результате первый строился 18 месяцев (от нулевого цикла до полного завершения строительства), а „заводской“ — за 12 месяцев. По стоимости индустриальный дом обошелся на 15% дешевле», — комментирует директор департамента по развитию продукта ГК ФСК Петр Кирилловский.

Панельное домостроение в нашу страну пришло еще в 1950-х годах, сразу же став основным методом строительства городов, хотя с тех пор оно существенно изменилось. На данный момент технологии позволяют выполнять панели в таком виде, что готовые дома невозможно отличить от монолитных, в том числе в контексте удобства планировок, внутренней отделки, качества здания.

Как подчеркивает гендиректор «ПроГород» (Группа ВЭБ.РФ) Александр Чеботарев, массовое возведение панельных домов возможно только с учетом близости домостроительных комбинатов. Как показывает практика, максимальная отдаченность ДСК от строительной площадки не должна превышать 300 км, иначе за счет логистики нивелируется не только экономическая выгода, но и экономленное время. Так, например, для строительства панельного жилья в Санкт-Петербурге и Ленинградской области используются мощности исковских ДСК, расположенных как раз в 300 км.

«Строительство до 200–300 тыс. кв. м панельного жилья возможно без обязательного возведения ДСК, но если застройщик планирует возвести более 1 млн кв. м, например микрорайон или район для 50 тыс. жителей, то строительство домостроительного комбината как минимум будет востребованным», — рассказывает Александр Чеботарев.

Еще одна технология быстровозводимого жилья — строительство зда-

ний с металлическим каркасом. В некоторых странах доля этой технологии в жилом строительстве достигает 50%. Ее применение позволяет построить десятиэтажный дом вдвое быстрее, чем монолитный, за счет исключения «мокрого» этапа работ и применения поточного метода. Компания «ПроГород» планирует опробовать эту технологию при комплексной застройке микрорайона №7 в Кингисеппе Ленинградской области.

### На ПИКе прогресса

Одним из пионеров внедрения скоростных технологий стала ГК ПИК. По словам директора по продукту «ПИК-Модуль» Ивана Стурова, этому способствовала организация технологического процесса: в компании 80–90% всех работ выполняется на производстве, максимум 20% приходится на строительную площадку.

«Блок собирается из бетонных элементов: стен, пола и потолка — с уже выполненной финишной отделкой», — объясняет он. — Таким образом, на строительную площадку отправляется полностью готовый 3D-модуль, а сборка и монтаж одного этажа многоквартирного дома происходят за один день».

К преимуществам такого способа относятся беспрецедентно высокая скорость производства и строительства: девятиэтажный модульный дом строится за две недели. Среди других плюсов: повышение качества жилья и отделки, высокая экологичность и энергоэффективность, а также минимум строительных отходов: благодаря четким расчетам и автоматизации производства их количество сокращается на 70–80%.

Модульное строительство никак не ограничивает вариативность квартирографии в проекте. Кроме того, оно применимо в любом регионе вне зависимости от его специфики. Дома проектируются по той же технологии, но уже под конкретные ус-

ловия, например с использованием более сейсмостойких конструкций.

Недавно стало известно, что московский Первый ДСК разрабатывает новое поколение многоэтажек — «Евромодуль». Это индустриальные дома, которые возводятся индустриальным способом, разработанные при участии испанских специалистов из архитектурного бюро CityThinking. В частности, создается продукт, который можно индивидуализировать в зависимости от требований, используя многоуровневую систему модулей. ЖК «1-й Ленинградский» в столичном районе Молжаниново будет первым с домами нового поколения «Евромодуль» — в нем представлено до 33 планировочных решений, включая квартиры евроформата.

«Действительно, понятие „модульный дом“ сегодня перестает ассоциироваться с какими-то временными конструкциями или блок-контейнерами. Он становится новой архитектурной формой с глубокой инженерной проработкой, что позволяет говорить о высоком качестве», — подчеркивает основатель компании Есарепов Руслан Муханов. — Например, наша компания создала свою инженерную платформу, на базе которой на фабрике в Подмоскovie изготавливаются не только жилые апартаменты „под ключ“ с ремонтом, мебелью по индивидуальному заказу, техникой и системой „умный дом“, но и различные рор ur модели. Такой модульный дом может легко трансформироваться под любые бизнес задачи: офисное пространство, коворкинг, ресторан, бутик, магазин, станция формата».

### Нарастить мощности

«Имеющиеся сегодня примеры современных линий по производству домокомплектов, которые сами по себе являются мобильными и их можно перемещать в любую точку, выглядят перспективными в рамках на-

шей большой страны, — уверена директор департамента консалтинга и аналитики Knight Frank Ольга Широкова. — Это может представлять интерес как для застройщиков, планирующих выход в регионы, так и для самих регионов с небольшой емкостью рынка, ведь таким образом можно реализовать проект и переехать с заводом в соседний регион». По ее словам, основные сдерживающие факторы для развития сегмента — консерватизм, недоверие к новым технологиям и негативный опыт использования некоторых из них (например, каркасные технологии в определенный момент были дискредитированы рядом некачественных проектов).

Заместитель гендиректора Фонда ДОМ.РФ Антон Финюгинов также указывает на компактность и мобильность новых производств — их можно разворачивать близ участков крупных проектов и перевозить на новые места исходя из тенденций спроса. Однако он выделяет при этом некоторые ограничения: дефицит квалифицированной рабочей силы и доступность качественного сырья, например пиломатериалов, или комплектующих: окон, дверей.

Вместе с тем, по мнению экспертов, сейчас в России наблюдается дефицит промышленных мощностей — их нехватка оценивается в 33%, то есть нужно еще 270 заводов ЖБИ от требуемого объема мощностей. «Необходима госпрограмма, рассчитанная на 15 лет, по строительству и вводу до 25 заводов индустриального домостроения в год, которая будет включать в себя не просто приобретение оборудования в Европе, но и развитие отечественного машиностроения. Возможно, на начальном этапе потребовется привлечение европейских технологий и специалистов с накопленным опытом работы с оборудованием», — заключает Петр Кирилловский.

Александр Шевчук

домпроект

Небесные мосты

В наш век ужин на высоте — банальная подробность жизни в мегаполисе. А вот прогулка над городом — опыт, за которым раньше приходилось лететь в Азию. Один из известных в Москве девелоперов — «Донстрой» — решил изменить парадигму движения и сенсорики в Москве. „Ъ-Дом“ рассказывает, как компания намерена это сделать на примере жилого комплекса «СОБЫТИЕ».



— Москва —

Выход на киноэкраны «Дюны» Дени Вильнева стал интеллектуальным поводом поговорить об убедительности придуманных миров. Ничто так не питает наше воображение, как картины будущего. Они готовят нас к переменам.

В XIX веке философ и музыковед князь Владимир Одоевский пишет свои «Петербургские письма» из 4338 года. Там дома с хрустальными крышами, общение через магнетический телеграф и воздушные путешествия на гальваностатах. Влобом воображаемом будущем непременно меняются сенсорные связи с миром и то, как мы перемещаемся в пространстве.

А что же в настоящем? Наша городская жизнь стремительно становится многомерной. Системные девелоперы всегда немного визионеры. Они переосмыслиют человеческую реальность, чтобы вместе с архитекторами создать пространство, отвечающее духу времени. Последние 100 лет они ищут решение, как городу, растущему все больше вверх, сохранить горизонтальный план земли?

Один из ответов — небесные мосты. Эта структура физически выглядит как закрытое пространство, соединяющее отдельные здания, как минимум на шесть этажей выше земли. Эти переходы забирают на высоту функции городских кварталов.

Современный масштаб небесных мостов впечатляет. Например, длина такого коридора китайского небоскреба Raffles City Chongqing — почти 300 м. Представьте, что вы просто перевернули в горизонталь сверхвысокое здание.

**От тела к душе**

В Москве первый дом с небесными мостами строит «Донстрой». Три 51-этажных корпуса будут соединять sky-мосты на высоте 26–28 этажей. Башни формируют ансамбль четвертой очереди квартала «СОБЫТИЕ». Строится он на западе города, в Раменках. Появление такой архитектуры — выразительной, с гибким фасадом, без декоративного загромождения — уместно в районе, который называют интеллектуальной милей.

Проектировать дом-прецедент пригласили Филиппа Никандрова, возглавляющего авторский коллектив российского проектного института «ГОРПРОЕКТ». Он, создатель башни «Эволюция» и небоскреба «Лахта Центр», обладает специализацией в проектировании и строительстве особо крупных и уникальных высотных зданий. Четвертый квартал проекта «СОБЫТИЕ» оказался событием даже для такого мастера. Это первый жилой небоскреб Филиппа Никандрова.

Футуристические башни в тонированном стекле проектная команда на-

зывает между собой дерзким, вертикальным городом, домом для новаторов, а еще «айфонами». Всем нравится идея, которую транслирует образ, — свободная связь с миром и с людьми. Вообще, любой мост — конструкция сакральная. Во многих культурах

ных текстах мост является символом перехода из одной сферы, состояния, мира в другой. Если послушать специалистов по эмбодименту — практик, работающих с психоэмоциональным состоянием через внимание к телесности, то переход по мосту на уровне

физики запускает ваше обновление на ментальном уровне. А как часто нам приходится за день менять свои состояния и роли.

Московские sky-мосты — пространство новых социальных связей. По замыслу девелопера на таких мостах будут устроены уникальные для города лаунджи и прогулочные зоны в садах между небом и землей. Это место встреч, общения и творчества на 100-метровой высоте будет принадлежать исключительно резидентам комплекса и их близкому кругу. Виды мечты — безрамные ограждения мостов из стекла открывают свободный обзор. Это впечатлят тех, кто видел многое.

У подобных четвертому «СОБЫТИЮ» комплексов, где логика жизни разворачивается по вертикали и горизонтали, большой потенциал для обогащения своих жителей — обогащения их сенсорики. Почему это важно? В разговорах о проблемах мегаполисов любят обсуждать показатели: трафика, качества воздуха, плотности застройки. Все это имеет значение. Но не меньшее воздействие на физическое и психическое состоя-

ние человека оказывает дефицит разнообразных ощущений.

Наш мозг с удовольствием ест разные сигналы — звук, цвет, вкус, запахи, тактильность. Испытывая дефицит впечатлений, мозг ищет источники, чтобы их восполнить. Если мы жили бы на природе, то все наши пять чувств находились в постоянном возбуждении. И это очень хорошо для наших когнитивных функций. Но мы живем в городе. И наша мультисенсорика находит далеко не экологичный источник — гаджеты.

**Многомерная жизнь**

Переезд в такой комплекс, как «СОБЫТИЕ», — уникальная возможность переживать каждый день на телесном уровне, всеми системами, полезный для организма опыт. Такая архитектура в прямом смысле проживается. Кстати, предложений сейчас в продаже не много — чуть больше 1 000 квартир в двух корпусах, зато есть метражи на разный бюджет — от 22,4 до 135,7 кв. м.

Усилить свое мультисенсорное восприятие можно не только на sky-

мостах. Каждый день дарит жителям прекрасные виды из окон их квартир. События в башнях происходят в общественных пространствах на разной высоте. На крышах будет устроен всесезонный sky-парк с лаунж-зонами и местами для занятия спортом. Расслабиться или устроить себе пробежку здесь можно в любое время. Проекцией «небесного» парка на земле станет ландшафтный двор с арт-объектами. Главным местом встреч задумана площадь с фонтаном и перголой, похожей на Стоунхендж из будущего. Будут и уже традиционные для горожан воркаут и игровая площадка.

Жизнь в «СОБЫТИИ» многомерна. Из архитектурных, интерьерных и социальных решений дома рождаются взаимосвязи между природой, дизайном среды и биологией человека. Так окружение создает новых людей, не теряющих контакт с природой, с высоким уровнем чувствительности, а значит, творческих и здоровых. Так архитектура способна «пробудить спящего ото сна». И это более простой путь, чем в «Дюне» у Герберта.

**Елена Иванова**



# ДОМ ГОРОД

# Тишина в городе

Городской шум может не только отвлекать от дел, но и стать серьезной угрозой для здоровья вплоть до потери слуха. Следить за уровнем шума и делать город тише по силам самим горожанам — с помощью краудсорсинговых технологий, считает аналитик данных КБ «Стрелка» **Анастасия Долгорукова**.

## — ситуация —

Проблема шумового загрязнения сегодня стоит перед городами по всему миру. Справляются с ней по-разному: где-то, как в Цюрихе, зонируют пространство и внедряют разные «режимы тишины», где-то регулируют работу шумных баров и кафе в вечернее время — так, например, борются с рекреационным шумом в Вене и Берлине.

В России проблема шума наиболее остро стоит в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Красноярске и Ростове-на-Дону. Согласно докладу «О состоянии и об охране окружающей среды РФ в 2018 году», более половины всех полученных Роспотребнадзором жалоб было связано с шумовым воздействием. В Москве уровень шума регулируется только законом «О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве» и федеральным СанПиНом — не очень строгим по сравнению с европейскими нормативными документами.

Также москвичи могут направить свои жалобы в единую справочную службу мэрии Москвы, позвонить в полицию или обратиться в Роспотребнадзор для проведения замеров уровня шума. Так, коллективные жалобы жителей домов рядом Патриаршими прудами привели к введению ограничений по посещению района в вечернее и ночное время.

Чтобы решить проблему шумового загрязнения в Москве, первым делом необходимо обеспечить качественный и оперативный мониторинг шума в разных районах города. Сегодня в Москве этим занимается ГПБУ «Москоммониторинг». Эта организация измеряет уровень шума, отправляя мобильные лаборатории в районы, откуда поступают жалобы горожан. Но 76% таких проверок не подтверждают жалобы, направленные жителями. Причина может быть в том, что на момент проверки сообщение о шуме уже теряет свою актуальность. Это неудивительно, учитывая, что обработка каждой жалобы может занимать до 30 дней. Кроме того, многие горожане вообще не знают об этой службе и ее деятельности и о том, что с шумом можно бороться.

## Как решают проблему шума в Европе

В Европе в 2002 году была принята директива 2002/49/ЕС. Она направлена на мониторинг шумового загрязнения в городе и обязывает членов ЕС раз в пять лет представлять шумовые карты и подробный отчет с планом действий по снижению шумового загрязнения для городских агломераций с населением более 100 тыс. человек. После этого многие европейские страны начали учитывать уровень шума при планировке крупных автомобильных и железных дорог, на стройках и рядом с аэропортами. Значитель-

ное количество данных об уровне шума находится в открытом доступе — это позволяет визуализировать собранную информацию на карте и изучать сводную статистику по странам Евросоюза.

В Европе не только отслеживают уровень шума, но и применяют специальные меры для его снижения. Например, в Дании используют специальное шумопоглощающее дорожное покрытие — оно позволяет уменьшить шум от дорожного движения на 3 децибела. Чтобы снизить автомобильный трафик в городах, страны ЕС активно развивают велоинфраструктуру, уменьшают количество парковочных мест, а также проводят мероприятия в формате «день без машины». По оценкам, сделанным Brussels Environment в 2012 году, подобные инициативы в период с 9:00 до 19:00 помогли снизить шум в Брюсселе более чем на 10 децибел. В шумных железнодорожных составах применяют специальные колесные пары из композитных материалов — они уменьшают трение колес о рельсы и делают движение поездов тише.

Эффективно снизить уровень шума в городах помогают планировочные решения, основанные на шумовых картах. Например, в Берлине был разработан план землепользования (Flachennutzungsplan), который обязывает осуществлять городское планирование с учетом мер, направленных на снижение шума в городе. В такой план входят характеристика и оценка основных источников шума на выбранной территории, анализ того, как эти источники будут меняться, например, во время строительных работ, что становится полезным инструментом для административных и различных служб при планировании работ. Также в документе предлагаются меры по минимизации шумового воздействия. Он доступен горожанам, поэтому при необходимости они могут обратиться в органы местного самоуправления с целью обсуждения и внесения изменений в план.

## Шумовая карта от горожан

Особенно важный этап перед принятием каких-либо решений, направленных на снижение уровня шума, — подготовка шумовой карты территории. Такая карта — это лучший инструмент для эффективного мониторинга и анализа шумового загрязнения в городе. Карты, применяющиеся сегодня и в Европе, и в Америке, помогают городским властям эффективнее проводить планирование городских территорий, быстро и точно выявлять наиболее шумные места и определять источники шума.

В КБ «Стрелка» разработали технологию, которая позволит создавать шумовую карту в режиме реального времени. Для ее внедрения не потребуется устанавливать специальную технику или разрабатывать новый



Шум мешает горожанам каждый день, но с ним можно бороться с помощью инициатив самих жителей мегаполисов и новых технологий

софт — горожане смогут записывать звуковые сообщения прямо в мессенджере Telegram. Аудиозаписи будут обрабатывать алгоритмы искусственного интеллекта — они смогут распознать не только уровень шума, но и его вероятный источник.

Идея разработать технологию для мониторинга шума на основе Telegram пришла во время изучения подходов к измерению шума в Москве. Сегодня открытые данные, выложенные ГПБУ «Москоммониторинг» на сайте правительства Москвы, трудно назвать репрезентативными и доступными. Там есть информация о фактах превышения допустимого уровня шума, но нет точных количественных данных. Чтобы оформить жалобу и запросить проверку, горожанам необходимо отправлять запрос в электронную приемную или звонить по телефону мэрии Москвы и потом ждать ответ в течение 30 дней. Но этот процесс можно было бы оптимизировать, используя популярный мессенджер.

Вообще в Европе проблему шума рассматривают через призму новых технологий и гражданской науки еще с начала нулевых. Но мониторинг окружающей среды с помощью сенсоров в смартфонах — это относительно новое изобретение. Сегодня исследователи разрабатывают приложения, которые позволяют жителям самим отслеживать и картографировать данные о превышении допустимого уровня шума. Например, в Антверпене в 2011 году с помощью приложения NoiseTube создали шумовую карту районов, а также провели исследование, которое показало, что данные, собранные с помощью смартфонов, в целом не менее надежны,

чем данные со станций мониторинга шума. То же приложение использовали в Загребце, а совсем недавно, в 2019 году, французскими исследователями был разработан более современный аналог приложения NoiseTube — NoiseCapture.

У Telegram, в свою очередь, есть масса преимуществ: разработчикам не нужно создавать новые приложения, а пользователям не придется ничего устанавливать — мессенджер уже доступен на разных операционных системах, поддерживает большое количество языков, постоянно обновляется и уже известен широкой аудитории. Пользователь мессенджера с помощью специального чат-бота может проводить замеры в любой момент. У исследователей тоже есть много возможностей для обработки полученных данных. Например, в будущем можно добавить модель классификации, которая позволит определять тип источника шума.

Мы в КБ «Стрелка» разработали пилотную версию чат-бота для измерения шума и протестировали его в марте в Пресненском районе Москвы. С помощью волонтеров удалось собрать 2560 аудиозаписей, которые легли в основу шумовой карты. Средний уровень шума в течение дня в этом районе составил 66 децибел, тогда как, согласно СанПиНу 2.1.2.2645-10, допустимый уровень — 55 децибел. На карте можно увидеть, что наиболее шумные места, обозначенные темными синими точками, сосредоточены вдоль нескольких улиц. Для более детального анализа был применен алгоритм пространственной кластеризации HDBSCAN, который позволяет преобразовать точки в кластеры. В результате мы получи-

ли карту шума, на которой отражены главные проблемные зоны.

## Как могут помочь горожане

Уже сегодня можно начать работу над созданием аналогичных шумовых карт для российских городов. Разработчики КБ «Стрелка» планируют интегрировать пилотную версию проекта в цифровую платформу вовлечения «Чего хочет город». Однако в долгосрочной перспективе также необходимы законодательные изменения — сегодня нормативные документы не позволяют использовать смартфоны наравне с приборами, измеряющими шум. Городские власти могут ориентироваться только на данные комплексных измерительных систем, входящих в состав стационарных станций шумового мониторинга. Между тем многие европейские исследования посвящены сравнению качества собранных смартфоном шумовых данных с данными, которые были собраны стационарными станциями. Одно из них подтвердило, что мобильные телефоны после правильной организованной калибровки дают точно такие же результаты, как и стационарные приборы.

Борьба с шумом — это комплексная процедура, которая затрагивает разные аспекты жизни города. Поэтому важно, чтобы разные государственные, муниципальные, а иногда и международные ведомства принимали участие в борьбе с шумовым загрязнением. Некоторые европейские агентства, например, целенаправленно финансируют IT-стартапы, работающие в сфере «умного города». Города заинтересованы в развитии цифровых проектов: они делают жизнь горожан комфортнее, привлекают туристов и предпри-

имателей, способствуют демократизации технологий и позволяют получить новые городские данные.

Как говорит руководитель лаборатории «Искусственный интеллект для городов», product owner цифровой платформы вовлечения «Чего хочет город» Александр Каменев, сегодня технологии для коммуникации с горожанами не ограничиваются уже привычным для многих сбором идей, предложений или жалоб на сайте города. Мы обмениваемся мультимедийным контентом каждый день, и при создании современных цифровых продуктов было бы странно игнорировать новые форматы данных, которые могут дать намного больше информации о городе. С помощью своих мобильных устройств горожане могут делиться фотографиями, видео, аудиозаписями, картами и другими сложными данными с городскими властями, исследователями и специализированными организациями, которые помогут устранить возникшую проблему или примут актуальное решение.

Крупный бизнес давно использует краудсорсинговые технологии, чтобы понять запросы клиентов, проанализировать их опыт и определить стратегию развития. Теперь настала очередь городов. Будущее — за сервисами и методами анализа с низким порогом входа, которыми легко могут воспользоваться горожане и исследователи, предприниматели и представители городских администраций. Поэтому на платформе «Чего хочет город» планируется не ограничиваться анализом текстовых данных, исследовать звук и другие мультимедийные материалы для проведения городских исследований, проектов в сфере вовлечения и городского развития.

# Дьявол времени

## — локация —

**В неоднородном пространстве города, состоящем как из популярных районов и переполненных торговых улиц, так и из деловых кластеров и тихих жилых кварталов, только отдельные локации становятся точками притяжения. Таковыми их делает функция, которая предлагает аудитории разнообразные форматы активности и конкурирует за ее время. Компания Habidatum провела исследование и выяснила, где горожане чаще всего проводят время.**

Признанный в дата-аналитике способ анализа популярности и изменений спроса на городские локации — это оценка dwell тайм (dwell time — время пребывания человека в определенном месте). При этом значимость места будет определять не только трафик, но и доля этого потока, готовая там задержаться — ради функций и коммерческих сервисов или из-за ценности качества среды.

«Конвертировав поток из количества человек в человеко-часы, локация получает дополнительную прибыль, увеличивая свое значение в общегородской иерархии, чем повышает и потенциал окружающей территории», — говорит ведущий ана-

литик Habidatum Анна Амвросова. Размещенный на территории бизнес может управлять посещаемостью через свои инструменты, работая с факторами внешней среды и планировкой, с изменением концепций объекта недвижимости или перестройкой внутренних процессов.

Исследуя разные локации, в Habidatum выявили взаимосвязимость времени пребывания и функции места. Исследователи разбили dwell тайм на четыре типа и изучили пространственное и статистическое распределение каждого из них:

в движении (короткий dwell тайм, до 30 минут), короткий-средний dwell тайм вне дома (30–60 минут), характерный для работы и отдыха, средний-длинный dwell тайм (60–180 минут), длинный dwell тайм (от 300 минут и больше), свойственный практически для полной неподвижности горожан.

Первый тип, в движении, характеризует транзитные перемещения и короткие остановки по делам. Активность вне дома, от получения до часа, предположительно связана с ланчем или бытовыми покупками, посещением точек оказания услуг. Работа и отдых, от часа до трех, это встречи вне офиса, поход в кино, обед-ужин или основательный шопинг. К неподвижному dwell тайму можно отнести пребывание в офисе

(классический рабочий день) или дома (выходные дни и ночное время).

Habidatum рассмотрел распределение dwell тайма в целом по городу — в центре и на окраинах. Рассказом о самых интересных находках.

## Пробежка до метро

При анализе были использованы анонимизированные данные сотового оператора, агрегированные по ячейкам сетки 250x250 м за март 2020 года. Они отражают перемещения москвичей до введения локдауна. Данные показывают общее количество абонентов в локации, а также распределение по типам dwell тайма.

Короткий dwell — самый распространенный тип: большинство людей проводят в каждой локации меньше получаса. Этот фактор отражает транзитные перемещения по городу. Наиболее часто он встречается у станций метро, вдоль основных дорог и автомагистралей, вблизи крупных транспортных узлов.

По концентрации dwell тайма этого типа можно выделить транспортно-пересадочные узлы или крупные магистрали. Что интересно, количество людей, не задерживающихся на одном месте дольше получаса, на порядок превышает все остальные группы. По локациям с высокой концентрацией короткого dwell тайма легко определяют-

ся наличие станций метро, характеризующее их как транзитные. Однако высокие концентрации можно встретить и в аптеках, и в небольших магазинах с товарами повседневного спроса.

## Вне дома: от 30 до 60 минут

Чаще всего этот тип dwell тайма характерен для короткого шопинга (бытовых и продуктовых покупок) и перерывов на ланч или кофе. Исследователи выделили две группы коммерческих объектов: районные коммерческие кластеры и кафе и рестораны, в том числе у бизнес-центров. Районные центры — торговые улицы с кластерами коммерческого разнообразия — характеризуются двумя типами dwell тайма: в движении и вне дома. Действительно, человек редко проводит в продуктовом магазине или аптеке более получаса, но для длительных бытовых покупок такие локации обеспечивают значительную часть еженедельного шопинга.

Интересно, что не подтвердилась гипотеза о разном распределении dwell тайма среди кафе и ресторанов. Ожидалось, что получится разделить их на две группы — обеденные места, где люди проводят не больше часа, и рестораны для ужина, в которых посетители проводят

больше времени. «Но никакой значительной разницы не нашлось, в обоих случаях доминирует группа dwell тайма вне дома (от 30 до 60 минут)», — говорит аналитик Полина Королева, исследовавшая данные для проекта.

То есть по большей части в московских ресторанах люди редко задерживаются дольше часа. Причины разные: где-то действуют ограничения самого заведения, а где-то — нежелание посетителей затягивать свое пребывание в ресторане.

Торговые улицы — это локальные точки притяжения, где разворачивается будничная жизнь района. Наличие таких мест, где dwell тайм вне дома преобладает над транзитным, говорит не только о наличии центра для местного населения, но и о потенциале локации для открытия нового бизнеса — уличного ритейла или кафе.

## Работа и отдых

Большая часть торговых центров (примерно две трети) попадает в паттерн посещения 30–180 минут. Внутри этого временного отрезка четко выделяются две основные группы моллов: районные торговые центры и объекты общегородского значения. Районные торгцентры обычно расположены в 15–20-минутной доступности от дома, часто — у

станций метро, в то время как крупные моллы — это торговые центры на ТТК, МКАД или за чертой города вдоль крупных шоссе или на транспортных развязках.

Районные торгцентры (как и районные торговые улицы) характеризуются dwell таймом от получаса до часа, а моллы общегородского значения — от часа до трех. Поездка в крупный торговый центр занимает больше времени и, скорее всего, будет связана с основательным шопингом.

## Неподвижная жизнь в офисах и спальнях районов

Более чем для 70% бизнес-центров характерен долгий паттерн пребывания. Большинство бизнес-центров попадают в два основных типа dwell тайма — от часа до пяти и более. С одной стороны, это разделение объясняется тем, что офисные сотрудники выходят на обед или внешние встречи, с другой — связано с особенностями данных. Несмотря на то что март 2020 года — период «до локдауна», некоторые компании уже перевели сотрудников на удаленную работу, и общие паттерны мобильности и dwell тайма начали меняться.

При этом тип посещений выше пяти часов более характерен для «домашних дел». В городе он чаще всего встречается в жилых районах.

дом

проект

Новые коды

загородной жизни

Долгие ужины и чеховские вечные вопросы, обязательная веранда и качели на дереве, кружевные салфетки и дулевский фарфор — все эти игры русского разума и сентиментальные воспоминания, воображаемые и реальные?

— Подмосковье —

Те, кому сегодня около 40, а это основные интересанты на покупку загородного дома, еще помнят летние переезды на дальние дачи. Кто-то бережно сохраняет и восстанавливает семейные дома, особенно если живы родители. Кто-то продает, кто-то покупает, но уже совсем другую жизнь: без смородиновых кустов, скрипучих полов и влажного земляного запаха в комнатах. Покупают щедро, как никогда прежде.

По итогам девяти месяцев 2021 года элитных загородных объектов было продано в два раза больше, чем за аналогичный период год назад: проведено 899 сделок, подсчитали в Knight Frank. Средний бюджет с начала 2021 года вырос более чем на 30%. Покупают в уже известных поселках — их всего 16 на первичном рынке, а новых проектов так и не прибавилось.

Москва оживает зимой и затихает летом, потому что, как писал поэт, «гости съезжались на дачу». Две главные дороги проложены давно: Новорижское и Рублево-Успенское шоссе. Между Жуковкой и Горками-10 можно увидеть немало архитектурных артефактов того, как «невинные странности москвичей были признаком их независимости». «Они жили по-своему, забавлялись как хотели» — так писал про современников Пушкин. Но так было и в 1990-е, и в 2000-е.

В 2020-х заработавшие капиталы своим умом и талантом выбирают умеренность. Достаточно побывать всего в одном популярном (к слову, спрос в 2020 году на резиденции вырос на 300%) элитном поселке «Березки River Village», чтобы прочитать новые коды благополучия.

Умеренность

Концепцию для загородного проекта создавал швейцарский архитектор Даниэль Шиндлер. «Материал» ему достался более чем благодарный — участок 60 га на 17-м км Рублево-Успенского шоссе.

Чтобы подсветить красоту русского пейзажа потребовалась сдержанность: сохранить открытые, «длинные» виды, природную небрежность и подвижность растений, уйти от традиционных в дорогой нише стилей. Никаких псевдорусских, псевдоусадьбных и псевдоклассических особняков. «Березки River Village» — это чистый модернизм с понятной геометрией и функцией. Современно и интернационально.

Выбор резиденции предполагает спокойный визит без суеты. Дома построены, всего их в поселке 151. В продаже осталось около 20% домов, и расположены они в разных точках, поэтому приятно прогуляться от одного к другому, тем более что в «Березках» нет двух одинаковых видов и проектов.

Дома представлены в 18 концепциях. Их объемы, в свою очередь, масштабируются, то есть в линейке одного проекта может быть несколько домов разной площади. Резиденции передаются без отделки. На ее дизайн может вдохновить имя дома — у каждой из 18 концепций свое.

Самые скромные резиденции — 472 кв. м. В таком метраже можно посмотреть дома Brick со вторым светом в большой гостиной и рациональным расположением всех спален на втором этаже. Третий уровень отдан просторной террасе. Это одна из линеек, где есть альтернативные варианты на 700 кв. м и 1,07 кв. м.

Самые большие резиденции — 1,64 тыс. кв. м. Некоторые из них расположены на берегу реки. У проектов Flota будет не только выход к воде и прекрасные виды, но и более чем роскошное содержание: каминный зал, зимний сад, закрытая терраса со спа и бассейном.

Самые редкие резиденции — одноуровневые. Найти подобную логику планировки весьма непросто среди элитных домов Подмосковья. В «Березках» эта линейка называется Atrium. Один из модных одноуровневых домов, 1349 кв. м, еще продается и стоит на береговой линии. Есть здесь и своя спа-зона, и бассейн. Крыша по задумке девелопера может служить своим владельцам как терраса.

Содержательность

Как и минимализм в интерьере, модернизм в архитектуре требует высокого уровня проектирования и соответствующего качества материалов. Компромиссов быть не может. Это значительно облегчает решение о покупке дома в «Березки River Village»: либо вам нравится предлагаемая форма и объем, либо — нет. А если нравится, то вы перейдете к следующему уровню и получите новый интересный опыт.

Опыт выбора дизайн-кода для дома стал логичным продолжением стратегии за-



стройщика — продавать построенные дома, в архитектуру которых благодарзможно нельзя внести изменения, чтобы не нарушать структуру. Такой продукт в девелопменте представили впервые.

Приглашая будущих владельцев стать со-творцами, команда ГК «Галс-Девелопмент» для каждой из 18 линеек проектов разработа-ла по 3 дизайнерские концепции экстерь-ера дома. Таким образом, всего разработа-но 54 оригинальных стилистических реше-ния, к каждому из которых идут рекоменда-ции по отделочным материалам. При этом можно смешивать понравившиеся детали в каждом из вариантов и создать свой собст-венный, авторский дизайн дома. Такая сво-бода воли в выборе позволяет покупателю с помощью выразительных средств проявить свой характер и на практике оформить свое представление о том, каким должен быть дом его мечты.

Эта уникальная задумка застройщика совсем не похожа на условное разнообра-зие, предлагаемое другими девелоперами при выборе отделки фасадов премиального загородного жилья — обычно это один ма-териал в нескольких цветах. Лиственница,

палубная доска, клинкерный и ригельный кирпич, черная сталь и медь — это далеко не полный список фактур, которые можно выбрать для фасадов. Например, дом Crystal решен totally светлым в одном дизайн-ко-де: большая часть стен оштукатурена, а од-на из плоскостей облицована эффектными кассетами из листового металла с гравиров-кой, галля перед входом подчеркнет его сходство с модными виллами французско-го побережья. Этот же дом, полностью обли-цованный клинкерной плиткой коричнево-го цвета с темными металлическими колон-нами, легко представить где-то в Мюнхене или Роттердаме.

Естественность

«Изучайте природу, любите природу, будьте рядом с природой. Она никогда вас не под-ведет», — в «Березках» было бы странно не вспомнить великого американского архи-тектора Фрэнка Ллойда Райта. Ты постоянно находишь параллели этих подмосковных резиденций с его «домами прерий»: в фор-ме, доминанте горизонтальных плоскостей и непрерывности пространства. Напомина-ет о Райте, который любил работать со слож-



ным ландшафтом, и природное окружение поселка: река и каскады прудов создают кра-сивые перепады высот.

Резиденции по своему расположению со-ставляют 11 мини-кварталов. Ограждения между владениями прозрачные, но посадка домов такова, что приватность частной жиз-ни сохраняется. Каждый участок индивиду-ален, и для каждого составлены рекоменда-ции по озеленению. Например, у домов на берегу можно устроить частный пляж.

Главную эмоцию поселка создает есте-ственное окружение: взрослый лес, березовые рощи, река. Береговая линия окружает посе-лок с двух сторон. Даже за десятичасовой ра-бочий день в таком месте можно сохранить ясность ума и спокойствие, выбрав для каби-нета спокойный природный вид и переключаясь на прогулки, во время которых можно продолжать общение.

Жизнь в своем доме помогает держать фо-кус внимания на состоянии и на ощущени-ях в теле: как глубоко вы дышите, какой мар-шрут для прогулки подходит под настрое-ние, во сколько хочется проснуться без буд-ильника. Все это можно назвать экологич-ностью, а можно — исцелением.

Вести бережный по отношению к себе, близким и природе образ жизни располагает, конечно, и то, как устроена среда поселка. В «Березках» общественные зоны занимают 15% территории. Выложены велосипедные дорожки (4,5 км), устроен променад вдоль реки (2 км), площадки для детей и для трени-ровок. А этим летом семьи поселка предло-жили девелоперу дополнить их отдых еще и лодочной станцией.

Комфортабельность

Инфраструктура Рублево-Успенского и сосед-него Новорижского шоссе закрывает все за-просы: от шопинга, салонного ухода и ресто-ранов до хорошего образования и элитарно-го спорта. Тем не менее в поселке не только запланирована среда, равноценная кварталу в центре столицы: открытие коммерческих объектов предвосхитило заселение семей.

Такие системность и продуманность яв-ляются исключением для элитного приго-родо. Зато уже сейчас и те, кто купил дома, и те, кто только знакомится с объектами, мо-гут составить целостное представление о ме-сте и точно знают, как планировать переезд и ближайший год жизни. Это удобно, ведь нередко покупка недвижимости согласует-ся с родительскими планами.

Кто-то готовится к рождению, кто-то при-сматривает параллельно с поселком сади-к и школу. В «Березках» дальновидно первы-ми были благоустроены детские площад-ки. Уже третий год как открыта Cambridge International School на 500 учеников. Кстати, это единственный в Подмосковье кампус ин-новационной школы. В феврале текущего го-да была завершена ледовая арена, где теперь тренируются и профессионалы, и катаются в свое удовольствие резиденты поселка.

Материальное и человеческое окружение определяют то, насколько мы продуктивны, как действуем, нашу степень свободы и до-верия. Это система, в которой каждый эле-мент должен быть уместен. Хорошее сосед-ство — часть психологического комфорта и

важный аргумент в выборе загородного жи-лья, и в «Березки River Village» уже складыва-ется свой круг. Но это не только владельцы резиденций. Благоустроенность в поселке создается персоналом, который вниматель-но отобран ТСН.

Продумать до мелочей жизнь за городом сложнее, чем в городе. Требования к качест-ву решений и сервисов у резидентов элит-ных поселков, пожалуй, самые высокие из всех собственников дорогой недвижимости.

Для помощи резидентам создана специ-альная служба сервиса. Как и при грамот-ном проектном управлении, есть один ме-неджер, который контролирует все процес-сы. Ему жители могут адресовать свой во-прос или заявку. Сервисы можно получить самые разнообразные: как простые, напри-мер организация пропусков для семьи или вызовы специалистов на участок, так и экс-пертные — согласование проектов ремонта или консультации по заключению догово-ров на коммуникации.

Диджитальность

То, что представляется само собой разумею-щимся после жизни в столице, а тем более после такого мегаполиса, как Москва, состо-ит из множества обстоятельств. И это не толь-ко быстрые дороги. Хотя Рублево-Успенское шоссе в этом плане, конечно, лучший вари-ант — до центра города меньше часа. Есть еще вторая скоростная трасса «Северный об-ход Одинцово», а после открытия в 2023 году Северного дублера Кутузовского проспекта до «Москва-Сити» будет всего полчаса.

Теперь цифровая среда меняет критерии продуктивности и практичности проживания в городе и вне его. Заботиться о своих близких и о своей собственности жителям «Березки River Village» помогает мобильное приложение, созданное специально для по-селка. В нем учтены все возможные запросы владельцев домов и земли. В использовании приложение интуитивно и удобно — опла-тить счета, заказать покос травы, вызвать альпинистов для мытья панорамных окон можно за пару кликов. Все решается так, как мы и привыкли, — в интернете. Экономит время и то, что агенты, предлагающие услу-ги и сервисы, проверены и отобраны девело-пером. При этом сервисы могут дополняться по запросам жителей.

В 2020 году швейцарский банк USB прово-дил опрос среди богатых инвесторов. Пере-ехать в пригород и навсегда оставить город намеревались 46% интервьюируемых. Глав-ные мотивы — проводить больше времени с семьей и как можно дольше сохранять свое здоровье. Таких перемен требуют и разум, и чувства. А будет чай сервирован с русским или английским фарфором — это уже тонко-сти легкой загородной жизни.

Резиденции в «Березки River Village» по-купаются практически всегда для личного проживания. Очевидно, что ориентацию на владельцев, а не на инвесторов, девелопер выбрал еще при разработке концепции. По-ставив будущего жителя в центр внимания, ему удалось создать проект, отвечающий ду-ху времени и диктующий тренды будущего элитного загородного строительства.

Елена Иванова

# СОБЫТИЕ

## НОВОЕ СОБЫТИЕ. СТАРТ ПРОДАЖ!

Встречайте новую московскую достопримечательность – дом, связывающий настоящее с будущим. Революцию в архитектуре, которая ставит Москву в один ряд с такими мегаполисами, как Сингапур и Торонто. Авторский проект Филиппа Никандрова, архитектора башни «Эволюция» в Сити и Лахта Центра в Санкт-Петербурге.

Встречайте СОБЫТИЕ – уникальный небоскреб с небесными мостами и парком под облаками. Добро пожаловать в «вертикальный город» завтрашнего дня!

- Только ваши панорамы столицы – с обзорной площадки на высоте 170 м.
- Окна «в пол» в каждой квартире; уникальные купольные окна и окна в ваннах в квартирах редких форматов.
- Грандиозный парк «Событие» – 24 га пространств для спорта, общения и отдыха с природной зоной у реки.
- Связь с городом 24/7: 10 мин. до МГУ, 20 мин. до Сити и ТТК, 25 мин. до а/п Внуково.



ДОНСТРОЙ

| +7 495 241 57 14 |

Застройщик ООО «Специализированный застройщик «Развитие».  
Проектная декларация на наш дом.рф. Реклама 16+

