



Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Четверг 25 ноября 2021 №214 (7176 с момента возобновления издания)

kommersant.ru

24 | Когда власти определяют правовой статус таунхаусов

24 | Есть ли у современной архитектуры Москвы шанс оставить свой след в истории

26 | Как можно провести реновацию старого жилья без его массового сноса

Такова нежилая доля

На фоне резкого подорожания жилья на московском рынке начинается новый всплеск интереса к покупке рискованных объектов. На агрегаторах по поиску недвижимости часто встречаются объявления о продаже квартир или студий по цене ниже рыночной в несколько раз. Но законность таких объектов сомнительна: как правило, это помещения на цокольных этажах, где проживать запрещено, либо это доля в коттедже, который мог строиться без разрешительной документации. Эксперты предупреждают, что рисков при покупке такого жилья гораздо больше, нежели экономической выгоды.

— ситуация —

В условиях стремительного роста цен на недвижимость покупка собственного жилья становится недоступной широким слоям населения. По подсчетам Института экономики города, по итогам 2020 года коэффициент доступности жилья (срок, за который семья из трех человек может накопить на квартиру площадью 54 кв. м) увеличился впервые с 2008-го. Теперь для покупки жилья российской семье понадобится не менее 3,33 года откладывать все свои доходы, что на 5,7% больше, чем в 2019-м. В столице этот коэффициент выше всего: потребуются накопления за четыре с половиной года, при этом только 41,2% москвичей могут себе позволить приобрести жилье.

На этом фоне небольшие девелоперы стали выводить на рынок проекты бюджетного формата. Например, в старых офисных зданиях после ремонта к покупке предлагаются нежилые помещения под видом апартаментов. Такая недвижимость гораздо дешевле, чем квартиры в новостройках. Студия в бывшем адми-

нистративном здании площадью 13–18 кв. м будет стоить 4,5–6 млн руб., в то время как средний бюджет покупки квартиры в жилых комплексах Москвы, по данным Dataflat.ru, составляет 16,6 млн руб. Сейчас на рынке представлено 15 таких проектов, что в два раза больше, чем в 2019 году, подсчитал CEO Dataflat.ru Александр Пыпин.

Несмотря на появление нового типа жилья на рынке, уже давно придуманные застройщиками варианты пока нигде не делятся. Девелоперы по-прежнему предлагают к покупке квартиры в частных домах и апартаменты на цокольных этажах многоэтажных домов.

Квартира в частном доме

Первые такие объекты в Москве и Подмоскovie появились в середине 2000-х годов, вспоминает председатель совета директоров «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова. Тогда небольшие девелоперы стали активно выкупать небольшие участки в поселках или в пределах садовых товариществ и строить на них коттеджи.



Иногда варианты покупки дешевого жилья могут обернуться юридическими проблемами

Покупателям же они предлагали приобрести студию или квартиру в этом доме, но посредством выкупа доли в праве собственности на строение и участок. Это значит, что объектом права является не обособленное жилое помещение или квартира, а доля в праве на построенный жилой дом, поясняет юристконсульт департамента загородной недвижимости «Инком-Недвижимости» Гильяра Сабурова.

Совладельцы таких строений не могут поставить отдельные помещения на кадастровый учет, говорит руководитель департамента городской недвижимости «НДВ-Супермаркет недвижимости» Елена Мищенко. Это порождает дополнительную бюрократию: для определения порядка пользования помещениями в доме его владельцам необходимо заключать между собой дополнительное соглашение о том, кто занимает то или иное помещение. А в случае продажи своей квартиры необходимо сначала предложить ее к покупке другим сов-

ладельцам дома и только в случае их отказа можно продавать ее на открытом рынке, поясняет юрист Asterisk Анастасия Хантимилова.

И если по документам такое строение считается жилым домом, то по сути является многоквартирным домом или домом блокированной застройки, уточняет господина Сабурова. Она напоминает, что для строительства таких объектов необходимо получить специальное разрешение на строительство, а земля должна иметь соответствующий вид разрешенного использования.

Большое количество таких проектов появилось во время действия «дачной амнистии», когда девелоперы полагали, что смогут получить разрешение на ввод в эксплуатацию в упрощенном формате, говорит гендиректор VSN Realty Яна Діазунова.

Повышенный интерес девелоперов к таким постройкам наблюдался около четырех лет назад, соглашается гендиректор «Гео Девелопмент» Максим Лещев. Тогда, по его словам, в прокуратуре Московской области одновременно велось 156 дел, в которых рассматривалась законность таких строений, и готовились предписания по их сносу. Власти решили бороться с такой застройкой, в том числе из-за жалоб соседей этих объектов, уточняет эксперт.

За всю историю существования субурбана в Подмоховское было выявлено не более 200 подобных проектов, отмечает Ирина Доброхотова. Только в 2010–2013 годах экспонировалось 50 таких объектов, но часть их снесли, отмечает Яна Плязунова. Например, одна из самых громких историй — снос коттеджа в поселке Вешки в Подмоховское. Там в 2009 году вместо трехэтажного дома строителю бизнесмена Виктора Холода возвели пятиэтажное строение. В 2011 году суд признал строительство незаконным, и постройку снесли, а 40 семей, которые обзавелись там имуществом, остались без крыши над головой.

Сейчас объем такого предложения сократился минимум на 50%, а приобрести такие лоты можно только на вторичном рынке, отмечает госпожа Пазунова. По ее подсчетам, в Московской области представлено около 130 квартир формально в частных домах. Максим Лещев полагает, что госорганы будут бороться с будущим строительством таких домов, а существующие объекты уже вряд ли снесут.

c23

Реклама

НАСЛАДИТЕСЬ БЕЗЗАБОТНОСТЬЮ



PORTONOV
MONTENEGRO

Откройте для себя идиллический средиземноморский курорт, спрятанный между изумрудными горами и сапфировыми водами Бока-Которского залива. Это Portonovi — новый центр притяжения на Адриатической Ривьере. Роскошные резиденции у моря, marina мирового класса D-Marín и первый в Европе отель One&Only... сейчас лучший момент, чтобы познакомиться с этим местом.

Для индивидуального просмотра недвижимости свяжитесь с нами
enquiries@portonovi.com, +382 31 355 375

PORTONNOVI.COM

ДОМ

КОНЬЮНКТУРА

Деньги забетонировались

Россияне, которые вкладывали деньги в столичные новостройки на этапе котлована в 2020 году, начинают перепродавать эти квартиры, не дождавшись окончания строительства. По итогам января—сентября 2021 года количество сделок по переуступке прав на будущее жилье увеличилось на 38,2% год к году. Это всего 5% от всех инвестиционных сделок 2020 года: пока из активов стали выходить те, кто не уверен в дальнейшем росте стоимости жилья. Но эксперты не видят предпосылок к стагнации первичного рынка, поэтому ожидают всплеска перепродаж не раньше окончания 2022 года.

— стратегия —

В январе—сентябре 2021 года в новостройках Москвы было заключено 4,7 тыс. сделок по переуступке договоров долевого участия, подсчитали в «Метриуме». Это на 38,2% больше, чем за тот же период прошлого года, и на 17,5% больше показателя 2019-го, уточняет управляющий партнер компании Надежда Коркка. В 2021 году на общий объем покупок в новостройках приходится 19% сделок по переуступленным правам, отмечает председатель совета директоров «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова. Инвесторы, которые приобретали квартиры в 2020-м, начинают перепродавать эти лоты, не дожидаясь завершения строительства, поясняет коммерческий директор ГК «Страна Девелопмент» Александр Гуторов.

В 2020 году с началом действия программы субсидированной ипотеки под 6,5% граждане стали активно вкладываться в недвижимость в новостройках. Всплеск количества сделок, в частности в инвестиционных целях, привел к росту продаж на рынке первичного жилья. Всего в 2020-м москвичками девелоперами было продано 4,7 млн кв. м (или 86,6 тыс. лотов) квартир и апартаментов в новостройках, что на 12% больше, чем в 2019-м, подсчитали аналитики ГК ФСК. Тогда доля инвесторов могла доходить до 50% от общего объема продаж, вспоминает Александр Чеботарев, гендиректор «ПроГород» (входит в ВЭБ.РФ).

Быстрые деньги

Граждане, которые покупают недвижимость в новостройках с целью заработать, делятся на

несколько категорий: те, кто инвестирует на долгосрочную перспективу и сдает квартиры в аренду, и те, кто намерен заработать на росте ее стоимости за время строительства, объясняет руководитель аналитического центра «Инком-Недвижимости» Дмитрий Таганов.

Покупатели, рассчитывающие на быстрый доход, всегда активно совершают сделки по приобретению жилья на самых ранних этапах их реализации и перепродают их через 10–18 месяцев на волне роста цены, говорит коммерческий директор Optima Development Дмитрий Голев. На таких спекуляциях можно заработать гораздо больше, нежели на сдаче в аренду, подчеркивает Надежда Коркка. «Доходность от сдачи квартиры в аренду не превышает 5–7% годовых», — добавляет она.

А вот квартиры, приобретенные в 2020 году, принесли около 40% прибыли, или 20–25% годового дохода, добавляет Александр Гуторов. В уникальных же проектах премиум-сегмента размер прибыли мог достигать 60–70% за инвестиционный цикл, если клиент успевал приобрести лот на самом его старте, говорит господин Чеботарев. Даже те, кто приобрел площади в новостройках массового сегмента в первом полугодии 2021-го, сейчас могут заработать 10–20% при перепродаже, отмечает руководитель отдела продаж «Мармакса» Анна Терехова. Это возможно из-за значительно удорожания недвижимости: по итогам сентября цены в московских новостройках достигли 273 тыс. руб. за 1 кв. м, увеличившись год к году на 28%, соглашается CEO DataPat.ru Александр Пыпин.



Покупатели, приобретающие инвестиционные квартиры на пике льготной ипотеки, теперь избавляются от этой жилплощади

Конкуренция застройщиками

Впрочем, инвесторам сейчас нелегко выйти из этих активов, подчеркивает Александр Гуторов. Сегодня на рынке помимо квартир в пока строящихся домах, которые намерены реализовать инвесторы, появилось много новых лотов для покупки от самих застройщиков, поясняет он. Так, по итогам сентября объем предложения в массовом сегменте новостроек столицы вырос на 33% год к году и составил 15,2 тыс. лотов, уточняют в «Метриуме».

При этом новые предложения не сильно расходятся в цене с инвестиционными: на данный момент цена продажи инвестиционной квартиры равняется стоимости нового жилья в новостройке то-

го же комплекса, говорит господин Гуторов. Продажа лота по переуступке — отдельное мероприятие, которое требует времени и денег, а итоговая стоимость перепродажи будет определяться в рамках переговоров, когда апелляция к актуальному прайс-листу застройщика этого комплекса — лишь один из аргументов, отмечает руководитель «ЦИАН.Аналитики» Алексей Попов.

Часто инвесторы продают квартиры без ремонта, а многие застройщики предлагают либо лоты с отделкой white box, либо с готовым ремонтом, поэтому выгоднее приобретать помещения у девелоперов, утверждает Александр Гуторов. Но, возражает Анна Терехова, преимуществом покупки у частного инвестора может стать высокая ликвидность

лота, например востребованные этаж и метраж и удобная планировка. Но в любом случае стоимость уступки должна быть ниже цены застройщика, иначе таким лотом мало кто заинтересуется, полагает Ирина Доброхотова. В условиях ограниченной вариативности предложения итоговый прайс, напротив, может быть выше и на 6–8%, и на 20%, уточняет Надежда Коркка.

Пока инвесторам удается перепродавать квартиры не так быстро, как самим застройщикам, отмечает Анна Терехова. К примеру, в массовых новостройках привлекательный лот нередко приобретается в день размещения объявления, а квартира или апартаменты в элитном ЖК могут находиться в продаже от частного инвестора несколько месяцев, добав-

ляет Надежда Коркка. Девелоперы же могут предложить неоспоримые привилегии, например совместные с банками ипотечные программы с субсидированными ставками, продолжает госпожа Терехова.

К тому же если квартира находится в собственности менее пяти лет, то при перепродаже лота либо переуступке прав по договору долевого участия продавец должен заплатить 13% от полученного дохода, напоминает госпожа Коркка: «Сейчас инвестор может выручить 9,6 млн руб. за лот, приобретенный за 6,8 млн руб. в 2019 году, но ему придется заплатить в бюджет 364 тыс. руб., потеряв часть прибыли».

Массовой перепродажи квартир с льготной ипотекой сейчас не будет, считает руководитель департамента ипотечного кредитования 3S Group Андрей Носонов. Большинство инвесторов ожидают ввода жилья в эксплуатацию и фиксируют максимальную прибыль, уточняет Александр Чеботарев. А если инвесторы намерены продать недостроенное жилье, то они оформляют сделку ближе к концу строительства, поэтому всплеск сделок с квартирами, приобретенными в период льготной ипотеки, будет замечен на рынке в 2022–2023 годах, соглашается Надежда Коркка. По подсчетам госпожи Чеботаревой, сейчас лишь 5% инвесторов решили выйти из проекта досрочно на пике спроса, предполагая возможный спад в стоимости жилья.

Эти опасения вполне обоснованы. Аналитики УК «Ингосстрах-Инвестиции» прогнозируют, что стоимость первичной недвижимости в Москве может сократиться на 15–20% к концу 2022 — началу 2023 годов: с 236 тыс. руб. до 190–200 тыс. руб. за 1 кв. м. Эксперты связывают это с высокими темпами строительства: при объеме жилого фонда в Москве в сентябре 270 млн кв. м и среднегодовом темпе прироста населения 0,9% потребность города в жилье находится на уровне 3,8 млн кв. м в год. В 2019–2020 годах в Москве вводилось по 5 млн кв. м, а за первые восемь месяцев текущего года сдано 4,3 млн кв. м, что на 53% больше, чем годом ранее. При этом сами застройщики пока не видят предпосылок к снижению стоимости жилья.

Реинвестирование средств

«Выходить» из проданных квартир инвесторам практически некуда, поскольку цены высоки, а ставки по ипотеке тоже

увеличились, предупреждает Дмитрий Голев. Но лишь незначительное число частных инвесторов приобретает квартиры с привлечением ипотечного кредитования, поэтому запуск льготной ипотеки и изменение ее условий оказывают на рынок инвестиционных квартир меньшее влияние, чем на рынок недвижимости в целом, возражает директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Роман Родионцев.

По этой причине люди, которые продали инвестиционные квартиры, продолжают вкладываться в недвижимость, но уже закладывая меньшую маржинальность в данную покупку, ведь высокой доходности, как в 2020-м и первой половине 2021-го, вряд ли стоит ожидать, считает господин Гуторов. Большинство граждан, которые вкладывают средства в недвижимость, не являются профессиональными инвесторами, поэтому самый понятный продукт для преумножения капитала — жилье, добавляет он. Такие граждане очень активны и постоянно находятся в цикле купли-продажи: выйдя из активов, сразу стараются приобрести новые объекты либо вкладываются в стройку на этапе котлована, соглашается Анна Терехова.

Сейчас в мире наблюдается смена концепции инвестирования. Если раньше основным ориентиром выступала высокая доходность, то теперь в большинстве случаев цель вложений — сохранение средств и активов, отмечает госпожа Коркка. В текущих условиях привлекательными вновь становятся депозиты или консервативные инструменты на фондовом рынке, такие как облигации, считает Алексей Попов.

Учитывая пока еще низкие ставки по вкладам и депозитам, инвесторы могут переключиться на рынки ценных бумаг и драгметаллов, добавляет Роман Родионцев. Однако, продолжает он, недвижимость по-прежнему является привлекательным активом — помимо жилья в последнее время активно развивается складская недвижимость, ее можно приобрести, к примеру, посредством покупки паев инвестфонда, в котором упакован логистический объект. Инвесторам пока недооценен рынок загородного жилья, который в последние годы находился в состоянии стагнации, но сейчас на фоне активного участия системных игроков, банков и властей он стал перспективным, резюмирует эксперт.

Дарья Андрианова

Инфраструктура идет в рост

— развитие —

Чтобы обустроить территорию вокруг жилых комплексов, девелоперы заинтересовались строительством инфраструктуры. У трети крупнейших игроков в портфеле уже есть такие объекты. Рассказывать инфраструктурное строительство как часть бизнеса стало выгодно застройщикам, поскольку комфортная среда повышает привлекательность близлежащей недвижимости. Впрочем, пока такая возможность есть только у компаний в Москве и Петербурге, где высокие цены на недвижимость позволяют закладывать дополнительные расходы в окончательную стоимость квартир в новостройках.

Вместе с увеличением объема строительства жилья в 2020 году выросли вложения в инфраструктуру. По подсчетам InfraOne Research, расходы бюджета на такие объекты выросли на 12%, до 2,36 трлн руб. год к году. Так, на строительство дорог выделили 845,5 млрд руб., на транспортную инфраструктуру — 275 млрд руб., на образовательные учреждения — 344,6 млрд руб., на коммунальную сферу — 292,9 млрд руб., на объекты здравоохранения — 161,6 млрд руб. Меньше всего выделено на спортивные и культурные объекты, в которые вложили 88,3 млрд руб. и 66,7 млрд руб. соответственно, подсчитали аналитики.

Впрочем, создавать инфраструктуру для новых жилых комплексов на выгодных условиях можно не только с помощью бюджетных средств, но и с применением концессий или государственно-частных партнерств, отмечает руководитель InfraOne Research Александра Галактионова. По ее словам, первый договор о таком партнерстве был подписан в мае 2016 года. Тогда инвестор-застройщик и правительство Петербурга договорились о строительстве трамвайных путей. Частный трамвай начал курсировать в 2018 году, а к 2019-му сеть заработала полностью.

Наличие инфраструктуры влияет на привлекательность недвижимости, поэтому девелоперы будут интересоваться этой темой чаще,



Девелоперы жилья для повышения ликвидности своих ЖК стали чаще задумываться о строительстве инфраструктуры

прогнозирует госпожа Галактионова: «Сделать создание инфраструктуры частью бизнеса выгодно застройщикам, к тому же эту активность стимулирует государство и предлагает меры поддержки таких проектов, например льготное финансирование».

Примерно треть крупнейших девелоперов уже имеют в портфелях инфраструктурные проекты: в основном игроки заинтересованы в реализации проектов рядом с территорией застройки. По наблюдениям аналитиков InfraOne Research, строительство транспортных пересадочных узлов, дорог, подъездных путей и парковок представляется наиболее интересным для застройщиков жилья.

На втором месте — строительство скоростных трамвайных линий и другого вида транспорта, на третьем — благоустройство территории и объектов социально-культурного назначения. Наименее интересным вложением

застройщики видят строительство центров социального обслуживания населения.

Но пока строительство инфраструктуры могут себе позволить преимущественно застройщики, которые работают в крупных регионах со стабильным спросом на жилье: в Москве, Подмосковье и Санкт-Петербурге, отмечает управляющий партнер «Метриума» Надежда Коркка. Инфраструктурное строительство — это дорого, к тому же такие проекты окупаются долго, а в регионах с низкой стоимостью жилой недвижимости у девелоперов нет финансовой возможности создавать комплексные объекты, поясняет она. По этой причине региональные застройщики работают в партнерстве с опорными институтами развития и участвуют в госпрограммах и нацпроектах, резюмирует основатель группы «Родина» Владимир Шекин.

Дарья Андрианова

Спокойный октябрь

— спрос —

Ажиотажные покупки жилья в новостройках Москвы и Подмосковья на фоне льготной ипотеки сменились стагнацией. В прошлом месяце спрос на первичном рынке в столице вырос всего на 0,6%, в Подмосковье и во все сократился почти на 9%. Участники рынка считают, что настало время для стабилизации ситуации.

В октябре спрос на квартиры в новостройках Москвы и Подмосковья — одного из самых капиталоемких рынков недвижимости в стране — начал stagnировать, выяснили аналитики ЦИАН. По их данным, спрос в октябре в столице вырос всего на 0,6%, а в области, напротив, зафиксировано падение на 8,9%.

Такая ситуация уже привела к тому, что в октябре в Московском регионе было заключено 13,4 тыс. сделок на первичном рынке жилья, что на 3,3% меньше, чем в сентябре. Сокращение числа зарегистрированных договоров долевого участия (ДДУ) в столице и области наблюдается с июля, когда были изменены условия льготной ипотеки (первоначальная ставка в 6,5% была повышена до 7%, а максимальный размер кредита сокращен до 3 млн руб.). Так, в июле ЦИАН зафиксировал снижение сделок на 20% месяц к месяцу, в августе — на 13%. При этом в сентябре вновь был зафиксирован рост на 27%.

Участники рынка такие «американские горки» объясняют тем, что в сентябре ажиотаж среди покупателей был спровоцирован решением Центробанка повысить ключевую ставку, что влияет на стоимость ипотечных кредитов по рыночным условиям.

В то же время сокращение доли ипотечного кредитования на первичном рынке жилья заметило и столичное управление Росреестра. В октябре ведомство зафиксировало самую низкую с на-

чала 2021 года динамику ДДУ в Москве с привлечением кредитов. Тогда было заключено всего 5,67 тыс. таких сделок, что на 9% больше месяц к месяцу. По сравнению с октябрём 2020-го снижение составило 20%, отмечает в столичном Росреестре. Судя по тому, что в последнее время сразу несколько крупных банков, включая Сбербанк и ВТБ, анонсировали повышение ставок по ипотеке по рыночным условиям, тренд на снижение доли сделок с привлечением кредитных средств сохранится в обозримой перспективе.

Коррекция спроса ожидаемо коснулась и ценообразования на первичном рынке Москвы и Подмосковья. По данным ЦИАН, в октябре средняя цена 1 кв. м в старых границах Москвы сократилась на 0,9%. В то же время в Новой Москве и Подмосковье зафиксирован незначительный рост — на 2,9% и 1% соответственно. При этом объем предложений в целом в Москве и области вырос за месяц на 4,3%, за исключением Новой Москвы, где этот показатель, напротив, сократился на 6,5%.

Снижение спроса, которое привело к коррекции цен на квартиры в новостройках, повлияло и на выручку застройщиков. В октябре, по данным ЦИАН, совокупная выручка девелоперов Москвы и области составила 156 млрд руб., что всего на 2% больше, чем в сентябре, но на 11% меньше, чем в октябре 2020 года.

Серьезные изменения в октябре произошли не только в сегменте традиционных квартир, но и апартаментов. В этом случае спрос сохраняется, но девелоперы стали выводить на рынок меньше проектов. В октябре продавалось 297,7 тыс. кв. м — это на 33,4% меньше год к году, хотя за это время спрос вырос на 54%, подсчитали в «Бон Тон». Сейчас на долю апартаментов приходится 14,3% совокупного предложения на рынке жилья Москвы.

Антон Боровой

Review

Девелоперы становятся технологичными

Пандемия и связанный с ней кризис дали мощный толчок развитию информационных технологий на строительном рынке. В условиях, когда значительная доля квартир продается удаленно, высокий уровень автоматизации процессов стал одним из главных требований к современным застройщикам. Новые стандарты работы в отрасли благодаря наличию продвинутой экосистемы собственных цифровых решений задает группа ЦДС, запустившая собственную цифровую лабораторию.

— IT-решения —

Один из ведущих застройщиков Санкт-Петербурга и Ленинградской области группа ЦДС запустила собственную цифровую лабораторию ЦДС Tech, специализирующуюся на разработке и тестировании уникальных IT-решений для строительной отрасли. Проект реализован на базе IT-департамента ЦДС и предусматривает привлечение более 50 профильных специалистов.

Эволюция бизнеса

ЦДС основана в 1999 году в Санкт-Петербурге. Согласно оценкам Единого ресурса застройщиков, группа находится на 12-м месте среди российских компаний по объему текущего строительства: суммарно в процессе реализации на начало ноября находилось более 930 тыс. кв. м жилой недвижимости. На сегодняшний день речь идет о 14 жилых комплексах, абсолютное большинство из которых — проекты комплексного освоения территорий с собственной социальной инфраструктурой: детскими садами, школами, поликлиниками. В портфеле ключевых проектов такие жилые комплексы, как ЦДС «Новые Горизонты», «Город Первых», ЦДС Dreamline, ЦДС «Московский», ЦДС «Черная Речка», ЦДС «Приневский», ЦДС «Волковский», ЦДС «Северный», ЦДС «Элизаровский», Parkolovo.

ЦДС включена в перечень системообразующих организаций российской экономики в сфере строительства и ЖКХ. Но только строительством жилой недвижимости функционал группы не ограничивается. Компания самостоятельно осуществляет все работы строительного цикла: от проектирования, разработки концепций, подготовки территорий и строительства до сдачи в эксплуатацию и управления жилыми домами. Все это — не прибегая к услугам подрядчиков, что дает возможность контролировать маржу на всей цепочке создания стоимости, а также гарантировать высокое качество объектов недвижимости и конкурентное ценовое предложение.

Менеджмент компании рассматривает автоматизацию бизнеса ЦДС в качестве стратегического направления развития, которое даст группе фору по сравнению с прочими игроками рынка. Создание на этом фоне полноценной экосистемы — логичный шаг в развитии компании. «За последние пять лет IT-отдел, по сути, вырос в полноценное бизнес-направление, которое играет одну из ключевых ролей в динамичном росте всей группы, создавая уникальные для строительной отрасли решения», — рассказывает директор департамента информационных технологий группы ЦДС Михаил Орлов.

Своевременные решения

Цифровая лаборатория ЦДС Tech, созданная группой на базе собственного IT-департамента, занимается разработкой высокотехнологичных программных продуктов для всей цепочки строительного бизнеса: от стадии проектирования до эксплуатации готовых объектов. На текущий момент у компании существуют 15 успешно внедренных собственных решений, позволивших автоматизировать все бизнес-процессы, где в строительной отрасли это в принципе возможно. Продукты охватывают широкий спектр направлений: от взаимодействия с поставщиками стройматериалов, агентствами недвижимости и банками до мониторинга объектов с помощью мобильного приложения в реальном времени.

В 2020 году ЦДС запатентовала решение «МонСТР» — новейшую разработку цифровой лаборатории, которая завершила очередной цикл испытаний в ноябре текущего года. Его задача — вести учет замечаний сторонних подрядчиков, контролировать объем выполненных работ, сдачу квартир жильцам. «МонСТР» позволяет сделать контроль качества строительства безбумажным, повысить скорость коммуникаций, свести к минимуму бюрократические издержки и в два раза повысить эффективность строительного контроля. Вся работа осуществляется в ре-



жиме реального времени, в частности через мобильные приложения для Android и iOS, при необходимости в автономном режиме. Будучи эффективнее и привлекательнее аналогов по цене, решение уже привлекло интерес внешних заказчиков.

Еще один значимый для рынка недвижимости проект — «ЦДС „БиоСКУД“», ориентированный на автоматизированный контроль непосредственно на стройплощадке. В числе возможностей решения — сканирование и фиксация посещения стройки по лицу, полный контроль присутствия, графиков и объема выполненных работ.

Сейчас все IT-разработки компании предполагают сквозную автоматизацию бизнес-процессов, в том числе через системы Customer Relationship Management (управление взаимоотношениями с клиентами) и Enterprise Resource Planning (планирование ресурсов). Таким образом, вся информация об объекте строительства, проводимых работах, материальных и финансовых потоках, замечаниях, покупателях, эксплуатации жилья и пр. содержится в одном месте и доступен ней любой из участников процесса может получить мгновенно. Это позволяет сделать коммуникацию эффективной, заметно сократив ее сроки.

Позитивный эффект

Политика цифровизации бизнеса ЦДС уже дает свои плоды: если в разработку программных продуктов экосистемы было вложено 300 млн руб., то экономический эффект от этих инвестиций уже достиг 650 млн руб.

за последние три года и продолжает расти. Такой результат закономерен: согласно подсчетам компании, автоматизация процессов суммарно позволяет сотрудникам экономить более 1,6 тыс. рабочих часов в месяц. За счет этого производительность отдельных департаментов выросла более чем в два раза.

Вести бизнес становится проще и за счет полномасштабного сбора операционной и аналитической информации в реальном времени, что гарантирует полный контроль за производством и эффективное управление расходами. На практике финансовое планирование и оптимизация проектов происходят каждые месяц-полтора — это позволяет избежать раздутого финансирования и выхода за рамки установленного бюджета. За счет этого ЦДС сохраняет оптимальный баланс между маржинальностью компании и высоким качеством продукта для покупателей квартир.

Что касается непосредственно стоимости квартир, то и здесь группа использует собственные цифровые решения для регулирования цен на жилье. Так, в компании разработано и внедрено решение для автоматизированного динамического ценообразования, позволяющего оперативно и качественно производить мониторинг предложений на рынке недвижимости и в моменте устанавливать наиболее соответствующие реальному спросу цены. Такое нововведение особенно актуально в текущих условиях, когда объем предложения жилой недвижимости постепенно восстанавливается после прошлогодней волны ажиотажного спроса.

Особенно это касается рынка массового жилья, в котором представлено большинство проектов компании. Согласно исследованию КЦ «Петербургская недвижимость», за последние несколько лет более 70% в объеме лотов в активном предложении в Санкт-Петербурге приходится именно на массовое жилье.

Взаимодействие с покупателями

Удовлетворенность клиентов качеством сданных объектов только за счет внедрения «МонСТР» выросла на 40%, отмечают в ЦДС. Достижение такого высокого показателя легко объяснимо. Автоматизация процесса особенно актуальна на рынке на фоне начавшегося в прошлом году постепенного перехода на заключение сделок в онлайн-формате и развития сопутствующих сервисов. Группа ЦДС, по своим собственным оценкам, сумела полностью цифровизировать процесс продаж, и 90% сделок сейчас заключаются удаленно. При этом 40–50% из них приходится на покупателей из регионов.

Несмотря на свою важную роль, автоматизация не единственный аспект выстраивания отношений между застройщиком и покупателем жилья. В условиях насыщенного рынка ключевое условие — наличие конкурентоспособного продукта. Поддерживать высокий уровень строительства сейчас не так просто: к дополнительным кредитным издержкам прибавляется рекордный рост цен на стройматериалы. Для группы ЦДС этот эффект сглаживает большой объем строительства, обеспечивающий лучшую цену при закупках стройматериалов у поставщиков, что позволяет сохранять конкурентную стоимость недвижимости. Одновременно вывод на рынок качественного, сделанного по индивидуальным проектам предложения повышает рыночную стоимость проектов компании.

Группа ЦДС также тесно сотрудничает с ведущими банками, предлагая уникальные условия по ипотечным программам. Проектное финансирование объектов группы осуществляют ведущие кредитные организации страны, в том числе ДОМ.рф, «Открытие», ВТБ, Сбербанк. Одновременно отрасли продолжает постепенно расти доля проектов, реализуемых через механизм эскроу-счетов. В группе ЦДС подчеркивают, что ее ключевая задача — построить понятный клиентоориентированный сервис, которые сделает приобретение недвижимости на каждом этапе доступной и понятной процедурой, где современные технологии придут на помощь как застройщикам, так и покупателям, максимально упростив и ускорив процедуру покупки жилья.

Ольга Мухина

ДОМ рынки

Новый год на съёмной даче

— каникулы —

Оживление на рынке туризма и появление дополнительных вариантов для празднования Нового года немного охладило рынок краткосрочной аренды на период каникул — доступных вариантов стало немного больше. Но снижать средние цены собственники пока не спешат. Краткосрочная сдача дома на период новогодних праздников для них по-прежнему хорошая возможность заработать: в этот период объект за неделю может сгенерировать месячный доход.

Количество загородных объектов, доступных для краткосрочной аренды, за год в России выросло на 38%, свидетельствуют данные «Авито Недвижимости». Похожую оценку приводят аналитики ЦИАН: если годом ранее в те же даты в Московской области было около 150 объявлений, теперь — 210. Руководитель «ЦИАН.Аналитики» Алексей Попов связывает этот тренд, с одной стороны, со снижением интереса арендодателей к долгосрочной аренде и их переориентацией на формат более доходной краткосрочной, с другой — с тем, что часть собственников в принципе отказалась продавать свою недвижимость, переквалифицировавшись в рантье. Впрочем, основатель ресурса «Сучно.ру» Юрий Кузнецов справедливо замечает, что многие арендодатели ликвидных объектов, напротив, предпочли продать недвижимость на фоне рекордных цен.

Руководитель направления краткосрочной аренды «Авито Недвижимости» Артем Кромочкин напоминает, что пандемия в целом сформировала благоприятную конъюнктуру для рынка загородной аренды. На фоне ограничений возможностей поездок за границу в стране активизировался внутренний туризм, спрос к которому добавили россияне, получившие возможность работать удаленно и чаще выезжать за город. Этот эффект пока сохраняется, особенно в удаленных от Москвы крупных городах, где население традиционно ориентировалось на туристические поездки в закрытые пока азиатские страны. Так, в Екатеринбурге спрос на краткосрочную аренду за год вырос на 50,5%, в Новосибирске — на 62%, в Красноярске — на 46%, свидетельствуют данные «Авито Недвижимости».

Александра Мерцалова

Такова нежилая доля

— ситуация —



Цена вопроса

Рентабельными для застройщика частных домов на несколько жильцов могут быть только проекты вблизи Москвы, где спрос на жилье высок, а ценовой разрыв между квартирой в легально построенном комплексе и долей в частном доме будет кратным, отмечает госпожа Доброхотова. Поэтому большой интерес к подобным авантюрам был замечен на фоне присоединения Новой Москвы, развития там метро и инфраструктуры, что привело к росту цен на недвижимость в этой локации, продолжает она.

Например, сейчас на территории садовых товариществ прямо за МКАД можно приобрести 60 кв. м в коттедже за 5,8 млн руб., отмечает Ирина Доброхотова. В 15–20 км от Москвы можно приобрести небольшую студию даже за 1,5 млн руб., добавляет госпожа Пазунова. В то же время стоимость аналогичной квартиры в построенном по всем нормам комплексе в два раза выше — 11,6 млн руб., уточняет госпожа Доброхотова.

Но нужно понимать, что покупка такой квартиры — это огромный риск, предупреждает Яна Пазунова. Вероятность легального получения необходимого набора документов — разрешения на строительство, возможности подключения к сетям и энергопроекта на таком участке — приближается к нулевой, отмечает руководитель «ЦИАН.Аналитики» Алексей Попов. «Такое строительство, — поясняет он, — повышает нагрузку на инфраструктуру, так как электросети и водоснабжение в частном секторе и дачных поселках не запроектированы на то, что на их территории будет находиться жилой дом на десяток квартир под круглогодичное проживание. Это же относится и к транспортному обслуживанию».

Постояльцы таких коттеджей могут столкнуться и с недовольством соседей, отмечает Елена Мищенко. Жителям домов по соседству совсем не хочется вместо одного-двух соседей получить с десяток людей и машин, а также перспективы частых перебоев с электричеством, соглашается Алексей Попов. Хотя и ограничений по количеству проживающих в индивидуальных жилых домах в градостроительном кодексе теперь нет, говорит руководитель направления «Коммерческие споры» юридической фирмы «Рустам Курмаев и партнеры» Василий Малинин.

Не стоит забывать и про стоимость содержания: в частном доме не будет управляющей

компании, а заправка газгольдера, откачка септика, водоснабжение и уборка снега — все это ляжет на плечи жильцов, отмечает Ирина Доброхотова: «Расходы на жизнеобеспечение доли в доме могут оказаться в разы выше, чем в городской квартире». Весомый минус такого жилья: у его жителей нет фонда, за счет которого можно было бы рассчитывать на капремонт, а по мере обветшания здания у владельцев не будет возможности получить компенсацию за имущество, добавляет эксперт.

Но даже эти обстоятельства часто не смущают тех, кто хочет получить хоть какое-то жилье по цене автомобиля, считает Яна Пазунова. Например, продолжает она, такие варианты приобретаются мигрантами либо инвесторами для сдачи в аренду. Часто объекты строятся недалеко от железнодорожных станций, что обеспечивает хорошую транспортную доступность, или вблизи аэропортов, уточняет госпожа Мищенко. В последнем случае, говорит эксперт, владельцы таких домов используют их в качестве гостиницы.

Но найти покупателя на такую специфическую недвижимость будет непросто, тем более за ту сумму, за которую она приобреталась, резюмирует госпожа Доброхотова.

Жилье в подвале

Зачастую девелоперы выкупают нежилые помещения на первом или цокольном этаже жилого дома, проводят там косметический ремонт и продают небольшими лотами как отдельные квартиры, хотя по факту эти помещения не предназначены для жилья. «Таких объектов на рынке недвижимости встречается разное количество, а их реализация — отдельный бизнес небольших „застройщиков“, — отмечает Елена Мищенко.

Но размещение жилых помещений на цокольных этажах не допускается законом, и даже если они оборудованы как квартиры, то юридически таковыми не являются, предупреждают юристы «Инком-Недвижимости». В нежилом помещении нельзя зарегистрироваться по месту жительства, напоминает Анастасия Хантимирова. Но это не самая большая проблема. Зачастую покупатели помещений на цокольном или первом этажах юридически живут в одной квартире с распределенным порядком пользования комнатами, то есть аналогично варианту с совладельцами студий в коттеджах, отмечает госпожа Мищенко. Поэтому при продаже своей доли нужно уведомить об этом других жильцов.

Такие объекты сложнее будет легализовать для возможной перепродажи, оформления наследства, а для решения технических вопросов по электричеству или водоснабжению придется привлекать не управляющую компанию по понятным тарифам, а искать альтернативные предложения на стороне, добавляет Алексей Попов. Незаконное проведение коммуникаций и неправильная перепланировка, что нередко встречается в таких квартирах, могут быть наказуемы. Если об этом узнают соответствующие инстанции, то они потребуют вернуть недвижимости ее первоначальный вид, напоминает Елена Мищенко: «Такой вариант развития событий возможен, когда другие жильцы начинают жаловаться на нарушение работы коммуникаций, например на засоры». А при отказе жильцов вернуть помещению первоначальный вид появляется угроза выселения через суд, предупреждает эксперт.

Если покупатель ознакомился перед сделкой с правоустанавливающими документами, в которых помещение значилось как нежилое, и принял решение о приобретении такой недвижимости для проживания, то оснований для привлечения в дальнейшем продавца к ответственности за устройство квартиры на цокольном этаже дома у него не будет, предупреждают юристы «Инком-Недвижимости».

Хотя привлекательная цена продолжает удерживать интерес потенциальных покупателей к этим объектам. Например, в районе Солнцево можно приобрести такую студию за 170 тыс. руб. за 1 кв. м, в то время как легальные квартиры продаются не дешевле 255 тыс. руб. за 1 кв. м, отмечает господин Попов. На «Авито» такие варианты предлагаются в различных районах Москвы — например, возле станции «Шаболовская» в центре Москвы можно купить студию площадью 12 кв. м за 2 млн руб., или около 167 тыс. руб. за 1 кв. м. В то же время рыночная цена квартир в этом районе превышает 300 тыс. руб. за 1 кв. м.

Впрочем, описанные примеры не исчерпывают все варианты нестандартного жилья, напоминает Алексей Попов: «Под жильем реконструируют гаражи, эллинги, кладовки, чердаки, мансарды и технические помещения». Но низкая цена такого жилья не перекроет те риски, что понесет покупатель. Поэтому стоит выбирать только легальные варианты для проживания, резюмирует госпожа Пазунова.

Дарья Андрианова

ДОМ ТЕНДЕНЦИИ

Он же памятник

Споры о ценности архитектурных стилей, красоте зданий продолжаютсЯ столько же, сколько существует профессиональная урбанистика, а на бытовом уровне — гораздо дольше. Чем динамичнее и противоречивее эпоха развития города, тем больше в ней появляется объектов, которые в будущем имеют равные шансы или стать новыми памятниками истории, или кануть в небытие, считает глава архитектурного бюро MAD Architects Мария Николаева.

— объекты —

Эйфелева башня далеко не сразу удостоилась восхищенных эпитетов и долгое время возмущала парижан своим выбивающимся из привычного окружения видом. Кирпичные стены дореволюционных фабрик и лаконичность конструктивизма — все это когда-то имело своих ярких противников, а сегодня это стало общепризнанным достоянием.

В таком контексте современная Россия становится невероятно интересным и многогранным объектом исследования архитектуры как для профессиональных критиков, так и для обывателей. В нашей стране можно найти очень интересные образцы той или иной эпохи, в том числе периода 2000–2020-х годов. Это 20-летие — слом эпох, парадигм мышления, экономических и общественных моделей, бизнес-ориентиров, что не могло не найти своего отражения в архитектуре.

В России законодателем архитектурной моды является Москва, а все, что появляется в столице, затем в том или ином виде транслируется на ткань других городов. За последние два десятилетия в индустрии проектирования можно выделить два периода: лужковский и современный, связанный с приходом на должность главного архитектора Москвы Сергея Кузнецова.

Сточки зрения глобальных трендов лужковский стиль можно назвать локальным и автохтонным явлением, которое практически не связано с общемировым развитием архитектуры. Его скорее можно считать местным тушником ответвлением маньеризма в архитектуре. В последнее время курс изменился и сталсонаправленным с общемировым вектором развития проектирования, о чем свидетельствует большое количество новых построек за авторством иностранных бюро в России.

При этом важно понимать, что памятником может стать не обязательно наиболее эстетичное, гармоничное или полезное здание, а любой интересный образец материальной культуры, наглядно демонстрирующий этап развития общества и мысли. Здесь также действует принцип историзма, который говорит, что любой объект из прошлого необходимо оценивать сквозь призму времени его появления, а не современности. Таким образом, даже неоднозначные в различных аспектах здания, оставившие след в истории, вполне могут стать памятниками. Впрочем, ими могут стать и наиболее красивые здания — эти понятия не противоречат друг другу. В этом контексте стоит рассмотреть несколько примеров.

Так, театр Et Cetera в Москве по праву является одним из наиболее ярких представителей лужковского стиля с его гипертрофированными и вычурными формами, свободной трактовкой элементов декора и оформления фасадов. Тем не менее его нарочитая броскость и некоторая лубочность стали визитной карточкой той эпохи, что также представляет интерес для будущего исследователя.

Торговый центр на Охотном Ряду — тоже характерный представитель того необычного среза времени с его маньеризмом и элементами национального романтизма, выраженное в том числе в виде скульптур героев русских сказок. Стоит напомнить, что все эти скульптурные приемы часто можно увидеть в работах одного из наиболее известных авторов того времени — Зураба Церетели.

«Ельцин-центр» — это еще один объект, форма и содержание которого могут нравиться или вызывать неоднозначные эмоции, но никого не оставляют равнодушным. Для реализации этого культурного центра в столице Урала долгое время не могли найти подходящую локацию по



Бизнес-центр Dominion Tower, спроектированный Захой Хадид, один из претендентов на памятник архитектуры в Москве будущего

причине дефицита свободной земли в Екатеринбурге. Поэтому было принято решение создать его на базе недостроенного многофункционального комплекса с офисами, ритейлом и конгресс-холлом. Сформировало концепцию московское бюро Bernaskoni. Авторами был выбран довольно простой, но понятный прием в виде надстройки нового объема. К зданию было пристроено новое крыло, которое вклинивается в существующую конструкцию и освежает ее структуру. Также визуальное восприятие достаточно типичного объекта скорректировано при помощи оборудования непрерывного препарированного алюминиевого фасада.

После возведения здания о нем можно услышать диаметрально противоположные отзывы. Однако дело

в том, что объект не оставляет равнодушным никого, вносит новые непривычные детали в городской ландшафт. Объект может стать памятником противоречивости эпохи и синкретизма старого и нового.

А вот парк «Зарядье», напротив, пример современной, смелой и прогрессивной архитектуры в центре мегаполиса. Это большой, красивый жест и громкое заявление России мировому сообществу о возвращении ее в общемировой архитектурный дискурс современности. Безусловно, этот объект по своему значению, культурно-общественному резонансу станет знакомым памятником в дальнейшем. То, как он демонстрирует изменения в политике развития столицы, влияет на восприятие исторического сердца Москвы, играет на контрастах, не может не остаться в истории.

Школа управления «Сколково» Дэвида Аджайе также является значимым объектом, учитывающим тра-

диции русского конструктивизма, который стал наиболее важным и известным вкладом России в мировую архитектуру. Отзвуки этого стиля еще долго будут появляться и узнаваться в новых объектах в Москве.

Динамичное переплетение горизонтальных плоскостей в бизнес-центре Dominion Tower отрабатывает в сторону все традиционные представления о геометрии здания. В этом проекте считывается желание деконструировать ощущение стандартизации, которое почти всегда возникает внутри бизнес-центров. Общественные пространства позволяют сотрудникам арендаторов и посетителям чувствовать причастность к единому организму. Применяя такие решения, пришлось пожертвовать коэффициентом полезных площадей и снизить эффективность планировок. Может быть, с точки зрения бизнес-модели это не самый выдающийся проект, но при этом

Dominion Tower — характерный пример параметрического подхода в архитектуре и единственный реализованный объект за авторством Захи Хадид в Москве. Одно это может стать поводом для придания объекту статуса памятника.

Потенциально получить статус памятников в России могут многие современные здания. Среди них: «Дом на Мосфильмовской» архитектора Сергея Скуратова, универмаг «Цветной» от бюро «Меганом», бизнес-центр «Аэропорт» от бюро ТПО «Резерв». А вот комплекс «Садовые кварталы» в Хамовниках — это пример практически образцовой современной жилой застройки в центре мегаполиса. На мой взгляд, в будущем в список памятников могут войти спроектированная Норманом Фостером штаб-квартира Русской медной компании в Екатеринбурге, стадион «Фишт» в Сочи и даже небоскребы делового кластера «Москва-Сити».

Коттедж с соседями

— сегмент —

В ближайшем будущем в России по инициативе федеральных властей должен определиться правовой статус таунхаусов. Законодательная инициатива может увеличить активность профильных девелоперов, которая заметно снизилась с переходом строительной отрасли на проектное финансирование. Сейчас банки предпочитают не кредитовать такие проекты, поскольку им не понятен статус таунхаусов. Сегодня такие объекты формируют незначительную долю предложения на загородном рынке, но имеют собственную аудиторию. «Ъ-Дом» выяснил, кому подходит такой формат.

Законопроект, уточняющий правовой статус «домов блокированной застройки», или таунхаусов, правительство внесло на рассмотрение Госдумы в начале сентября. Пока документ был рассмотрен только в первом чтении, его вступление в силу предполагается в марте будущего года. По замыслу властей таунхаусами будут признаваться блокированные дома, стоящие в одном ряду с аналогичными объектами, объединенные с ними общей боковой стеной без проемов и имеющие отдельный выход. Такие объекты можно будет ставить на кадастровый учет и регистрировать как помещения с жилым назначением.

Действующее законодательство создавало на рынке правовую неопределенность, говорится в пояснительной записке к законопроекту. В частности, с правовой точки зрения до сих пор до конца не ясно, считать таунхаусы многоквартирными или частными домами. Этот казус приводил к судебным спорам, в которых собственники такой жилплощади пытались определить свои права относительно закрепленных за ними земельных участков.

Эксклюзивное предложение

Сейчас таунхаусы практически штучный товар на рынке недвижимости. На рынке Москвы и Подмосковья, по оценкам главного аналитика компании «Миэль» Екатерины Бережновой, продается чуть более 2 тыс. таких объектов. Это около 2% общего объема экспонируемой загородной недвижимости, свидетельствуют оценки ЦИАН по итогам лета текущего года. Сравнительно небольшой долю формат занимает и в высокобюджетном сегменте. Аналитики Savills говорят о существовании всего 175 таких предложений в



После определения законодателями правового статуса таунхаусов у россиян вырастет спрос на такую недвижимость

Москве и области, и в основном это объекты вторичной продажи. В общей структуре высокобюджетного загородного предложения таунхаусы формируют 15% лотов, уточняют в компании.

Неутешительные подсчеты и у остальных участников рынка. Директор по развитию Kalinka Group Александр Шибаев констатирует, что на первичном рынке загородной недвижимости таунхаусы формируют только 3% экспонируемых лотов, а их количество находится на исторически минимальном уровне. Хотя снижение объема предложения — общий рыночный тренд, продиктованный низкой девелоперской активностью в условиях высокого спроса. Господин Шибаев напоминает, что по итогам третьего квартала в Московском регионе экспонируются 340 лотов в 24 поселках. Это на 34% меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

Спрос на таунхаусы, впрочем, пока также остается ограниченным: согласно оценкам ЦИАН, по итогам минувшего лета на их долю приходится только 3% просмотра объявлений купли-продажи загородной недвижимости. В то время как готовые дома и дачи формируют 77% спроса, а земельные участки — 20%.

Впрочем, ажиотажный уровень покупательского интереса к загородной недвижимости затронул и таунхаусы: интерес к ним

вырос, отмечает директор управления элитной недвижимости компании «Метриум Премиум» Анна Раджабова.

Вице-президент AREA Николай Винидиктов оценивает увеличение спроса в 30%. «Но это не фантастические показатели, учитывая, насколько в целом ожил загородный рынок», — замечает он. Хотя профильные застройщики в целом настроены позитивно. Директор по управлению девелопментом компании «Партнер-Строй» Денис Бадиков уверен, что сейчас таунхаусы переживают новую волну популярности: «Еще пять лет назад кроме нашей компании в Тюменской области никто не строил в данном формате, а сейчас на рынке активно появляются новые игроки». В будущем господин Бадиков рассчитывает на увеличение числа новых проектов и рост конкуренции в формате.

Разница в цене и подходе

Несмотря на ограниченное предложение и сравнительно небольшой спрос, своя аудитория у таунхаусов все же есть. Их потенциальными покупателями Анна Раджабова называет представителей поколения миллениалов в возрасте до 40 лет. Таким клиентам не столь важен большой земельный участок, как однородное социальное окружение и рациональные планировочные решения. Екатерина Бережнова считает, что часто речь идет о молодых состоятельных семьях. Такие объекты продаются в основном с отделкой и минимальным земельным участком

площадью две-три сотки. «Скорее это формат „лужайка перед домом“, в числе других минусов — наличие окон всего на две стороны и более высокие по сравнению с квартирами коммунальные платежи», — отмечает госпожа Бережнова.

Именно поэтому таунхаусы интересуют в основном аудиторию, ориентированную на предложения комфорт- и бизнес-классов, считает Николай Винидиктов. С ним соглашается директор департамента загородной недвижимости Knight Frank Олер Михайлик, отмечая, что в элитном сегменте традиционно ценятся приватность и отсутствие соседей. Директор департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty Сергей Колосницын добавляет, что пандемия COVID-19 только увеличила среди покупателей дорогого жилья спрос на более просторные придомовые участки, а в этом таунхаусы точно проигрывают домам.

Но потенциальные минусы компенсируются разницей в цене. Согласно подсчетам Kalinka Group, средняя стоимость премиального таунхауса на первичном рынке Московского региона составляет 54 млн руб. при средней площади 481 кв. м. В пересчете на 1 кв. м ставка составляет 112,5 тыс. руб. за 1 кв. м, формально несильно отличается от аналогичного значения для коттеджей того же класса — 114,4 тыс. руб. за 1 кв. м. Но последние, как правило, предполагают более высокий бюджет покупки из-за значительной площади — средние показатели составляют 87,1 млн руб. и 761 кв. м соответственно. В массовом сегменте средняя стоимость таунхауса варьируется в диапазоне 12–17 млн руб., подсчитывают в «Инком-Недвижимости».

Сергей Колосницын считает, что за счет разницы в итоговой стоимости предложения таунхаусы проще рассматривать как альтернативу квартире. «Многие покупают их, продавая жилье в городе», — констатирует он. Именно так формат, похоже, и воспринимают на рынке. Управляющий партнер Savills Дмитрий Халин констатирует, что, перебираясь в таунхаусы, покупатели, как правило, рассчитывают на столь же комфортное проживание, как в городе. На этом фоне формат, по мнению эксперта, намного больше, чем классические коттеджи, зависит от инфраструктуры, а подобрать участки под застройку бывает не так просто. Подходящих локаций на рынке действительно немного, ведь, по словам Анны Раджабовой, они должны располагаться не более чем в 30 км от МКАД.

Перспективы застройщиков

Анна Раджабова сомневается, что принятие законопроекта существенно повлияет на спрос, ведь нацелен он в основном на устранение правовой неопределенности. «Подобное уточнение несущественно для потенциальных покупателей и не влечет за собой значительного удорожания или удешевления домов блокированной застройки», — рассуждает она. Совсем другое дело — застройщики. Госпожа Раджабова утверждает, что, почуствовав спрос, некоторые девелоперы уже приобрели несколько перспективных площадок. Но сроки запуска этих проектов, по словам эксперта, пока неизвестны.

Александр Шибаев подтверждает, что правовая неопределенность негативно сказывается на динамике выхода на рынок новых проектов блокированной застройки после перехода рынка на проектное финансирование. Такой формат оказался понятен не всем банкам. Хотя руководитель аналитического центра «Инком-Недвижимости» Дмитрий Таганов склоняется к тому, что реализация таунхаусов через эскроу-счета не очень рентабельная модель из-за роста себестоимости строительства.

Девелоперу стало экономически целесообразнее строить такие жилые комплексы полностью за свой счет и потом продавать готовыми, соглашается заместитель гендиректора «Kaskad Недвижимости» Ольга Магилина. Эксперт ждет, что принятие закона приведет к появлению понятных и выгодных для девелопера схем проектного финансирования, а также ипотечных продуктов для таунхаусов. «Сегодня грамотный застройщик предпочитает те форматы недвижимости, к которым применимы все интересующие покупателя финансовые инструменты», — рассуждает госпожа Магилина.

Николай Винидиктов называет ключевым нововведением то, что, согласно новому законопроекту, под несколько таунхаусов можно будет отводить общий участок земли, а не выделять отдельный под каждый блок, как для полноценного дома. Процедура строительства и регистрации упростится, констатирует он. Согласно тексту законопроекта, владельцы таунхаусов могут самостоятельно оформить выделение индивидуальных участков из общей долевой собственности. Сейчас, по словам Сергея Колосницына, проекты, где девелоперы не отводили землю под каждый блок, тоже есть, но таунхаусы в них продавались как квартиры.

Александра Мерцалова

«Сады Пекина»: свой среди своих

Поварская, Спиридоновка, Гранатный и Скатертный переулки — топонимы Москвы нам очень помогают ориентироваться в прошлом города. А как быть с настоящим? Есть ли сегодня районы, где предпочитают селиться банкиры, свой Блумсбери или Монмартр?



— Москва —

Все вышеназванные адреса хорошо знакомы тем, кто когда-либо интересовался дорогой столичной недвижимостью. Лучшие в городе дома часто называют по их собственному адресу. Людей также часто ассоциируют с местом. «Помнишь, мы встретили его в Cutfish», «Познакомились на премьере в «Художественном»», «Он купил квартиру на Маяковке».

Сила места

Социальный контекст определяет жителя большого города. Люди узнают «своих» по геотегам и любимым местам, которые выбирают для завтрака, ужина или плана выходного дня. Например, в Москве хорошая привычка — кататься на коньках там, где особенно любил это делать Лев Толстой. По воспоминаниям его дочери Софьи и другим источникам, мы знаем, что это были Патриаршие пруды.

«На льду собирались в этот день недели и в эту пору дня люди одного кружка, все знакомые между собой. Были тут и мастера кататься, щеголявшие искусством, и учившиеся за креслами, с робкими неловкими движениями, и мальчики, и старые люди» — это описание из романа «Анна Каренина». Но удивительно созвучно и нашему времени.

В Москве немного таких мест, от прошлого которых не нужно освобождаться ни городским властям, ни самим жителям. Потому что в том числе это прошлое монетизирует настоящее.

Близость Патриарших, конечно, повышает привлекательность жилья рядом. Для многих покупателей апартаментов в «Садах Пекина» пешие прогулки до ресторанчиков Малой Бронной были одним из аргументов в выборе своего нового дома. Переехать в центр — цель многих успешных людей столицы. А те, кто уже переехал и начал изучать контекст, оценили и свою сторону Садовой, на которой находятся и греческая EVA, и авторский AQ Kitchen Адриана Кеттласа, и Selfie с мишленовской звездой.

Элитный квартал «Сады Пекина» построен рядом с легендарной гостиницей и напротив знаменитого Булгаковского дома №10, что на противоположной стороне Большой Садовой. Два 13-этажных корпуса лаконичной архитектуры с апартаментами и пентхаусами скрыты от Садового кольца монументальными сталинскими домами. Поэтому при привилегированном центральном местоположении «Сады Пекина» могут похвастаться дзенем: в жилых пространствах и во дворе действительно тихо. Неспящих и греющихся на Патриарших можно оценить с нового, более комфортного для своего личного покоя ракурса.

Привет от Булгакова

Квартал полностью готов и активно заселяется. Купить апартаменты здесь не только большое удовольствие, но и уже большая удача. Экспер-

ты по недвижимости Savills в России оценивают увеличение спроса на новые объекты в 2,5 раза за последние пять лет, притом что объем предложений сократился на 26%. Так, в «Садах Пекина» осталось всего четыре апартамента — это последние видовые лоты площадью от 60 кв. м. Их продажа — вопрос весьма недолгого времени. Уж кто-кто, а москвичи знают толк в хорошей недвижимости.

«Для М. А. „квартира, — магическое слово. Ничему на свете не завидует — квартире хорошей! Это какой-то пункт у него», — писала в дневниках о своем знаменитом муже Елена Булгакова. Чему бы позавидовал в «Садах Пекина» их знаменитый сосед? Конечно же, масштабу и пространству. Даже в небольших апартаментах с одной спальней известная

своим гостеприимством семья могла бы легко устраивать дружеские ужины в 27-метровой гостиной-столовой. На Рождество были бы елка, воздушные шары, накрыт большой стол, на столе «пельмени и масса сластей», как описывает в своих дневниках один их семейных праздников Елена.

У Булгаковых можно подсмотреть забавную традицию, которая подойдет не только для новогодней ночи, но и для новоселья, — разбивать на счастье чашки с надписью года, специально для этого купленные и подписанные. Большие окна с французскими балконами в апартаментах квартала напоминали бы Булгакову о его родном брате Николае, который эмигрировал в Париж, а Елена — о ее любимых Chanel №5 и Mitsouko Guerlain. Оценил бы писатель,

который всегда был безупречен одет, и сдержанный стиль квартала: лен, которым обтянуты диваны в лобби, отделку мрамором лифтовых порталов, сложный темно-зеленый цвет гранита на цоколе и, конечно же, восхитительные сады на крыше.

Геотег элиты

Еще один из неперенных атрибутов жизни в элитном квартале — прогулки рядом с домом по самым живописным местам. Рядом с «Маяковской» таких мест предостаточно: можно прогуляться вокруг знаменитого Патриаршего пруда, а можно отдохнуть в камерном саду «Аквариум», где любил наблюдать за «типажами» Антон Чехов, живший, кстати, неподалеку — на Садовой-Кудринской. Ему, известному садоводу, ко-

торый устроил в своем любимом Мелихово сад на французский манер, точно бы понравилась крыша «Садов Пекина». Подняться сюда в хорошую погоду — редкое удовольствие.

На почти 300-метровых террасах квартала «Садов Пекина», расположенных на высоте 50 м над городом, устроены атмосферные лаунджи под открытым небом. Названы они «Инь» и «Янь». Над эстетикой пространства поработали лучшие ландшафтные дизайнеры. Каждую весну, в конце апреля, они пробуждают, освежают и приводят в порядок эти изумительные сады. В любой точке на крыше вы окружены разнообразием живых цветов и растений, их ароматом и гармонией. Есть здесь и небольшие деревья в кашпо, и многолетние ароматные травы — лаванда и тимьян, особенно красивая на ветру и солнце золотистая рожь, а также «сухие ручки» из гладких камней, на которые так приятно встать босыми ногами.

Проводить время с удовольствием на террасах «Садов Пекина» могут только жители элитного квартала и их гости. Это их приватное пространство для отдыха, медитаций, творчества, встреч с друзьями. Ужин над Москвой за красиво сервированным столом под отличный плейлист с неповторимым видом на город — Кремль, «Москва-Сити», строгие и торжественные сталинские высоты — привилегия владельцев этих элитных апартаментов.

В «Садах Пекина» в любое время суток также можно попрактиковаться в искусстве small talk с соседями и поклонниками района. Первые этажи домов отданы под ритейл и гастрономические проекты. Есть здесь свое место для завтраков в любое время суток — кафе Eggsellent, а также ресторан bo-bo lounge. Молодая богемная буржуазия заглядывает также в корнеры модных марок Post Meridien и Ushatava, а за смузи — в «Азбуку вкуса Daily».

Историческое здание гостиницы «Пекин» скрывает дома элитного квартала своими крыльями. Зайти сюда случайно или срезать путь по дороге просто невозможно. Территория сделана пешеходной, безопасной и приватной — есть детская площадка и места отдыха в благоустроенном дворе. Для автомобилистов предусмотрен вместительный подземный паркинг, где машино-мест больше, чем самих апартаментов.

За пределами квартала уже совсем другие энергия и ритм. Можно каждый день наблюдать за жизнью мегаполиса, а можно самому стать героем светского вечера. Для культурных вечеров в окружении «Садов Пекина» можно найти массу поводов и обстоятельств. Здесь у ситуационного контекста не только избирательная функция, но и созидательная. В 1960-е годы на «Маяковской» открылся первый джаз-клуб — кафе «Молодежное». Сегодня публика помоложе предпочитает секретный джаз-бар в Большом Козихинском. Старшее поколение не пропустит концерт Чика Кория в зале Чайковского. «Дети Мамлеева» — эзотерики, философы и поэты — собираются в «Москва—Дели». Пополнить коллекцию современного искусства заглядывают в галерею «Фрагмент», а коллекцию вина — в Grand Cru.

После шумных и архитектурно-пестрых переулков в окрестностях Патриарших прудов возвращаться в тихий квартал всегда приятно. Ради уютного и безопасного двора, комфорта теплого подземного паркинга, бесшумных лифтов, воды, очищенной ультрафиолетом, гармонии от осознания, что все вопросы содержания недвижимости благополучно решены, можно задуматься о том, чтобы приобрести жилье в новом современном доме в центре Москвы.

Контекст — это культура повседневности. Москва 2020-х совсем не похожа на тот футуристичный город, который воображал Маяковский: «Не будет ни переулков, ни улицы — одни аэродромы да дома». Большие города стремятся к простоте.

В центре внимания мэров теперь благополучие горожан. Все чаще, обсуждая города, мы говорим не о пробках и высоте домов, а о красивых и интересных людях, которых увидели за соседним столиком, о том, каких собак заводят парижанки, а каких — москвички, кто большие модники — миланцы или лондонцы. Люди создают отношения и связи, из которых возникает контекст.

О чем мечтают в большом городе? О комфорте и зелени. О тишине и безмятежности. О том, чтобы все успевать, не жертвуя главным. Жители элитного квартала «Сады Пекина» могут собрать воедино все составляющие счастливой и успешной жизни, не покидая своего дома.

Елена Иванова



ЭЛИТНЫЙ КВАРТАЛ «САДЫ ПЕКИНА»	
Девелопер.....	ГК «Галс-Девелопмент»
Месторасположение.....	Москва, Центральный административный округ, Пресненский район
Общая площадь проекта	70 831 кв. м
Количество апартаментов	360 элитных апартаментов
Высота потолков	3,0–4,6 м
Количество жилых корпусов	два жилых корпуса
Высотность.....	13 этажей
Автор архитектурной концепции.....	«Моспроект-2» имени Посохина
Паркинг	двухуровневый
Видовые характеристики	360 градусов — круговая панорама с крыши «Садов Пекина», откуда открывается уникальный вид на башни «Москва-Сити» и историческую Москву. В садах на крыше — лаунж-зоны с живыми растениями
Доступность	5 минут пешком до метро «Маяковская»

Реновация в щадящем режиме

Реновация должна стать катализатором для достижения одной из Целей устойчивого развития ООН — создания комфортной и экологичной среды для жизни горожан. В ответ на проблемы жилого фонда в России обсуждается проведение программы реновации в масштабе всей страны. Альтернативой к этому подходу может стать сохранение существующей застройки и применение ESG-принципов. Как это позволит решить комплекс экологических, социальных и управленческих задач, а также избежать потенциальных рисков, возможных при реализации проектов, «Б-Дом» попросил рассказать экспертов КБ «Стрелка».

— тренд —

Вызовы и возможности

Города в России и по всему миру сталкиваются с дефицитом доступного и комфортного жилья. Вместе с бурным ростом городского населения проблема будет ощущаться острее: согласно отчету о достижении Целей устойчивого развития ООН, к 2030 году с потребностью в новых домах столкнутся около 3 млрд человек.

«Жилищный кризис давно влияет не только на уязвимые группы, но и на средний класс. Мы видим явный гендерный разрыв в доступности жилья и рост энергетической бедности. Люди больше не могут позволить себе снимать или покупать жилье в районе, где они родились», — констатирует директор офиса города Вена в Брюсселе, координатор EU Urban Agenda Housing Partnership Микаэла Кауэр. По ее словам, из-за пандемии «мы видим необходимость решительного вмешательства государства в рынок городского жилья, которые сильно пострадали от джентрификации, туризма и финансиализации. Грамотное сочетание разнообразных жилищных решений, соучаствующего подхода, расширения прав и возможностей, циркулярных и инклюзивных подходов по борьбе с изменением климата, а также строгий контроль цен и земли имеют жизненно важное значение для устойчивости наших жилищных систем к кризисам и улучшения жизни граждан».

Чтобы сделать города устойчиво нейтральными, эффективными с точки зрения использования доступных ресурсов и способными к регенерации, нужны незамедлительные меры, уверен директор ISOCARP Institute Дидье Ванкутцем. «Один из ключевых вызовов ближайших лет, на который нам неизбежно придется ответить, — как повысить энергоэффективность и комфортность жилья и адаптировать его к изменениям климата», — отмечает он.

Одним из ответов на вызов становится реновация устаревающих объектов массовой застройки. Одним из возможных путей реализации программы может стать сохранение и модернизация зданий. Именно это предлагает ESG-реновация. Такой подход концентрируется на внимании к окружающей среде, социальном благополучии и вовлеченности жителей в процесс обновления дома и района.

Без вредных примесей

Основа ESG-подхода — минимальное воздействие на окружающую среду за счет от-

каза от сноса зданий и использования современных экологичных материалов. Это сокращает масштабы негативного влияния на экологию, в том числе выбросы CO₂ — на 65% (расчеты основаны на исследованиях, посвященных оценке выбросов углерода при реконструкции существующих зданий и строительстве из материалов из возобновляемых ресурсов). Например, этому способствует выбор в пользу «сухого» строительства, сборных конструкций и поперечно-ламинированной древесины.

Еще один важный фактор — низкое энергопотребление. Создание климатических буферов, озеленение кровель и дополнительная теплоизоляция фасадов могут снизить уровень энергопотребления, как это произошло, к примеру, в финском городе Таммела. Объем используемой энергии здесь снизился на 69% после реновации. Все это — благодаря качественной теплоизоляции и автоматизированным системам управления энергопотреблением.

Другой фактор — эффективное использование доступных ресурсов. Установка солнечных панелей на крышах зданий позволит жителям пользоваться бесплатной и чистой энергией. А потребность в пресной воде частично можно покрыть за счет сбора и очистки дождевой воды. Так делают, например, жители обновленного дома в Дании.

Есть еще один важный принцип — климатическая адаптивность. ESG-подход позволяет снизить риски от эффекта «тепловой» острова за счет дополнительного озеленения территории вокруг домов. Прилегающие пруды и озера можно оздоровить благодаря биодренажным системам, которые также снизят нагрузку на системы ливневой канализации и обеспечат фильтрацию дождевого стока. В результате снизится и риск наводнения.

Минимум отходов при реновации жилья — это тоже важная вещь. ESG-реновация предлагает комплексный подход к управлению отходами. По данным Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), города производят до 50% мусора в мире. При реконструкции здания влияние на экологию может быть минимальным за счет переработки и переиспользования конструктивных частей реновируемой постройки. К примеру, при реновации жилого здания Les Fuschias во Франции было повторно использовано более 80% отходов.

Как сохранить социальные связи

При переселении жителей из старых домов, как правило, разрушаются прежние соци-



Реновация старого жилья — это не всегда снос давно построенных домов

альные связи. Предлагаемый подход позволяет поддержать и укрепить социальные связи в сообществе местных жителей. Это могут способствовать поэтапная реализация проектов и инструменты временного расселения. Европейский опыт демонстрирует, что в результате реновации можно сохранить более 70% социальных связей.

Создание общественных пространств, таких как библиотеки или центры обучения, дает горожанам возможность для разнообразного отдыха и общения. А близость коммерческих и бытовых сервисов позволяет им тратить меньше времени на рутинные задачи. Все это качественно повышает уровень жизни.

Обновленные территории могут стать местами концентрации разнообразных сообществ. Для этого при ESG-реновации предусматриваются разные планировки и размеры кварталов. Например, в одном из домов в Галле-Нойштадте (Германия) число планировок было увеличено в девять раз — все для того, чтобы соответствовать потребностям разных аудиторий.

ESG-подход предполагает создание открытых пространств, которые способствуют физическому и психическому здоровью жителей. Это небольшие скверы, игровые и спортивные площадки, велосипедная инфраструктура. Вместе с тем обновленные здания и территории учитывают потребности жителей с разными возможностями: как внутри, так и снаружи помещений обеспечиваются комфортные вертикальные (лифты, освещение) и горизон-

тальные (коридоры, пространства перед входом в квартиры) коммуникации.

Диалог горожан и власти

Такой подход улучшает взаимодействие между горожанами, бизнесом и властью. Идеи и пожелания жителей учитываются при планировании территорий, как это было, например, при реновации жилья в испанской Андалусии. Организация регулярных встреч и мастер-классов по вовлечению жителей квартала позволила добиться консенсуса по принципиальным вопросам и найти оптимальные решения, которые учитывают потребности всех сторон. Сейчас в регионе по подобной программе проходит реновация уже 30 тыс. домов.

Но для этого надо повышать информированность жителей. Это можно сделать с помощью единой онлайн-платформы, где горожане, представители застройщика и властей смогут взаимодействовать. Вовлечение и информирование позволяют сформировать образ будущего жилья, соответствующий ожиданиям жителей.

Внедрение ESG-решений в процессе обновления и реконструкции требует дополнительной стимуляции в виде налоговых льгот или системы грантов. Примером может служить ирландская программа глубокой модернизации, при которой до 50% от общей стоимости работ компенсируется застройщику, если проект соответствует требованиям ESG-реновации.

Реновация по такой модели позволяет развивать и экономику городов. Она включает в себя создание коммерческих площадей внутри жилых зданий, например мага-

зинов и кафе. К примеру, реновация жилого района в Хадерслеве в Дании позволила создать более 300 новых рабочих мест.

Новые возможности

Применение принципов ESG при модернизации жилья в микрорайонной застройке создает многочисленные положительные эффекты. Доказательством этому служит международный опыт реновации.

«Сегодня мы сталкиваемся с множеством проблем, среди которых — старение людей, недостаток сервисов и отсутствие благоустройства в пространствах массовой застройки. Специалистам необходимо разрабатывать решения, основанные на внимании к локальной специфике, а города и регионы должны стать платформами, где тестируются инновационные решения для устойчивого будущего», — поясняет старший аналитик Центра ОЭСР по предпринимательству, малому и среднему бизнесу, развитию регионов и городов Алехундо Осима.

Комплекс инструментов ESG-реновации позволит создать жилье, отвечающее актуальным требованиям комфортности и качества, а также обеспечит условия для устойчивого развития городов. Современные экологические решения помогут снизить уровень негативного воздействия на окружающую среду. Социальное развитие обновленных районов превратит их в локальные центры городской жизни и укрепит связи между жителями. А вовлекающие управленческие инструменты будут способствовать открытому диалогу между горожанами, бизнесом и властью. Все это открывает новые возможности для качественного развития российских городов.

Программирование города

— идеи —

Социокультурное программирование пространства — это создание «большой идеи места», позволяющей территории существовать и развиваться в рамках единой концепции. Оно помогает привлекать определенную аудиторию на территорию, тем самым повышая ее ценность в социальном, культурном и коммерческом планах. Притяжение людей, заинтересованных общей идеей, конструирует атмосферу, которая формирует устойчивые сообщества, готовые проводить там время, считает основатель бюро Citymakers ПЕТР КУДРЯВЦЕВ.

Социокультурное программирование невозможно без тщательной аналитической части, когда в рамках разнообразных наблюдений и исследований прежде всего надо понять, чем живет та или иная территория, какое место она занимает в контексте города, какой в ней потенциал и как в концепции развития территории в будущем должно быть учтено ее прошлое. В результате этой работы появляются решения для конкретного места, которые позволяют все процессы настроить так, чтобы они были максимально эффективны, и где в центре всего будет находиться человек и его потребности.

Данный инструмент актуален как для только задуманного проекта, так и для оптимизации сложившейся застройки. Зачастую гораздо интереснее работать со сложившейся городской структурой — все-таки мы живем в городах, когда-то развивавшихся по определенным законам, где, например, были фабрики, а во-



Общественные пространства в городе должны отвечать потребностям каждого жителя

круг жилье для рабочих. Но времена меняются, монофункциональные районы уходят в прошлое.

Мы видим в большом количестве городов России, что подобные фабричные районы после утраты основной своей функции превратились в депрессивные и отчасти маргинализированные территории. И по-хорошему с ними можно и нужно тщательно работать. В этом и польза социокультурного программирования, когда можно изменить пространство, территорию или здание в городе, дав им новую жизнь по новым правилам, при этом не проводя капитальных интервенций в городскую среду. Такое программирование нужно в первую очередь для то-

го, чтобы среда вокруг человека стала интереснее и комфортнее и напрямую отвечала постоянно эволюционирующим потребностям конкретных пользователей пространств.

Все эти процессы сопровождаются соучаствующим проектированием, но с превалированием экспертного мнения. Можно спросить у человека, что ему здесь не хватает, но при первой итерации нередко получаем прогнозируемые ответы про безопасность, освещение и детские

тщательно работать. Если у человека нет ребенка, ему всегда нужна детская площадка, ведь именно она для большинства равнозначна спокойствию во дворе. После решения этих проблем запросы будут уже сложнее, например на спорт, парк или общественное пространство. У людей, естественно, можно и

нужно спрашивать, в чем проблемы, но как они будут решаться — дело экспертов. Например, жители могут настаивать на детской площадке, но если сделать только ее, то пожилым людям, подросткам и всем остальным просто нечем будет заняться во дворе. При таком подходе удовлетворится запрос всего 13% жителей.

Именно на этапе обратной связи должен вступить эксперт и сказать, что нужно делать. Собранный информации необходимо пропустить через себя и понять на основании своего опыта, своей креативности, устоявшихся городских практик или международного опыта, что следует сделать, при этом привлекая нужных специалистов для комплексного подхода к реализации проекта.

У нас был проект по небольшому по нынешним меркам жилому комплексу с довольно значительной долей коммерческих площадей. Перед нами стояла задача оживить территорию, привлечь людей и сделать проект коммерчески эффективным. В итоге после тщательной аналитики было принято решение создать парк. При этом мы подошли к вопросу так, чтобы в результате не получился аналог парка Горького меньшего масштаба, то есть шумного общественного пространства.

Мы с помощью элементов благоустройства смогли правильно функционально разграничить территорию и развести различные категории людей по разным частям: чем ближе к жилым зданиям, тем более спокойное времяпрепровождение, чем ближе к дороге и офисным зданиям, тем больше активных функций, как, например, амфитеатр и место для катка. В итоге люди при-

шли сюда, и не только жильцы дома. Парк стал местом притяжения для большого количества людей со всего района. В результате и коммерция начала развиваться, поток людей увеличился на 40%, выручка от коммерческих площадей и вместе с ней арендная ставка — на 20%.

Если говорить об использовании такого инструмента, как социокультурное программирование на застроенной территории, то здесь все чуть проще. Уже на начальном этапе можно спрогнозировать различные сценарии пользователей так, чтобы и они чувствовали себя комфортно здесь и при этом «хозяин территории» (город или частная компания) получал с этого дивиденды. Можно, например, построить жилье, школу, детский сад, и это отличный базис. Но когда перед нами заранее социокультурно программируется территория, то сразу же понятно, какие именно пользователи будут на вашей территории, можно просчитать долю востребованности и функционал коммерческих и социальных помещений конкретно под них. Социокультурное программирование — это вопрос устойчивого развития территории, когда от этого выиграют все: как конечный пользователь, так и город.

При этом такой подход не распространяется исключительно на объекты с жилой функцией, он также применим для всего, что есть в городе. Многие могут думать, что для того, чтобы спроектировать качественное зеленое пространство, хватит работы ландшафтного архитектора. Он знает, как сделать ландшафт, какие виды растений высадить, но ему необходимо помочь с тем, как долж-

ны передвигаться люди и как они будут взаимодействовать со средой.

Требования горожан к продуманности окружающих их пространств с каждым годом растут вместе с развитием технологий и повышением общего уровня проектирования пространств. Люди чувствуют, когда пространство не учитывает сценарии их повседневной жизни и запросы. Это могут быть транзитные пользователи, дети, спортсмены, подростки и многие другие. И смысл нашей работы — уместить их интересы в парке. Весь процесс придумывания и проектирования любого пространства в городе — мультидисциплинарный, и условный ландшафтный архитектор является одним из экспертов в рамках социокультурного программирования.

Такое программирование — это методологическая рамка, в которой рассматриваются территория и различные городские элементы с точки зрения комфортной жизни человека в городе. Несмотря на то что это звучит популистски, этого не стоит бояться, ведь всегда конечный пользователь — человек, не машина, не тротуар и даже не дерево. После того как изучены все исходные данные о планах на территорию, ее окружение и как все это соотносится, предложенные решения должны проходить через призму человека, через его запросы. И совершенно не важно, кто заказчик — город или частная компания, в основе всего пользователь, который делает выбор. И когда потребности человека на работу, досуг, спорт, безопасность будут удовлетворены, тогда территория будет устойчиво развиваться самостоятельно.