

Н

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

ПАРТНЕР ВЫПУСКА

GloraX

Реклама

Недвижимость

Вторник 21 декабря 2021 №232 (7194 с момента возобновления издания)

www.kommersant.ru/regions/78

14 Проекты комплексного освоения территорий обладают рядом преимуществ по сравнению с точечными жилыми комплексами

16 Привлекательность недвижимости для частных инвесторов из-за экономической нестабильности вновь возросла

Еще несколько лет назад главным аргументом в пользу покупки жилья была стоимость квадратного метра. Сейчас тенденция изменилась. Привлекательными могут быть не только цены, но и архитектурные решения. И хотя в сегменте комфорт-класса они пока не относятся к приоритетным критериям покупки, в высокой ценовой категории оригинальный внешний облик дома может сыграть определяющую роль.

Ценность упаковки

— архитектура —

В последние годы наблюдается смена парадигмы от покупки квадратных метров к комплексному подходу, при котором главными критериями выбора выступает целый перечень характеристик девелоперского проекта — от эргономичной планировки, количества квартир на этаже до архитектурной концепции комплекса и дизайна дворовых пространств. При этом, чем выше класс недвижимости, тем больше удельный вес «внешних факторов», таких как архитектурная и концептуальная целостность проекта, комфорт проживания в однородной социальной среде и «личные» границы жилого комплекса.

«Зачастую имя привлеченного архитектора является отражением внимательного к деталям девелопера, создающего не просто квадратные метры для комфортного проживания, а архитектурный объект, достойный наследия ЮНЕСКО. Поскольку в более высоких сегментах покупки в ряде случаев является предметом трофейной недвижимости, имя архитектора, общая идея подчеркивают уникальность локации и могут стать катализатором продаж задолго до официального начала», — поясняет Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Colliers.

По словам Михаила Гущина, директора по маркетингу группы RBI, в последние пять-десять лет конкуренция на рынке растет и качественная современная архитектура становится важным инструментом привлечения покупателя. Даже визуально нынешние архитектурные решения новостроек в развивающихся районах за пределами исторического центра отличаются от тех, что закладывались, например, в первой половине 2010-х.

Архитектурные тенденции
Архитектура современных жилых комплексов формируется под воздействием многих факторов: градостроительные и нормативные ограничения, вкусы заказчиков и покупателей, новые архитектурные тренды, развитие технологий



Архитектура современных жилых комплексов формируется под воздействием многих факторов: градостроительные и нормативные ограничения, вкусы заказчиков и покупателей, новые архитектурные тренды, развитие технологий

котором мода меняется не так быстро, при этом работу архитекторов ограничивает необходимость делать фасады не только красивыми, но и функциональными, соответствующими климату и выделенному бюджету.

По мнению Игоря Кокорева, руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, наиболее интересные тенденции развития архитектуры новых районов Петербурга связаны с активным применением различных материалов — кирпича различного цвета, фактуры и способов кладки, архитектурного бетона, керамики, металла. Нередко в одном проекте сочетаются несколько цветов, фактур, материалов фасада. За последние годы разнообразие стало и цветовой палитра фасадов — от экспериментов с яркими цветами до почти полностью черного. Из интересных трендов — более тщательная работа архитекторов с первыми этажами и входными группами — частями зданий, более

активно взаимодействующими с окружающей средой.

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», среди самых популярных трендов, характерных для больших городов и Петербурга в том числе, можно отметить популярность минимализма, в частности — скандинавского стиля.

Еще одним трендом современности является рациональное использование каждого метра пространства. Среди подобных вариантов жилья выделяются евроквартиры с объединенной кухней-гостиной. Благодаря отсутствию лишних перегородок в подобной квартире увеличивается полезная площадь.

«В домах высокого ценового сегмента распространены панорамные окна и французские балконы, высокие потолки и открытые террасы, дополнительные декоративные элементы — кованые ограждения, эркеры, колонны, карнизы, арки. Эти элементы создают уникальный облик дома», — поясняет Ольга Трошева, руководитель КЦ «Петербургская недвижимость».

Проекты повышенной комфортности сегодня — это больше комплексы пониженной этажности, не более 10–12 этажей, так как люди устали от многоэтажек. Кроме того,

строители стараются предусмотреть просторные дворы с продуманным благоустройством и интересными детскими площадками», — заключает Ольга Ульянова, директор по маркетингу «Полис Групп».

Зависимость продаж
По мнению экспертов, архитектура фасадов по-прежнему не является главной продающей силой, уступая факторам локации, цены, планировок, однако вполне может оказать влияние на итоговый выбор жилого комплекса (ЖК). При этом фасады комплекса, наряду с планируемым благоустройством, формируют визуальный имидж объекта, активно участвуя в его продвижении.

По словам Дениса Заседателева, генерального директора операционного бизнеса ГК «Ленстройтрест», в высокой ценовой категории значение архитектуры более весомо: оригинальный внешний облик дома может стать определяющим критерием при выборе жилья, поскольку по потребительским характеристикам и локации размещения дорогие объекты бывают схожи. При этом в сегменте комфорт-класса интересные фасадные решения пока не относятся к приоритетным критериям покупки недвижимости. Однако требования покупателей

растут, как и конкуренция среди застройщиков, поэтому интересная архитектурная концепция может стать преимуществом проекта.

«За последние два года значимость архитектуры жилого комплекса, особенно в сегменте дорогой недвижимости, действительно выросла. Так, в 2019 году к одному из основных критериев выбора квартиры в нашем проекте Golden City на намывных территориях Васильевского острова ее отнесли 65% клиентов. В текущем году этот показатель составил уже 72%», — сообщает Александр Андрианов, первый вице-президент GloraX.

Цена вопроса
Разработку проекта ЖК можно заказать в Петербурге или за его пределами, но большинство проектов делается здесь. «Сказывается и большой выбор архитектурных бюро различной ценовой категории и опыта, и постепенное повышение уровня архитектуры в городе, в том числе освоение актуальных тенденций, которые можно увидеть в Москве или за рубежом. Приятно, что появляются ЖК с архитектурой от молодых архитекторов и бюро: Liphart Architects, Futura, SLOI и других», — отмечает господин Кокорев.

«Если рассматривать затраты на проектирование в целом, включая не только работу архитектора и генпроектировщика, но и проектно-изыскательские работы, то они составляют около 6% от всей произвольной себестоимости. Или в пересчете на квадратный метр продаваемой площади — около 6 тыс. рублей. Но это касается действительно качественной архитектуры», — подчеркивает господин Гушин.

При этом правило «чем дороже — тем лучше» не всегда работает, архитектура должна в первую очередь быть уместна своему расположению. Фасад в стиле модерн или ар-деко в локации новой застройки, скорее всего, будет смотреться инородно.

Все чаще к разработке своих проектов российские девелоперы привлекают иностранные архитектурные бюро, даже в сегменте недорогого жилья. Правда, это ожидаемо приводит к более значительному удорожанию недвижимости.

В среднем, по словам господина Заседателева, цена недвижимости в проекте, разработанном с участием иностранного архитектурного бюро, увеличивается на 10–15%.

«Нередко реализовать замыслы иностранных специалистов невозможно без грамотной адаптации под российские реалии. Тогда мы привлекаем к сотрудничеству и наши профессиональные команды», — добавляет господин Андрианов.

По словам эксперта, по всем объектам компания старается проводить конкурсы. Такой формат позволяет за короткий промежуток времени раскрыть творческий потенциал участников и выбрать лучшую идею для проекта. «В большинстве случаев мы применяем механизм закрытых конкурсов, когда сами приглашаем участников — команды проектировщиков и архитекторов. Все они работают за вознаграждение. Затраты на проведение конкурса зависят от состава участников, уровня сложности и масштабыности проекта, состава конкурсной заявки. Победителя определяют по итогам голосования внутреннего жюри. Он получает право заключить договор на разработку полноценной архитектурной концепции», — заключает господин Андрианов.

Нетиповое будущее
В целом, по словам Игоря Кокорева, сегодня активный редевелопмент «серого пояса» Петербурга приводит к появлению новых районов, сформированных в значительной степени разнообразной современной нетиповой архитектурой, если и не в рамках одного жилого комплекса, то за счет создания рядом ЖК от разных застройщиков и архитекторов.

Что касается покупателей, то сегодня для них важны концепция проекта в целом, насыщенность внутренней инфраструктуры, наличие пространства для отдыха, общения и досуга. «Люди хотят иметь возможность реализовать свои повседневные потребности без длинных поездок, не выходя за пределы квартала. Поэтому будущее — за проектами, где будет создана мультиформатная среда, в которой удобной каждой категории жителей», — заключает Денис Заседателев.

Ксения Потапова

Настроить на «цифру»

— технологии —

Девелоперы продолжают внедрять цифровые технологии в свою деятельность, но, по мнению ряда экспертов, пока недостаточно глубоко и активно. Сохраняется частичная инертность отрасли, а на отдельных уровнях — низкая IT-грамотность персонала.

В последние три-пять лет IT проникает в девелопмент. Участники рынка начали задействовать «цифру» как в проектировании и строительстве, так и в управлении своими компаниями. Ускорила внедрение IT в отрасль и пандемия, приведшая к частичному переходу на удаленный формат работы. Подгоняет к настройке на «цифру» не столько государство, сколько сам высоконкурентный рынок.

Повышая эффективность
В холдинге Seti Group рассказали, что они используют две взаимосвязанные системы — BIM-технологии и автоматизированную систему инвестиционного контроля (АСИК). BIM позволяет получить гораздо более качественную рабочую документацию и сократить сроки ее доставки на строительную площадку. В готовом проекте это уменьшает количество правок и изменений, а для покупателя гарантирует соблюдение сроков сдачи объекта и высокое качество строительства. Система АСИК используется для внутреннего контроля. Она состоит

из нескольких модулей, которые позволяют генерировать графики производства работ, автоматизировать всю отчетность по этапам строительства, планировать рабочий день инженеров строительного контроля, регулярно делать «контрольный срез» степени готовности проекта и генерировать штрафные санкции подрядчикам в случае несоблюдения сроков строительства. Задействует в своей работе BIM и ГК «Инград». Девелоперский холдинг, сообщает пресс-служба, полностью перешел к информационному моделированию на этапе проектирования и внедрил модуль QR-кодов на каждый чертеж, что привело к сокращению сроков выполнения различных задач и еще многое другое. Также в «Инграде» разработана собственная система управления проектами (ИСЦП). В ней хранятся все актуальные данные о ходе проекта. Пандемия, отмечают в компании, значительно ускорила и кардинальную перестройку системы продаж, которые в период карантина перешли в онлайн. Треть сделок специалисты компании проводили с помощью виртуальной реальности.

Без IT уже невозможно представить эффективную работу застройщика, считает директор департамента информационных технологий группы ЦДС Михаил Орлов. «Для решения бизнес-задач компании была создана цифровая лаборатория „ЦДС Tech“. Подразделение занимается разработкой высокотехнологичных

программных продуктов для всей бизнес-цепочки строительного бизнеса — от проектирования и строительства домов до продаж и управления послепродажным сервисом. На счету специалистов лаборатории 15 собственных разработок, которые позволили автоматизировать большинство бизнес-процессов компании, подлежащих автоматизации. Финансовый эффект от цифровизации бизнеса уже превысил 650 млн рублей при инвестициях на уровне 300 млн рублей. Одна из наших разработок — программный продукт „МонСТР“, запатентованный компанией в 2020 году. Система позволяет вести учет замечаний внешних подрядчиков, контролировать объем выполненных работ и проводить приемку квартир с жильцами», — сообщает он.

Одна из наших приоритетных задач, добавляет господин Орлов, — перевод всех подразделений компании на электронный документооборот (ЭДО), так как скорость и качество информационного обмена напрямую влияют на себестоимость строительства. Использование QR-кодов позволяет информации о поставке со стройплощадки мгновенно поступать в отдел материально-технического обеспечения и поставщику, а внедрение юридически значимого ЭДО — радикально сократить цикл поставки, учета, списания и оплаты. Завершить полный переход на электронный документооборот планируется в первой половине следующего года.

«Развитие нашей компании напрямую связано с инновациями и IT», — говорит директор по цифровому развитию GloraX Дмитрий Лившин. — Мы уделяем этому направлению особое внимание и на сегодняшний день предлагаем рынку решения, которые еще никто не реализовывал. Например, мобильное приложение GloraX SuperApp для клиентов. Это первая концепция суперприложения в девелопменте. Для нас это очень важный продукт, так как, помимо строительного бизнеса, компания развивает управление многоквартирными домами и инвестиционный недвижимость, работает с большой партнерской сетью. За этим приложением стоит наша CRM-система на базе Microsoft Dynamics 365. Все, что происходит с клиентом от покупки и до приемки квартиры, — хранится здесь. Параллельно с этим мы используем решения 1С для управления предприятием и строительством. Другой пример — цифровой помощник Logo. Никто из мира девелопмента пока не анонсировал что-то подобное. Виртуальный консультант с человеческим лицом плотно встроен в экосистему GloraX — начиная с колл-центра и интерактивных систем в офисах продаж и заканчивая „умным“ домом и SuperApp». Также IT-решения, добавляет господин Лившин, задействованы и в других проектах компании, и непосредственно в строительстве.



Цифровизация в строительстве необходима в первую очередь для управления качеством проектов

Все только начинается
Цифровизация в строительстве в первую очередь необходима для управления качеством проектов, отмечают в руководстве компании холдинга РСТИ. Она дает возможность масштабировать самые разные проекты и процессы. Можно ожидать, что когда-нибудь отрасль придет к тому, что будет создано единое информационное поле, включающее в себя не только отдельные здания и сооружения, но и целые кварталы, города и даже всю страну. Эта система позволит вести мониторинг и делать прогнозы по разным аспектам развития — от транспортных и экологических до экономических и социальных.

В РСТИ также рассказали, что они совместно с компанией «АТП ТЛП архитекторы и инженеры» разработали и внедрили BIM-модель для эксплуатации своего первого объекта в Москве ЖК Eleven, то есть начали применять технологию для полного цикла жизни здания. По словам директора управляющей компании холдинга РСТИ Андрея Найденко, уже есть очевидные преимущества, которые получил заказчик от внедрения и работы с информационной моделью. Это минимизация работы с бумажными носителями, минимизация ошибок, связанных с человеческим фактором, экономия основного ресурса — времени и предупреждение аварийных ситуаций как совокупность всего вышеперечисленного.