

КАКИЕ АКТУАЛЬНЫЕ ТЕМЫ
БУДУТ ОБСУЖДАТЬСЯ
НА ФОРУМЕ / 12
ПОЧЕМУ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ
ДЕВЕЛОПЕРЫ НАЧИНАЮТ
СТРОИТЬ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ / 16
С КАКИМИ СЛОЖНОСТЯМИ
СТОЛКНУЛИСЬ ЗАСТРОЙЩИКИ
ПРИ ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИИ / 20
КАК ПРОШЛИ ПЕРВЫЕ ТОРГИ
ПО КРТ / 27
ПОЧЕМУ УРАЛЬСКИЕ КОМПАНИИ
РЕШИЛИ ВКЛАДЫВАТЬСЯ В
РЕКРЕАЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ / 30

Вторник 18 октября 2022 года №193
(№8959 с момента возобновления издания)
цветные тематические страницы 9-36
являются составной частью
газеты «Коммерсантъ»
рег. номер ПИ № ФС77-76924
от 9 октября 2019 года
Распространяется только в составе газеты

Коммерсантъ

Review

100+TechnoBuild

Партнер выпуска

СТРОИКС
ДЕВЕЛОПМЕНТ



.amu

Реклама 16+

*Амундсен. Застройщик ООО СЗ "Прогресс-Строй", разрешение на строительство и проектная декларация на сайте наш.дом.рф, Код города 8343



undsen

343-33-33





МАРИЯ ИГНАТОВА,
РЕДАКТОР REVIEW
«100+TECHNOBUILD»

ПО ЗАКОНАМ МОБИЛЬНОГО ВРЕМЕНИ

За последний месяц шутка о том, что горизонт планирования сузился до 10 минут, стала вызывать, пожалуй, только нервный смех. Как говорят: было бы смешно, если бы не было так грустно. Работа над нашим Review началась еще до 21 сентября: отправлялись запросы, собирались комментарии, записывались интервью. После объявления частичной мобилизации жизнь будто застыла, а может наоборот превратилась в череду тревожных будней. Стало понятно, что сейчас нам придется говорить о других вещах, как в этом Review, так и в жизни. Давать прогнозы о том, что будет дальше на рынке недвижимости, как будут меняться спрос и цены, сейчас не берется никто из экспертов, мы понимаем и сильно на них не настаиваем. Как сказал один из спикеров: «Спросили бы вы меня об этом в начале сентября, я бы вам ответил. А сейчас у нас главная задача — сохранить людей». И с этим не поспоришь, с какой стороны не посмотри — хоть на рабочие коллективы в строительной отрасли, хоть в любой другой — для многих это стало действительно главным.

ФОРУМ ЗАВЕЗУТ В ПАРК

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ И ВЫСТАВКА 100+ TECHNOBUILD ПРОХОДИТ В СТОЛИЦЕ УРАЛА В ДЕВЯТЫЙ РАЗ. В ЭТОМ ГОДУ ФОРУМ НАМЕРЕН ПОДДЕРЖАТЬ СТАТУС СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ КАК ОДНОЙ ИЗ ВЕДУЩИХ В ЭКОНОМИКЕ СТРАНЫ И ОДНОЙ ИЗ НАИБОЛЕЕ РАЗВИТЫХ НА МЕЖДУНАРОДНОМ РЫНКЕ. В ЭТОМ ГОДУ ВПЕРВЫЕ В РАМКАХ ВЫСТАВКИ ПРОЙДУТ ФОРУМ ДИЗАЙНЕРОВ ИНТЕРЬЕРОВ И ФОРУМ ПО КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЕ, ДЛЯ ЭТОГО БОЛЬШУЮ ЧАСТЬ ПАВИЛЬОНА ОТДАДУТ ПОД ПАРК. КРОМЕ ТОГО, МЕРОПРИЯТИЕ БУДЕТ ИДТИ ЧЕТЫРЕ ДНЯ ВМЕСТО ТРЕХ — С 18 ПО 21 ОКТЯБРЯ.

КСЕНИЯ ДУБИНИНА



ЕВГЕНИЙ РЕДИНСКИЙ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ ПРОВОДЯТ УЖЕ В ДЕВЯТЫЙ РАЗ

Оргкомитет по организации мероприятия возглавляет министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин. По его словам, 100+ TechnoBuild — это площадка для презентации возможностей строительного комплекса России и обсуждения стратегически важных вопросов. «Сегодня в условиях обеспечения технологического суверенитета нашей страны появилось большое количество новых направлений деятельности. В связи с чем работа 100+ TechnoBuild 2022 приобретает новые значения и масштаб. Очередной форум и выставка должны представить возможности строительного комплекса России, стать площадкой для обсуждения стратегически важных вопросов и центром формирования эффективной производственной кооперации», — подчеркнул он во время заседания оргкомитета 100+ в сентябре этого года.

В этом году организаторы форума увеличили площадь выставки до трех павильонов «Екатеринбург-Экспо», а количество секций деловой программы — до двухсот с учетом параллельных мероприятий.

Планируется, что выступит рекордное количество спикеров: более 600.

ЧТО ПОСЛУШАТЬ НА ДЕЛОВОЙ ПРОГРАММЕ

Основные темы мероприятия остаются неизменными. Это проектирование, строительство и эксплуатация уникальных зданий и сооружений любого назначения, энергоэффективность и безопасность, «зеленое» строительство, инновационные материалы и технологии, BIM-проектирование. В этом году особое внимание уделяют импортозамещению в строительстве и локальному производству материалов и технологий.

Традиционно соорганизаторами 100+ выступают Минстрой России и подведомственные ему учреждения: Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве, Научно-исследовательский институт строительной физики Российской академии архитектуры и строительных наук, Главгосэкспертиза России, ЦНИИП

Минстроя России, ФАУ «Роскапстрой», ФБУ «Ростройконтроль».

Один из ключевых соорганизаторов деловой программы — НИЦ «Строительство», от которого выступит более 60 спикеров. Все четыре дня эксперты будут обсуждать геотехнику и подземное строительство, фундаменты высотных и уникальных сооружений, стальные и деревянные конструкции в современных зданиях, научно-техническое сопровождение проектирования и строительства, железобетонное строительство, проблемы сейсмостойкого строительства и другие темы.

ФАУ «ФЦС» проведет X Международную конференцию «Техническое регулирование в строительстве». Она будет посвящена новым социально-экономическим условиям технического нормирования в строительной сфере, а также содействию развитию строительной отрасли. НИИСФ РААСН организует сессию «Технологии обеспечения комфортной и экологичной среды обитания человека». Главгосэкспер-



тиза России соберет круглый стол «Формирование системы содействия строительству: взаимодействие и коммуникации».

Также в рамках деловой программы состоится Российский форум BIM-технологий, Международный форум конструкторов-строителей и инженеров-расчетчиков «Интерконстрой 2022», Форум дизайнеров интерьера 100+ Design, «Арх-Евразия», Форум климатотехников и Форум деревянного строительства, конференция «Развитие института строительной экспертизы». Четвертый день будет посвящен обучению узких специалистов отрасли.

Форум по комфортной городской среде стартует в третьем павильоне «Екатеринбург-Экспо» с обсуждения «детского» благоустройства, в том числе игровых пространств. Также специалисты поговорят о городском освещении, «зеленых» стандартах и в целом трендах отрасли. Во второй день секции будут посвящены развитию малых городов и исторических поселений, городским рекреациям.

Форум дизайнеров интерьера также состоится в третьем павильоне и будет длиться два дня. Эксперты обсудят тренды дизайна жилых и общественных интерьеров, предметный и циклический дизайн и многое другое. Мастер-классы проведут входящая в топ-10 лучших декораторов России по версии ELLE Decoration Диана Балашова, председатель Московского архитектурного общества и победитель многочисленных конкурсов Борис Уборевич-Боровский, дизайнер и декоратор, основатель студии Golavskaya Int&Arts&Peace Юлия Голавская.

Впервые в рамках 100+ состоятся Уральские ТИМ-чтения от Уральского федерального университета и Ярмарка талантов BIM, на которой строительные компании смогут найти перспективные кадры среди российских студентов и молодых специалистов, работающих в направлении BIM-проектирования. Также для студентов пройдут конкурсы «Арх-Идея» и Всероссийский конкурс «Перспектива движения: современный ТПУ Екатеринбурга».

«Экватором» 100+ станет пленарное заседание, к участию в котором приглашены вице-премьер Марат Хуснуллин и министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

ЧТО ПОСМОТРЕТЬ НА ВЫСТАВКЕ В этом году выставка 100+ TechnoBuild соберет 300 компаний. В первом павильоне расположатся производители и дистрибьюторы материалов, технологий и оборудования; разработчики BIM-продуктов и цифровых технологий; представители девелоперов и архитекторов. Они продемонстрируют свежие



ВЛАДИСЛАВ ПОНИШКОВ

разработки строительной отрасли, презентуют новые проекты и объекты, дадут срез того, как российские города будут развиваться в ближайшие годы. Кроме того, здесь состоится конкурс профессионального мастерства среди специалистов по монтажу систем кондиционирования Building Climate Expert. В нем примут участие 24 компании (48 специалистов).

Второй павильон займут XIII Специализированная выставка «Уралэкспокамень», на которой продемонстрируют средства для добычи, переработки и использования природного камня, и строительная техника. В том числе посетители увидят гусеничные и колесные экскаваторы, самосвалы, ножничные подъемники, мини-погрузчики, вилочные погрузчики, грузовики российского и китайского производства.

В третьем павильоне расположится кластер «Комфортная городская среда». Большая часть будет застроена в виде парка с большим количеством зеле-

ни, местами для отдыха, занятий спортом, детскими площадками. Центром станет пешеходная аллея, где смогут отдохнуть все желающие.

Кластер дизайна интерьеров будет представлен в виде выставочных кубов, которые екатеринбургские дизайнеры оформят в виде жилых пространств. В них будут проходить мастер-классы. Специалисты расскажут, как правильно сделать ремонт, о грамотном планировании бюджета, использовании дизайнерской мебели, трендах внутренней и внешней отделки. Здесь же, в кубах, посетители смогут оценить слова экспертов в деле. Весь дизайн будет реализован с использованием отделочных материалов и мебели российских производителей.

Рядом расположится кластер профессионального мастерства, где организаторы планируют собрать несколько сотен мастеров-отделочников из разных регионов России. На мероприятие приглашены спике-

ВЫСТАВКА БУДЕТ ПРОХОДИТЬ В ТРЕХ ПАВИЛЬОНАХ

ры и участники, которые зарекомендовали себя как эксперты рынка и активно работают над развитием профессионального мастерства участников рынка индивидуального домостроения: Академия КНАУФ, Школа Маляров и другие. В самом конкурсе будут соревноваться представители Сообществ мастеров из восьми регионов России.

ПРЕМИЯ 100+ AWARDS Во второй раз во время 100+ будет вручена Всероссийская инженерно-архитектурная премия 100+ Awards. В этом году она получила 196 заявок на участие из 20 городов страны. Участникам предлагалось восемь номинаций, самыми популярными стали «Дизайн общественных пространств», «Комфортная городская среда» и «Инновационные разработки в строительных IT-решениях».

Среди объектов, которые претендуют на «инженерный Оскар», 33-этажные башни высотой 99 метров. Они впервые в России реализуются в сборном железобетонном исполнении (проект компании «ПИК», номинация — «Лучшее конструктивное решение. Жилое здание»). Также — корпус «Спорт» школы для одаренных детей «Сириус» — одно из немногих общественных зданий, построенных в девятибалльной зоне сейсмической опасности; Московский клинический научный центр им. А.С. Логинова, где технологические, планировочные и инженерные решения отличаются на каждом этаже.

Одним из самых необычных претендентов на 100+ Awards стал Александровский дворец в Пушкине, построенный в 1796 году. С 2012 года в здании проводилась реставрация, в результате которой удалось расширить хозяйственную территорию, а также восстановить 13 интерьеров. Бюро, которое занималось работами, заявилось в номинацию «Лучший дизайн общественных пространств».

В жюри вошли признанные российские и зарубежные эксперты в области строительства, проектирования, архитектуры и инновационных разработок, которые в разные годы становились спикерами 100+ TechnoBuild.

Организаторы рассчитывают, что в этом году вырастет количество участников за счет расширения программы и дополнительного четвертого дня. В прошлом году 100+ TechnoBuild посетили 13 тыс. человек, еще 20 тыс. посмотрели секции онлайн. ■



НА ФОРУМЕ ВЫСТУПАЮТ БОЛЕЕ 600 СПИКЕРОВ

«ФЛАГМАНСКИЙ ЖК СТАНЕТ ВОПЛОЩЕНИЕМ СИМБИОЗА ТЕХНОЛОГИЙ И ПРИРОДЫ»

В ЭТОМ ГОДУ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА ЗАШЕЛ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРАНА ДЕВЕЛОПМЕНТ». К СТРОИТЕЛЬСТВУ СВОЕГО ПЕРВОГО ПРОЕКТА В УРАЛЬСКОЙ СТОЛИЦЕ КОМПАНИЯ ПРИСТУПИЛА В СЕНТЯБРЕ. КРОМЕ ЭТОГО, ДЕВЕЛОПЕР УСПЕЛ ЗАЯВИТЬ О СЕБЕ НА ПЕРВЫХ ТОРГАХ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ, ПРЕДЛОЖИВ САМУЮ ВЫСОКУЮ ЦЕНУ ЗА УЧАСТОК. О ТОМ, КАК КОМПАНИЯ ПРОВОДИТ ЭКСПАНСИЮ И КАКИЕ ПРОЕКТЫ ПЛАНИРУЕТ РЕАЛИЗОВАТЬ НА УРАЛЕ, РАССКАЗАЛ ПРЕЗИДЕНТ ГК «СТРАНА ДЕВЕЛОПМЕНТ» АЛЕКСАНДР ГАЙДУКОВ.

— Поскольку вы только заходите в Екатеринбург, расскажите, сколько лет существует компания на рынке, сколько уже проектов реализовано и когда вы начали экспансию в регионе?

— Мы работаем на рынке уже более 14 лет, и сегодня входим в число системообразующих компаний в строительной отрасли нашей страны. По прошествии стольких лет могу сказать, что ГК «Страна Девелопмент» — надежная, динамично развивающаяся девелоперская компания полного цикла родом из Тюмени. Однако за последние два года мы вышли на федеральный уровень и занимаемся крупными проектами как жилой, так и коммерческой недвижимости. Сейчас мы строим в четырех регионах России, наш земельный банк составляет 4,1 млн кв. м, а объем портфеля строительства компании — более 1 млн кв. м. За 14 лет работы компания обеспечила жильем почти 40 тысяч человек.

— Почему решили строить еще и в регионах, рынок Тюмени стал мал?

— Компания активно выходит на региональные рынки — это наша стратегия развития. Наряду с Москвой, Московской областью и Санкт-Петербургом, сегодня географию дополняют также Екатеринбург. Следующий шаг компании — увеличивать свою долю на рынке во всех регионах присутствия.

— В Екатеринбурге считается, что девелоперская среда довольно конкурентная — сильные местные игроки и работают федеральные компании. Вы уже успели почувствовать это на себе и не возникло ли у вас сложностей в формировании земельного банка?



— Екатеринбург — новый и важный для нас рынок, который отличается спросом на жилье высокого качества и предлагает огромные перспективы для развития территорий. По моему мнению, наш флагманский проект в этом регионе станет настоящим событием для уральской столицы, он предлагает новое прочтение локации и сочетает две главные потребности городского жителя — абсолютный комфорт и стремление к единению с природой. Проект призван преобразовать облик большой части города, предложить екатеринбуржцам качественно новый уровень формирования городской среды.

Рынок в Екатеринбурге действительно конкурентный и формирование земельного банка — непростой процесс. Однако уже сейчас можно сказать, что мы с этой задачей успешно справляемся.

— Какие участки у вас уже есть в уральской столице и какие еще рассматриваете?

— На сегодняшний день мы рассматриваем различные участки под застройку в Екатеринбурге. Сейчас мы ведем переговоры с рядом собственников, также активно участвуем в аукционах, как на федеральном, так и на муниципальном уровнях, но более подробно смогу сказать уже по итогу подписанных документов.

— О том, что вы планируете начать строить в Екатеринбурге стало известно около трех лет назад. Почему приступили к строительству только сейчас?

— Мы занимались подготовкой площадки на Сибирском тракте и разработкой проекта, а также получением разрешительной документации. Сейчас компания уже получила разрешение на строительство и положительное заключение экспертизы по проектной документации и результатам инженерных изысканий на первый этап строительства.

— Расскажите подробнее про этот проект, на сколько кв. м в целом он рассчитан и сколько пойдет под жилье, сколько под коммерцию? Сколько человек будут жить в этом микрорайоне и когда планируете завершить работы?

— Весь ЖК будет строиться в четыре этапа и состоять из восьми домов. Первый этап нашего микрорайона рассчитан на 80,9 тыс. кв. м, а второй на 74,6 тыс.

кв. м. Эти два этапа подразумевают строительство домов переменной этажности от 12 до 32 этажей. Согласно проекту, они будут рассчитаны более чем на 2 тыс. квартир. Кроме того, проект включает подземный и надземный паркинги и собственные помещения социально-коммерческой инфраструктуры площадью более 3,8 тыс. кв. м. Мы уже приступили к строительству первой очереди, а ко второму этапу приступим в марте 2023 года. Ввод в эксплуатацию первого этапа запланирован уже на конец 2024 года. Завершить строительство всего микрорайона мы хотим в 2026 году.

— Как вы определяете свое преимущество перед проектами других девелоперов? Грубо говоря, чем будете брать екатеринбургских покупателей?

— По нашей задумке, жилой комплекс на пересечении улицы Сибирский тракт, переулка Базовый и улицы Такачей станет воплощением симбиоза технологий и природы. Новый ЖК — масштабный флагманский проект «Страны Девелопмент» в столице Урала общей площадью более 310 тыс. кв. м.

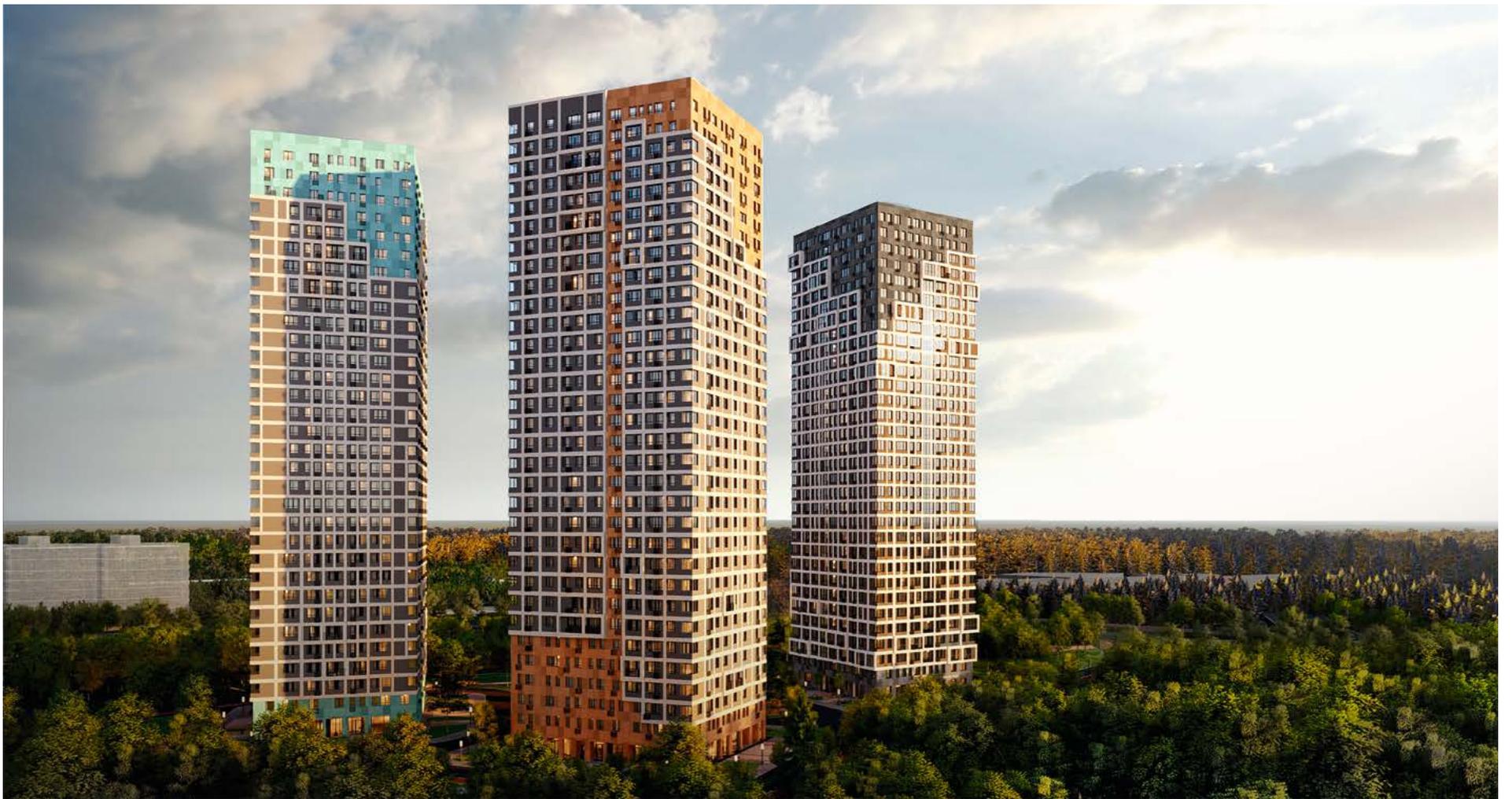
Идея нашего проекта заключается в преобразовании локации Сибирского тракта и создании жилого комплекса, который станет знаковым местом для Екатеринбурга. Проект строится на сочетании полярных концепций: технологичности и экологичности, сдержанности современного дизайна и живописности плодового сада, динамичности мегаполиса и атмосферы умиротворения. Каждая очередь через стилизованное исполнение будет выражать настроение одной из природных экосистем — леса, реки, горного массива или природных металлов. На территории



ПЕРВЫЙ ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА



СТРИТ-РИТЕЙЛЫ РАСПОЛОЖАТСЯ НА ПЕРВЫХ ЭТАЖАХ



ПЕРВЫЙ ПРОЕКТ ГК «СТРАНА ДЕВЕЛОПМЕНТ» В ЕКАТЕРИНБУРГЕ

комплекса расположится благоустроенный бульвар с зонами для отдыха, занятий спортом и плейхаб-бом — это будет ядром социально-развлекательной жизни.

— В последнее время много новостей о том, что есть отток граждан из страны, не беспокоитесь вы на этот счет, количество потенциальных покупателей ведь уменьшается?

— Наши проекты строятся с использованием эскроу-счетов, поэтому беспокойства за сроки строительства у нас нет — большинство наших проектов мы строим и сдаем с опережением. Конечно, ситуация в экономике может отразиться на спросе, но рынок первичной недвижимости довольно быстро восстанавливается после стресс-тестов, мы убедились в этом в течение последних лет. Вопрос здесь в другом. Мы все понимаем, что важнейшее значение имеет доступность ипотечного кредитования и доходы населения. И мы безусловно, понимаем эти риски.

— В этом году вы выкупили площадку под КРТ в Екатеринбурге, что было громким заявлением — торги длились порядка 7 часов. Можно ли уже рассказать, что планируете там строить и когда планируете приступить к реализации?

— Действительно, в этом году компания выкупила землю на торгах по комплексному развитию территорий (КРТ) в квартале улиц Шефской — Энтузиастов — Баумана на Эльмаше. Раскрывать подробности проекта пока не время, скорее всего, это будет проект бизнес-класса. Сейчас идет проработка проекта, говорить о ТЭПах пока рано. Снос домов, попадающих под программы, мы планируем начать уже в ноябре текущего года.

— А работа по отселению людей там уже ведется? Чаще всего жильцы хотят получить средства или берут квартиры?

— У нас уже пошли встречи с жильцами, чьи дома попадают в зону КРТ. По итогам этих встреч уже были определены жильцы, желающие получить возмещение денеж-

ными средствами и получить квартиры. Сложно выделить кого больше, по нашим подсчетам соотношение 50 на 50.

— Вы говорили, что средняя стоимость кв.м в ваших тюменских ЖК составляет около 115 тыс. руб. С какой стоимостью вы планируете заходить в Екатеринбург?

— Это будет комфортная для жителей стоимость «в рынке». В начале ноября мы проведем открытую презентацию нашего проекта, где будут озвучены цены и специальные предложения для покупателей. Подключиться к презентации в онлайн-формате сможет каждый желающий.

— Одной из главных тем уходящего года стала тема роста цен и импортозамещения строительных материалов. Как вы с этим справляетесь? Получается ли замещать товары?

— Около 90% используемых в наших проектах материалов и компонентов — российские производители, поэто-

му проблема импортозамещения не стоит перед нами настолько остро, мы переживаем ее менее болезненно.

— Если говорить о развитии компании в целом, какую долю рынка вы хотите занять в Тюмени, Екатеринбурге и России в целом через 5 или 10 лет?

— В Тюмени этот показатель доли рынка пока на отметке в 20–25%, но компания продолжает наращивать обороты. Для других регионов также сформирована вполне четкая стратегия развития. И здесь компания работает в том же ключе, который позволил в свое время нарастить скорость строительства и качество продукта: берет идеальный по всем критериям проект, разбирает его на атомарном уровне — и создает оптимальную модель, которую и масштабирует. Компания намерена реализовать в Екатеринбурге несколько жилых проектов, заняв в течение пяти лет около 7% рынка. Сейчас мы активно занимаемся поиском других площадок под застройку в уральской столице.



КАМЕРНЫЕ ДВОРЫ БЕЗ МАШИН

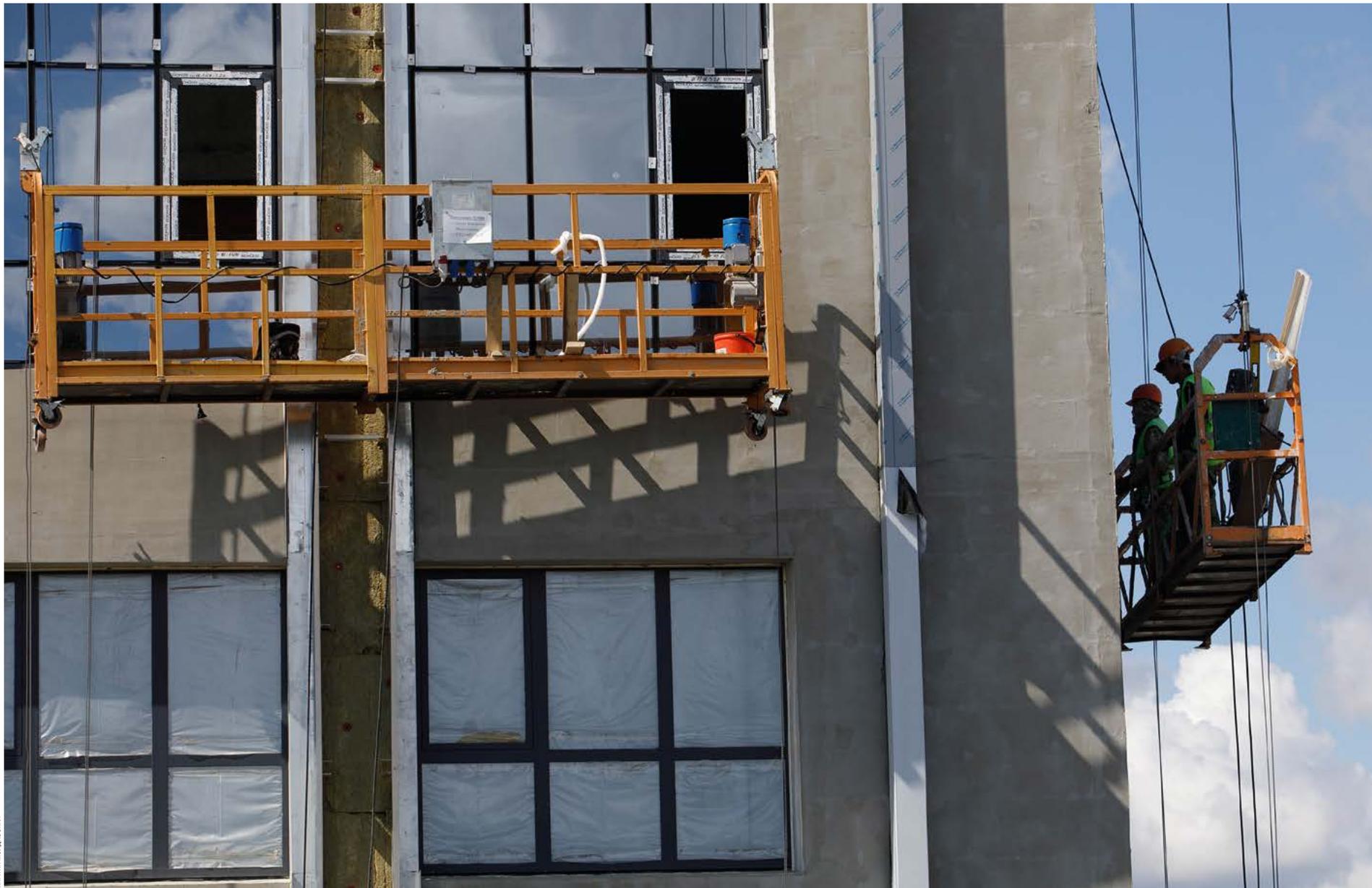


ВТОРОЙ ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА

000 СЗ "Городок". Проектная декларация размещена на сайте: наш.дом.рф

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ОБОСНОВАЛИСЬ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА ПОПОЛНЯЕТСЯ НОВЫМИ ИГРОКАМИ. В 2022 ГОДУ СРАЗУ НЕСКОЛЬКО ФЕДЕРАЛЬНЫХ И РЕГИОНАЛЬНЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ УСПЕШНО ЗАШЛИ НА РЫНОК СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ. ПРИ ЭТОМ НЕГАТИВНЫЕ ФАКТОРЫ — ПОДОРОЖАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ, ПОВЫШЕНИЕ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ И ПЕССИМИЗМ ПОКУПАТЕЛЕЙ ПОКА НЕ СКАЗЫВАЮТСЯ НА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ. РЕГИОНАЛЬНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ПОЛОЖИТЕЛЬНО ОЦЕНИВАЮТ ПРИХОД НОВЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ В УРАЛЬСКУЮ СТОЛИЦУ. АЛЕКСАНДР СЕРЫЙ



В ЭТОМ ГОДУ О ПЛАНАХ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ В УРАЛЬСКОЙ СТОЛИЦЕ ЗАЯВИЛИ НЕСКОЛЬКО КРУПНЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ

КОРОТКИМИ ПЕРЕБЕЖКАМИ: ЧТО ПРОИСХОДИЛО НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК Ажиотажный спрос на новостройки в Екатеринбурге, традиционный для начала года, усилился к марту. Он наблюдался и со стороны покупателей с уже одобренной ипотекой, и от покупателей с «живыми деньгами», которые на фоне экономической нестабильности стремились сохранить свои сбережения в «квадратных метрах», рассказали в Циан.Аналитике. К апрелю спрос был реализован, а активность упала в два раза. Восстановление рынка началось лишь в начале лета, когда возобновилась выдача льготной ипотеки под 7%, появились специальные условия для IT-специалистов и, в целом, ситуация в экономике стабилизировалась. Девелоперы отреагировали на это мгновенно и увеличили предложение. Застройщики возлагали надежды на отложенный спрос за весенние месяцы.

По словам аналитиков, девелоперы «придерживали» старт продаж новых объектов с весны. Однако на фоне восстановления спроса и успешного решения логистических проблем с поставками строительных материалов стали активнее предлагать новостройки. К сентябрю прирост нового предложения замедлился, выбор стал сокращаться. В октябре неопределенность снова стала определяющим трендом на рынке недвижимости на последние месяцы года. Впрочем, и горизонт планирования снизился до нескольких суток.

ЧЕМ СЕРДЦЕ УСПОКОИТСЯ Заместитель главы Екатеринбурга по строительству Рустам Галямов, в сентябре заявил, что плану 2022 года по вводу жилья в столице Урала ничего не угрожает. В мэрии отметили рост и по объемам вводимого жилья, и по

количеству запросов на начало строительства. Статистика также позволяет смотреть на ситуацию с оптимизмом. Так, за 8 месяцев прошлого года было сдано 1,5 млн кв. м жилья, а за такой же период 2022 года — 1,8 млн, отметил господин Галямов.

По словам руководителя аналитического отдела Уральской палаты недвижимости (УПН) Михаила Хорькова, по итогам сентября 2022 года рынок жилья Екатеринбурга обновил несколько пиковых показателей. Число нереализованных квартир на первичном рынке достигло 34,8 тыс. штук. Это выше предыдущего максимального значения в 33,4 тыс., которое было отмечено в конце 2021 года. По мнению аналитиков, теперь недостатка в предложении нет. Последнее слово остается за покупателем, настроение которого снова определяют нерыночные факторы.

Стоит отметить, что в сентябре цены на первичную недвижимость продолжили расти, отмечают в УПН. Средняя цена квадратного метра в новостройке достигла 125 тыс. руб. (это на 17% больше по отношению к началу года). Именно стоимость квадратного метра, наряду с другими факторами, делает сектор недвижимости все более привлекательным как для региональных, так и для федеральных девелоперов.

ЕКАТЕРИНБУРГ ПРИРАСТАЕТ РЕГИОНАЛИ Интерес девелоперов из других регионов к проектам в Екатеринбурге рос в течение всего 2022 года. Его определяют высокая рентабельность бизнеса и средняя стоимостью квадратного метра, а также значительный объем сделок и открытость городских и областных властей к диалогу. →

«ПО ЧИСЛУ РЕГИОНОВ ПРИСУТСТВИЯ МЫ ВЫШЛИ НА ВТОРУЮ СТРОЧКУ В РОССИИ»

ГРУППА «ЭТАЛОН» В 2021 ГОДУ НАЧАЛА МАСШТАБНУЮ ЭКСПАНСИЮ В РЕГИОНЫ РОССИИ. В 2022 ГОДУ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ДЕВЕЛОПЕР ВЫШЕЛ НА РЫНОК УРАЛА, ЗАЯВИВ О ГЛОБАЛЬНЫХ ПЛАНАХ. ПРЕЗИДЕНТ ГРУППЫ «ЭТАЛОН» ГЕННАДИЙ ЩЕРБИНА РАССКАЗАЛ, КАК КОМПАНИЯ РАЗРАБАТЫВАЕТ И ВНЕДРЯЕТ ИННОВАЦИИ, А ТАКЖЕ О ПЛАНАХ РАЗВИТИЯ В РЕГИОНАХ.

— На форуме 100+ вы поднимаете тему разработок в сфере технологий информационного моделирования (ТИМ), расскажите, в чем их преимущество?

— Не секрет, что без цифровых данных в современном мире не может обойтись ни один бизнес, и строительная сфера — не исключение. Еще в 2017 году в стране утвердили нацпрограмму «Цифровая экономика РФ», согласно ей и была разработана концепция внедрения системы управления жизненным циклом объектов капитального строительства с использованием технологий информационного моделирования (ТИМ).

Мы всегда уделяли внимание внедрению передовых технологий и принципов организации труда в строительстве и являемся пионером внедрения ТИМ. Могу привести в пример детский сад в ЖК «Дом на Блюхера» в Санкт-Петербурге. В 2020 году он стал первым проектом в России, который прошел госэкспертизу в цифровом формате.

— Получается, что ТИМ направлены на проектирование в цифре?

— Да, но сфера применения технологий этим не ограничивается. Например, у нас есть своя разработка для онлайн обмена проектными данными в единой информационной среде — «Проекты Эталон». Также мы разработали собственную систему контроля строительства — CONTRUST, с ее помощью мы можем мониторить, как выполняются работы и следить за соблюдением охраны труда и техники безопасности на стройплощадке на основе цифровой модели объекта. Причем технологии позволяют делать это из любого города, необязательно находясь там, где идет строительство. Так, наши специалисты из Петербурга следят за площадками в разных регионах, где мы возводим свои объекты. Это значительно оптимизирует процесс.

Кроме того, мы планируем перейти на цифровую эксплуатацию, чтобы управляющие компании могли отказаться от бумажной проектной документации и перейти на цифровую модель объекта.



— Переходя к вашей экспансии в регионы. Одной из главных новостей на рынке недвижимости Екатеринбурга в этом году, стала новость о том, что в уральскую столицу заходит Группа «Эталон». Почему решили зайти в этот город, что уже успели сделать и какой план?

— Сейчас развитие регионов — это тренд, который задает правительство, и мы от него не отстаем. Прежде чем прийти в новый регион, мы оцениваем не столько текущее его состояние, сколько его потенциал и перспективы развития. Нам интересны крупные городские агломерации с населением более 1 млн человек и развитым рынком жилья, как в Екатеринбурге, например.

К масштабной экспансии в регионы мы приступили в прошлом году. Так, по данным на 2021 год мы строили в четырех регионах, где наш портфель составил более чем 1 млн кв.м. В этом году мы вышли в Екатеринбург, Тюмень, а также приобрели российский бизнес компании ЮИТ. В совокупности мы прибавили более 2 млн кв.м. Сейчас по числу регионов присутствия мы вышли на вторую строчку в России среди девелоперов*.

Проекты в Омске и Екатеринбурге стали первыми по нескольким причинам: поддержка со стороны местной администрации, привлекательные условия для входа в проект, емкость рынка и хорошие показатели экономической эффективности, которые позволят нам достичь наших стратегических целей по рентабельности и росту объемов деятельности.

— Почему выбрали именно район Солнечный и планируете ли реализовать другие проекты в уральской столице?

— Как крупной компании нам интересны масштабные проекты комплексного развития территорий (КРТ). Во многих случаях можно с нуля создать город в городе с единой концепцией. Это включает и современную качественную застройку, и безопасную и комфортную среду для жителей. Так мы можем предложить покупателям продукт с развитой сервисной экосистемой, современной инфраструктурой, а значит и с абсолютно новым качеством жизни.

Конечно, мы не ограничиваемся одним Солнечным, хотя это очень масштабный проект. Сейчас в Свердловской области «Эталон» завершает четыре проекта выкупленного нами концерном «ЮИТ». Это жилые комплексы «Рифей» (Верхняя Пышма), «Балтым-Парк» (п. Балтым), Rauta и Suomen Ranta (в Екатеринбурге).

— Уральские игроки считают, что рынок Екатеринбурга довольно конкурентен, почувствовали вы это на себе и в чем ваши преимущества?

— Конечно, мы следим за нашими конкурентами, за тем, как они реализуют свои стратегии роста, и мы понимаем свои ресурсы и преимущества, на которые сделали ставку. Могу сказать так, что стратегическая задача нашей компании — обеспечить высокое качество и доступность нашего продукта на региональных рынках за счет создания продуктовых стандартов, а также обеспечение эффективной связи между проектированием, закупками и строительством с помощью цифровой платформы управления бизнесом.

Наш продукт мы стандартизируем, но при этом сохраняется разнообразие планировочных и идентичность архитектурных решений, чтобы покупатель мог найти что-то свое, соответствующее его стилю жизни. Все наши наработки по стандартам, оптимизации затрат и повышению эффективности бизнес-процессов мы приносим с собой в новые регионы при-

сутствия. Мы внедряем автоматизированные решения для планировки территории, разработки сметной документации и маркетинговую оценку перспективных для строительства участков проводим с применением инструментов искусственного интеллекта.

И если говорить про конкуренцию, то мы исторически работали на очень сильных рынках — в Санкт-Петербурге, в Москве и Московской области. И определенно могу сказать: конкуренция — это хорошо. В такой среде девелопер обязан всегда работать над своим продуктом и совершенствовать его. И от такого подхода выигрывают все: и покупатели, которые приобретают квартиры в качественных домах, и застройщики, улучшающие экономику проектов, и город в целом, облик которого меняется в лучшую сторону.

— В этом году компании 35 лет, сейчас вы один из ключевых игроков в России. Какая у вас стратегия развития на ближайшие годы и есть ли план по выходу в новые регионы?

— Наша задача стать одной из самых эффективных компаний в отрасли, при этом сделать это посредством инноваций в строительстве и оптимизации внутренних процессов. Мы понимаем, что важно сбалансировать доходность бизнеса с доступностью жилья для населения, а инновационные решения, которые мы сами разрабатываем и внедряем, позволяют это делать. Высокая эффективность бизнеса — это задел для будущего и полученные средства мы вкладываем в развитие компании, в новые технологии. Работа с ТИМ-моделью, стандартизация продукта дают нам возможности для развития производства вне строительной площадки. Сейчас мы ставим целью префабрикации ряда элементов здания вне строительной площадки с участием партнеров, в ближайшем будущем — развитие модульной технологии и собственного производства.

Согласно планам развития, мы ожидаем, что в ближайший год Группа «Эталон» будет работать не менее чем в 10 регионах России.

— Какими проектами вы гордитесь больше всего, которые были реализованы компанией за этот продолжительный срок?

— За 35 лет мы реализовали проекты разной степени сложности и масштаба — от небольших клубных домов до проектов КРТ, от комфорт-класса до бизнес- и элитного жилья. Мы давно поняли, что строить жилье одного ценового сегмента неправильно, нужно диверсифицировать портфель, чтобы у каждого покупателя был выбор.

Если отмечать знаковые проекты, то многие стали такими не только для нас, но и для города в целом. Например, в Петербурге именно мы 10 лет назад реализовали первый проект комплексного развития территории — это ЖК «Юбилейный квартал». А сегодня мощности компании позволяют нам строить сразу несколько таких масштабных жилых проектов одновременно в разных регионах. В северной столице «Эталон» реализует квартал «Галактика», а в Москве в прошлом году мы приступили к строительству флагманского жилого квартала Shagal с общей реализуемой площадью 1,4 млн кв.м. В этот проект мы вложили много сил, и он стал уникальным. Впервые в рамках одного девелоперского проекта в Москве будут соседствовать таунхаусы и высотные доминанты. Так, житель, по мере своего взросления, изменения статуса и семейного положения, может выбирать подходящий формат жилья и условия жизни, оставаясь при этом в своем районе.

У нас есть проекты и «зеленого» строительства. Первым нашим проектом в Петербурге, сертифицированным по «зеленым» стандартам GREEN ZOOM, стал жилой комплекс BOTANICA.

Я горжусь нашим участием в строительстве «Экспофорума», также мы построили шесть автомобильных заводов. Но приоритетным для нас было и остается строительство жилья.

*Группа «Эталон» входит в ТОП-10 застройщиков по объему текущего строительства (на конец 2 квартала 2022 г., по данным ДОМ.РФ). Среди ТОП-10 девелоперов из указанного списка занимает второе место по количеству регионов присутствия.



«Лицейский квартал» жилого района «Солнечный» — ООО «СЗ ЭТАЛОН-ЕКАТЕРИНБУРГ». Shagal — застройщик ООО «СЗ ЗИЛ-ЮГ». Проектные декларации на сайте наш.дом.рф

→ Строительство объектов в областном центре уже начал такой крупный игрок, как ГК «Эталон», выкупив застройщика микрорайона «Солнечный». Девелопер приобрел участок в Екатеринбурге с продаваемой площадью 1,5 млн кв.м. Еще одна компания-гигант, реализующая свои проекты на Урале — ГК ПИК. Девелопер уже возводит ЖК «Исеть парк» и строит жилой комплекс на бывшей территории завода «Уралпластик». В июне ПИК заявил о третьем проекте в Екатеринбурге — это ЖК «Утес» из 10 разноэтажных жилых корпусов в микрорайоне Уктус. О планах на строительство в уральской столице заявила и ГК «Самолет». Девелопер планирует частично освоить неиспользованную территории «Уралмашзавода».

Помимо крупных федеральных девелоперов в областной центр активно заходят и региональные застройщики. Так, летом тюменская компания ГК «ЭНКО» приобрела земельный участок под застройку и приступила к разработке концепции. Начать строительство планирует и компания «Ньютон» из этого же региона. Проект будущего ЖК по адресу Куйбышева, 99 уже готов. В 2021 году тюменская «Страна Девелопмент» также заявила о планах по экспансии в уральской столице, а в 2022-м пополнила земельный банк площадкой под комплексное освоение территорий (КРТ) на Эльмаше.

В июле девелоперская компания «Прогресс» из Астрахани представила новый проект — жилой квартал Amundsen, расположенный в районе «Академический» в границах улиц Амундсена — Академика Ландау. ЖК будет состоять из четырех домов общей площадью около 100 тыс. кв.м и более 1,9 тыс. квартир. Закончить строительство первой очереди планируется через 2,5 года, а полное завершение проекта ожидается через 3,5–4 года. «В пользу Екатеринбурга сыграли пять основных факторов: общее количество сделок на первичном рынке. Так называемая «толщина пирога» рынка недвижимости здесь одна из лидирующих из всех регионов страны. Во-вторых, средняя цена продажи за кв.м. также достаточно высокая и регион также находится в лидерах. Кроме того, понятная позиция администрации — относительно других регионов демократичная и равная для всех участников рынка», — объяснил генеральный директор ГК «Прогресс» Виктор Тарасенко.

В Академическом планирует строить и компания «Икар» из соседней Челябинской области.

По мнению уральских девелоперов, приход новых игроков не окажет существенного влияния на стои-



мость квадратного метра в Екатеринбурге. По словам директора компании Prinzip Геннадия Черных, Свердловская область привлекательна для инвестиций, а рынок недвижимости позволяет работать и зарабатывать всем участникам.

«Хорошо, что приходят застройщики из первой десятки или даже пятерки. Это говорит о том, что рынок новостроек в Екатеринбурге очень конкурентоспособный с перспективой роста», — также отметил генеральный директор «УГМК-Застройщик» Евгений Мордовин.

Не видят рисков в расширении пула застройщиков и федеральные девелоперы, пришедшие в Свердловскую область. Им импонирует политика региональных властей, которые открыты к сотрудничеству. «Рынок

девелопмента в Екатеринбурге достаточно насыщен как региональными, так и федеральными участниками. Видим, что власти региона и муниципалитетов приветствуют и поддерживают наращивание объемов строительства — объемы ввода растут несколько лет подряд. Современная градостроительная политика позволяет создавать крупные комфортные и экономически эффективные городские проекты», — рассказал член совета директоров группы «Самолет», управляющий партнер «Самолет Страна» Александр Прыгунков.

С приходом новых игроков на рынке региона наметился новый тренд — совместная реализация проектов уральскими и иногородними девелоперами. Например, весной девелоперская компания

УРАЛЬСКИЙ РЫНОК СЧИТАЕТСЯ ВЫСОКОКОНКУРЕНТНЫМ

Prinzip привлекла к застройке жилого микрорайона Исток в Екатеринбурге тюменскую компанию «Партнер». Господин Черных отмечал, что «Партнер» в течение двух лет построит 104 тыс. кв.м жилья первой очереди.

ДЕНЬ ПРОСТОЯТЬ ДА НОЧЬ ПРОДЕРЖАТЬСЯ

В текущем году на рынке недвижимости наблюдались разнонаправленные тенденции. В начале года — ажиотажный спрос, затем — кратное падение продаж весной, за которым последовал рост цен и заметные скидки в отдельных секторах. Летом на фоне снижения ставок по ипотеке и стабилизации цен снова наметился рост, который к осени сменился неопределенностью. «Главное отличие 2022 года от предыдущих годов — то, что ключевые факторы, определяющие динамику рынка, лежат далеко за его пределами. Поэтому все рыночные прогнозы и ожидания не раз подвергались корректировкам и уточнениям», — отметил Михаил Хорьков.

В ближайшее время рынок останется в состоянии, далеком от стабильности, подтверждает эксперт Циан.Аналитики Елена Лапшина. «Покупатели в такой ситуации могут принимать эмоциональные решения, которые кратковременно повлияют на динамику спроса: кто-то решит отложить покупку, кто-то, наоборот, попытается успеть купить квартиру», — отметила аналитик.

Долгосрочных прогнозов в настоящее время не дают большинство девелоперов, опрошенных Review. Дальнейшая динамика рынка будет определяться внешними обстоятельствами — в частности, мерами поддержки отрасли, которые, безусловно, потребуются.

«Прогнозы сегодня можно делать только на 1–2 дня вперед. Стагнация рынка, которая началась с конца сентября — начала октября, повлечет уменьшение цены. Точные параметры назвать трудно. Оптимистичный прогноз на 2023 год — дисконт 5–10% к текущей стоимости квартир на первичном рынке», — предположил Алексей Шаклеин из АН «Новосел».

В 2023 году в Екатеринбурге запланирован ввод 1,7 млн кв. метров, а обеспеченность жильем составляет 28 кв.м на человека, что ниже нормы, отметили в ГК «Самолет». Это позволяет надеяться, что масштабного падения на рынке новостроек все же не случится ни в 2022 году, ни в следующем году. ■



ЗАСТРОЙЩИКАМ ИНТЕРЕСНЫ, КАК БЫВШИЕ ПРОМЫШЛЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ, ТАК И ПЛОЩАДКИ ПОД КРТ

ДВОРЕЦ ВОДНЫХ ВИДОВ СПОРТА: СТРОЙКА ЧЕМПИОНОВ

В ЕКАТЕРИНБУРГЕ НА ФИНИШНУЮ ПРЯМУЮ ВЫШЛО СТРОИТЕЛЬСТВО УНИКАЛЬНОГО ОБЪЕКТА — ДВОРЦА ВОДНЫХ ВИДОВ СПОРТА. С ЕГО ОТКРЫТИЕМ ЕКАТЕРИНБУРГ ПОЛУЧИТ ПЛОЩАДКУ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ СОРЕВНОВАНИЙ ПО ПЛАВАНИЮ И ПРЫЖКАМ В ВОДУ, АНАЛОГОВ КОТОРОЙ НЕТ НЕ ТОЛЬКО В РЕГИОНЕ, НО И В СТРАНЕ. ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА И ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТ НЕПОСРЕДСТВЕННО НА СТРОЙПЛОЩАДКЕ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК СТРОИТЕЛЬСТВА ДЕРЕВНИ МЕЖДУНАРОДНЫХ ЛЕТНИХ УНИВЕРСИТЕТСКИХ ИГР — КОМПАНИЯ «СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ» — ВЫБРАЛА ОДНУ ИЗ САМЫХ ОПЫТНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ ЕКАТЕРИНБУРГА — «АТОМСТРОЙКОМПЛЕКС». ЕЕ СТРОИТЕЛИ РАССКАЗАЛИ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ТЕХНОЛОГИЯХ И ОСОБЕННОСТЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА.

Для внешней отделки здания применены вентилируемые фасады в объеме более 12 тыс. кв. м и более 10 тыс. кв. м светопрозрачных конструкций. Выполнена архитектурная подсветка фасадов, установлено более 2000 светильников — они будут давать мягкий рассеянный свет. Вместе со светящейся вывеской они объединены в единую систему подсветки здания и прилегающей территории.

Каждый метр внутреннего пространства дворца строго подчинен функциям. Строители и проектировщики учли большое количество специальных требований, предъявляемых к бассейнам, аккредитованным для международных соревнований: требования по звукоизоляции, спортивному хронометражу, качеству воды, требования спортивных трансляций и многое другое. Кроме высококачественного звука для зрителей предусмотрен и подводный звук для тренировок и соревнований по синхронному плаванию. Был проанализирован опыт Москвы и Казани, ранее принимавших игры Универсиады, учтены все сложности, с которыми столкнулись эти города при строительстве и эксплуатации спортивных объектов. Всего во Дворце строится 4 автономных бассейна; они будут работать независимо друг от друга и обеспечат спортсменам и зрителям оптимальные условия. Два основных бассейна — плавательный размером 52,5x25x3 и прыжковый размером 25x25x5. Также предусмотрен тренировочный бассейн 52,5x25x3 и детский бассейн. Вода в бассейнах будет непрерывно циркулировать и обновляться, многоступенчатая система очистки и смягчения с применением озонирования и минимальным количеством хлора обеспечит высокое качество воды в бассейнах. Мощная система вентиляции и кондиционирования рассчитана на эффективное отведение влаги и позволит задавать оптимальные показатели воздуха — разные в каждом бассейне. Для ее



монтажа строители обеспечили целый ряд условий: установили независимые системы холодоснабжения, теплоснабжения. Реализовали на объекте и систему рекуперации, которая позволит бережно расходовать энергоресурсы.

Палубы всех бассейнов оснащены системой теплого пола. Строители «Атомстройкомплекса» реализовали на этом объекте рекордный объем теплых полов, уложив 23 километра трубопроводов! Теплые полы выложены противоскользящей плиткой для безопасного и комфортного передвижения босиком. Поскольку соревнования по прыжкам проходят при искусственном освещении, в зале прыжкового бассейна предусмотрена автоматическая система освещения, которая дополнена шторами с электроприводом. Такое решение в отличие от тонировки окон позволит исключать свет только в момент соревнований, в остальное время обеспечивая в помещении естественное освещение и возможность любоваться открывающимися видами.

Демонстрационный плавательный бассейн будет оснащен мобильной перегородкой, чтобы корректировать длину чаши с 50 до 25 метров и позволит одновременно проводить в бассейне, например, тренировки синхронистов и пловцов. Все бассейны также будут оснащены системами хронометража, которые соответствуют международным требованиям и позволяют снимать результаты заплывов по каждому из спортсменов, что необходимо как для соревнований, так и для эффективных тренировок.

В раздевалках предусмотрены сауны, имеется разогревающий бассейн-джакузи, где спортсмены могут согреться перед соревнованиями.

Все параметры температуры и влажности оперативно отображаются и корректируются в компьютерной системе управления, что сокращает количество персонала, необходимого для эксплуатации бассейнов — основные процессы можно будет осуществлять удаленно, не находясь на территории ДВВС.

Трибуны ДВВС вмещают 5289 зрителей. 574 Г-образных блока зрительских трибун весом в 3,5 тонны каждый для ДВВС по спецзаказу изготовил входящий в структуру компании «Атомстройкомплекс» завод «Берит». Они обладают идеальной геометрией и не требуют дополнительной отделки. Ювелирный монтаж конструкций осуществили строители компании.

Для комфорта зрителей и участников соревнований в залах демонстрационных бассейнов будет выполнена усиленная шумоизоляция: стены закроют акустическими панелями, внутренняя поверхность кровли уже покрыта специальным составом, способствующим нейтрализации эха.

Отдельный блок ДВВС предназначен для тренировок. Здесь есть тренажерный зал, зал сухих прыжков с поролоновыми ямами, зал хореографии. Как и часть с бассейнами, тренировочный блок рассчитан на то, чтобы одинаково эффективно эксплуатироваться и в режиме соревнований, и в режиме наследия.

За все работы на знаковой стройплощадке отвечает «Атомстройкомплекс» — ключевой подрядчик компании «Синара-Девелопмент» на этом объекте и постоянный партнер города и области в реализации сложных и ответственных инфраструктурных проектов. Под руководством «Атомстройкомплекса» на строительной площадке работают порядка 30 субподрядных организаций, специализирующихся на узкопрофильных работах.

— Такая большая команда требует проектного подхода с четким разграничением функционала, — комментирует заместитель директора по производству компании

ДВВС В ЦИФРАХ:

Общая площадь здания:

60 тыс. кв. м

Количество этажей:

5 (включая подземный этаж)

Фундамент:

1038 буронабивных свай

Объем металлокаркаса:

10 000 тонн

Вместимость объекта:

5289 зрителей

Площадь зеркала воды:

3372 кв. м

«Атомстройкомплекс» Рустам Фатхуллин. — У нас созданы рабочие группы по направлениям, каждая из которых отвечает за сроки и качественное решение поставленных задач. В составе каждой из групп отдельные представители проектировщиков, авторского и строительного контроля, представители подрядчиков и генподрядчика, геодезисты и инженеры ПТО и другие. Четко организованная структурная схема, оперативное распределение задач и полномочий позволяют эффективно взаимодействовать и получать желаемый результат в нужные сроки.

Все технологические узлы отработываются строителями на демо-этаже: здесь тестируются образцы отделочных материалов, навигация, архитектурные элементы и инженерные системы. И только после того, как узел будет одобрен всеми ответственными экспертами, включая генерального подрядчика, подписывается акт и решение отправляется в массовое изготовление. Строительство сложнейшего с инженерной точки зрения сооружения стартовало в 2020 году, а весной 2023 года объект введут в эксплуатацию.

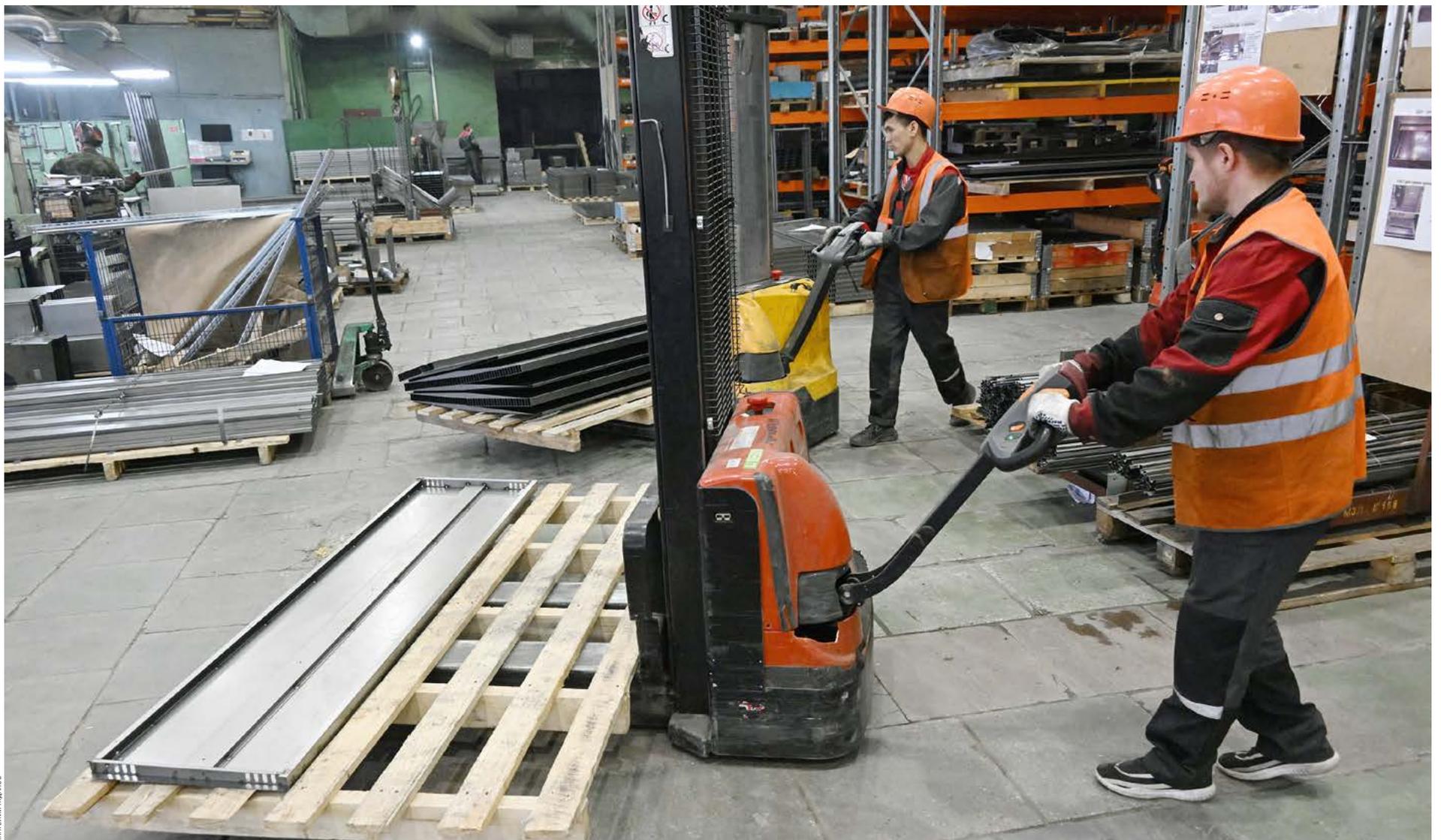
— Нашему коллективу не впервые предстоит сделать что-то уникальное, важное и знаковое для региона. Уверен, что мы справимся, — комментирует Валерий Ананьев, генеральный директор компании «Атомстройкомплекс». — Дворец водных видов спорта станет одной из любимых площадок как для спортсменов, так и для болельщиков: современным, комфортным и безопасным, востребованным и актуальным на годы вперед.



ИМПОРТНО ЗАМЕСТИЛИСЬ

НАПРЯЖЕНИЕ ВЗАИМООТНОШЕНИЙ

РОССИИ СО СТРАНАМИ ЗАПАДА В 2022 ГОДУ АКТУАЛИЗИРОВАЛО ВАЖНОСТЬ ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЯ ВО ВСЕХ ОТРАСЛЯХ ЭКОНОМИКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРЕОДОЛЕТЬ КРИЗИСНЫЙ ПЕРИОД РОССИЙСКИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ СМОГЛИ ЗА ПЕРВЫЕ ДВА КВАРТАЛА, И СЕЙЧАС НЕ ОЩУЩАЮТ ДЕФИЦИТА МАТЕРИАЛОВ И ОБОРУДОВАНИЯ. ПО СЛОВАМ УЧАСТНИКОВ РЫНКА, ЗАСТРОЙЩИКИ И РАНЬШЕ НЕ БЫЛИ СИЛЬНО ЗАВИСИМЫ ОТ ЕВРОПЕЙСКИХ ПРОДУКТОВ, А ТАКЖЕ СУМЕЛИ НАЛАДИТЬ ПАРТНЕРСКИЕ ОТНОШЕНИЯ С РОССИЙСКИМИ И АЗИАТСКИМИ СТРОИТЕЛЬНЫМИ КОМПАНИЯ. ВПРОЧЕМ, ЗАТРАТЫ ДЕВЕЛОПЕРОВ ИЗ-ЗА УДОРОЖАНИЯ ЛОГИСТИКИ И ПОИСКА НОВЫХ ТОРГОВЫХ ПУТЕЙ ВСЕ РАВНО ВЫРОСЛИ, ЧТО ОТРАЗИЛОСЬ И НА ЦЕНАХ НА НЕДВИЖИМОСТЬ. ИЛЬЯ СМИРНОВ



АНАТОЛИЙ ЖДАНОВ

ЗАСТРОЙЩИКИ СЧИТАЮТ, ЧТО СЕЙЧАС НЕОБХОДИМО НАЛАЖИВАТЬ ПРОИЗВОДСТВО ВНУТРИ СТРАНЫ

ИМПОРТ НЕ В ПРИОРИТЕТЕ Массовый уход ряда зарубежных компаний с российского рынка в марте 2022 года стал неожиданным, но, как отмечают девелоперы и эксперты, не столь болезненным для российской сферы недвижимости. По разным оценкам, доля используемых свердловскими застройщиками импортных строительных материалов на начало марта составляла от 5% до 20%. При этом к сентябрю, по словам замдиректора департамента металлургии и материалов Минпромторга РФ Романа Куприна, зависимость удалось снизить до 4%.

Президент СРО «Гильдия строителей Урала» Вячеслав Трапезников отметил, что на сегодняшний день вопрос импортозамещения ушел из ТОП-10 актуальных для отрасли вопросов. По его словам, застройщики, реализующие проекты гражданского строительства в Екатеринбурге, и до введения санкций не закупали строительные материалы за рубежом

— а на них приходится основные затраты при возведении объектов. Более 90% материалов закупаются у компаний из Свердловской области, а, единственное, что по словам Вячеслава Трапезникова, завозят девелоперы, — укладочный камень из Челябинска.

Застройщики же отмечают, что найти аналоги европейским материалам им удалось не потеряв в качестве, но это «потребовало дополнительных усилий». Так, «Брусника» столкнулась с необходимостью искать замену фасадному камню для квартала «На Некрасова» в Екатеринбурге, проект которого разрабатывался совместно с немецким бюро. Изначально камень планировалось закупать в Германии у компании, которую девелоперу советовали иностранные партнеры-архитекторы. Однако в марте сделка сорвалась, и у специалистов «Брусники» появился выбор — приобрести камень в Турции или Махачкале. По итогу девелопер стал использовать дагестанский

камень, который «прочнее и долговечнее» немецкого.

При реализации этого проекта «Брусника» также пришлось искать аналог ковролина, который планировалось заказывать на австрийской фабрике. Качество и цена полностью устраивали девелопера, уже был «собран» демо-этаж, однако на фоне международных событий контракт сорвался. В итоге аналог европейского ковролина сопоставимого качества был найден в Санкт-Петербурге, но предприятию пришлось учиться наносить на покрытие паттерн.

Впрочем, от импорта строительной продукции застройщики так же не намерены отказываться, в особенности от оборудования. Господин Куприн отметил, что сейчас идет переориентация на китайских и турецких производителей. Вячеслав Трапезников подчеркнул, что реальной проблемой для девелоперов в текущих условиях стало бы прекращение торговли с Китаем. Азиатские компании, в том числе, помогли

частично заменить грузоподъемное лифтовое оборудование, которые ранее закупались в основном в Европе. Но проблемой для российских компаний все еще является логистика и доставка товаров от азиатских партнеров.

При этом господин Трапезников добавил, что и товароборот с Европой почти не приостановился. «Наши застройщики на протяжении лет сотрудничали с европейскими строительными компаниями, добросовестно выполняли условия по контрактам, не просрочивали выплаты. Но весной наши западные партнеры были вынуждены публично хлопнуть дверью и заявить, что сотрудничество прекращается. Но это было лишь публично. На деле же, хоть и не все, но большинство европейских компаний продолжают торговать. Вы удивитесь, если узнаете, сколько европейских товаров до сих пор есть в России», — отметил эксперт.



«МЫ СТРОИМ СОВРЕМЕННУЮ КОМПАНИЮ, СОХРАНЯЯ ТРАДИЦИИ РУССКОЙ ИНЖЕНЕРНОЙ ШКОЛЫ»

СТРОИТЕЛЬНЫЙ СЕКТОР СОВСЕМ НЕДАВНО НАЧАЛ ПЕРЕХОДИТЬ НА ЦИФРОВИЗАЦИЮ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРОЦЕССОВ. ОДНАКО ВНЕДРЕНИЕ НОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ УЖЕ ПОКАЗАЛО СВОЮ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ ОБЪЕКТОВ. КАК ДЛЯ ЭТОГО ГОТОВЯТ КАДРЫ, КАКУЮ ВЫГОДУ ПОЛУЧАЮТ ДЕВЕЛОПЕРЫ, КАКИЕ ЗДАНИЯ ПРОЕКТИРУЮТ С ПОМОЩЬЮ ЦИФРОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ, РАССКАЗАЛ ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР, УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР ПРОЕКТНОЙ МАСТЕРСКОЙ ITEM АНДРЕЙ СОФРОНОВ.

— **Расскажите о своей компании, какие проекты она реализует?**

— Компания занимается архитектурно-строительным, инженерным проектированием жилых, общественных, спортивных, социальных зданий. Мы развиваемся как федеральная компания, сотрудничая с крупными девелоперами, в том числе из российского топ-10. Главный офис находится в Екатеринбурге, филиалы в Москве, Омске и Златоусте. Среди проектов можно отметить 12 и 17 кварталы в Академическом, Дворец дзюдо в этом же районе, Дворец водных видов спорта в Первоуральске, ЖК «Октябрьский» в Тюмени, несколько школ в Магаданской области. Также проектировали многофункциональный биатлонный комплекс. То есть мы решаем задачи любой сложности, сопровождая заказчика на всем жизненном пути проекта, используя передовые технологии и весь арсенал инструментов.

— **Какие технологии использует компания?**

— Мы были одними из первых, кто в 2014 году начал внедрять BIM-технологии (цифровое моделирование). Сейчас используем их во всех рабочих проектах. Для заказчиков это очень важно. Можно дом спроектировать на бумаге — с линейкой и карандашом, взяв учебники и формулы. А можно в специальной программе создать трехмерную модель дома, объединив документацию и сметы по нему. Это дает возможность работать со всей документацией, агрегировать информацию о параметрах работ, стоимости, загрузке мощностей и контрагентах, что в итоге не позволяет подрядчикам выходить за рамки бюджета и сроков работ. Когда мы говорим о большом потоке информации, о компании с миллиардными оборотами, то львиную долю составляют себестоимость, строительные материалы, их количество, работы по монтажу. Эта технология помогает оптимизировать весь процесс, повысить маржинальность бизнеса. Цифровизация строительного сектора, можно сказать, только началась, поскольку отрасль довольно консервативная. Но дальше она, безусловно, будет развиваться. В итоге можно прийти до того, что проектировать здания по заданным параметрам будет искусственный интеллект.



Инновации существуют не только в инструментах проектирования, но и в технологиях строительства. К примеру, мы занимаемся проектированием зданий с применением стальных конструкций. За рубежом строительный потенциал металлоконструкций в жилом строительстве оценивается очень высоко, но и в России есть опыт подобного строительства. В разных городах, в том числе в Новосибирске и Екатеринбурге, в конце 1990-х — начале 2000-х годов многоквартирные дома в 9–15 этажей строились на стальном каркасе. Сейчас мы работаем над пилотными проектами жилых домов со стальными решениями. В пользу их применения можно отметить то, что металлоконструкции обладают высокими показателями прочности, стойкости к нагрузкам и агрессивным средам, легкой транспортировке. Использование таких конструкций в несколько раз сокращает сроки строительства, что в итоге снижает общую смету объекта, а также высвобождает полезную площадь дома, что в итоге принесет дополнительную прибыль девелоперу при продаже квартир.

— **Уход иностранных компаний-разработчиков программного обеспечения как-то повлиял на использование и внедрение новых технологий в проектировании в России?**

— Иностранное программное обеспечение объективно обгоняет наше по ряду параметров. Но уход с рынка иностранных игроков не привел к катастрофе. Например, мы работу по внедрению

отечественного программного обеспечения вели еще задолго до санкций. Во-первых, оно дешевле и проще. Во-вторых, когда разработчик находится рядом, всегда удобнее и оперативнее решать вопросы. Разработчики поддерживают и слушают, что мы говорим, ориентируются на наши нормы. Около 80–90% всех потребностей можно закрыть российским программным обеспечением. Остаются моменты, которые недоработаны до конца, но мы надеемся, что, получив дополнительных клиентов, финансирование, российские разработчики будут развиваться. В итоге мы получим отечественное конкурентоспособное программное обеспечение.

— **За счет чего вы конкурируете на рынке?**

— В первую очередь за счет отношения к заказчику, понимания его задач, готовности работать с ним постоянно. Мы выстраиваем долгосрочные отношения с заказчиками, партнерами, поставщиками. Например, уже давно работаем в Академическом районе. Совместно с заказчиком продумываем комфортную для человека среду, чтобы

она была легко реализуемой, но при этом эстетичной и комфортной для проживания.

Очень важно в работе компании отношение к собственным сотрудникам, оно отражается на том, как они относятся к делу, и на результате труда. Наша компания — это не громоздкий проектный советский институт. Когда мы создавали компанию, то понимали, что должен делать отдел маркетинга, что HR — это не просто кадровик, что необходимо выстраивать трудовые процессы, внедрять новые технологии, цифровизацию. Когда мы только открывали компанию, у нас были сотрудники, которые не пользовались компьютерами и выполняли чертежи вручную. Сейчас все полностью перешли в 3D.

Свою философию сформулировали так: мы строим современную компанию, сохраняя традиции русской инженерной школы. Для этого у нас есть «старая гвардия» — сотрудники, которые передают технический опыт, правильное отношение к труду и его результатам, при этом как современная компания мы понимаем, что нужно заказчику, готовы решать его задачи и быть гибкими в этих решениях. В результате все

процессы в компании отлажены, что позволяет создать необходимый продукт в короткие сроки.

— **Сейчас у вас есть потребность в кадрах?**

— За последние полтора года мы увеличили штат вдвое, и потребность в новых кадрах остается. У нас идет постоянный процесс поиска инженеров. Есть большой объем работы, есть запрос от девелоперов на новое жилье, соответственно поиск не останавливается. Нам нужны люди, которым в первую очередь это интересно, кто видит себя инженером, понимает ценность того, что он делает.

В целом работа с персоналом одна из приоритетных. Люди — это главная наша ценность, поэтому мы создаем для них все условия, в том числе по обучению. На текущий момент есть отдельные курсы для обучения, конференции. К тому же у нас есть старшие товарищи, которые обучают новых сотрудников технологиям проектирования в процессе работы. Помимо этого, мы поддерживаем активную корпоративную культуру: устраиваем тематические выезды, вместе ходим на сплавы, участвуем в марафонах и просто отдыхаем.



→ Он подчеркнул, что рисков сотрудничества с западными компаниями у российских девелоперов нет, потому что они работают с ними не напрямую, а через дистрибьюторов, которые ответственны за завоз товаров из-за границы.

В «Бруснике» отметили, что полностью избавляться от импортозависимости нет необходимости, в том числе и потому, что некоторые потребности застройщиков российские поставщики еще не способны удовлетворить полностью. Например, застройщик озабочен озеленением своих территорий, и, согласно внутренним стандартам, растения должны занимать 70% площади двора. Их тысячами закупают в питомниках Германии и Польши, потому что отечественные поставщики пока не готовы обеспечить необходимые объемы и качество растений.

ДЕЛАТЬ «ПОД СЕБЯ» Необходимость искать альтернативы зарубежным товарам подтолкнула застройщиков к созданию собственных производств, продукция которых смогла бы удовлетворить их уникальные потребности. «Атомстройкомплекс» получил разрешение на строительство завода по выпуску твинблоков (разновидность ячеистого газобетона. — **Review**) под Сысертью. Объем инвестиций составит порядка 2,5 млрд руб. Строительство планировалось завершить до конца 2022 года. Площадь завода составит 9,5 тыс. кв.м., а расчетная мощность — 400 тыс. кв.м. газоблока в год. Производство планируется запустить летом 2023 года.

Помимо этого, уральский застройщик инвестирует средства в проекты по повышению эффективности использования мест в паркингах. Так, совместно со свердловской IT-компанией было разработано приложение шеринга парковочных мест. Девелопер также протестировал продукцию регионального производителя подъемных механизмов для автомобилей. Конструкцию можно эксплуатировать не только как площадку для второго автомобиля, но и рассматривать в качестве дополнительного места для хранения прицепов, мотоциклов и любой другой техники. Успешное внедрение технологии может позволить увеличить количество мест в пар-

кингах, что позволит снизить стоимость парковочного места.

По словам главного архитектора, управляющего партнера проектной мастерской ИТЕМ Андрея Софронова, иностранное программное обеспечение обгоняет наше по ряду параметров. При этом уход с рынка иностранных игроков не привел к катастрофе. «Мы работу по внедрению отечественного программного обеспечения вели еще задолго до санкций. Во-первых, оно дешевле и проще. Во-вторых, когда разработчик находится рядом, всегда удобнее и оперативнее решать вопросы. Разработчики поддерживают и слушают, что мы говорим, ориентируются на наши нормы. Около 80–90% всех потребностей можно закрывать российским программным обеспечением. Остаются моменты, которые недоработаны до конца, но мы надеемся, что, получив дополнительных клиентов, финансирование, российские разработчики будут развиваться. В итоге мы получим отечественное конкурентоспособное программное обеспечение», — считает господин Софронов.

Еще один пример собственных наработок: «Брусника» год назад приобрела и развивает производство окон из дерева и алюминия. Завод локализован в Екатеринбурге, а продукция поставляется в Новосибирск и Тюмень. До конца года объемы производства должны быть увеличены в три раза. «До этого производство было импортозависимым — алюминиевый профиль, пластиковые детали мы заказывали за рубежом, но после наступления известных событий нашли производителей в России. Несколько месяцев уйдет на отладку процессов на новом производстве, получении требуемого качества изделий», — отметил застройщик. При этом закупка окон обходилась «Бруснике» в три-четыре раза дороже, чем собственное производство.

В Свердловской области также реализуется проект по производству газоблоков для строительства жилых домов на территории индустриального парка «Заречный». Инвестиции в проект составят 28 млн руб. Производительность нового завода составит более 60 кв.м. готовой продукции в сутки. При этом в планах у резидента впоследствии увеличить производительность до 200 кв.м.



У КОМПАНИЙ ВОЗНИКАЛИ ПРОБЛЕМЫ С ПОСТАВКОЙ ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ

ЦЕНЫ НЕЗАВИСИМОСТИ Участники рынка отмечают, что благодаря тому, что альтернативу европейским материалам и оборудованию удалось найти оперативно, заморозки девелоперских проектов, которые ранее начали реализовывать в Свердловской области, удалось избежать. Тем не менее сложившаяся ситуация не могла не отразиться на ценах на недвижимость, как на коммерческой, так и жилой.

К началу сентября средняя цена 1 кв.м. на первичном рынке Екатеринбурга составляла около 122,4 тыс. руб., что на 16% больше, чем в январе, следует из данных онлайн-сервиса «Объектив». Наибольшие темпы роста фиксировались в марте и летние месяцы. При этом, по данным сервиса «Авито.Недвижимость»,

к началу осени средняя цена за 1 кв.м студий снизилась на 3,6%, а трехкомнатных квартир — на 0,4%. Впрочем, уже к октябрю цены начали снижаться, и, по данным «ЦИАН.Аналитики», средняя стоимость квартиры на первичном рынке снизилась на 2,4% относительно прошлого месяца — до 118,4 тыс. руб. за кв.м.

Вячеслав Трапезников отметил, что удорожание строительства на фоне возросшей потребности в импортозамещении хоть и стало одной из причин роста цен на жилую недвижимость, но она не ключевая. «Импортировалось не так много, поэтому подорвать экономику капитального строительства санкции не способны. Те же лифты — доля процента от себестоимости. Конечно, выросли затраты на закупку отдельных материалов и оборудование, подорожала логистика товаров из Азии, но это никак не может сказаться на потребителе. Цены растут из-за других факторов — развитости рынка, экономики региона, расположения отдельных ЖК, конкуренции, спроса. Эти факторы намного важнее, чем импортозамещение», — добавил эксперт.

На рынке коммерческой недвижимости же потребность импортозамещения сказалась иначе в связи с удорожанием отдельных материалов, в основном используемых в бизнес-девелопменте. Так, согласно исследованию Pridex, фальшполы, изоляционные, малярные, пиломатериалы за восемь месяцев 2022 года подорожали на 19,3%, чистовые материалы (напольные покрытия, потолочные системы, керамогранит) — на 36%, а инженерное оборудование — на 35%.

Эксперты отмечают, что помимо ухода зарубежных компаний и санкций, на рост цен повлияло повышение затрат на логистику и необходимость искать новые транспортные пути. Так, возможность завозить зарубежные товары с помощью параллельного импорта привела к росту логистических расходов до 80%.

Впрочем, уже летом цены на материалы и логистические затраты стабилизировались, благодаря чему к концу года разница в себестоимости работ в сравнении с концом прошлого года может стать незначительной. Технический директор направления «Управление проектами строительства» CORE.XP Александр Никулин оценивал рост себестоимости строительства коммерческой недвижимости в 12–15% с начала года.

В целом, согласно исследованию Центра конъюнктурных исследований ИСИЭЗ ВШЭ, индекс предпринимательской уверенности в строительной отрасли сейчас выше, чем был в период пандемии коронавируса, и текущие санкционные проблемы не столь сильно давят на участников рынка. В частности, у девелоперов снизилась обеспокоенность ростом цен на материалы и работы, недостаточностью спроса и неплатежеспособностью заказчиков. ■



АЛЬТЕРНАТИВУ ЕВРОПЕЙСКИМ МАТЕРИАЛАМ УДАЛОСЬ НАЙТИ ОПЕРАТИВНО, ОТМЕЧАЮТ ЭКСПЕРТЫ

«ГЛАВНАЯ ЗАДАЧА — СОХРАНИТЬ ОБЪЕМ ПРОДАЖ И КОЛЛЕКТИВ»

РЫНОК ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С НАЧАЛА ГОДА УСПЕЛ ПРОСЕСТЬ ПОСЛЕ ФЕВРАЛЬСКИХ СОБЫТИЙ, ВОССТАНОВИТЬСЯ И ВЕРНУТЬСЯ К ПОКАЗАТЕЛЯМ ПРОШЛОГО ГОДА, А ЗАТЕМ ВНОВЬ ВЗЯТЬ ПАУЗУ. В ИНТЕРВЬЮ REVIEW ГЕНДИРЕКТОР «АТЛАС ДЕВЕЛОПМЕНТ» ВЛАДИМИР ГОРОДЕНКЕР РАССКАЗАЛ, ЧЕГО ЖДАТЬ РЫНКУ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЧТО ПРОИСХОДИТ С ПРОДАЖАМИ КВАРТИР С КОНЦА СЕНТЯБРЯ И ПОЧЕМУ ВАЖНО СОХРАНЯТЬ КАДРЫ. БЕСЕДОВАЛА МАРИЯ ИГНАТОВА

Review: В начале этого года мы говорили с вами о стоимости стройматериалов: все тогда переживали, что цены сильно подскочили вверх. Что происходит сейчас? Вернулись ли на прежний уровень или по некоторым группам цены так и остаются завышенными?

Владимир Городенкер: Ситуация по ценам на материалы в целом стабилизировалась, однако есть некоторые позиции, которые до сих пор остаются по высоким ценам, как правило это импортные материалы и оборудование. Например, насосное оборудование немецких производителей, приборы отопления, трубопроводы и комплектующие, вентиляционные установки, тепловой автоматики и другие, привязанные к курсу валют и срокам поставок. И даже с учетом удешевления валюты доступность этого оборудования ограниченная. Сейчас еще важно учитывать, логистику, из-за параллельного импорта она стала длительной и весьма дорогой.

Р.: Еще одна важная тема — это импортозамещение. Вы ранее рассказывали, что были некие трудности, например, с поставкой лифтов, удалось ли их решить?

В.Г.: Да, была проблема с лифтами, но по ним у нас ситуация решилась, сейчас все лифты поставляем китайского производства. Здесь также увеличилась стоимость за счет дорогой логистики, и на сегодняшний день можно упростить эту процедуру, но катастрофически не хватает контейнеров для отправки. Также могу сказать, что стоимость на лифты понизилась за счет удешевления валюты, но при этом повысилась за счет логистики. В итоге получается, что мы имеем те же самые цены на лифты, но срок доставки их значительно увеличился. Кроме того, наблюдаются проблемы по поставкам запасных частей к ним.

Р.: Ощущается ли сейчас на рынке недостаток кадров?

В.Г.: По кадрам проблема как была, так и остается. Плюс мы сейчас наблюдаем дефицит кадров мужского населения призывного возраста, подходящего под мобилизацию. В силу того, что часть людей призвали, часть людей думает, что их могут призвать. Многие по возможности ушли в онлайн, а часть женского населения вслед за мужьями покинули страну. Поэтому, конечно, сейчас дефицит рабочих наблюдается. Сейчас есть потребность в сметчиках, экономистах, инженерах стройконтроля и инженерах ПТО. Мы прекрасно понимаем, что часть сотрудников может покинуть компанию. И мы сейчас думаем, как перераспределить силы, отдать часть работы другим сотрудникам, обучить и не потерять в человеческих ресурсах. Сейчас стоит надеяться, что в какой-то перспективе, ситуация по этому вопросу стабилизируется.

Р.: В конце августа сообщалось, что «Атлас Девелопмент» заключил кредитный договор, согласно которому ВТБ предоставит средства для строительства бутик-отеля в Сочи. На каком этапе сейчас этот проект?

В.Г.: Ответ на этот вопрос стоит начать с того, что мы выиграли все суды. Наши партнеры не выполняли условия в полном объеме, и мы были вынуждены расторгнуть с ними договор. Им не удалось отсудить абсолютно никаких компенсаций, и уровень наших потерь нулевой — это касается и штрафных санкций,



В ОКТЯБРЕ ЭТОГО ГОДА КОМПАНИЯ ВЫХОДИТ НА СТРОИТЕЛЬНУЮ ПЛОЩАДКУ В СОЧИ

которые на нас пытались наложить, и операционных затрат. Действительно, на строительство бутик-отеля в Сочи мы получили кредит в банке ВТБ — сумма финансирования 955 млн руб. Срок кредита — пять лет. В октябре мы выходим на стройку и сейчас все идет по графику, это новый для нас регион. Бутик-отель будет небольшим, на 4 215 кв. м — это 35 номеров. Невзирая на все кризисные моменты, которые на текущий момент встречаются на рынке, мы не видим каких-то проблем по реализации этого проекта. Такой объект всегда найдет своего клиента в силу того, что он находится в самом центре города, у него хорошая локация и за спрос здесь мы не беспокоимся.

Р.: Есть у вас еще планы по выходу в другие регионы?

В.Г.: Планы по вхождению в новые проекты в других регионах есть, но мы пока временно поставили их на стопу, до момента, пока не прояснится ситуация, которая сейчас складывается в геополитическом поле. Пока мы продолжаем мониторить рынки. Надо сказать, что на рынке девелопмента средний цикл строительства составляет 5–7 лет, и если не произойдет каких-то глобальных потрясений в российской экономике, то нынешняя ситуация, притормозит принятие решений, но стратегические задачи компании сохранятся. Если сегодняшняя ситуация не усугубится и не отбросит Российскую Федерацию на десятилетия, то мы, конечно, выйдем на новые рынки, кото-

рые планировали. Может быть не сегодня, а когда произойдет стабилизация.

Р.: Помимо жилой, вы еще занимаете складской недвижимостью, как обстоят дела с этим сегментом?

В.Г.: В нашем регионе до сих пор есть нехватка качественных складов. Многие девелоперы, которые занимаются складской недвижимостью, после февральских событий притормозили строительство. На текущий момент в Свердловской области число вакантных площадей составляет 1%. Это значит, что свободных площадей и качественных складов класса А на рынке нет. При этом спрос на них есть. Опять же события конца сентября, возможно, отразятся на рынке, но до 22 сентября ситуация развивалась положительным образом.

На сегодняшний день основным драйвером развития складской логистики в регионе является продуктовый ритейл и форматы e-commerce. Эти сегменты себя чувствуют неплохо и с учетом слабого присутствия в регионе, компании, работающие в этих сегментах, планируют активный формат развития. Например, в Москве ситуация выглядит чуть хуже за счет того, что там достаточно цивилизованный рынок складской логистики: много качественных складов и из-за этого динамика по дальнейшему развитию, до сентябрьских событий, была хуже, чем в регионах. Именно из-за нехватки качественных складов мы находимся в более выигрышном положении по отно-

шению к Москве и Санкт-Петербургу. Опять же нужно смотреть, куда уведут нас события сентября, возможно, федеральные компании тоже отложат принятие решений по прибытию в регионы. С другой стороны, повторюсь, у нас преимущественно этот сектор развивает продуктовый ритейл, а базовые потребности не зависят от геополитической ситуации.

Р.: Можно ли дать прогноз, чего ждать на рынке недвижимости в следующем году? Как поменяется стоимость кв.м и что будет со спросом?

В.Г.: На сегодняшний день, это очень сложный вопрос. Если бы вы мне его задали в первой декаде сентября, я бы ответил, что рынок недвижимости будет отыгрывать инфляцию, темпы продаж восстановились и все идет достаточно неплохо. Фактически август и сентябрь по объему продаж у нас были такими же, как и год назад. Все было абсолютно нормально: люди отошли от февральского шока, начали пользоваться ипотечным кредитованием. К чему приведут события сентября очень сложно сказать, потому что мы не видим пока их дна, сколько волн мобилизации еще будет. Я бы пока не стал прогнозировать. Но в любом случае, уже сегодня мы наблюдаем снижение количества звонков — их стало меньше на 30%. Продажи пока идут так же, потому что они имеют определенный временной лаг, а последствия сентября мы увидим в октябре–ноябре.

Р.: В связи с текущей ситуацией, какие задачи вы ставите на будущий год? Остаются ли в силе запланированные проекты?

В.Г.: Пока все наши планы по выходу на новые площадки остаются в силе при этом мы уже с февраля пересмотрели часть проектов и продуктовых решений, понимая, что в целом наш покупатель особо богатеть не будет, а скорее всего, будет терять в доходе. Соответственно, мы стараемся держать средний чек около 6,2 млн рублей, и чтобы он не рос, мы ищем пути оптимизации некоторых частей проектов, например, дизайна мест общего пользования, более выгодных по стоимости строительных материалов, но не уступающих в качестве, подбора альтернативных вариантов озеленения, сохранив при этом общую концепцию и так далее. В наших проектах есть плюс, что есть много бесплатной инфраструктуры в самом объекте. Любый житель может ею пользоваться бесплатно, это удобный формат зон ожидания, своего рода хобби-румов, где можно провести встречу или поработать удаленно, так как есть Wi-Fi, велопарковки и колясочные.

Главная задача сейчас для нас — это сохранение объемов продаж и сохранение коллектива. У нас есть уникальные кадры, и независимо от условий текущего времени мы должны этих людей сохранить, чтобы не потерять компетенций. Мы сейчас активно занимаемся стандартизацией всех наших продуктовых и проектных решений. Занимаемся систематизацией бизнеса, сохраняем все бюджеты, связанные со сферой IT. Мы понимаем, что несмотря ни на что — будущее за IT, за BIM и TIM технологиями, это сильно облегчает управление продуктом и строительный цикл. Подытоживая, мне кажется, что мы сейчас должны сохранить все, что накопили за годы работы компании, чтобы в эти сложные времена не сделать ошибок, не принимать эмоциональных решений, при этом действовать быстро и эффективно, сохраняя баланс. ■

ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО БИЗНЕСА

В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПОРЯДКА 1,7 ТЫС. ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ОКН), БОЛЬШИНСТВО ИЗ КОТОРЫХ РАСПОЛАГАЮТСЯ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ, И, ЗАЧАСТУЮ, В ЦЕНТРЕ ГОРОДА. ПАМЯТНИКИ АРХИТЕКТУРЫ, КОТОРЫЕ ЗАПРЕЩЕНО СНОСИТЬ ПО ЗАКОНУ, АКТИВНО ВЫКУПАЮТ ДЕВЕЛОПЕРЫ И ПРЕДСТАВИТЕЛИ ДРУГИХ СФЕР БИЗНЕСА. КТО-ТО ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ В СОБСТВЕННОСТЬ ЗЕМЛИ, КОТОРУЮ МОЖНО ЧАСТИЧНО ЗАСТРОИТЬ, КТО-ТО ДЛЯ ОТКРЫТИЯ В СТАРИННОМ ЗДАНИИ РЕСТОРАНА ИЛИ БУТИКА. ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО ВЛОЖЕНИЯ В ОКН ДЛЯ БИЗНЕСА — РИСК, ТАК КАК ОБЪЕКТ МОЖЕТ НЕ ОКУПИТЬСЯ. ОДНАКО ДЛЯ ГОРОДА ПОДОБНЫЙ ИНТЕРЕС К ОБЪЕКТАМ АРХИТЕКТУРЫ ВЫГОДЕН, ТАК КАК РЯД ОБЪЕКТОВ ПОЛУЧАТ ВТОРУЮ ЖИЗНЬ.

ИЛЬЯ СМИРНОВ

ИСТОРИЧЕСКИЙ ИНТЕРЕС Девелоперы Екатеринбурга продолжают сохранять интерес к памятникам архитектуры, активнее выкупая и реконструируя их. Подобные проекты выгодны не только с коммерческой, но и имиджевой стороны, отмечают застройщики. Рост интереса девелоперов к памятникам архитектуры выгоден и городу, чей бюджет не способен полностью покрыть затраты на поддержание объектов в надлежащем состоянии, отмечает член Союза архитекторов России Борис Демидов.

«Для бизнеса это довольно рискованные проекты, никто не гарантирует их окупаемость. Но для города это буквально подарок. Если здания простаивают — они теряют свой вид, ветшают, разрушаются. А у властей не всегда есть возможность ими заниматься. И тут приходит бизнес, готовый отремонтировать все за свой счет. Главное, чтобы застройщики сохраняли исторический облик зданий, и не как, например, с ТЦ «Пассаж», когда не осталось ничего прежнего», — отметил господин Демидов.

Помощь застройщикам при покупке ОКН оказывают и региональные власти, в том числе посредством Корпорации развития Среднего Урала (КРСУ). Пилотным проектом стала усадьба Железнова на ул. Розы Люксембург, 56, построенная в 1895 году в псевдорусском стиле. В 2018 году с компанией «СтройИнвест» было заключено концессионное соглашение сроком на 30 лет, согласно которому компания должна вложить в реконструкцию усадьбы около 380 млн руб. Реконструкция здания началась в этом году. Ожидается, что там откроется бутик-отель.

Другим проектом стал «Синара Центр». Он разместился в одном из старейших архитектурных ансамблей Екатеринбурга XIX века — в зданиях бывшего госпиталя Верх-Исетского завода. Они были спроектированы архитектором Михаилом Малаховым по заказу владельца завода Алексея Яковлева и построены в 1824 году. «Группа Синара» инвестировала в строительство центра около 2 млрд руб., на сегодняшний день это одно из самых современных арт-пространств города.

Сейчас КРСУ ищет желающих реконструировать в рамках концессии гостиницу «Исеть» на пр. Ленина, 69. Здание в стиле конструктивизма было построено в 1933 году. Гостиница работала до 2013 года, однако сейчас помещения простаивают. Лишь на первом этаже открыто несколько ресторанов. После реконструкции, как считают в КРСУ, на основе гостиницы «Исеть» можно создать арт-отель с индивидуальным дизайном в каждом номере, либо восстановить традиционную гостиницу с богатой историей.

В данный момент основным претендентом на заключение соглашения является «Деловой дом на Архирейской». В компании заявляют, что компания ведет переговоры с городскими и областными властями. «Процесс этот небыстрый, но есть прогресс — что не может не радовать», — прокомментировали в пресс-службе компании. Также у компании сохраняется интерес к другому историческому зданию — усадьбе товарищества «А. Печенкина и К.» на пере-



ДЕВЕЛОПЕРЫ ПРИСПОСАБЛИВАЮТ ОКН ПОД РЕСТОРАНЫ, ОФИСЫ И КУЛЬТУРНЫЕ ПРОСТРАНСТВА

крестке ул. Малышева и Пушкина. По данному объекту так же ведутся переговоры с властями.

«Планы по ОКН есть, в среднесрочной перспективе мы ожидаем, что направления «трех Р» — реконструкция, реставрация и ревитализация исторических особняков и усадеб Екатеринбурга станут одним из основных направлений деятельности холдинга», — рассказали в «Деловом доме на Архирейской», добавив, что несмотря на эксклюзивность подобных объектов, их окупаемость в среднем составляет около 15 лет.

ДВИЖИМАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Большое количество памятников архитектуры располагаются в центре города, где участки представляют большой интерес для девелоперов. Земли для застройки там немного, а сносить ОКН запрещено по закону, поэтому компании порой берутся за проекты по реконструкции старинных объектов с целью получить площади для строительства рядом с ними, отметил господин Демидов.

Одним из таких проектов, по его мнению, является восстановление домов на Горького, 43 и 49, Розы Люксембург, 26, Первомайской, 1 и Пролетарской, 3 компанией «Брусника». Дом Фомина компания превратит в современный офис, на ул. Горького, 43 разместится одно из подразделений компании, а на территории золотосплавочной лаборатории будет создано креативное пространство. «Брусника» — ответственный застройщик, поэтому волноваться за сохранность памятников не стоит, однако территорию вокруг зданий они могут застроить и эксплуатировать по полной. Там можно построить жилой комплекс, открыть рестораны, магазины. И все это в самом цен-

тре города, что особенно выгодно для застройщиков», — отметил эксперт.

Подобный проект по застройке может быть реализован ООО «Екатеринбург-Сити» (контролируется УГМК) в сквере напротив Литературного квартала и здания Приборостроительного завода в Екатеринбурге. В этом году управление госохраны объектов культурного наследия (ОКН) Свердловской области разрешило строительство на участке, находящемся в аренде у компании. Главное требование к зданию, которое может быть построено у Страховой кассы (возведена в 1924 году) на пересечении ул. Пушкина, 28 — ул. Первомайская, 14 — ограничение по высоте 34 м, что составляет около 10 этажей.

Другим примером, как девелоперы могут распоряжаться объектами недвижимости, — сдача помещений в аренду. Так, в конце марта «Деловой дом на Архирейской» выкупил за 146,4 млн руб. усадьбу Бородиной на Добролюбова, 9 рядом с резиденцией уральского полпреда. В компании Review рассказали, что после восстановления усадьбу будут сдавать в аренду как коммерческую недвижимость. Сейчас в одном из объектов усадьбы размещается Союз инвалидов и ветеранов войны в Афганистане.

ОБЕД С ВИДОМ НА ИСТОРИЮ В данный момент бизнес в основном использует ОКН для открытия бутиков или ресторанов — это наиболее эффективный способ покрыть расходы на реконструкцию или ремонт зданий.

Российский мебельный бренд Dantone Home в апреле открыл свой магазин в Доме мещанина Погудина на улице Горького, 39А. На протяжении нескольких лет здание находилось в продаже и пустовало.

В 2017 году его выставили на продажу за 69 млн руб. Позже здание реконструировали, а в 2021 году выставили на продажу за 110 млн руб. В марте 2021 года здание в аренду взял Dantone Home. В компании рассказали, что им потребовался год на разработку проекта реконструкции и его согласование с управлением по защите памятников архитектуры, а также на реставрационные и восстановительные работы.

В «Доме Башуровой» на ул. Хохрякова (здание построено в 1900 году и заброшено в 1990-е) после восстановления планируется открыть ресторан. По словам гендиректора «УГМК-Застройщик» Евгения Мордовина, заведение будет «такого же уровня, как в ЖК «Макаровский», однако деталей компания не раскрывает. Сейчас «Дом Башуровой» разрушен на 95%, необходимый объем инвестиций на его восстановление составит около 200 млн руб.

Ресторан также планируется открыть в старинном здании «Дом Кругляшовых» в центре города на углу Энгельса и Малышева. В этом году часть здания за 18,7 млн руб. выкупил центр недвижимости «Гайный советник». Вторым участником торгов стала компания «Клуб Дон Александр», которая работает в этом здании.

Заведение общественного питания могут открыть и в «Доме Маева» — одноэтажном деревянном особняке с мезонином, построенном в 1917 году на правой стороне улицы Тургенева, 20. Дом являлся составной частью усадьбы наследников чиновника И.П. Маева. К настоящему времени постройки, входившие в комплекс (флигель, службы и баня), утрачены. Объем здания представляет собой одноэтажный блок. На обшитых плоскостях стен выгодно выделяется богатый резной декор оконных наличников, карнизов и фриза. Открытие ресторана в здании — один из возможных концептов, предложенных КРСУ. Также в корпорации считают, что в «Доме Маева» можно открыть выставочное пространство, коворкинг, студию для детского или молодежного творчества.

Здание конторы Нижне-Исетского завода, от которого осталось лишь одна постройка, выполненная в формах классицизма, можно использовать для административного назначения, либо в качестве детского центра, салона красоты или клиники.

Кроме того, в КРСУ предлагают открыть фитнес-центр в здании Штаба 61 Гвардейской Свердловско-Львовской танковой бригады на ул. Блюхера, 5А — единственном памятнике истории и культуры в Пионерском микрорайоне. Другое возможное назначение для здания — размещение медуниверситета.

«Открытие бутика или ресторана — самый простой и действенный способ, как использовать подобные исторические пространства. Сами здания уже являются брендами, и нужно лишь правильно подать концепцию своего бизнеса. При этом, как мы видим, массового характера подобные бизнесы в ОКН не имеют — это, как правило, частные инициативы, и не каждый решится заезжать и ремонтировать старинные постройки, вкладывая в это миллионы рублей», — резюмировал Борис Демидов. ■

ДОМ — НЕ МУЗЕЙ

В ЕКАТЕРИНБУРГЕ БОЛЕЕ 600 ЗДАНИЙ ЗАНЕСЕНЫ В РЕЕСТР ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ОКН). ПО ДАННЫМ КОРПОРАЦИИ РАЗВИТИЯ СРЕДНЕГО УРАЛА, ОКОЛО 20% ИЗ НИХ НУЖДАЮТСЯ В РЕСТАВРАЦИИ. В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ДЕВЕЛОПЕРЫ ВСЕ АКТИВНЕЕ ЗАЯВЛЯЮТ О СВОЕЙ ГОТОВНОСТИ РАБОТАТЬ С ПАМЯТНИКАМИ АРХИТЕКТУРЫ. В УРАЛЬСКОЙ СТОЛИЦЕ УЖЕ ЕСТЬ ПРИМЕРЫ ТАКИХ ПРОЕКТОВ. ИХ БЫЛО БЫ БОЛЬШЕ, ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ, ЕСЛИ БЫ МЕХАНИЗМ РЕСТАВРАЦИИ ОКН БЫЛ ДЕТАЛЬНО ПРОРАБОТАН.

ИНТЕРЕС К ИСТОРИИ

Скаждым годом в Екатеринбурге восстанавливают все больше исторических особняков. В настоящее время на разной стадии реализации находятся более десяти проектов реставрации. Среди них усадьбы ротмистра Перяславцева на Карла Либкнехта, 3, дома Флоринского на Сакко и Ванцетти, 69 и городского головы Симанова на Попова, 4, усадьба Бородиной на Добролюбова, 9а. В ближайшем будущем этот список могут дополнить новые объекты, такие как гостиница «Исеть» и завод «Тонус».

Кажется, классические офисные здания из стекла и бетона наскучили девелоперам. По словам генерального директора холдинга «Деловой дом на Архьерейской» Эльвиры Черепановой, интерес инвесторов к памятникам архитектуры копился давно. И хотя реализация таких проектов связана с высокими рисками и затратами, компании привлекает возможность вывести на рынок по-настоящему уникальный объект, который будет выделяться из общей массы типичных коммерческих проектов.

«Крупные компании понимают, что нельзя весь город застроить небоскребами и стекляшками, и пытаются восстанавливать старые объекты и давать им вторую жизнь. Сейчас мало кому интересна компания, которая просто строит только типовое жилье», — отмечает Эльвира Черепанова.

Холдинг, который она возглавляет, сделал реставрацию ОКН своей профильной деятельностью. Компания не просто приводит старые, подчас разрушающиеся усадьбы в надлежащий вид, но и управляет ими, следя за тем, чтобы современность мирно уживалась в старинной обертке особняков позапрошлого столетия.

ЗАДАЧА С ТРЕМЯ ЗВЕЗДОЧКАМИ

Холдинг «Деловой дом на Архьерейской» занимается восстановлением и комплексным управлением объектов культурного наследия уже 15 лет. Компания имеет огромный опыт в сфере реставрации ОКН, но даже для профессионалов подобные проекты — это задача с тремя звездочками.



ДОБРОЛЮБОВА, 9А



Реставрация памятников архитектуры — сложный и долгий процесс. Компания, решившая реализовать подобный проект, должна быть готова к тому, что придется привлекать огромное количество экспертов: архитекторов, реставраторов, юристов и не только. Многие элементы старинного здания придется восстанавливать по крупицам, вручную изготавливая утерянные или испорченные временные элементы.

К выбору объекта для реставрации также нужно подойти очень осторожно — здесь множество подводных камней. «Например, внешне это может быть один объект, а по документам — несколько, и у каждой части свой владелец. Здание может стоять на неразмежеванном участке. Собственники могут быть неизвестны», — рассказывает заместитель генерального директора по недвижимости «Делового дома на Архьерейской» Ольга Томаткина.

По ее словам, полный пакет документов с указанием всех ограничений компания

получает только после заключения договора купли-продажи. И хотя в нем прописано обязательное условие о проведении изыскательских работ, на этом этапе изменить что-либо практически невозможно. То есть девелопер по сути приобретаеткота в мешке.

«Даже если изыскания покажут, что какие-то постройки не имеют исторической ценности, то мы все равно уже не сможем исключить их из предмета охранных обязательств. Это существенные затраты финансовых и временных, а в итоге мы можем уйти ни с чем», — сетует госпожа Томаткина.

Границы участка, на котором стоит памятник архитектуры, тоже можно поменять только через суды. Кстати, участок никак нельзя будет использовать, кроме предусмотренного в охранном документе назначения.

Что касается стоимости подобных проектов, то зачастую цену покупки самого объекта приходится утроить для того, чтобы в итоге здание отвечало современным тре-

бованиям, предъявляемым к объектам коммерческой недвижимости. Компании придется нести все расходы, например, по страхованию, охране, коммунальным платежам, и все это еще до того, как объект перейдет в ее собственность. Кроме того, нужно подготовиться к тому, что дивиденды от своих инвестиций вы получите очень нескоро. Окупаемость таких объектов в среднем составляет от 15 лет и более.

Одна из самых больших сложностей в работе с ОКН, по словам девелоперов, заключается в отсутствии понятного алгоритма действий и долгих согласованиях с контролирующими органами каждого этапа реставрации.

ПЕРЕМЕН ТРЕБУЮТ ОКН

Девелоперы заявляют, что закон о сохранении культурного наследия сегодня скорее препятствует защите памятников, связывая руки компаниям, готовым реконструировать такие объекты. Владельцы зданий часто не имеют

возможности для поддержания их в хорошем состоянии. В лучшем случае усадьбы превращают в музей, в худшем — консервируют, оставляя разрушаться от времени.

Действующие нормативы затрудняют процесс приспособления зданий под современные нужды. Требования технической безопасности и эксплуатации объектов часто противоречат требованиям к сохранению ОКН. Корректировка правил по работе с памятниками сделает процесс сохранения исторического наследия прогнозируемым для инвесторов, отмечают девелоперы.

Уральские девелоперы и инвесторы несколько раз поднимали вопрос о корректировке федерального законодательства в сфере реставрации памятников архитектуры. В конце прошлого года региональные власти создали рабочую группу, которая занялась проработкой этой инициативы. Необходимость изменения законодательства объясняют тем, что «механизм реконструкции подобных объектов не проработан до конца». По мнению Ольги Томаткиной, работа с объектами культурного наследия должна быть более стандартизирована и детализирована.

«Хорошо было бы, если бы мы не только отчитывались за все, что происходит на строительной площадке, но и могли бы прийти в администрацию, сесть за круглый стол с представителями госорганов и различных служб и на месте решить все вопросы», — говорит Ольга Томаткина.

РЕГИОНАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ

Интересно, что ситуация с реставрацией памятников архитектуры может отличаться в разных регионах, хотя законы и правила для всех одни. Например, в Москве реализация проекта восстановления исторической усадьбы может занять 1,5–2 года, в то время как в Екатеринбурге это займет не менее пяти лет.

Отвечая на вопрос, в чем причина, уральские девелоперы предполагают, что все дело в коммуникациях.

«В столице процесс реставрации памятников начался раньше, там был накоплен больший опыт. За эти годы московские компании наладили прочные связи с органами власти и контролирующими органами. Большая часть вопросов там решается методом прямой оперативной коммуникации», — отмечает Ольга Томаткина.

По ее мнению, помочь уральским компаниям, работающим с ОКН, могло бы проведение совместных мероприятий с участием девелоперов, органов власти, контролирующих органов и экспертов в сфере реставрации. Это позволило бы наладить диалог между участниками процесса и оперативно получать обратную связь по каждому этапу реставрации.



ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ УСАДЬБЫ РОТМИСТРА ПЕРЯСЛАВЦЕВА.

ФАСАД ЗДАНИЯ ПОСЛЕ РЕСТАВРАЦИИ, КОТОРАЯ ЗАВЕРШИТСЯ В 2022 ГОДУ, ВНУТРЕННИЙ ДВОР



«ГЛАВНАЯ ЗАДАЧА АРХИТЕКТОРА — СОЗДАВАТЬ ОБРАЗ, ИНАЧЕ МЫ БЫ ЖИЛИ В ПЕЩЕРАХ»

СТРОИТЬ НЕ ПРОСТО ДОМА-КОРОБКИ, А РАЗРАБАТЫВАТЬ СЦЕНАРИИ ЖИЗНИ И ФОРМИРОВАТЬ СРЕДУ ТАК, ЧТОБЫ В НЕЙ ПО-НАСТОЯЩЕМУ ХОТЕЛОСЬ ЖИТЬ. ВСЕ ЧАЩЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ БЮРО ПРЕДЛАГАЮТ ИМЕННО ТАКУЮ СТРАТЕГИЮ ДЛЯ БУДУЩИХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ, ТОРГОВЫХ ИЛИ СПОРТИВНЫХ ОБЪЕКТОВ, А ТО И ЦЕЛЫХ МИКРОРАЙОНОВ. СОЗДАТЕЛЬ И РУКОВОДИТЕЛЬ АРХИТЕКТУРНОЙ ФИРМЫ «АЛКУТА» АЛЕКСЕЙ КУКОВЯКИН РАССКАЗАЛ, КАК МОЖНО ФОРМИРОВАТЬ КОМФОРТНУЮ СРЕДУ НОВЫХ РАЙОНОВ, ПРОВОДИТЬ РЕНОВАЦИЮ В ДЕГРАДИРУЮЩИХ КВАРТАЛАХ И ПРИ ЭТОМ ЖИТЬ В ГАРМОНИИ С ПРИРОДОЙ.

ЖИЗНЬ ПО СЧАСТЛИВОМУ СЦЕНАРИЮ

В последние годы в строительной и архитектурной среде все чаще говорят о сценариях жизни и о том, как важно прорабатывать их на стадии проектирования или даже идеи. Но опытные архитекторы объясняют, что сценарии жизни при строительстве тех или иных объектов были испокон веков, даже египетский лабиринт построен по определенному сценарию, к которому, к счастью, современные архитекторы не прибегают. По мере развития общества, к сценариям в нашей стране стали подробно обращаться в начале 2000-х годов. У людей стали появляться новые требования и запросы — место для отдыха взрослого и ребенка во дворе или внутри дома, паркинг должен быть удобным и не портить внешний облик квартала, садики и школы в шаговой доступности.

«Сейчас мы, архитекторы, должны размышлять не о том, как сделать красивый фасад дома или как построить ту номенклатуру квартир, которая покупается, а должны создать пространство, которое человек увидит и скажет: «Я готов здесь жить за любые деньги». Для этого важно сделать так, чтобы человеку было не просто удобно, а еще и интересно, чтобы человек хотел возвращаться домой — в ту обстановку, которую мы создали. Важно превратить объект в пространство, где люди получают эстетическое удовольствие — в этом и есть задача сценариев», — считает Алексей Куковякин.

Хорошо проработанные сценарии расширяют потребности людей и повышают качество жизни общества в целом. Особенностью их формирования является то, что архитекторы будто заглядывают в будущее и предугадывают, что понравится потребителю, а затем предлагают девелоперу или застройщику для реализации. В качестве примера уже реализованного проекта можно привести торговый центр Veer Mall в Екатеринбурге. Это один из новейших торговых объектов в уральской столице, проект которого разрабатывала известная компания «АЛКУТА». Несмотря на то, что торговый центр находится не в центре города, он стал точкой притяжения не только для жителей Уралмаша, но и для свердловчан в целом. Одним из необычных решений для торговых площадей было решение оборудовать большой атриум, сделать сложную стеклянную кровлю проложить стеклянный мост, на котором сейчас проводят фотосессии. «Когда ты сидишь в атриуме и видишь все это, то образ, который создал архитектор, складывается и, грубо говоря, продается. Изначально ты прорабатываешь каждую малейшую деталь, каждый шаг, а таких шагов на площади 160 тыс. кв.м, как в Veer Mall, очень много. Архитектор



ведет инвестора как сталкер, подсказывает, где повернуть и что нужно сделать в этом пространстве, чтобы оно стало уникальным», — рассказал господин Куковякин.

Еще один пример — проект нового зала свердловской филармонии в партнерстве со всемирно известным архитектурным бюро Zaha Hadid. Функционал нового зала был понятен изначально, но перед архитекторами стояла задача сделать его привлекательным для разных возрастов и разных слоев населения. Таким местом, согласно проекту, стало общественное пространство, которое не только объединяло разных людей, но и поднимало их культурный уровень. «Главная задача архитектуры — создавать образ, иначе мы бы всю жизнь жили в пещерах, которые были бы начинены определенной функцией. Именно через образ архитектор дает знак и сигнал людям, привлекает их, чтобы они шли именно к этому объекту», — рассказал архитектор.

ВНУТРИ СРЕДЫ

При выборе места для жительства одним из главных требований и желаний будущих жильцов является наличие зеленой зоны или парка поблизости. Девелоперы часто подстраивают

ся под это и высаживают во дворах деревья и кустарники, привезенные из питомников, пытаются сделать пространство приближенным к природе. По мнению Алексея Куковякина, архитекторы и девелоперы должны умело работать с уже имеющейся средой, которой богат Урал. При грамотном подходе такие участки могут быть сохранены, а люди смогут жить непосредственно в природной среде.

«Мы должны большое внимание уделять среде, с которой мы в дальнейшем хотим сосуществовать. Важно подстраиваться под климатические особенности региона. Нам не нужны зеленые фасады и зеленые крыши, как нам это показывают голландские архитекторы, у нас в этом году в сентябре уже, например, снег выпал. Но самой зеленой среды — лесов у нас очень много, надо только научиться жить в этом и строить», — считает Алексей Куковякин. Такой экспериментальный проект компания спроектировала на Широкой речке — это микрорайон «Красная горка». Малоэтажные дома расположились среди деревьев, а роща стала безопасной для гуляющих мам с колясками и маленьких детей. Пока проект не реализовали, но он уже был отмечен в международном архитектурном сообществе. Проект с похожей концепцией, где имеющаяся зеленая среда соседствует с жилой застройкой, был создан и для Кременкуля — поселка в Челябинской области на берегу озера.

За последнее десятилетие общество серьезно продвинулось в сторону зеленой среды и, по мнению архитектора, в будущем количество подобных запросов будет только увеличиваться. Поэтому сейчас есть возможность прорабатывать экспериментальные проекты, которые станут трендом через несколько лет. «Ценность архитектора в том, что он должен творчески подходить и двигать прогресс, показывая определенные возможности. Если вы заявили какую-то глобальную идею, вы

должны к ней идти не через статистику, а через творчество. Ведь архитектор он как первопроходец, двигает свою идею, набивает шишки, ему говорят, что это неэкономично. Да, пусть сегодня это экономически невыгодно, а завтра к тебе придет инвестор и скажет, что ему необходимо именно это и именно сейчас», — комментирует Алексей Куковякин.

РЕНОВАЦИЯ С ДОВЕРИЕМ

Одной из главных тем последних лет, которая вызывает много вопросов, стала тема реновации сформированных территорий. На сегодняшний день кварталы, построенные в середине прошлого века, уже не отвечают потребностям и запросам людей, но могут быть преобразованы в современные пространства. Некоторые жители относятся скептически к программам реновации или комплексного развития территорий (КРТ). Алексей Куковякин считает, что такое отношение формируется из-за недоверия, и чтобы его устранить администрация города и области, девелоперы, архитекторы и жители должны действовать сообща на всех этапах реализации.

«Наша главная задача превратить город в зеленый и комфортный мегаполис, чтобы он стал и в культурном, и в средовом плане удобным, а мы могли бы получать большое удовольствие, живя в нем. Реновация деградирующей застройки это важный момент для развития любого города. По сути, это должно быть государственно-частным партнерством, направленным на изменения качественного средового подхода», — считает архитектор.

Несколько лет назад архитекторы фирмы «АЛКУТА» решили поддержать идеологию реновации панельной хрущевской застройки, которая появилась в Москве. На примере одного района панельной застройки 1960-х годов площадью 60 га уральские архитекторы показали, как его можно сделать плотнее, но оста-

вить среднеэтажную застройку в комплексе с высотной, поменять среду и сделать район более комфортным. «Тогда для нас было принципиальным сделать так, чтобы люди, которые здесь живут, остались жить в этом же районе, чтобы у них появилось доверие к тем девелоперам, которые будут осуществлять эту реконструкцию», — вспоминает господин Куковякин. В то же время комплексное развитие отдельных территорий в Екатеринбурге идет удачно уже несколько лет. Например редевелопмент промышленных территорий — как в центральной части города, так и на окраинах.

ВЗГЛЯД В БУДУЩЕЕ

Работая над тем или иным объектом, архитектор создает себе имя и в то же время рискует им. Спроектированное здание может остаться на многие века и стать культовым, о чем мечтает каждый архитектор, а может быть забыто и демонтировано. Как рассказал Алексей Куковякин, сегодня в России сформировалось сильное поколение молодых архитекторов, которое горит своими идеями, и есть опытные архитектурные компании. Объединившись, они могут диктовать тренды не только на российском рынке, но и на мировом.

«Сегодня у нас появилась возможность перехватить инициативу у зарубежных архитекторов-звезд. Но важно осознавать ответственность за качество своих идей, за их воплощение и за качество самой работы, в которую нужно вложить огромное количество сил», — считает господин Куковякин. — Когда зарубежные партнеры придут на наш рынок — он уже будет занят, но это в первую очередь наша ответственность. Мы должны подняться на такой уровень, чтобы мы могли с ними конкурировать. И каждый архитектор должен понимать, кем он будет — технологическим разработчиком или настоящим идеологом, творцом. Выбор есть всегда».



КОНЦЕПЦИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ВБЛИЗИ ОЗЕРА КРЕМЕНКУЛЬ, ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ



ПРОЕКТ «КРАСНАЯ ГОРКА» В ЕКАТЕРИНБУРГЕ

В ДОМЕ НА СЛОМ СЛЫШИТСЯ ЖИЗНЬ

В ПРОШЛОМ

ГОДУ ВЛАСТИ СРЕДНЕГО УРАЛА УТВЕРДИЛИ ПРОГРАММУ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ (КРТ), В РАМКАХ КОТОРОЙ МОГУТ РЕГУЛИРОВАТЬ ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ И ПРОЦЕСС РАССЕЛЕНИЯ ЖИТЕЛЕЙ ДОМОВ. В ЕКАТЕРИНБУРГЕ ПЕРВЫМ ПОД ПРОГРАММУ ПОПАЛ ОРДЖОНИКИДЗЕВСКИЙ РАЙОН, ПО ТРЕМ УЧАСТКАМ КОТОРОГО ЛЕТОМ ПРОШЛИ ПЕРВЫЕ ТОРГИ ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ. ЗАСТРОЙЩИКИ И АДМИНИСТРАЦИЯ ПРОВЕЛИ ПЕРВЫЕ ВСТРЕЧИ С ЖИТЕЛЯМИ ДОМОВ ПО ВЫКУПУ УЧАСТКОВ. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТОВ НА ДАННЫХ ТЕРРИТОРИЯХ НАЧНЕТСЯ В 2023 ГОДУ. КАК СЧИТАЮТ ЭКСПЕРТЫ, АУКЦИОНЫ ПО ЗЕМЛЯМ КРТ БУДУТ АКТУАЛЬНЫ И В ДАЛЬНЕЙШЕМ, А ПОБЕДИТЕЛИ ПЕРВЫХ ТОРГОВ ГОТОВЫ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ В БУДУЩИХ. ИРИНА ПИЧУРИНА



МАРИНА МОЛДАВСКАЯ

МАЛОЭТАЖНЫЕ ДОМА, ПОПАДАЮЩИЕ В ЗОНУ КРТ, ПОЙДУТ ПОД СНОС

МЕХАНИЗМ РЕНОВАЦИИ В марте 2021 года законодательное собрание Свердловской области приняло закон о комплексном развитии территорий (КРТ), который дает местным властям право на застройку новым жильем в старых городских кварталах. На его основании правительство Свердловской области может устанавливать порядок реализации решения о КРТ жилой застройки, определять границы такой территории, утверждать адресные программы, на основании которых планируется сносить дома — в их число войдут не только ветхие жилища, но и многоквартирники, не имеющие аварийного статуса.

Собственникам квартир, чьи дома попадают под программу, будет предоставляться возмещение, определяемое из рыночной стоимости этого жилья, доли земельного участка, доли в общем имуществе

и его стоимости, а также расходы на переезд, поиск временного жилья и оформление нового жилья. В дополнение к тому, что уже прописано в жилищном кодексе, региональным законом предусмотрено, что по письменному заявлению собственник жилья может добавить свои средства и тогда ему предоставляется в собственность жилое помещение большее, чем то, на которое он мог бы претендовать. Людям, которые нуждаются в жилье и проживают на условиях социального найма, жилье будет предоставляться во внеочередном порядке. Жильцам коммунальных квартир будет предоставляться отдельная квартира. Кроме того, собственники жилья могут выступить против включения их дома в программу реновации: так, по итогам голосования жильцов, из КРТ были исключены четыре дома на одном из участков на Эльмаше.

По данным департамента архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений администрации Екатеринбурга, в текущем году администрация рассматривает в рамках КРТ пять площадок: одну в Кировском и две в Чкаловском и Железнодорожном районах для жилой застройки, а также четыре для нежилой — две в Железнодорожном и по одной в Кировском и Верх-Исетском районах. «С учетом длительности и трудоемкости подготовительных процедур, проведение аукционов и заключение договоров по указанным территориям планируется осуществить в первом квартале 2023 года», — сообщил начальник департамента Руслан Габдрахманов. Отметим, ежегодно мэрия планирует отдавать на реновацию не менее пяти площадок, а первые торги за участки на Уралмаше и Эльмаше прошли в июле этого года — их победите-

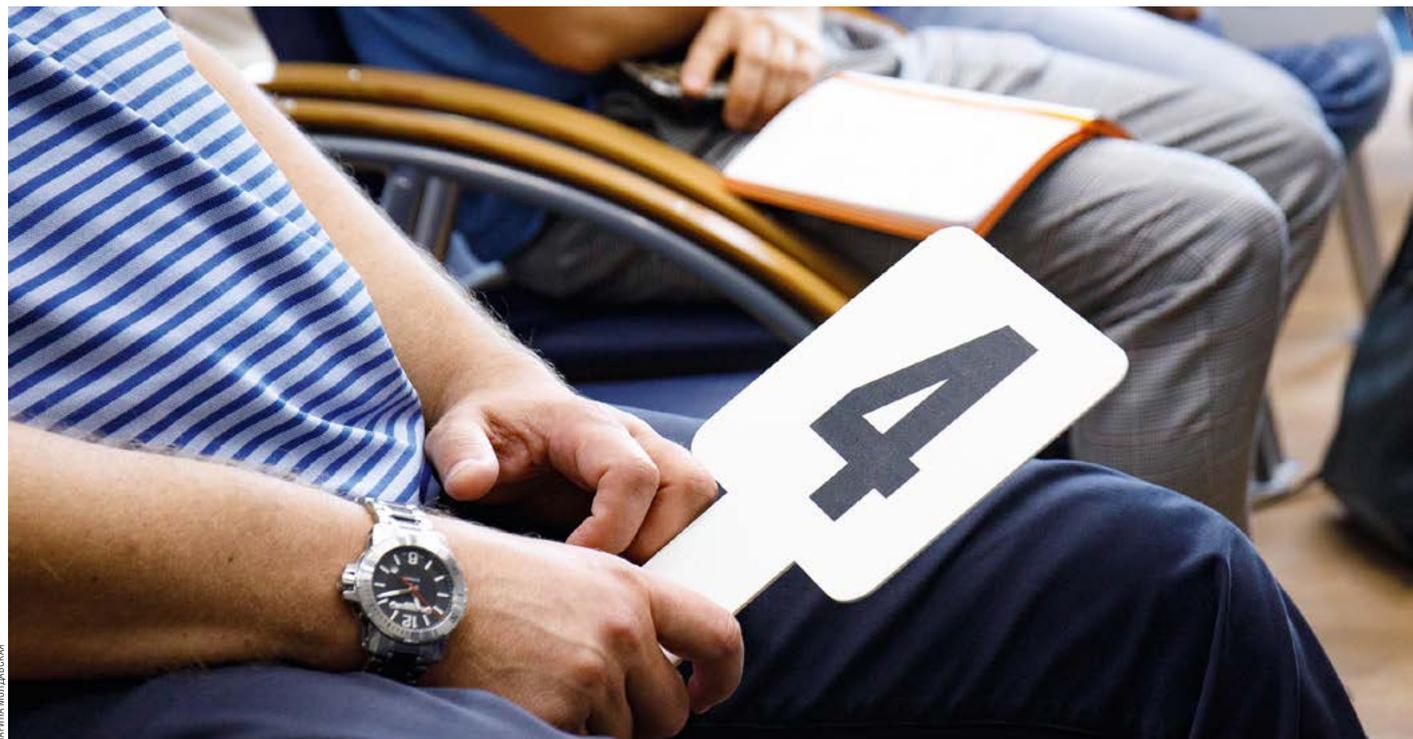
лями стали девелоперы «Страна Девелопмент», «Брусника» и «Астра Девелопмент», которые планируют начать работы по застройке уже в 2023 году.

МИРНЫЕ ПЕРЕГОВОРЫ В августе и сентябре в Екатеринбурге были проведены трехсторонние встречи между жителями многоквартирных жилых домов и застройщиками с участием представителей администрации Екатеринбурга по территориям КРТ. Как сообщили в департаменте, в ходе встреч компании-застройщики озвучили жителям основные концептуальные планы по освоению территории, были определены первоочередность, сроки расселения и рассматриваемые варианты возмещения. Также жильцам была предоставлена контактная информация для взаимодействия жильцов с компаниями-застройщиками. →

→ Площадку с площадью 22,4 тыс. кв.м в квартале улиц Шефской — Энтузиастов — Баумана за 96,6 млн руб. выкупила компания «Страна Е1» тюменского застройщика «Страна Девелопмент». Компания планирует возвести жилой комплекс площадью около 50 кв.м. Снос старых домов предполагается начать уже в декабре 2022 года, а закончить летом 2023 года. В компании считают, что реновация данной территории улучшит комфортную среду города в целом: проект призван преобразовать облик части города, предложить екатеринбуржцам качественно новый уровень формирования городской среды. «С жильцами домов, которые вошли в программу комплексного развития территории, ведется планомерная работа. Мы уже провели встречи со всеми расселяемыми и, конечно, учитываем их мнения. На сегодняшний день можно сказать, что желания жильцов разделились примерно 50 на 50: кто-то хочет получить возмещение, а кто-то новое жилье. Спорные вопросы тоже есть, но уверены, благодаря серьезному взаимодействию и индивидуальному подходу к каждой ситуации, решение, которое устроит всех, будет найдено», — сообщили в пресс-службе застройщика. Также в пресс-службе «Страна Девелопмент» рассказали, что о финальной стоимости работ говорить пока рано — она сформируется только по итогам взаимодействия с гражданами, их окончательных решений и поиска квартир для переселения.

Компания «Астра Девелопмент» выкупила за 11,4 млн руб. участок общей площадью 36,5 тыс. кв.м в границах улиц Краснофлотцев — Донской — Корефина — Шефской на Эльмаше. Как сообщили в пресс-службе застройщика, застройка будет представлена домами переменной этажности с высотными акцентами и секциями более низкой этажности — сейчас компания работает над архитектурной концепцией. Снос первых домов запланирован до лета следующего года: в данный момент «Астра Девелопмент» активно ведет выкуп квартир в двух домах, уже признанных аварийными, и в 2023 году, после согласования с инстанциями градостроительной документации, включая администрацию и сетевые организации, подключающие к инженерным сетям, планирует приступить к строительству.

Общий срок на полное отселение по договору застройщика составляет пять лет. Первая встреча с жителями участка состоялась в августе и прошла в «положительном ключе»: «По нашему мнению, понимание между застройщиком и жильцами нашлось. У жильцов было два основных вопроса «Когда переезжаем» и «Куда переезжаем?»». О «сложных» жителях нам пока не известно. Надеемся, что сможем договориться со всеми на условиях, удовлет-



МАРИНА МОЛДАВСКАЯ

воряющих интересы всех сторон. Сейчас мы планируем нашу застройку так, чтобы было возможно переселить основную часть жителей в новые дома в этом же квартале. Поскольку многие из жителей не хотят покидать свой район, перспектива переехать в новое жилье, не меняя локацию, им понравилась и успокоила волнение», — рассказали в пресс-службе «Астра Девелопмент». После аукциона в адрес компании начали поступать звонки как от желающих поселиться в этом районе (с целью узнать, что там появится), так и от желающих поменять ветхое жилье на более современное и комфортное. Застройщик отмечает, что большинству жителей нужно новое жилье, и они готовы его ждать, однако вопрос обмена старых квартир на новые или обмена квартир за деньги будет рассматриваться позднее.

Участок на Уралмаше в границах улицы Донбасская — Черниговский переулок — Суворовский переулок приобрела «Брусника» за 671 тыс. руб. По данным девелопера, на площадке площадью 2,7 га сейчас расположены 11 жилых домов (два из них аварийные) и три нежилых здания. «Все они будут снесены. Проект ревитализации мы начнем в 2023 году», — прокомментировали в «Бруснике» после торгов. Однако сейчас проект находится на очень ранней стадии реализации, поэтому пока планы на застройку девелопер не афиширует.

ВОПРОС-АУКЦИОН Компания «Страна Девелопмент» намерена участвовать и в будущих аукционах за земельные участки программы КРТ. «Мы не видим проблем для участия в данной процедуре. Она на 100% открытая, публичная и конкурентная. Учитывая наш опыт реализации подобных программ, мы будем и в дальнейшем, участвовать в торгах. Как правило, участки, на которых требуется реновация, и которые относятся территориям для комплексного развития, находятся в самой привлекательной центральной части», — рассказали в компании. Как считают в компании, во всех городах, которые приступили к реализации механизма КРТ, получится создать комфортную городскую среду. «Во-первых, существенно меняется облик территории — за счет сноса и реконструкции, не отвечающих современным требованиям аварийных, ветхих, морально устаревших объектов капитального строительства, в том числе многоквартирных домов и объектов инфраструктуры. Во-вторых, повышается уровень комфорта для самих горожан и туристов, за счет появления новых актуальных и на сегодняшний день, и перспективу жилых кварталов, объектов социальной и коммерческой инфраструктуры», — добавил застройщик.

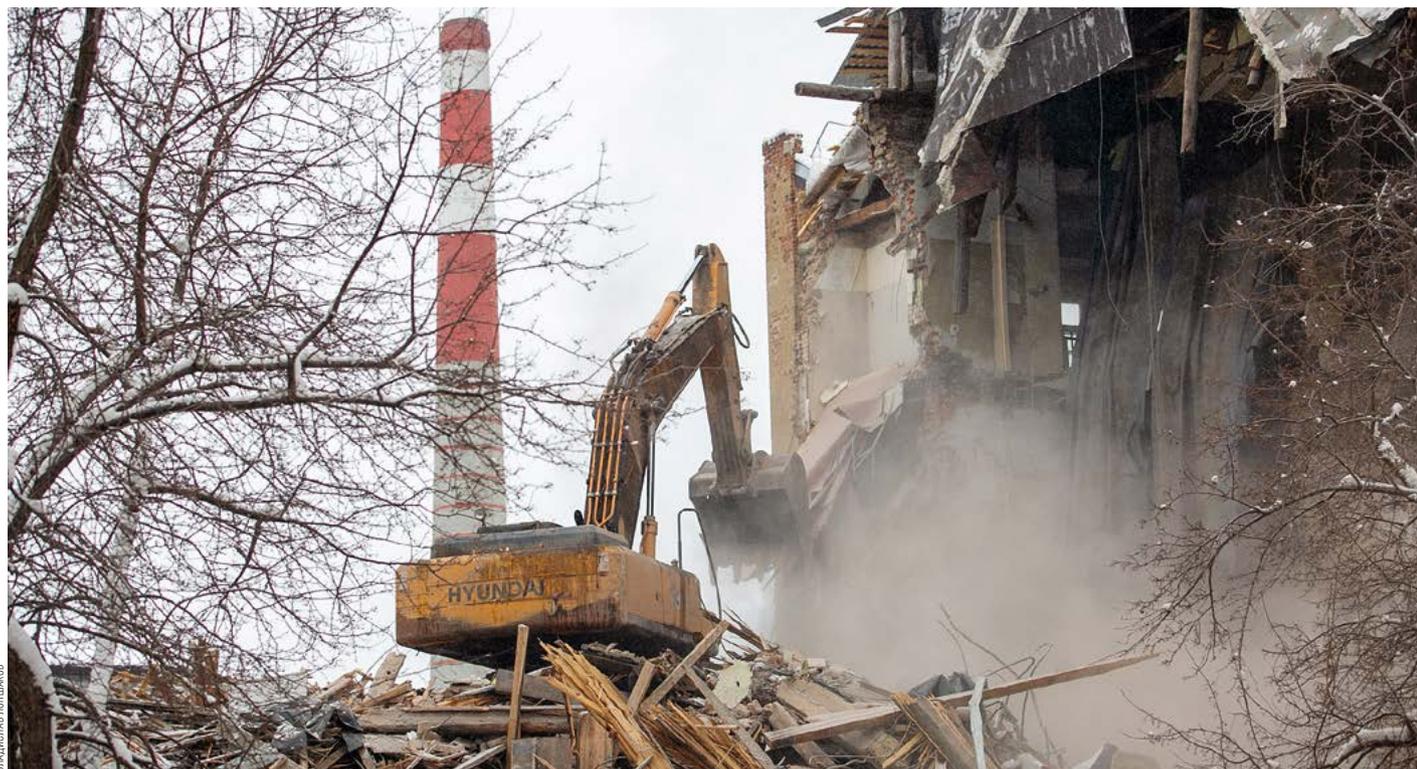
«Астра Девелопмент» будет рассматривать конкретные варианты территорий — если проекты покажутся привлекательными, девелопер примет решение

ПЕРВЫЕ ТОРГИ ПО КРТ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ ДЛИЛИСЬ ОКОЛО СЕМИ ЧАСОВ ИЗ-ЗА ВЫСОКОГО ИНТЕРЕСА ЗАСТРОЙЩИКОВ

об участии в торгах. Ранее у застройщиков проблем с процедурой торгов не возникало. В пресс-службе отмечают, что девелоперу важно находиться в постоянном контакте с администрацией Екатеринбурга в вопросах реновации города. «Рабочие вопросы, касающиеся реализации механизма КРТ инвестором или администрацией города, решаются. Данный механизм реализуется впервые в нашем регионе, и для нас как застройщика очень важно, что администрация города с нами в постоянном взаимодействии и оперативно реагирует на возникающие вопросы. Мы уже видим некоторые пробелы как в федеральном, так и областном законодательстве, которые касаются нюансов, но целесообразно об этом говорить где-то через полгода, когда практика покажет, что именно и как нужно поменять, что не решаемо без таких изменений», — прокомментировали в «Астра Девелопмент», подчеркнув, что сейчас проблем в реализации КРТ на участке застройщик не испытывает.

Начальник аналитического отдела Уральской палаты недвижимости (УПН) Михаил Хорьков считает, что практика аукционов по участкам достаточно востребована и актуальна. «С учетом того, что по КРТ предлагается в уже сложившихся регионах с развитой инфраструктурой, в целом, это соответствует запросу девелоперов по реализации средне- и долгосрочных планов. Понятно, что здесь есть ряд барьеров, сложностей с точки зрения реализации проектов, но на средне- и долгосрочную перспективу такие участки остаются привлекательными для участников рынка, такая практика будет сохраняться», — прокомментировал эксперт. При этом господин Хорьков уверен, что быстрыми темпами большой объем площадей, скорее всего, не будет предлагаться застройщикам. «Вряд ли это будет массовая практика, но точечно предложения таких участков рынку нужны, запрос у девелоперов на такие участки есть. Соответственно, объем и количество таких проектов, скорее всего, будут зависеть как раз от реакции застройщиков на эти предложения. Это вопрос многогранный: на рынке бывают периоды повышенного спроса, бывают спады и провалы, поэтому участки, скорее всего, будут выводиться на аукционы с учетом текущей рыночной активности», — говорит аналитик.

Руководитель аналитической службы агентства недвижимости «Новосел» Сергей Меньшенин допускает возможность участия в торгах не только крупных девелоперов, но и небольших строительных компаний. «Это актуально. С участками достаточно давно наблюдалась ситуация: они были в дефиците. Если у крупных застройщиков относительно большой земельный ресурс, то у средних и мелких — нет», — говорит он, добавив, что на торгах, возможно, пока останутся только крупные застройщики. ■



ВЛАДИСЛАВ ПОНИШКОВ

НЕКОТОРЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ПЛАНИРУЮТ ПРИСТУПИТЬ К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ В 2023 ГОДУ

НАСТРОИТЬ НА ЛУЧШЕЕ

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ (КРТ) УЖЕ НЕ ПЕРВЫЙ ГОД ЯВЛЯЕТСЯ ГЛАВНЫМ ТРЕНДОМ В РЕГИОНАХ РОССИИ. ОДНАКО УНИКАЛЬНЫМИ ТАКИЕ ПРОЕКТЫ НА ФЕДЕРАЛЬНОМ УРОВНЕ ПРИЗНАЮТСЯ РЕДКО. ОДНИМ ИЗ ТАКИХ СТАЛ ПРОЕКТ РАЙОНА НОВОКОЛЬЦОВСКИЙ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ. НА ПЛОЩАДИ 620 ГА «СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ» ВОЗВОДИТ НЕ ТОЛЬКО ЖИЛЬЕ, НО И СОВРЕМЕННУЮ СПОРТИВНУЮ, СОЦИАЛЬНУЮ, РАЗВЛЕКАТЕЛЬНУЮ И НАУЧНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНУЮ ИНФРАСТРУКТУРУ. ЭТО ПОЗВОЛИТ СДЕЛАТЬ РАЙОН САМОДОСТАТОЧНЫМ ДЛЯ КОМФОРТНОГО ПРОЖИВАНИЯ ТЫСЯЧ ГОРОЖАН.

Два года назад «Синара-Девелопмент» начала возводить с нуля новый район Екатеринбурга — Новокольцовский. Общая площадь его застройки составит 620 гектаров. Проект предполагает возведение жилых кварталов, производственно-логистических площадей, учебных корпусов Уральского федерального университета (УрФУ), спортивных объектов международного уровня. «По большому счету это будет город в городе, — говорит генеральный директор «Синара-Девелопмент» Тимур Уфимцев. — Мы с самого начала закладывали в этот проект идею формирования новой комфортной среды проживания, способной функционировать как самостоятельный район. Он будет обеспечен социальной и деловой инфраструктурой, рабочими местами. Общественная жизнь в районе будет активной благодаря деятельности будущего университетского кампуса и современных спортивных сооружений». Сейчас на площадке продолжаются строительные работы, а первые объекты начнут вводить в эксплуатацию уже в конце 2022 года.



попасть на территорию района можно через три независимых автомобильных въезда.

Важным событием для развития района стала договоренность между мэрией, областным правительством и Свердловской железной дорогой о создании Новокольцовского железнодорожного маршрута. Его проектирование должно начаться в текущем году. Общая длина Новокольцовской ветки «наземного метро» составит 31 км, предполагается 15 остановок между станциями Екатеринбург-Сортировочный и Аэропорт Кольцово. Кроме уже существующих станций будут построены остановочные пункты «Студенческая» (вблизи будущего кампуса УрФУ), «Экспо» (близ международного выставочного центра), «Сима-ленд». Кроме того, в настоящее время активно разрабатывается трамвайный маршрут от кольца по ул. Юлиуса Фучика до Новокольцовского.

Для жителей района также построят две школы и четыре детсада. К весне 2023 года в эксплуатацию будет введен медцентр,

который станет районной поликлиникой, рассчитанной на прием до 400 пациентов в смену. А чтобы в районе создать новые рабочие места формируется промышленный кластер с экологически чистыми производствами.

ДЛЯ СПОРТИВНЫХ ДОСТИЖЕНИЙ

Наряду с многоквартирными домами в Новокольцовском создаются точки притяжения для общественной, образовательной, спортивной жизни, а также инфраструктура для отдыха и развлечений. Первыми в эксплуатацию начнут вводить объекты, которые будут задействованы для проведения соревнований, запланированных на лето 2023 года. Среди них — пятиэтажный общественный центр площадью 31 тыс. кв.м. Во время игр здесь будут размещены офисы делегаций, центр аккредитации, пищеблок на 600 человек, всесезонный манеж, где могут проводиться соревнования по всем игровым видам спорта. В манеже будут установлены телескопические трибуны на

450 мест, которые при необходимости убираются. После завершения спортивных состязаний в общественном центре планируется разместить электронную библиотеку Уральского федерального университета (УрФУ), аудитории, компьютерные классы, пищеблок для студентов вуза.

Одним из главных спортивных сооружений района и всего Екатеринбурга станет Дворец водных видов спорта, который по своим архитектурным и техническим характеристикам уникален для России. Общая площадь объекта составляет почти 60 тыс. кв.м. В нем можно будет проводить тренировки и соревнования по плаванию, прыжкам в воду, водному поло и синхронному плаванию. Для этого здесь возведут три профессиональных и один детский бассейн. Трибуны Дворца смогут вмещать более 5 тыс. зрителей. Вокруг объекта будут расположены зоны отдыха ландшафтным озеленением, обустроена пешеходно-дорожная сеть, предусмотрена парковка для автомобилей и автобусов.

Для размещения спортсменов в Новокольцовском сегодня строят пять комплексов общежитий на 8,5 тыс. мест. Этажность зданий разная — 10–14 этажей. В каждом общежитии предусмотрено 870 комнат, которые будут оборудованы техникой и мебелью.

ДЛЯ НОВЫХ ЗНАНИЙ

В Новокольцовском районе планируется создать новый кампус УрФУ, на территории которого расположатся корпуса Института экономики и управления, Института радиоэлектроники и информационных технологий и Специализированного учебно-научного центра (СУНЦ) УрФУ. Проект подразумевает не только создание пространства для учебы, а также возведение мест для отдыха, коворкинги и технопарки. Общая площадь объектов составит более 100 тыс. кв.м, ими

будут пользоваться почти 9 тыс. учащихся СУНЦ и студентов. Все общежития района после проведения соревнований также будут переданы УрФУ для проживания студентов.

«Новейшая инфраструктура позволит университету максимально развить образовательный, научный и инновационный потенциал. Студенты, аспиранты, а также талантливые школьники вузовского специализированного учебно-научного центра получат доступ к современным аудиториям и лабораториям, что, безусловно, отразится на прогрессе в технологической сфере — все эти усилия принесут пользу как региону, так и стране в целом», — считает ректор УрФУ Виктор Кокшаров. Предполагается, что в результате реализации проекта в Новокольцовском сформируется мощный научно-образовательный кластер, где учащиеся, сотрудники УрФУ и партнеры вуза, находясь в единой среде, смогут создать университетское сообщество и тем самым укрепят связь «образование — наука — промышленность».

ДЛЯ КАЧЕСТВА ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

Новокольцовский район — один из самых стремительно развивающихся проектов КРТ в Урало-Сибирском регионе. Такой подход может стать модельным для развития городских территорий по всей стране.

Тимур Уфимцев заверил, что все объекты комплекса, возводимого для международных спортивных состязаний, будут сданы четко в срок. И весной следующего года на месте, где была неразработанная территория, появится новый район с развитой инфраструктурой, где смогут комфортно жить, учиться и работать жители Екатеринбурга. «Хочу отметить, что именно проекты комплексного развития территории, такие как Новокольцовский, меняют облик города и улучшают качество городской среды», — подчеркнул Тимур Уфимцев.

ДЛЯ ЖИЗНИ И РАБОТЫ

Предполагается, что в первой очереди Новокольцовского будут проживать около одной тысячи человек. С начала этого года уже стартовали продажи квартир с чистовой отделкой, ключи от них новоселы получат в начале 2024 года. К 2030 году население района может достичь 20 тыс. человек. Всего для них возведут не менее 600 тыс. кв.м жилья в домах комфорт-класса переменной высотности, например, первые ЖК будут 10–18-этажными. При этом дорожная инфраструктура в Новокольцовском будет создана еще до сдачи жилья в эксплуатацию и даже с опережением. Так, в 2023 году будет открыт пешеходно-автомобильный бульвар Новосинарский, который соединит старый Сибирский тракт с Кольцовским. Уже сейчас



ОТДЫХ — НОВЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

УРАЛЬСКИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ И КОМПАНИИ НАЧАЛИ АКТИВНО ЗАНИМАТЬСЯ СТРОИТЕЛЬСТВОМ И РАЗВИТИЕМ РЕКРЕАЦИОННЫХ ПРОСТРАНСТВ. В НЕПРОСТОЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПЕРИОД КОМПАНИИ НАЧИНАЮТ ОТКРЫВАТЬ ДЛЯ СЕБЯ НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ, РАСШИРЯТЬ РЫНКИ И ЗАНИМАТЬСЯ РЕКРЕАЦИОННЫМ ПРОЕКТИРОВАНИЕМ. ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, С УЧЕТОМ СЛОЖНОСТЕЙ ПУТЕШЕСТВИЙ ЗА ГРАНИЦУ, ПРОЕКТЫ БУДУТ ПОЛЬЗОВАТЬСЯ ПОПУЛЯРНОСТЬЮ.

ЕЛЕНА МЕДВЕДЕВА

ДЕВЕЛОПЕРЫ ВСТАЮТ НА ЛЫЖИ

Несколько екатеринбургских застройщиков занялись развитием рекреационных пространств в России. Так, в ноябре 2021 года «УГМК-Застройщик» и правительство Кемеровской области подписали соглашение о развитии горнолыжного курорта Шерегеш, реализация которого началась в июне 2022 года. Проект подразумевает строительство 1,4 млн кв. м жилья и коммерческих помещений. Общий объем планируемых инвестиций составит 112 млрд руб. Это крупнейший проект КРТ в России по площади территорий, объемам строительства и инвестиций. Его площадь составляет 427 га.

На первом этапе реализации проекта, рассчитанном до 2026 года, будет построено 190 тыс. кв. м жилья и 10 тыс. кв. м коммерческих объектов. На это «УГМК-Застройщик» планирует направить 17,6 млрд руб. Как рассказали в компании, девелопер построит 37 апарт-комплексов почти на 7,6 тыс. номеров. В одном из них появится первый в Шерегеше пятизвездочный отель на 165 номеров. На территории обновленного курорта будут термальные бассейны, наземные парковки, магазины, рестораны, СПА-центры с банными комплексами. Кроме того, будут построены шесть канатных дорог и шесть горнолыжных трасс, станций пересадок, снегоходные трассы, трассы для беговых лыж. «Этот курорт является самым раскрученным в России сегодня. Здесь самый длинный курортный сезон, когда приезжают около 2 млн туристов. Это стало популярным местом отдыха не только в Сибири, но и на Урале. По стратегии развития Шерегеша у нас стоит амбициозная задача — войти в 10 самых популярных курортов мира, что на мой взгляд, выполнимо», — рассказал генеральный директор «УГМК-Застройщик» Евгений Мордовин.

Реализация проекта позволит создать 3,5 тыс. новых рабочих мест для жителей региона. Проект позволит направить в бюджеты различных уровней 3,8 млрд руб. Отметим также, что в 2025 году «УГМК-Застройщик» планирует в Шерегеше построить аэропорт.

Группа «Синара» уже несколько лет занимается развитием курорта «Архыз» в Карачаево-Черкесии. В 2013 году был завершен стартовый этап строительства объектов первого туристического поселка «Романтик»: запущены в эксплуатацию две гостиницы на 105 номеров и ресторан на 70 мест. В феврале 2021 года на курорте «Архыз» в рамках развития инфра-



структуры гостиничного комплекса «Романтик» завершилось строительство многофункционального комплекса, общая площадь которого составляет 980 кв. м.

В середине октября стало известно, что «Синара» и структуры АФК «Система» готовятся совместно выкупить у госкомпании «Кавказ.РФ» права на развитие курорта. При заключении сделки инвестор будет обязан построить не менее 30 км горнолыжных трасс на площади от 115 га. Из них 100 га нужно будет оборудовать системами искусственного снегообразования. В обязанности также включено создание единой зоны катания с канатными дорогами в поселениях Лунная Поляна, Романтик и Дукка, а номерной фонд гостиниц должен быть увеличен до 8 тыс. мест. По мере исполнения требований инвестор сможет выкупить и 75% УК до 2031–2037 годов. Но уральская компания в предложении уже указала, что целесообразнее было бы передать инвестору на первом этапе 50% плюс 1 акцию управляющей компании «Архыз». Проводить конкурс по отбору инвестора будут в ноябре–декабре этого года.

РАЗЪЕХАЛИСЬ ПО НОМЕРАМ

Уральская компания Baden Family, которой принадлежат термальные комплексы «Баден-Баден» (находятся в Екатеринбург, Реже, Кургане и Челябинской области), займется строительством апарт-отеля на территории базы «Зеленый мыс» и пионерлагеря под Новоуральском (Свердловская область). В планах компании реконструировать имеющиеся три здания и построить новый 10-этажный корпус и термальные бассейны. На территории комплекса намерены также построить виллы и дома с террасами до 200 кв. м для сдачи в аренду, облагородить пляж и оборудовать горнолыжный комплекс. Общая площадь будущего комплекса составит 30 тыс. кв. м, из них 20 тыс. кв. м займут апартаменты (около 380 номеров площадью от 18,2 до 53,5 кв. м). Апартаменты планируют продавать и сдавать в аренду по принципу гостиничных номеров. Общий объем инвестиций компании в проект апарт-отеля составит 1,2 млрд руб.

Ранее представители компании заявляли, что на начальном этапе стоимость одного кв. м будет составлять от 109 до 150 тыс. руб. Эксперты рынка отмечают, что некоторых инвесторов может отпугнуть данная цена. «Инвестор должен верить не столько в обоснованность цены за кв. м, сколько в регулярную загрузку этого объекта. Компания умеет выводить объекты на хорошую загрузку, но далеко не все инвесторы будут готовы поверить в это на этапе строительства», — отмечал руководитель аналитического отдела Уральской палаты недвижимости Михаил Хорьков.

Компания «Атлас Девелопмент» в октябре планирует приступить к строительству небольшого бутик-отеля в городе Сочи. Ранее компания не выходила с проектами в этот город. Как рассказали в компании, отель будет рассчитан на 35 номеров от 40 до 80 кв. м. Сейчас ведутся подготовительные работы по организации строительной площадки и строительного городка. Запуск в эксплуатацию объекта предполагается в октябре 2023 года. «Идеи об экспансии на новые рынки недвижимости для девелоперов не новые. Мы

ЗАСТРОЙЩИКИ ОБУСТРАИВАЮТ ГОРНОЛЫЖНЫЕ СПУСКИ И СТРОЯТ ГОСТИНИЦЫ

чувствуем в себе силы и уверены, что сможем создать на черноморском побережье не только новый инфраструктурный объект, но и архитектурную жемчужину, которую полюбят и резиденты, и туристы. С экономической точки зрения Сочи сейчас является одной из самых привлекательных локаций для курортного строительства», — рассказала коммерческий директор «Атлас Девелопмент» Анастасия Стройкова.

Летом этого года «Атлас Девелопмент» и ВТБ подписали кредитный договор, в рамках которого банк предоставит средства для строительства мини-гостиницы в Сочи. Сумма финансирования составит 955 млн рублей. По словам госпожи Стройковой, подобные проекты взаимовыгодны и девелоперу, и региону в целом. Город получает новую точку притяжения для резидентов, ценящих развитую инфраструктуру и преимущества центральной локации. Девелопер — узнаваемый проект, который становится визитной карточкой бренда, что в дальнейшем формирует устойчивое восприятие компании в регионе. «Тенденции развития рекреационных проектов присутствуют уже не первый год. Могу сказать, что они будут не просто развиваться, а наращивать объемы», — добавила госпожа Стройкова.

По мнению президента Уральской ассоциации туризма Михаила Мальцева тема развития рекреационных пространств стала крайне популярна в связи с введением национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства». «Выделяются существенные средства, запланированные под эти цели. Также этому способствует некоторая изоляция. Ранее обеспеченные граждане проводили отпуска на территориях преимущественно Чехии, Болгарии, Венгрии, Словакии. Это была основа. Сейчас они очевидно лишены такой возможности. Поэтому это также способствует развитию внутреннего туризма. И в конце концов это стало просто модным», — рассказал господин Мальцев. ■



УРАЛЬСКИЕ КОМПАНИИ СТАЛИ АКТИВНО ВКЛАДЫВАТЬСЯ В ПРОЕКТЫ ГОРНОЛЫЖНЫХ КОМПЛЕКСОВ

АПАРТАМЕНТЫ НА КУРОРТЕ ИМЕТЬ ВЫГОДНО НЕ ТОЛЬКО С КОММЕРЧЕСКОЙ ТОЧКИ ЗРЕНИЯ

В ЭПОХУ ПЕРЕМЕН, КОГДА ВНЕШНЕПОЛИТИЧЕСКИЕ СОБЫТИЯ БЬЮТ ПО ДЕНЕЖНОМУ СОСТОЯНИЮ РОССИЯН И СОЗДАЮТ ОГРОМНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ШУМ, ЖИТЕЛИ СТРАНЫ НАЧИНАЮТ ОСТРО НУЖДАТЬСЯ В ДВУХ ВЕЩАХ: ОБРЕТЕНИИ ФИНАНСОВОЙ СТАБИЛЬНОСТИ И В ХОРОШЕМ НАСТРОЕНИИ, КОТОРЫЕ МОЖНО ОБРЕСТИ БЛАГОДАРЯ ХОРОШЕМУ ОТДЫХУ. СОВМЕСТИТЬ ПРИЯТНОЕ С ПОЛЕЗНЫМ ВОЗМОЖНО НА ТЕРМАЛЬНЫХ КУРОРТАХ «БАДЕН-БАДЕН» — ЗДЕСЬ ПОЛУЧИТСЯ НЕ ТОЛЬКО РАССЛАБИТЬСЯ ВМЕСТЕ С СЕМЬЕЙ, НО И СОЗДАТЬ ДЛЯ СЕБЯ ИСТОЧНИК ПАССИВНОГО ДОХОДА ЧЕРЕЗ ПРИОБРЕТЕНИЕ АПАРТАМЕНТОВ.

КАЧЕСТВЕННЫЙ ОТДЫХ

Сегодня в Свердловской, Челябинской и Курганской областях действуют шесть термальных курортов «Баден-Баден», флагманскими объектами являются комплексы «Баден-Баден Уктус» в Екатеринбурге и «Баден-Баден Еткуль» в 40 км от Челябинска. При этом все курорты сети дают уровень качества обслуживания и отдыха, сопоставимый с ведущими российскими и зарубежными курортами. «Сейчас все больше препятствий к отдыху наших соотечественников за границей и из альтернатив остается отечественный юг, Крым. Мы не понаслышке знаем, что уровень цен там зачастую не совпадает с уровнем сервиса, предоставляемых в гостиницах, ресторанах и в целом индустрии гостеприимства. В то же время мы позволяем за невысокую цену получить высокий уровень сервиса, качества продукта, а также потратить гораздо меньше времени на дорогу», — говорит коммерческий директор Baden Family Станислав Колчин. Кроме того, у терм и бассейнов сети есть преимущество и перед открытыми водоемами, подходящими для купания лишь коротким уральским летом: они работают в любой сезон. Курорты загородного типа, где есть проживание, открыты круглогодично, а термы в городской черте — с 9 утра до 12 ночи.

Целевая аудитория «Баден-Баден» очень широка: это и семьи с детьми, и пенсионеры, и влюбленные пары, и корпоративные клиенты. Baden Family активно развивает большой комплекс услуг: СПА, массажи, анимационные программы для взрослых и детей, продажа еды и напитков, постоянно разрабатываются различные специальные предложения и новые, интересные продукты. «Мы предоставляем услугу романтического ужина, парного массажа, например, для

родителей, где они проводят время тет-а-тет, в то время, как их детьми занимаются аниматоры в большой игровой комнате. Если это дети младшего возраста, то за ними присматривает нянечка. Мы позволяем каждому найти занятие по душе в нашем комплексе», — рассказывает господин Колчин. Также Baden Family работает над развитием номерного фонда и его категорий.

ГРАМОТНАЯ ИНВЕСТИЦИЯ

Сегодня «Баден-Баден» предлагает покупку апартментов на нескольких локациях. Например, в «Баден-Баден Таватуй» и «Баден-Баден Еткуль» продаются номера стоимостью от 4–6 млн руб. с первоначальным взносом от 10%. Для будущих покупателей весьма привлекательными могут стать объекты инфраструктуры курортов Баден-Баден, планируемые к строительству в ближайшее время, в том числе, на Уктусе (Екатеринбург). «Клиенты встают в лист ожидания — он уже достаточно велик, интерес к проекту очень высокий. Клиенты обращаются и получают индивидуальные предложения с учетом ожиданий, пожеланий, бюджета и так далее. У нас настрой такой: для каждого клиента найти индивидуальный подход и предоставить наиболее выгодное предложение», — сообщил Станислав Колчин. Покупку готовых объектов возможно также оформить в ипотеку или приобрести с беспроцентной рассрочкой.

Стандартная заполняемость апартментов на курортах Baden Family составляет порядка 80%, а в пиковые периоды, связанные со школьными каникулами, хорошей погодой, праздниками доходит до 100%. При этом с началом октября на курортах «Баден-Баден» завершился традиционно низкий сезон загруженности, когда семья



БАДЕН-БАДЕН. ЕТКУЛЬ

с детьми вернулись из загородных отпусков и с южных морей — таким образом, стагнация или спада спроса на апартменты на курортах нет.

Сегодня сложилась ситуация в которой сдавать квартиры стало не так выгодно, по сравнению с прошлыми годами.

Строительство апартментов в России и, в частности, Свердловской области, активно растет, девелоперы предлагают разные варианты по соотношению цены и качества апартментов с окружающей их инфраструктурой. Покупка апартментов с последующей сдачей в аренду обеспечивает их владельцу хороший пассивный доход. В нынешней ситуации — это грамотное вложение в недвижимость, но при условии, что снявший апартменты человек получит не только жилье отличного качества, но и большой комплекс интересных и качественно оказываемых услуг за комфортную для него сумму. Такие апартменты есть на

курортах «Баден-Баден». Для сравнения — владелец квартиры в городе может получить с аренды в среднем 25–30 тыс. руб. в месяц, владельцы апартментов в «Баден-Баден» всего за одну-две недели сдачи аренды могут получить такую же сумму. На это влияет курортная направленность и расположение: «Люди готовы платить существенные деньги за те же апартменты, потому что они приезжают не только к гостиничному номеру, а еще к бассейнам, комплексам бань, детским центрам, окружающей природе, к инфраструктуре, что существует на наших курортах — к тому, что окружает эту недвижимость», — говорит коммерческий директор сети. Кроме того, собственники избавлены от проблемы поиска жильцов и затрат на обустройство апартментов — этим полностью занимается управляющая компания. При этом они начинают зарабатывать от сдачи в аренду их апартмента на работающих объектах уже после первона-

чального взноса, а на курортах, находящихся в стадии развития, стоимость недвижимости растет по мере улучшения объекта. Таким образом, при сопоставимых вложениях по деньгам и почти нулевым вложениям по трудозатратам, человек получает стабильный денежный поток.

БАДЕН-БАДЕН, ПОТОМУ ЧТО НАДЕЖНО

Сеть терм «Баден-Баден» от Baden Family существует на уральском рынке более 10 лет и зарекомендовала себя как успешный бренд, устойчивый к любым переменам и кризисам. Так, благодаря накопленным денежным резервам, во время коронавирусной пандемии компания позволила себе не уменьшать штат сотрудников, а в период карантина смогла воспользоваться случаем паузы, чтобы выполнить небольшую реновацию и генеральную уборку на курортах.

Текущий кризис также позволяет компании сохранять персонал, высокий доход, поток посетителей и привлекать покупателей и арендаторов апартментов — люди продолжают посещать курорты, чтобы отвлечься от проблем. «Мы не можем отрицать, что среди гостей очень много разговоров о политике, основной темой остается напряженная мировая обстановка. Но все-таки люди приходят к нам, чтобы отвлечься, расслабиться, отдохнуть. Наши услуги являются неким антистрессом. Наши курорты органично вписаны в природу, наш бизнес — синергия высокой доходности и позитивных эмоций. Здесь человек может расслабиться и ни о чем не беспокоиться», — говорит Станислав Колчин.



НОВЫЙ КОРПУС БАДЕН-БАДЕН. ТАВАТУЙ



ГОСТИНИЦА БАДЕН-БАДЕН. УКТУС

БЕРЕЖЛИВАЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬ

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ “ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬ ТРУДА” УСПЕШНО СТАРТОВАЛ В РОССИИ ЧЕТЫРЕ ГОДА НАЗАД. ЕГО ЗАДАЧА — ОБЕСПЕЧИТЬ ЕЖЕГОДНЫЙ ПЯТИПРОЦЕНТНЫЙ РОСТ ОДНОИМЕННОГО ПОКАЗАТЕЛЯ И ПОДНЯТЬ ЭФФЕКТИВНОСТЬ РОССИЙСКИХ ПРЕДПРИЯТИЙ.

Участие компаний в нацпроекте позволяет оптимизировать и сохранить ресурсы, главный из которых — время. Программа поддержки предприятий разделена на две части. Первая — системные меры — льготное финансирование, налоговые преференции, снижение административных барьеров, повышение квалификации сотрудников.

Вторая — адресная поддержка — работа экспертов Федерального и Региональных центров компетенций на производственных площадках. Эксперты помогают оптимизировать рабочий процесс, внедрить инструменты бережливого производства и сократить потери на предприятии.

В масштабах страны вклад нацпроекта в ВВП оценивается в 136 млрд рублей, а затраты государства на него окупались дважды.

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ДОСТИЖЕНИЯ

Свердловская область присоединилась к национальному проекту “Производительность труда” в 2018 году. К октябрю 2022 года в программе участвует уже 171 предприятие области, суммарная выручка компаний составляет 582 млрд рублей. К 2024 в нацпроект войдут 297 свердловских компаний.

Реализацией проекта в Свердловской области занимается Региональный центр компетенций (РЦК) на базе областного Фонда технологического развития промышленности и при поддержке правительства и губернатора.

По данным областного РЦК, за время участия в нацпроекте предприятия в среднем подняли выработку в полтора раза, сократили время протекания производственного процесса на 42%, а запасы незавершенного производства — на 45%.

Для вовлечения большего количества предприятий в национальный проект “Производительность труда” Свердловская область планирует снизить порог вхождения компаний до 200 млн рублей выручки. Сейчас Минпромнауки области совместно с региональной торгово-промышленной палатой готовят расширенный проект региональной программы по внедрению инструментов бережливого производства.



«ТЕПЛИТ» ПОЛУЧИЛ ОТ ФРП 170 МЛН РУБЛЕЙ ПОД 1% ГОДОВЫХ НА МОДЕРНИЗАЦИЮ ЗАВОДА И ЗАКУП ОБОРУДОВАНИЯ

Пока один из ключевых критериев отбора — показатель выручки более 400 млн рублей. Также доля участия налоговых резидентов иностранных государств в уставном капитале не должна превышать 50%. Присоединиться к проекту могут компании из пяти приоритетных отраслей: транспорт, торговля, строительство, обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство.

МЕХАНИЗМ ПОВЫШЕНИЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ ТРУДА

Главным инструментом повышения производительности труда стало внедрение на предприятиях принципов бережливого производства. Процесс предполагает устранение различных видов потерь — от перепроизводства и излишних запасов до избыточной обработки и переделки брака.

Эксперты и тренеры РЦК проводят диагностику, картирование процессов производства, выявляют потери, составляют комплексный план по их устранению, помогают повысить производственные показатели и обучают персонал.

Процесс оптимизации длится три года и разделен на три части. На первом этапе компания подает заявку на сайте “производительность.рф”, проходит отбор и заключает соглашение с РЦК.

На втором этапе идет активная работа специалистов Регионального центра компетенций на предприятии: выбирают пилотный проект, где внедряются принципы бережливого производства. Пилотный проект — самый трудоемкий или приносящий максимальную выгоду участок. В течение шести месяцев эксперты РЦК помогают найти проблемы, которые снижают производительность труда, и устранить их. Процесс занимает полгода. За этот период рост производительности труда может составить более 5%.

Третий этап — самостоятельная работа — компания тиражирует методики и инструменты на все производственные процессы. Через 2,5 года накопительным итогом к базовому году производительность труда может вырасти более чем на 15%.

ОПЫТ БЕРЕЖЛИВОГО ПРОИЗВОДСТВА

В условиях любых кризисов именно представители строительной индустрии становятся драйверами развития экономики. В Свердловской области представители строительного бизнеса активно подключились к процессу повышения производительности труда и добились реальных успехов.

Один из таких примеров — компания «Уралтранстром», занимающаяся производством и продажей плит дорожного покрытия для обустройства нефтяных и газовых месторождений.

Активную фазу нацпроекта «Производительность труда» предприятие завершило в июне 2022 года. В качестве пилотного проекта был выбран участок по изготовлению предварительно напряженной дорожной плиты — ключевого продукта «Уралтранstromа», на который приходится 98% выручки.

Аудит производственных процессов, который провели эксперты РЦК, выявил что многое в них зависит от ручного труда. Самым проблемным местом оказался формовочный цех, в котором происходит обвязка арматуры. Его пропускная способность оказалась ниже, чем на остальных участках. Для решения задачи специалисты выстроили оптимальную последовательность работ. С внедрением нового порядка действий удалось нарастить количество выпускаемых плит с 22,9 до 24,4 штук на человека в неделю и высвободить более трех часов для крана с крановщиком в смену в одном из пролетов.

Еще один пример успешной оптимизации на производстве — оптимизация процесса изготовления семейства опор вибрированных стоек на заводе железобетонных опор (ЗЖБО). Предприятие поставляет свою продукцию таким гигантам как “Газпром”, “Россети-Урала”, “Башкирэнерго” и др. На заводе накопился целый ряд проблем, который мешал наращивать производительность труда, вовремя отгружать товар и увеличивать прибыль.

В ходе работы на предприятии эксперты РЦК проанализировали выбранный поток и нашли потери. Среди них — излишняя

транспортировка между помещениями, длительная погрузка, ожидание отгрузки и хранение продукции. Через полгода совместной работы заводу удалось снизить время оборачиваемости запасов на 17% и увеличить выработку на 10%.

Еще один завод — “К-777” — занимается изготовлением строительных материалов. Предприятию, так же как и «Уралтранстрому», требовалось оптимизировать производство дорожных напряженных плит. Доля этого вида продукции в выручке завода превышает 53%. После анализа проблем на пилотном участке (неэффективное использование оборудования, потери времени на перемещениях, излишние запасы и др.) и их устранения удалось увеличить выпуск плит почти на четверть, а также расширить их ассортимент и увеличить выработку на человека. Руководство и коллектив завода не намерены останавливаться на достигнутых результатах и будут внедрять полученный опыт на всех производственных потоках.

Крупнейший производитель стеновых газобетонных блоков на рынке в Уральском федеральном округе — компания “Теплит” (входит в “Атомстройкомплекс-Промышленность») — одна из первых получила опыт сотрудничества с Региональным центром компетенций. Компания присоединилась к нацпроекту еще в середине 2020 года и успешно модернизировала производство, оптимизировав процессы труда.

“Теплит” добился всех поставленных показателей, благодаря чему смог перейти к следующему шагу — привлечь 170 млн рублей под 1% годовых на модернизацию заводов и закупку оборудования. Фонд развития промышленности предоставил деньги под контракты с конкретными производителями оборудования — немецкой компанией Wehrhahn и минским ОАО НПО «Центр».

Как и “Теплит”, каждый участник нацпроекта, который подтвердил создание потока образца, могут получить льготный займ на сумму до 300 млн рублей под 1% в региональном Фонде развития промышленности, на базе которого функционирует РЦК в Свердловской области.



«УРАЛТРАНСТРОМ» С ПОМОЩЬЮ НАЦПРОЕКТА УСКОРИЛ ВЫПУСК БЕТОННЫХ ДОРОЖНЫХ ПЛИТ ДВОЕ



УЧАСТИЕ В НАЦПРОЕКТЕ ПОМОГЛО ЗАВОДУ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ОПОР НАРАСТИТЬ ПРОИЗВОДСТВО НА ТРЕТЬ

ОПРЕДЕЛЕННО НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ

НА СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ СРЕДНЕГО УРАЛА 2022 ГОД СТАЛ ОДНИМ ИЗ САМЫХ ТУРБУЛЕНТНЫХ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ, СЧИТАЮТ УРАЛЬСКИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ И АНАЛИТИКИ. КАК ИМЕННО ИЗМЕНЯТСЯ ЦЕНА И СПРОС НА ЖИЛЬЕ, УЧАСТНИКИ РЫНКА ПРОГНОЗИРОВАТЬ НЕ БЕРУТСЯ ИЗ-ЗА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ГЕОПОЛИТИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ. ПРИ ЭТОМ ВЛАСТИ УВЕРЕНЫ, ЧТО, НЕСМОТРЯ НА МНОЖЕСТВЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ, ПЛАНАМ ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ НИЧТО НЕ ДОЛЖНО ПОМЕШАТЬ. АЛЕКСАНДР СЕРЫЙ



МАРИНА МОТДАЧЕВА

ОСНОВНОЙ РОСТ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ В ЭТОМ ГОДУ БЫЛ ЗАФИКСИРОВАН В I КВАРТАЛЕ

РЫНОК — КАК НА АМЕРИКАНСКИХ ГОРКАХ

Активность со стороны покупателей в начале 2022 года и повышенный спрос на квартиры в первом квартале сменились резким падением числа сделок во втором. Это произошло на фоне ухудшения условий ипотечного кредитования, подорожания строительных материалов и снижения экономической активности жителей крупных городов региона в целом. В конце весны — начале лета 2022 года после стабилизации ставок по ипотеке, возвращения программы господдержки и появления умеренного оптимизма у покупателей спрос начал постепенно восстанавливаться, считают в Уральской палате недвижимости (УПН). На первичном рынке стали появляться новые объекты, а владельцы вторичной недвижимости стали выводить свое жилье в открытую продажу. Загородная недвижимость, несмотря на высокий сезон,

не продемонстрировала роста предложений, более того, привлекательных объектов становилось все меньше. Аналитики АН «Новосел» связывают это с большой длительностью сделок: за три летних месяца, когда произошло оживление, девелоперы и продавцы просто не успели реализовать спрос.

Как отметила руководитель отдела загородной недвижимости компании «Этажи» Оксана Манакова, в первые два месяца лета активный спрос наблюдался на дома в ценовом сегменте от 4 до 7 млн руб., а в августе чаще стали покупать дачи стоимостью до 1,5 млн руб. в 20–30 км от Екатеринбурга. «Загородная недвижимость в целом стала тем сегментом, который быстрее всего восстановился после весеннего локального минимума. На этот рынок не сильно повлияло повышение ипотечных ставок весной, поскольку объектов с привлечением заемных средств здесь покупается значи-

тельно меньше, чем на рынках новостроек и вторичной недвижимости. В последнее время частное строительство существенно обгоняет застройщиков по объемам ввода жилья», — прокомментировал руководитель направления вторичной и загородной недвижимости «Авито Недвижимость» Сергей Хахулин.

Оживление в секторе недвижимости длилось недолго. К сентябрю активность вернулась к показателям 2018–2019 годов, отметили в УПН. «К концу III квартала 2022 года рынок новостроек обновил исторический максимум по объему предложения. Но перспективы дальнейшего восстановления спроса оказались снова под ударом из-за внешних факторов», — рассказал руководитель аналитического отдела Уральской палаты недвижимости Михаил Хорьков.

С конца сентября ситуация на вторичном рынке также изменилась: продавцы снова решили взять паузу

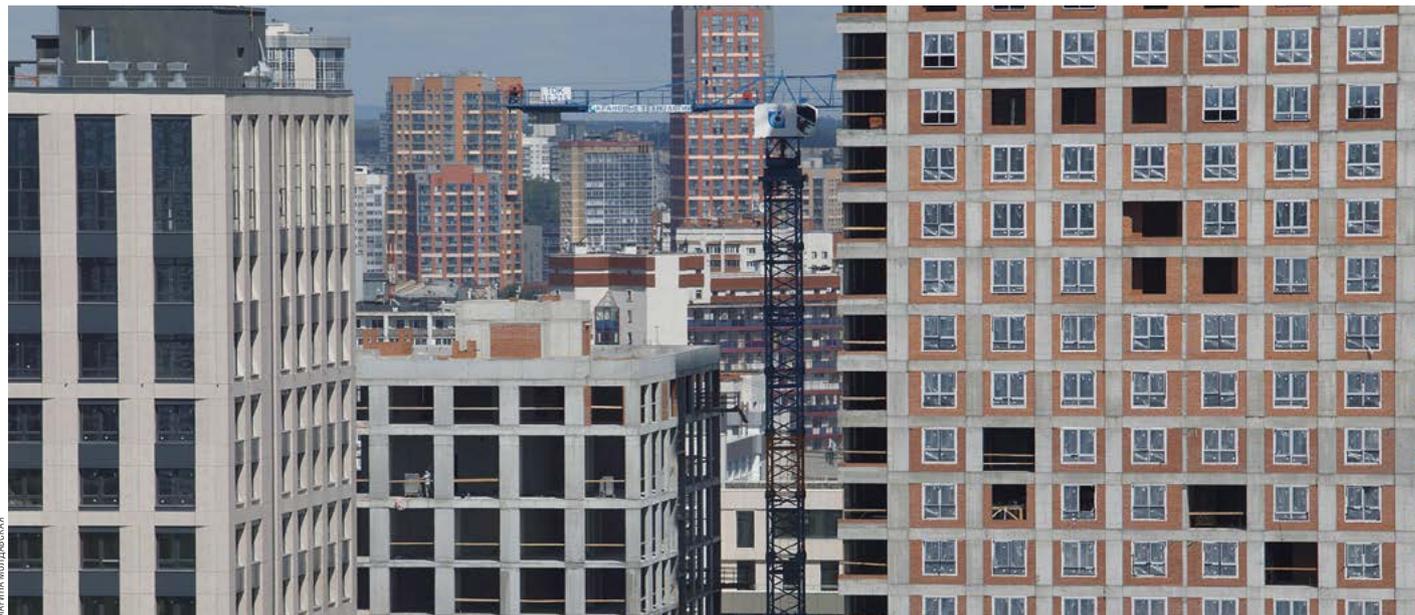
в условиях неопределенности, как это было весной. При этом квартир на первичном, и на вторичном рынке достаточно, отмечают аналитики. По сравнению с концом 2021 года объем предложения в сегменте новостроек увеличился на 4%, а на «вторичке» — на 15%.

ЦЕНА ПОД ВОПРОСОМ Основной рост цен на жилье в уральской столице в 2022 году был зафиксирован в квартале текущего года. «Некоторые сегменты первичного рынка корректировались вверх, выравнивая ценовые диспропорции предыдущих этапов, по части проектов продавцы были готовы предоставлять скидки. На вторичном рынке видимая ценовая стабильность часто подвергалась сомнению в процессе торга. Начало осени рынок жилья встретил с ценовыми показателями близкими к весенним», — отметил господин Хорьков. →

→ Тем не менее стоимость квартир в сентябре продолжила медленно расти. Средняя цена 1 кв.м. на вторичном рынке достигла уровня в 100 тыс. руб. (+6% с начала года), а на первичном рынке составила 125 тыс. руб. (+17% с начала года). Рост цен на вторичном рынке ограничен отсутствием его государственной поддержки, комментирует динамику эксперт Циан. Аналитики Елена Лапшина. В частности, она отметила, что на сегодня нет программ субсидирования ипотечных ставок для «вторички». На рынке новостроек подорожание квадратного метра было связано с тремя факторами: ажиотажным спросом в марте на дешевые квартиры (что повлияло на предложение), увеличением стоимости строительных материалов и решениями самих застройщиков об индексации цен.

Сложившийся баланс спроса и предложения к осени экономически определили сектор недвижимости как «рынок покупателя». Например, цены на «вторичку» за счет торга им удавалось снизить до уровня начала года, отметили в УПН. Девелоперы, наоборот, не были готовы предоставлять скидки, чтобы сохранить объемы продаж в денежном выражении. Однако, уже в октябре 2022 года практически все участники рынка недвижимости заявили, что начали готовиться ко второму за год падению активности. Опрошенные Review аналитики пока не готовы делать прогнозы о том, как это отразится на стоимости квартир до конца года. «Прогнозы сегодня можно делать только на 1–2 дня вперед. Точные параметры трудно назвать», — прокомментировал директор по развитию Бюро недвижимости Зыряновой Алексей Шахлеин.

«В ближайшем времени рынок останется в состоянии неопределенности. Может быть много эмоциональных решений, которые кратковременно повлияют на динамику спроса. Долгосрочных прогнозов в настоящее время мы не даем. Дальнейшая динамика рынка будет определяться внешними обстоятельствами — в частности, мерами поддержки отрасли», — отметила госпожа Лапшина.



ОСТОРОЖНЫЙ ОПТИМИЗМ В администрации города Екатеринбурга уверены, что все планы по вводу нового жилья будут выполнены. Заместитель главы Екатеринбурга по строительству Рустам Галымов, рассказал, что застройщики города фактически не корректировали свои поставленные планы в связи с меняющимися условиями. В администрации отмечают, что ни один из крупных строительных проектов в городе не был заморожен. Более того, в мэрии отмечают, что плану 2022 года по вводу 1,45 млн кв.м ничего не угрожает. Во многом этому способствует приход новых девелоперов как федерального, так и регионального уровней.

Открытость местных властей отмечают и сами застройщики. Александр Прыгунков, член Совета директоров группы «Самолет» считает, что УрФО и, в частности, Свердловская область являются достаточно экономически активными регионами. При этом

обеспеченность жильем все еще ниже общероссийских показателей. Это позволяет надеяться на востребованность новостроек в конце 2022 — начале 2023 годов. Однако в УПН зафиксировали, что к концу III квартала рынок новостроек обновил исторический максимум по объему предложения. Число нереализованных квартир составило около 35 тыс. объектов.

ПОЗИТИВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ Позитивной тенденцией на рынке недвижимости можно считать и приход новых девелоперов. Отложенный спрос в пандемию 2020 года, реализовавшийся в прошлом и текущем годах, и экономическая устойчивость региона подогрели интерес федеральных и региональных застройщиков к Свердловской области. За два года в Екатеринбург зашли несколько крупных компаний из Москвы, Тюменской, Челябинской областей, а также

В МЭРИИ ЕКАТЕРИНБУРГА ОТМЕЧАЮТ, ЧТО ПЛАНУ 2022 ГОДА ПО ВВОДУ 1,45 МЛН КВ. М НИЧЕГО НЕ УГРОЖАЕТ

из Астрахани. Среди них ГК Эталон, ГК Самолет, ГК ПИК, Ньютон и Прогресс.

«Уральский федеральный округ — один из самых экономически активных регионов России с центром в Екатеринбурге. В городе сейчас строится 3,5 млн кв.м жилья. Импульс развитию города и девелопмента придает увеличение населения города за последние 10 лет на 11%», — рассказал господин Прыгунков.

Участники рынка говорят, что опыт иногородних девелоперов в массовой застройке и планировании городской среды, например в Москве и Московской области, будет востребован в Екатеринбурге. При этом некоторые эксперты опасаются, что проекты эконом-класса являются типовыми и не украсят город с точки зрения архитектурного облика. ■

ПРОЕКТЫ РАЗВИТИЯ

В июле 2022 года институт «Уралжелдорпроект» — филиал АО «Росжелдорпроект» (входит в Группу компаний 1520) получил положительное заключение государственной экспертизы проектной документации на строительство разъезда Ныда в рамках усиления и достройки участка железнодорожных путей общего пользования Северного широтного хода в границах Свердловской железной дороги. Исполняющий обязанности директора института Андрей Суханов рассказал об участии института в реализации инфраструктурных проектов в Арктике.

— Северный широтный ход (СШХ) — самый масштабный проект железнодорожного строительства в Арктической зоне, какие работы в рамках проекта выполняет институт?

— Проектом СШХ предусмотрено создание железнодорожной линии общего пользования «Обская — Салехард — Надым — Пангоды — Новый Уренгой — Коротчаево» и реконструкция железнодорожных подходов к нему. Строительство СШХ даст импульс развитию Арктической зоны Российской Федерации. Реализация проекта позволит снять инфраструктурные ограничения арктических территорий, значительно сократить протяженность транспортных маршрутов с месторождений северных районов Западной Сибири, в том числе разгрузить БАМ и Транссиб. После завершения проекта прогнозируемый объем перевозок составит 23,9 млн тонн.

В рамках проекта институт «Уралжелдорпроект» выполняет проектно-исследовательские работы на участке «Пангоды — Новый Уренгой — Коротчаево». Участок разбит на станции и перегоны, каждый из которых представляет собой самостоятельный этап строительства, включающий подготовку отдельной документации и прохождение государственной экспертизы. Всего на участке более 10 этапов.



В июле этого года получено положительное заключение государственной экспертизы проектной документации по разъезду Ныда. Завершены работы по проектированию строительства еще четырех разъездов, проектная документация находится на рассмотрении в ФАУ «Главгосэкспертиза России». До конца 2022 года будут выделены участки, требующие проведения реконструкции и ремонта в первую очередь.

— С какими сложностями вы столкнулись в процессе работы?

— Выполнение работ в северном регионе усложняется наличием вечномерзлых грунтов, теряющих несущую способность при оттаивании и требующих дополнительных мероприятий по их защите и стабилизации.

По результатам исследования мерзлого грунта, обследования искусственных сооружений и земляного полотна выбран второй принцип использования многолетнемерзлых грунтов основания — в оттаявшем состоянии. Данный подход исключит влияние дальнейшей деградации мерзлоты на устойчивость земляного полотна и фундаментов. Также установлен контроль за отступлением мерзлоты. В проектах предусматривается бурение термометрических скважин для фиксации отступления мерзлоты на протяжении жизни объекта и, при необходимо-

сти, выполнения проверочных расчетов устойчивости сооружений.

— Какие цифровые инструменты используются в компании для решения актуальных задач проектирования?

— В компании используются уникальные программные комплексы собственной разработки, позволяющие автоматизировать проектные и изыскательские работы на разных стадиях выполнения. Внедренные системы дорабатываются и модернизируются в ответ на новые требования и задачи, в том числе адаптируются для проектирования с использованием технологии информационного моделирования.

Специалисты АО «Росжелдорпроект» постоянно анализируют возможности современного программного обеспечения. Ряд отечественных разработок уже сегодня предоставляет уникальные возможности и используется нашими проектировщиками.

**РОСЖЕЛДОР
ПРОЕКТ**
УРАЛЖЕЛДОРПРОЕКТ

620027, г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 86
т: (343) 358-41-36, 370-64-47, ф: (343) 359-98-54
uzd@rzdpr.ru, www.rzdpr.ru

СТРОИМ В 7 РЕГИОНАХ РОССИИ

Москва · Московская область · Санкт-Петербург
Екатеринбург · Казань · Тюмень · Омск

95

построенных объектов
в крупнейших
городах России

etalongroup.ru

РЕКЛАМА. ГРУППА «ЭТАЛОН». ПРОЕКТНЫЕ ДЕКЛАРАЦИИ НА САЙТЕ НАШ.ДОМ.РФ



ЭТАЛОН

+7 (343) 363-23-89

Проекты компании:

4YOU

жилая
экосистема



16 лет
на рынке
недвижимости

РАБОТАЕМ В ДВУХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОКРУГАХ

328 000 м²

текущие проекты компании в стадии реализации

396 000 м²

построенной недвижимости

собственная
зарегистрированная
концепция



**«ЖИЛАЯ
ЭКОСИСТЕМА»**



ЖИЛАЯ
ЭКОСИСТЕМА

2219

квартир сдано

11

международных
и российских
профессиональных
наград получили проекты
компании

ЭКОСИСТЕМА»



3 м²

МЛН

банк
земельных
участков

184

высококвалифицированных
специалиста в области строительства,
проектирования, маркетинга и дизайна



+7 (343)

286 88 86
atlasgroup.su