

ЧЕГО ЖДАТЬ НА ФОРУМЕ
В ЭТОМ ГОДУ / 12
КАКИЕ ТЕРРИТОРИИ
ОСВАИВАЮТ КОМПЛЕКСНО / 17
КАК ОБСТОЯТ ДЕЛА
НА РЫНКЕ КАДРОВ / 21
КАК ИЗМЕНИЛСЯ РЫНОК
НОВОСТРОЕК ЗА ГОД / 32

Вторник 3 октября 2023 № 183
(№7629 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

Генеральный партнер выпуска
ATLAS
DEVELOPMENT



СТУДИЯ ПАРК

жилой квартал

studiya-park.ru



Белинского - Фрунзе

Жить интересно

Создан для комфорта в современном городском ритме.

Реклама 16+

ООО Специализированный застройщик «СтудияПарк», разрешение на строительство и проектная декларация на сайте наш.дом.рф.

Материалы, размещенные в настоящем журнале, не являются публичной офертой.



Щорса - Степана Разина

СТАРТ ПРОДАЖ

ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ

студии ОТ 22 м²



226-77-55





МАРИЯ ИГНАТОВА,
РЕДАКТОР REVIEW
100+ TECHNOBUILD

ТРЕВОЖНО ДВИЖЕМСЯ
К РЕКОРДУ

С начала прошлого года аналитики из сферы недвижимости, да и обычные граждане с тревогой следили — что же будет с рынком (и с нами). Глядя на все происходящее, порой хотелось кричать в стиле советского кино: “Шеф, все пропало”, рынок недвижимости, в отличие от нас, таких настроений, кажется, не испытывал. Со времен пандемии (событие из прошлой жизни — прим. ред.) рынок, набирая обороты, уперто идет вверх. В социальных сетях, и открытых и уже запрещенных, шли дискуссии на волнующую тему: а будут ли дешеветь квартиры (а то сколько уже можно, помилуйте)? В большинстве своем все отвечали на этот вопрос отрицательно и объясняли, что это очень даже хорошо, а не плохо. В этом году уральские аналитики то и дело ставили новые рекордные отсечки по числу нереализованных квартир на первичном рынке недвижимости. Представители строительного рынка, не без раздражения, на это отвечали: “Статистика присутствует в интернете — Екатеринбург второй город после Москвы с оперативно продаваемым жильем. Нигде так быстро жилье не продается, как у нас”. А объемы продаваемого жилья сейчас впечатляют. В августе в Екатеринбурге уже был побит исторический рекорд по продажам новостроек. Забегая вперед, аналитики заявляют, что этот год будет рекордным по количеству сделок. Правда какой ценой? Рекордными показателями, во многом сейчас управляет потребительский страх — люди беспокоятся, что таких комфортных условий по ипотеке уже не будет и однозначные ставки канут в лету. Глядя на все это думаешь, кто бы мог подумать, что оформленная несколько лет назад ипотека на «вторичке» под каких-то жалких (почти что ничтожных) 7,7% — это, оказывается, сейчас большая удача. Правда платить еще 20 лет.

ФОРУМ ПОПАЛ В ДЕСЯТКУ

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ И ВЫСТАВКА 100+ TECHNOBUILD В ЭТОМ ГОДУ ОТМЕЧАЕТ ЮБИЛЕЙ — ДЕСЯТЬ ЛЕТ. В 2014 ГОДУ ОН НАЧИНАЛСЯ КАК ФОРУМ ВЫСОТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, В КОТОРОМ ПРИНИМАЛИ УЧАСТИЕ 97 СПИКЕРОВ И 10 ЭКСПОНЕНТОВ. СЕГОДНЯ 100+ — ЭТО ОДИН ИЗ КРУПНЕЙШИХ В СТРАНЕ ИНЖЕНЕРНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНГРЕССОВ, ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА КОТОРОГО ПРЕВЫШАЕТ 200 СЕКЦИЙ (700 СПИКЕРОВ), А ВЫСТАВКА ВЫРОСЛА ДО 500 КОМПАНИЙ. МЕРОПРИЯТИЕ ПОЛНОСТЬЮ ЗАЙМЕТ ТРИ ПАВИЛЬОНА «ЕКАТЕРИНБУРГ-ЭКСПО» И ПРОЙДЕТ С 3 ПО 6 ОКТЯБРЯ.

КСЕНИЯ ДУБИНИНА



МАРИНА МОЛДАВСКАЯ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ ПРОХОДИТ В УРАЛЬСКОЙ СТОЛИЦЫ С 2014 ГОДА

Традиционно октябрь в Екатеринбурге связан с проведением форума-выставки 100+ TechnoBuild, правда в отличие от прошлых лет в этом году форум проходит не в конце октября, а в начале месяца. Год от года форум прирастает новыми участниками, секциями и темами для обсуждений. В этом году ключевой темой выбрано «Строительство человечности». Объясняя выбор ключевой темы, руководитель рабочей группы по подготовке мероприятия Вера Белоус рассказала, что в последние несколько лет на форуме и выставке много обсуждали осознанность, важность диалога и новые возможности. Но всегда в центре любой из этих тем оставалось ядро, без которого и 100+, и в целом строительство не имеет абсолютно никакого смысла. Это — человек с его потребностями, поэтому именно на нем и будет сосредоточено основное внимание. Оргкомитет 100+ возглавляет министр строительства и ЖКХ России Ирек Файзуллин. По его словам, Свердловская область серьезно относится к подготовке мероприятия. «Рост количества участников показывает особый интерес к форуму и выставке. Без преувеличения можно сказать, что юбилейный 100+ TechnoBuild послужит площадкой для обсуждения стратегически важных вопросов и решения задач, которые стоят перед всей строительной отраслью», —

прокомментировал он. Губернатор Свердловской области Евгений Куйвашев отметил, что диалог в рамках десятого международного форума, как и в прежние годы, послужит укреплению потенциала строительной отрасли региона, а также «положит начало новым проектам по созданию мощностей для строительного сектора и строительству важных для людей и экономики объектов». ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА ОБСУДИТ Значительная часть деловой программы как всегда будет посвящена проектированию, строительству и эксплуатации зданий и сооружений, энергоэффективности и безопасности объектов. Особое место в программе отведи «зеленому» строительству, инновационным материалам и технологиям, BIM-проектированию, планированию и развитию городов. Традиционно участие в мероприятии примут Минстрой России и подведомственные ему организации. Они затронут узкие инженерно-специализированные темы, вопросы нормативно-правового регулирования, цифровизации, кадров и многие другие. В частности, Минстрой России проведет секцию, посвященную восстановлению и развитию новых субъектов РФ. Эксперты НИЦ «Строительство» поднимут темы геотехнических изысканий для уникально-

го и подземного строительства, технологического суверенитета, поговорят о фундаментах высотных и уникальных объектов, стальных и деревянных конструкциях в современном строительстве, фасадных и каменных конструкциях и многом другом. Спикерами станут, в том числе, к.т.н., директор НИИОСП им. Н.М. Герсеева Рафаэль Шарафутдинов, к.т.н., директор НИИЖБ им. А.А. Гвоздева Дмитрий Кузеванов и д.т.н., профессор, директор ЦНИИСК им. В.А. Кучеренко Иван Ведяков. Состоится семь форумов «одного дня»: Российский форум BIM-технологий, VI Форум APX-Евразия, форум «Инженерные системы зданий», форум по промышленному кондиционированию и вентиляции зданий «Билдинг климат форум», «Комфортная городская среда», Международный форум конструкторов-строителей и инженеров-расчетчиков «Интерконстрой-2023» и Форум государственного строительного надзора. Кроме того, по два дня будут проходить Форум комфортной городской среды и Форум дизайнеров интерьера. Вместе с Российским форумом BIM-технологий также пройдут «Уральские ТИМ-чтения». В числе тем для обсуждения — актуальные тренды и практики в BIM-образовании, искусственный интеллект и BIM, ТИМ как сквозная технология повышения эффектив-



ности, BIM-технологии в государственном строительстве, а также для разработки и строительства дорог, мостов, тоннелей и так далее. Параллельно на площадке пройдет выставка цифровых технологий в строительстве.

Расширится повестка по экологическому строительству. Так, в международном круглом столе «Зеленое строительство — новые перспективы, новые возможности» примут участие приглашенные гости из стран БРИКС и СНГ.

Также большое внимание в деловой программе уделят теме профориентации и развития новых кадров для строительной отрасли. 6 октября в рамках молодежного трека пройдут открытые мероприятия для школьников и студентов.

В течение трех дней будет проходить конференция «Цифровизация в девелопменте жилья» от Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ). Участники в формате форсайт-сессий обсудят все стадии жизненного цикла объектов — от проектирования до продажи и эксплуатации.

ВЫСТАВКА ПОКАЖЕТ В этом году экспозиция станет самой масштабной за всю историю 100+ и займет три павильона МВЦ «Екатеринбург-Экспо». С учетом параллельных мероприятий участие примут 500 компаний. На момент сдачи номера в печать география составляла 36 регионов, 68 городов России, семь стран.

В первом павильоне расположится кластер «Девелопмент, архитектура, проектирование», в котором будет представлено 50 компаний. 114 компаний продемонстрируют строительные технологии, материалы и оборудование. Одним из самых многочисленных станет IT-кластер, который представит технологии для умного дома, интернет вещей и т.п. Цифровые технологии презентуют 53 компании.

Все четыре дня будет идти конкурс профессионального мастерства Building Climate Expert по монтажу систем кондиционирования и холодильного оборудования среди профессионалов из Свердловской области. Здесь же разместятся стенд Свердловской области и конференц-зал Российского форума BIM-

технологий. Кроме того, посетители смогут увидеть стенды крупнейших российских производителей лифтового оборудования.

Во втором павильоне откроется экспозиция строительной и специальной техники, которая займет площадь более 7 тыс. кв.м, всего будет представлено более 50 единиц. Российские производители будут представлены на стендах «Кургандормаш» и «Урал-промсервис» (бульдозер «ЧЕТРА»). Пермская МТС, специализирующаяся на сельскохозяйственной технике, покажет два трактора «Беларус» с навесным оборудованием, фронтальный погрузчик LW330RU, мини-погрузчик XC760K.

Впервые можно будет увидеть три модели гусеничного экскаватора, бульдозер, автокран, автобетоносмеситель Zoomlion, коммерческую технику бренда Foton: тягач, краново-манипуляторную установку, пикап. Бренд SUNWARD будет представлен экскаваторами и погрузчиками. Также в экспозиции — ножничные подъемники LGMG, фронтальный погрузчик, колесный экскаватор и две модели гусеничных экскаваторов, гусеничный бульдозер Haitui, самосвал и колесный экскаватор Sany.

В третьем павильоне традиционно разместится городской парк с живой зеленью. Его площадь в этом году — 1,5 тыс. кв.м. Гости смогут увидеть современные детские и спортивные площадки и зоны для отдыха.

Новым направлением станет «Территория энергоснабжения и освещения», организованная совместно с компанией «Русский Свет» — одним из крупнейших дистрибьюторов электротехнической продукции в России и СНГ. Здесь будут представлены более 50 экспонентов.

По словам организаторов, одним из самых интересных станет кластер дизайна. В нем расположатся стенды производителей и поставщиков материалов и услуг, среди которых мебель и кухни, изделия из стекла, расходные материалы для отделки и декорирования, премиальные абразивные материалы, скульптуры и изделия из стеклопластика и бронзы, строительная химия, системы освещения и светильники из гипса, декоративные покрытия.



В ЭТОМ ГОДУ ПРОЙДЕТ ФОРУМ ДИЗАЙНЕРОВ ИНТЕРЬЕРА

Также в кластер войдут восемь корнеров, в которых дизайн-студии из Екатеринбурга реализуют интерьеры по собственным проектам. YOU+design представит интерьер в стиле конструктивизма с отсылками к известному в Екатеринбурге стрит-арту. Mari+Design покажет уютную гостиную с системой «умный дом», стеклянными конструкциями и озеленением. «Студия 33» подготовит интерьер, который погрузит посетителей в состояние гармонии, плавности и размеренности. Yulia Sheveleva создаст multifunctional пространство с вертикальным озеленением. RiO Design продемонстрирует интерьер номера отеля с элементами уральской идентичности. IDEA DESIGN покажет ванную комнату «Время VODA», которая соблюдает баланс эстетики и эргономики. REMARKA подготовит инсталляцию «Строительство человечности», STUDIO WHITE — корнер в стиле «Жизнь и Душа».

Кроме того, рядом расположится «Территория идеального ремонта» от сообщества «Мастера Екатеринбурга». На площадке покажут, с чего ремонт начи-

нается и чем заканчивается, когда все сделано правильно. Пространство будет оформлено в виде квартиры на разных этапах отделки.

Также в дни 100+ состоится XV Уральский форум недвижимости и выставка «Уралэкспокамень».

ПРЕМИЮ 100+ AWARDS ВРУЧАТ Премия была основана в рамках 100+ TechnoBuild и вручалась уже дважды. Лауреатами становились такие проекты, как «Лакта-Центр», единственный в стране объект бюро Нормана Фостера — штаб-квартира Русской медной компании (РМК), порт Восточный от Уральской горно-металлургической компании (УГМК), Московский клинический научный центр имени А.С. Логинова и другие сложные и уникальные объекты.

В этом году за победу в восьми номинациях будут бороться 83 проекта. Всего на рассмотрение экспертному совету поступило 198 заявок из 27 городов страны. Самыми популярными номинациями стали «Лучшая BIM-модель здания», «Лучшее решение по созданию комфортной городской среды» и «Лучший дизайн интерьера — квартира площадью от 100 кв.м».

Среди проектов, которые претендуют на победу, — мостовой переход через реку Ока на скоростной автодороге Москва — Нижний Новгород — Казань, центр винного туризма WINEPARK в Крыму, Дворец водных видов спорта в Екатеринбурге, «РМК-Арена» в Челябинске, Театр оперы и балета в Севастополе, Деревня Международного фестиваля университетского спорта в Екатеринбурге.

Один из самых необычных объектов — первая в России «железная» школа, расположенная в поселке Ола Магаданской области в сейсмоактивном районе. Каркас здания — из черного металла, перекрытия и стены — из легких стальных тонкостенных конструкций. Кладка из мелкоштучных материалов исключена в целях безопасности, также снижено количество бетонирования и «мокрых» процессов. Все это помогает зданию выдержать сейсмичность до девяти баллов, сильные ветра, суровые холода и морской климат.

В состав жюри традиционно вошли ведущие российские и иностранные специалисты строительной отрасли, представители профильных органов государственной власти и местного самоуправления. В составе этого года — генеральный директор АО «ЦНИИПромзданий» Николай Келасев, главный конструктор Останкинской телебашни и «Москва-Сити» Владимир Травуш, главный архитектор «Лакта-Центра» Филипп Никандров, автор более сотни научных трудов, один из разработчиков нормативных документов по проектированию и строительству оснований и фундаментов Олег Шулятьев, профессор Международной Академии Архитектуры в Москве (МААМ) Юлий Борисов, управляющий партнер и главный архитектор архитектурного бюро SPEECH Игорь Членов и многие другие. В номинации дизайна одним из членов жюри стал основатель UB.DESIGN Борис Уборевич-Боровский.

Объявление результатов и торжественное награждение состоится во время 100+ TechnoBuild. ■

Часть деловой программы форума 100+ TechnoBuild		
Время	Сессия	Зал
3 октября		
С 10:00	Конференция «Техническое регулирование в строительстве».	№ 3.3
16:30	Сессия «Вызовы рынка труда строительной отрасли»	№ 3.9
16:30	Показ документального сериала о девелопменте «Сценарии жизни».	№ 2 (павильон № 3)
4 октября		
12:00	Секция «Цифровая трансформация стройкомплекса России: тим как сквозная технология повышения эффективности»	№ 1
12:00	Круглый стол нострой о создании реестра добросовестных производителей и поставщиков строительной продукции	№ 3.10
14:00	Пленарное заседание «Человекоцентричность в строительной отрасли»	
16:30	«Битва геотехников»	№3.3
5 октября		
10:00	Сессия «Редевелопмент исторических центров городов»	Стенд администрации Екатеринбурга
14:30	Сессия «Беларусь — Россия: сотрудничество в области гражданского и промышленного строительства, поставок оборудования и строительных материалов»	Стенд Свердловской области
14:30	Форум дизайнеров интерьера	№ 2 (павильон № 3)
16:30	Секция «Мастер-план здорового человека»	№ 3
6 октября		
10:00	Сессия «Умный город. цифровизация для человека»	№ 3.1
12:00	Презентация проектов деловой игры «2048»	№ 3.3
14:00	Сессия «Строительные отряды. мост в профессию»	Стенд Свердловской области

ПОСТРОИТЬ ЧЕЛОВЕЧНОСТЬ

«СТРОИТЕЛЬСТВО ЧЕЛОВЕЧНОСТИ» — СТАЛО ГЛАВНОЙ ТЕМОЙ X МЕЖДУНАРОДНОГО СТРОИТЕЛЬНОГО ФОРУМА И ВЫСТАВКИ 100+ TECHNOBUILD. ОДНОЙ ИЗ СОСТАВЛЯЮЩИХ ЭТОЙ ТЕМЫ МОЖНО СЧИТАТЬ СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ — ШКОЛ, БОЛЬНИЦ, ХОСПИСОВ. В ЕКАТЕРИНБУРГЕ ЗАЯВЛЕНО О НЕСКОЛЬКИХ ПОДОБНЫХ ПРОЕКТАХ.

ВАСИЛИСА АЛЕКСЕЕВА

ЧЕЛОВЕКУ МОЖНО ПОМОЧЬ В Свердловской области до 2025 года планируют построить восемь медицинских объектов, из них две больницы появятся в Екатеринбурге, заявляли областные власти. Всего на это выделят 8,8 млрд руб. 4,1 млрд руб. привлекут из федерального бюджета, 363 млн руб. — из областного. Еще 4,5 млрд руб. предстоит привлечь до 2025 года, говорится в сообщении областных властей.

Возводить объекты здравоохранения будут уральские застройщики. Так, строительством новой поликлиники для детей в Железнодорожном районе занимается «Атомстройкомплекс». Детская поликлиника на ул. Готвальда войдет в состав больницы №9 и будет обслуживать жителей микрорайонов Старая и Новая Сортировка. Еще один медицинский объект для детей возведет компания «Стройтэк» на Уралмаше. Поликлиника детской городской больницы №15 будет принимать около 25 тыс. человек, в смену — 700 посетителей.

В 2024 году уральский девелопер «Брусника» планирует построить в Екатеринбурге новое здание для хосписа. Реализовывать проект хотят совместными усилиями — представители областной власти и девелопер. Сейчас на улице Челюскинцев работает отделение паллиативной медицинской помощи. Здание попадает в зону будущей застройки «Брусники». Компания планирует снести здание хосписа и рядом стоящие дома, а квартал вдоль улицы Челюскинцев застроить новыми объектами.

Сейчас девелопер завершает проектирование паллиативного центра на территории ГКБ №14 на Уралмаше. По плану он будет в три раза больше того, что находится на улице Челюскинцев, 5 — сейчас отделение рассчитано на 55 человек, новое сможет принять 185 человек. «В основу концепции центра архитекторы заложили идею рекреации — своеобразного отеля длительного пребывания или дома отдыха, в котором приятно и комфортно находиться. Центр отражает современное представление о паллиативной помощи, которое строится на тезисе “если человека нельзя вылечить, то это не значит, что ему нельзя помочь”», — прокомментировали в компании. Планируется, что на первом этаже семизэтажного здания в холле будет работать общественный центр — это лобби с буфетом и гардеробом. В главном холле расположится отделение респираторной поддержки с размещением на одного, двух или четверых пациентов, а также санитарные и манипуляционные помещения. Сами отделения паллиативной помощи с палатами будут находиться со второго по шестой этажи.

Сейчас компания обсуждает с региональными властями возможность реализации проекта на условиях государственно-частного партнерства (ГЧП). «В случае успешного завершения переговоров мы приступим к реализации проекта уже в 2024 году», — прокомментировала директор «Брусники» в Екатеринбурге Наталья Лушников.

Еще один проект, направленный на помощь людям, планирует реализовать «Синара-Девелопмент». Компания приступила к строительству пансионата для пожилых людей (геронтологического центра) в Академическом районе. Его общая площадь составит более 17 тыс. кв.м. Территория центра будет включать в себя семизэтажное здание с жилыми номерами, административными и медицинскими секторами, многофункциональным залом для мероприятий, а также закрытую прогулочную зону, сенсорный парк, гимнастическую площадку и беседки.

По словам генерального директора «Синара-Девелопмент» Тимура Уфимцева, строительство ведется по утвержденному графику. «Возводится каркас здания,



монолитные работы проводятся на четвертом этаже, кладочные — на первом. Залит фундамент хозяйственно-бытового павильона. Выполнен каркас газовой котельной, монтируется инженерное оборудование газовой котельной, установлены пожарные резервуары объемом 450 кубометров воды. Выполнены фундаменты водозаборных узлов. Ежедневно на площадке трудится около 100 человек», — прокомментировал Review господин Уфимцев. Всего запланировано 48 одноэтажных и 99 двухэтажных номеров, в которых одновременно смогут проживать 246 человек. В эксплуатацию объект планируют сдать к 2024 году.

ВСЕ НАЧИНАЕТСЯ СО ШКОЛ Одними из ключевых направлений по строительству соцобъектов являются школы. В Екатеринбурге работают более 160 муниципальных школ, в которых учатся 191 тыс. детей. Каждый год число учащихся увеличивается на 8–9 тыс. человек, а по прогнозам, к 2025 году их число пересечет отметку в 200 тыс. человек.

В августе нынешнего года в эксплуатацию был введен новый корпус гимназии №40 по ул. Мичурина в Октябрьском районе. Компания «Стройтэк» завершила строительство, и за парты гимназии сели 1,2 тыс. учащихся. Четырехэтажный корпус включает в себя отдельные входы в начальную и старшую школу, зону ожидания родителей, актовый зал на 450 человек, коворкинг, медиазону, три спортивных зала, а также предметные классы с необходимой аппаратурой.

За счет средств инфраструктурных бюджетных кредитов девелоперской компанией «Форум-групп» стро-

ится «Губернаторский лицей» на 1,2 тыс. мест в микрорайоне Солнечный. По задумке, инфраструктурой лицея смогут пользоваться все жители микрорайона. Как сообщили в администрации города, проект будет введен в эксплуатацию в этом году.

Также к концу нынешнего года другой уральский застройщик — «Атомстройкомплекс» — в рамках государственно-частного партнерства (ГПЧ) завершит работы по строительству здания школы — №41 в Верх-Исетском районе. Прежний объект был построен в 1936 году, а в 2019 году его признали аварийным. «Строительство школы №41 на 925 мест будет завершено к концу этого года — строители выполняют отделку фасадов, благоустраивают территорию, ведут внутреннюю отделку, монтаж инженерных систем и оборудования. По условиям концессии после ввода объекта компания будет курировать его эксплуатацию — для этого уже создана и активно участвует в работе над объектом специальная управляющая компания», — прокомментировала пресс-служба «Атомстройкомплекса». К концу 2024 года, также в рамках ГПЧ, компания планирует сдать в эксплуатацию школу в Пионерском поселке на 1,5 тыс. мест на ул. Советской. По информации пресс-службы, сейчас идет возведение коробки здания и устройство сетей. Четырехэтажное здание будет состоять из трех блоков: начальной школы, основной и старшей школы, а также блока общешкольных помещений. В школе разместят спортивно-оздоровительный блок, актовый зал с балконом на 450 мест и библиотечный центр с коворкингом и мультимедийной ауди-

В ЕКАТЕРИНБУРГЕ ВЕДЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО НЕСКОЛЬКИХ ШКОЛ И ДЕТСКИХ ПОЛИКЛИНИК

торией. После окончания строительства компания еще в течение пяти лет пообещала следить за технической эксплуатацией объекта.

По словам девелоперов, при реализации данных проектов сложнее всего приходится на этапе согласования проекта, а затем и передаче готового объекта в муниципальную собственность. Часть сложностей связана с реальными ограничениями законодательства — например, антитеррористического. «Вторая значимая проблема — попасть в бюджет строительства школы при выборе мебели и элементов декора. С закрытием западных рынков мы имеем ограниченный ассортимент элементов отделки, мебели, которая проходит по стандартам школы и при этом выглядит актуально и современно», — прокомментировали в «Бруснике».

Уральские застройщики также участвуют в благотворительных акциях. Так, в прошлом году в социально-реабилитационном центре для несовершеннолетних в Малом Истоке (Екатеринбург) открыли игровую площадку и спортивный корт, построенные на средства уральских девелоперов. Организаторами проекта выступили мэрия и ИД «Коммерсантъ-Урал». Инвесторами проекта стали ведущие уральские застройщики. На территории детского центра были высажены деревья, появились новые игровые площадки, качели, скамейки, песочница, а также новый корт для игры в хоккей и футбол. ■

Прописка в экосистеме будущего

Строить не жилые комплексы, а целые экосистемы — такую амбициозную задачу перед собой поставил известный уральский застройщик «Атлас Девелопмент». В последние годы команда активно занялась изменением стандартов, что отразилось на концепции объектов Екатеринбурга и страны в целом.

Строительный рынок Екатеринбурга один из самых развитых в стране. Уральские девелоперы задают планку инو-городным застройщикам, которые начинают строить в уральской столице, а из-за высокой конкуренции повышают стандарты качества жизни.

Амбициозная команда компании «Атлас Девелопмент» занялась созданием новых стандартов для рынка — девелопер решил изменить видение на комфортную среду и начал строить не просто жилые комплексы, а создавать целые жилые экосистемы, которые основываются на семи главных принципах:

1. Инфраструктура «ALL-IN-ONE*»;
2. Безопасность;
3. Сервисная компания;
4. «Умный дом»;
5. Здоровый образ жизни;
6. Двор нового поколения;
7. Концептуальная архитектура.

ИНФРАСТРУКТУРА ЦЕЛОГО ГОРОДА

Понятие «комфортная среда» на сегодняшний день вышло далеко за рамки общепринятых норм и означает не только детскую площадку во дворе и магазин в шаговой доступности, а намного больше.

Житель развитого города-миллионника может найти для себя буквально все — кофейню со свежей выпечкой по пути в парк, фитнес-клуб поближе к работе, возможность отвезти ребенка на занятия в одной части города, съездить в медицинский центр в другой части и так далее. Но сценарии жизни и распорядки дня могут меняться и выстраивать удобные маршруты по любимым местам становится сложнее. Принцип «жилой экосистемы» — сделать для жильцов необходимую инфраструктуру более доступной и прямо в доме.

«Жилая экосистема» — это жилой проект с инфраструктурой целого города, объединяющий жилые и коммерческие пространства, позволяющий жителю получать все необходимые услуги фактически в домашних тапочках, не выходя за периметр жилого комплекса», — рассказал основатель и генеральный директор «Атлас Девелопмент» Владимир Городенкер. Важной особенностью является то, что всей коммерческой инфраструктурой могут пользоваться не только жители дома, но и любой желающий, при этом он не сможет попасть в жилую часть комплекса. И двор остается уединенным и безопасным местом для жильцов. Таким образом, коммерческие объекты интегрированы в «жилую экосистему», но при этом задают тон и тренды для остальной городской среды.

Коммерческую инфраструктуру наполняют по принципу мини-города — то есть насыщают место всем, что необходимо жителям мегаполиса, только в уменьшенном масштабе. Например, на территории одного жилого про-



екта появляются супермаркеты, кафе и рестораны, спа-комплекс, салон красоты, медицинские и косметические услуги, детский сад и клубы развития для детей и многое другое. Все это позволяет не покидать периметр жилого дома, при этом закрывать все необходимые повседневные потребности. Такой принцип наполняемости еще называют инфраструктурой «ALL-IN-ONE» — все, что нужно для полной жизни, доступно прямо в доме.

ТЕХНОЛОГИИ ДЛЯ ЛЮДЕЙ

«Жилая экосистема» — это единая сеть, объединяющая жильцов не только офлайн, но и онлайн с помощью сервисов. Мы не задумываемся о том, как работает водоснабжение и прочие коммунальные системы, когда они работают слаженно и не доставляют хлопот. В жилых проектах «Атлас Девелопмент» предусмотрены сервисы, которые избавят резидентов от лишнего беспокойства и обеспечат комфорт жизни. Для удобства жильцов девелопер создал собственную сервисную службу «Atlas Service», которая предоставляет дополнительные услуги, а также услуги администратора внутри комплекса.

Еще несколько лет назад система «Умный дом» казалась чем-то роскошным и доступным не всем. Сейчас уже на базовом уровне жителей «жилых экосистем» в каждой квартире будет установлен начальный пакет системы «Умный дом». Благодаря этому в сервисную компанию будут автоматически передаваться сигналы с датчиков протечки и данные со счетчиков. В мобильном приложении Atlas.Service можно оплачивать и вести учет коммунальных ресурсов, вызвать профильных специалистов для устранения неполадок, если они возникнут, просматривать записи с камер видеонаблюдения.

Важным аспектом при выборе квартиры для будущих жильцов является система безопасности, поэтому «безопасность» стала еще одним важным принципом «жилой экосистемы». Дворовые пространства домов закрыты, и доступ к ним имеют только жители домов по брендированному ключу, а также с помощью систем BLE и Face ID. Кроме того, на территории работает служба охраны, а также за порядком следит администратор лобби.

ЭКОСИСТЕМА В ДЕЙСТВИИ

Сейчас «Атлас Девелопмент» реализует два проекта по стандартам «жилой экосистемы» в центральной части Екатеринбурга — это «Парк столиц» и 4YOU. Скоро девелопер приступит к реализации еще одного проекта, который будет построен по данным стандартам. Так, в уральской столице появится третья «жилая экосистема». При этом в готовых очередях уже действуют ее главные принципы.

Например, в «Парке столиц», который строится на ул. Московской, дома объединяют пешеходной галереей со всеми необходимыми сервисами для комфортной жизни резидентов: достаточно спуститься на лифте и пройти в нужное место на территории.

Особенностью этого жилого проекта является то, что во дворе строят полноценный парк с искусственным водоемом и ручей, который будет протекать во всех столицах — то есть жилых очередях. Дворы оборудованы по принципу мультिवозрастности — общественные пространства на территории комплексов предусмотрены для всех возрастов. При этом они гармонично существуют и не мешают друг другу. «Внутри наших жилых экосистем мы создаем зеленые оазисы. Ландшафтные дизайнеры реализуют в проектах многоярусное озеленение, чтобы создать на

территории живописный сад с хвойными и лиственными деревьями, кустарниками и цветами. В наших дворах для ребят предусмотрены авторские игровые площадки. Взрослые же могут расслабиться, отдохнуть в лаундж-зонах и беседках, или даже ощутить прохладу в знойный день у собственного водоема», — рассказали в компании. Двор «Парка столиц» уже отметили на федеральном конкурсе и признали лучшим в России. В сентябре в Москве подвели итоги летнего этапа конкурса ТОП ЖК-2023, который проводит Единый ресурс застройщиков ЕРЗ.РФ. Проект «Атлас Девелопмент» одержал победу в номинации «Лучшие малые архитектурные формы и арт-объекты дворового пространства».

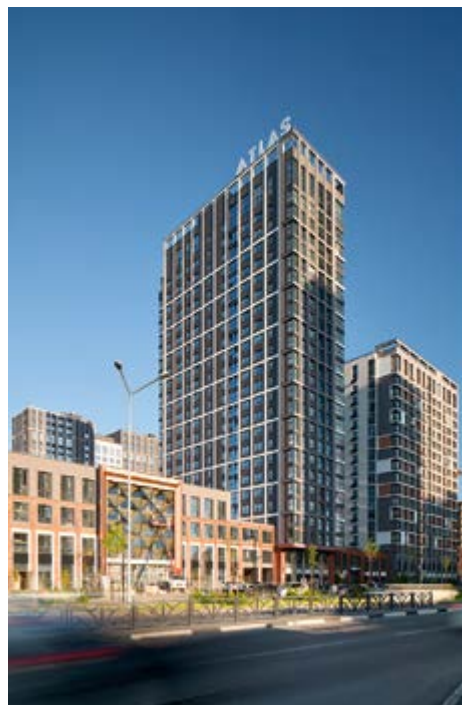
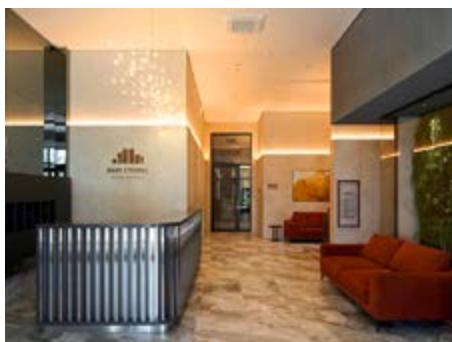
Компания выступает за бережное отношение к окружающей среде и за здоровый образ жизни, что отражено в проектах. Чтобы человеку было легко заботиться о своем здоровье, система формирует необходимый базис: магазины здорового питания, салоны красоты, медицинский центр, workout-площадки во дворе. На территории «Парка столиц» даже прокладывают беговую дорожку, которая тоже будет проходить через все столицы.

Проект 4YOU у станции метро «Ботаническая» позиционируют как первый комплекс в России комфорт-класса с инфраструктурой целого города и двором нового поколения. Особое место здесь уделяют архитектурному облику домов. Жилые экосистемы 4YOU и «Парка столиц» выделяются среди городской застройки за счет своей уникальной архитектуры. Комплексы выполнены в современном стиле, однако с учетом классических элементов. Например, архитекторы жилой экосистемы «Парк столиц» вдохновлялись современным прочтением легендарного стиля — конструктивизма.

ВЗГЛЯД В БУДУЩЕЕ

Следующие новые проекты девелопер планирует реализовывать по такому же принципу. Как объясняют в компании, эта система применима не только к жилым объектам в Екатеринбурге, ее элементы сохраняются и в других проектах на территории России. Так, сейчас «Атлас Девелопмент» создает проект Benefit Evopart в главном курортном городе страны — Сочи. Как и в жилых проектах, в нем за счет внедрения «жилой экосистемы» будет сохраняться высокий уровень безопасности, в номерах будет действовать система «умный дом», а сам проект имеет концептуальную архитектуру.

За годы работы компания выработала свой уникальный метод, который является собственным преимуществом на рынке. За создание «жилой экосистемы» в 2021 году уральская компания «Атлас Девелопмент» была удостоена звания «Девелопер года» в России. В компании считают, что со временем заданный тренд положительно отразится на городской среде и доступности инфраструктуры в целом.



ООО «АТЛАС ПАРК СТОЛИЦ-3», ООО «АТЛАС ДЛР ТБ»
Проектные декларации на сайте нашдом.рф
Реклама *Все необходимое — в одном месте

ОТ ГЕНПОДРЯДА ДО КОНЦЕССИИ

«АТОМСТРОЙКОМПЛЕКС» ПОСТРОИЛ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ ТРИ ДЕСЯТКА ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ И ГОТОВИТСЯ ВЗЯТЬ ПЕРВУЮ ШКОЛУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ. В КОМПАНИИ СЧИТАЮТ, ЧТО МЕХАНИЗМ ГЧП СТАНЕТ ДРАЙВЕРОМ ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА ШКОЛЬНОГО ФОНДА В ЕКАТЕРИНБУРГЕ.

В структуре крупнейшего строительного холдинга Урала — «Атомстройкомплекс» — работа в качестве генподрядчика выделена в отдельное направление наряду с девелопментом и производством стройматериалов. Ежегодно компания вводит порядка 200 тысяч кв.м жилья в разных районах города и до 100 тысяч квадратов — различных площадей социального назначения: передает в управление муниципалитетам современные школы, детские сады, поликлиники, спортивные учреждения и т.д.

— Бюджетное финансирование накладывает особые обязательства — они касаются и сжатых сроков, и отчетности, согласования работ с широким перечнем инстанций — возможно, поэтому далеко не все застройщики строят инфраструктуру, — рассказывает Валерий Ананьев, глава компании «Атомстройкомплекс», председатель комитета по строительству СОСПП. — Для нашего коллектива участие в госконтрактах — это возможность влиять на качество городской среды, не просто возводя нужные горожанам инфраструктурные объекты, но и повышая стандарты их проектирования и строительства.

Проектный институт, входящий в структуру холдинга «Атомстройкомплекс», разработал несколько проектов детских садов и школ, которые Минстрой РФ рекомендовал к тиражированию по всей стране. Адаптация такого проекта под новую локацию позволяет сэкономить бюджетные деньги и время, получать гарантию высокой эффективности ключевых инженерных и технических решений. Параллельно компания разрабатывает индивидуальные проекты для новых школ, насыщая их все новыми возможностями.

Еще недавно инновацией воспринималось резиновое покрытие на спортивных объектах, проекторы и маркерные доски в каждом классе, профессиональное светомузыкальное оборудование в актовом зале. Сегодня актовый зал новой школы сопоставим по вместимости и оснащению с городским театром, в спортивных залах предусмотрены мобильные перегородки и многоуровневые планировки для одновременного проведения сразу нескольких занятий.

Претерпевают изменения архитектура и инженерное оснащение школ. Соотношение площади учебных классов и общественных пространств меняется в пользу последних, в школах появляются атриумы, площади, где можно проводить не только мероприятия, но и разворачивать командную, проектную деятельность. Системы автоматизации, рекуперации, контроля доступа дают возможности эффективно расходовать энергоресурсы, обеспечивать ученикам безопасные и комфортные условия.

— Каждая новая школа, которую мы вводим, производит впечатление космического корабля — столько в ней автоматики и продуманных, функциональных решений. Однако каждый последующий проект неминуемо превосходит по качеству и оснащению. Если в сфере жилищного



ГУБЕРНАТОРСКИЙ ЛИЦЕЙ БУДЕТ СДАН К КОНЦУ ЭТОГО ГОДА

строительства совершить революцию стало сложнее — рынок достиг очень высокого уровня и теперь максимум усилий девелоперов направлено на проработку деталей, затачивание каждого проекта под целевую аудиторию, то в сфере строительства инфраструктурных объектов рост технического и архитектурного разнообразия в самом разгаре. Прецедентом для нашего региона, конечно, станет Губернаторский лицей — мы планируем завершить его строительство к концу года, но уже сейчас очевидно, что это прорывной проект, — отмечает Валерий Ананьев.

Функциональной особенностью губернаторского лицея является большой блок, предназначенный для дополнительного образования. Эксперты сходятся во мнении, что в недалеком будущем это станет трендом — закладываемые в современные проекты возможности позволяют школам существенно расширять пул дополнительного образования, прово-

дить мероприятия не только для школьников, но и для более широкой аудитории. Ведь фактически каждая школа оснащается собственным театром, мощным спортивным ядром, библиотечными центрами с передовыми медиа-системами.

— В малых городах Свердловской области, таких, как Невьянск, появление современных, вместительных школ становится драйвером для развития культурной среды, школа воспринимается как значимый городской объект и естественным образом рождает новые форматы ее использования, тем самым, повышая качество городской среды, насыщая культурную жизнь города, — рассказывает Валерий Ананьев.

По его мнению, еще одним этапом развития городской среды и возможностей современных школ становится механизм государственно-частного партнерства. Он сосредоточивает проект в руках исполнителя на всех этапах — от

разработки документации до воплощения и эксплуатации, что гарантирует обоснованность и работоспособность каждого принятого решения. В Екатеринбурге «Атомстройкомплекс» строит две первые школы в рамках концессии — школу на 925 мест на ВИЗе и на 1500 мест в Пионерском микрорайоне. Первая будет сдана к концу этого года — эксплуатировать здание по условиям концессии будет «Атомстройкомплекс». Для этого застройщик уже создал специальную управляющую компанию, сотрудники которой обладают опытом эксплуатации всех современных инженерных систем, а также развитием сервисных функций на объектах. Задача управляющей компании — выстроить эффективную систему обслуживания учреждения и, взяв на себя организацию хозяйственной части, создать учителям надежную платформу для развития культурной и образовательной деятельности учреждения.



ПАНОРАМНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ ДАЖЕ В ОДНОМ ИЗ СПОРТИВНЫХ ЗАЛОВ



РЕКРЕАЦИИ — ПРОДОЛЖЕНИЕ КЛАССА, ЗДЕСЬ ТОЖЕ МОЖНО ПРОВОДИТЬ ЗАНЯТИЯ И МЕРОПРИЯТИЯ



СВОБОДНЫЕ ПРОСТРАНСТВА И МНОГО ЕСТЕСТВЕННОГО СВЕТА — ТРЕНД В ШКОЛЬНОЙ АРХИТЕКТУРЕ

РАЙОНАМ ДАЛИ КОМПЛЕКСНОСТЬ

НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ ПОД ЗАСТРОЙКУ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ ВЫВОДИТСЯ ВСЕ БОЛЬШЕ ПЛОЩАДОК: В ГОРОДЕ ПЛАНИРУЕТСЯ ОБНОВИТЬ НЕ ТОЛЬКО ОБЖИТЫЕ КВАРТАЛЫ В РАМКАХ РЕНОВАЦИИ, НО И ОСВОИТЬ БЫВШИЕ ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, А ТАКЖЕ РАЗВИВАТЬ НОВЫЕ РАЙОНЫ — ТЕРРИТОРИИ, ИМЕЮЩИЕ САМЫЙ БОЛЬШОЙ ПОТЕНЦИАЛ ДЛЯ ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ. ИРИНА ПИЧУРИНА



ЕВГЕНИЙ ПЛАТЕНКО

ПО ПРОГРАММЕ КРТ СНОСЯТ СТАРЫЕ ДОМА. НА ИХ МЕСТЕ ПОЯВЯТСЯ НОВОСТРОЙКИ

МАСШТАБ ВМЕСТО ТОЧКИ В Екатеринбурге в этом году начала активно реализовываться программа комплексного развития территорий (КРТ). Девелоперы выкупили уже несколько площадок и вышли на стройплощадки, а городская администрация анонсировала торги для застройщиков по трем новым территориям. Как сообщили Review в мэрии, проекты КРТ, как правило, кроме строительства нового жилья предусматривают полномасштабное создание или реконструкцию объектов инфраструктуры, в том числе улично-дорожной сети, объектов ЖКХ, торговых и социальных объектов, которые по территории занимают от квартала и выше — по этой причине девелоперам предлагается не заниматься точечной застройкой или строительством небольших ЖК, а осваивать целые районы. Как подчеркнули в администрации, это регламентировано законодательством: «Существует судебная практика, согласно которой предложение землепользователей развивать территорию, которая не занимает даже одного квартала, не отвечает нормам о комплексном развитии территории», — сообщили в городском департаменте архи-

тектуры, градостроительства и регулирования земельных отношения.

Сейчас КРТ является единственным механизмом улучшения жилищных условий граждан, проживающих в ветхом жилом фонде, который заключается в проведении инвестором работ по расселению за свой счет. В рамках муниципальной программы «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан, проживающих на территории муниципально-образованного «город Екатеринбург», управление жилищным фондом» с 2021 по 2025 годы в городе планируют снести ветхое и аварийное жилье, которые было построено преимущественно в 1940–1950-х годах, однако срок действия процедуры КРТ законодательством не ограничен. Учитывая общее количество ветхого аварийного фонда, программа может реализовываться в течение ближайших 15–20 лет. При этом, согласно договорам и документации планировки территории КРТ, все затраты на строительство лежат на инвесторах.

Девелоперским компаниям программа КРТ предоставляла возможность реализации масштабных про-

ектов в единой локации. «Благодаря освоению целой территории мы не стеснены рамками города и можем выстраивать ту среду и тот продукт, который сейчас востребован. Не ограничивая ни себя, ни покупателей. В долгосрочной перспективе такие проекты гораздо более рентабельны, чем любая точечная застройка», — прокомментировал вице-президент «Страна Девелопмент» Александр Гуторов. Схожей точки зрения придерживаются и в «Синаре-Девелопмент» (компания планирует осваивать бывшую промышленную территорию в Железнодорожном районе): «Когда архитекторы, проектировщики, застройщики берутся за проект комплексного освоения территорий, они фактически получают чистое поле для реализации самых смелых идей. Пространство для творчества не ограничено земельным участком в застроенном «теле» города, и в таких обстоятельствах рождаются выдающиеся с точки зрения архитектуры объекты», — рассказал генеральный директор компании Тимур Уфимцев. По мнению застройщиков, текущие сложные экономические условия не должны мешать реализации проектов.

Согласно договорам и документации планировки территории КРТ, все затраты на строительство домов и инфраструктуры лежат на инвесторах, несмотря на то, что законом предусмотрена возможность возложения ответственности за создание социальных объектов на местные власти, но это может быть слишком обременительно для муниципального бюджета. Однако, как рассказали в администрации Екатеринбурга, в настоящее время готовится законопроект, предусматривающий частичное финансирование создания объектов социальной инфраструктуры в рамках КРТ из городского бюджета либо возврат средств инвестору за созданные и переданные объекты с использованием механизма муниципально-частного партнерства.

В 2023–2024 годах в программу КРТ хотят включить 77 домов, в том числе 11 аварийных. В августе мэр Алексей Орлов выпустил постановление о проведении торгов для застройщиков на освоение новых участков в рамках программы на улицах Вилонова, Кварцевой и Летчиков. Напомним, первые аукционы прошли в прошлом году на территории Орджоникидзевского района. Тогда были проданы три площадки на Уралмаше и Эльмаше. →

→ «Мы ожидали заинтересованность со стороны застройщиков, и наши ожидания подтвердились. По итогам торгов, проведенных в 2022 году, договоры о комплексном развитии территорий были заключены с «системными» застройщиками. Поэтому, как и предполагалось, проблем с реализацией проектов нет. Обязанности по договорам исполняются в соответствии с установленным порядком и в обозначенные в договорах сроки», — рассказали в департаменте. При этом потенциал для освоения незастроенных зон в мэрии видят в действующих промышленных территориях и окраинах города.

РАЙОНЫ-КВАРТАЛЫ В отличие от итогов аукциона прошлого года, на предстоящих торгах планируется продать право застройки трех территорий в разных частях города. Площадки выбирали согласно обращению граждан, а также ориентировались на износ домов. Так, на аукцион выставят территории, где находятся дома с износом не менее 50% с деревянными конструктивными элементами и типовые дома 1940–1950-х годов. В Пионерском на ул. Вилонова на аукцион выставят участок площадью 20,4 тыс. кв.м с шестью двухэтажными домами и недостроенным бизнес-центром «Бриг». На Уктусе около ул. Кварцевой продадут площадку на 9 тыс. кв.м — здесь пять ветхих жилых домов, из них два аварийных. На ул. Летчиков в Завокзальном находятся семь типовых ветхих домов на площади 17,5 тыс. кв.м. Вместо старых домов предполагается строительство новых многоэтажных зданий.

По мнению президента Гильдии строителей Урала Вячеслава Трапезникова, «рынок поглотит и эти территории, и потенциальные». «В текущем году есть еще не менее десяти подобных площадок, которые застройщиками города будут востребованы», — прокомментировал он ранее.

Кроме того, власти Екатеринбурга отдали под КРТ земельный участок площадью 37,49 тыс. кв.м на Вторчермете в границах улиц Патриса Лумумбы — Мусоргского — переулка Газорезчиков. Под снос пойдут 14 двухэтажных жилых домов (1952–1959 годов) и недостроенное здание на Мусоргского, 6. Девелоперу, который выкупит данную территорию, можно будет заниматься строительством многоэтажной и среднеэтажной жилой застройкой, а также он должен будет обеспечить подготовку проектно-сметной документации на строительство отдельно стоящего здания детского сада на 225 мест.

Отметим, что в Орджоникидзевском районе выигравшие прошлые торги девелоперы уже приступили к реализации проектов. На Уралмаше, в границах ул. Донбасской — пер. Черниговского — пер. Суворовского «Брусника» планирует завершить расселение аварийных домов до конца этого года и начать строительство квартала средней этажности, от 7 до 12 этажей, архитектурной доминантой станет башня в 17 этажей. Всего здесь будут построены пять домов с подземными паркингами, коммерческими помеще-



ниями, встроенно-пристроенным садиком на 100 мест и сквером. При этом компания планирует сохранить изначально заложенную геометрию квартала и реализовать проект к 2035 году.

На Эльмаше, в квартале улиц Шефской — Энтузиастов — Баумана площадью 2,24 га, где раньше располагались 13 ветхих и аварийных домов, «Страна Девелопмент» построит новый и современный ЖК общей площадью более 45 тыс. кв.м. Он будет включать два многосекционных дома от 6 до 25 этажей и один наземный паркинг, также предусмотрен встроенный детский сад на 100 мест. Площадь квартир более 45 тыс. кв.м. Завершить проект застройщик планирует к 2027 году.

«Астра-Девелопмент» в августе начала строительство на участке в границах улиц Краснофлотцев — Донской — Корепина — Шефской. На данной территории построят многоэтажки от 10 до 31 этажей. ЖК будет называться «Новация». Площадь застройки составляет 3,7 га, численность населения после завершения строительства составит 2,6 тыс. человек.



РАБОТЫ НА МЕСТЕ БЫВШЕЙ ПЛОЩАДКИ ЗАВОДА DANONE

ПРОМЗОНЫ ОСВАИВАЮТ ПО-ЖИВОМУ

Одной из территорий бывших промышленных площадок, попавшей под КРТ, стала зона площадью 1,36 га в границах улиц Черкасской и Серафимы Дерябиной около мусульманского кладбища, освоить ее планируется до 2027 года. Согласно постановлению, за один этап планируется ввести в эксплуатацию жилые дома, детский сад на 100 мест и паркинг на 290 мест. Освоением территории занимается компания «Философия идеалистов», которая намерена построить три башни в 24, 25 и 26 этажей с 17-этажными секциями, шестиэтажное здание парковки с коммерческими помещениями. На сегодня застройщик получил положительное разрешение экспертизы на жилую застройку.

По программе КРТ ЛСР уже ведет застройку на месте молокозавода Данопе в Екатеринбурге. На площади 2,6 га будут строиться шесть зданий разной этажности с подземными паркингами и коммерческими помещениями, детский сад. Еще одна территория, которую освою в рамках программы, — это 2,4 га бывшей территории корпуса Всероссийского научно-исследовательского института (НИИ) металлургической теплотехники во Втузгородке. Развитием данной территории займется «Атомстройкомплекс». Также компания планирует реализовывать еще один крупный проект и застраивать Северный Химмаш. В августе застройщик получил разрешение на строительство многоквартирных домов на месте садов.

На площадке бывшего грузового двора станции Екатеринбург-Товарный «Синара-Девелопмент» планирует строительство жилых домов и социальных объектов, общественно-деловой инфраструктуры, рекреационных пространств. В настоящее время ведется разработка проекта планировки территории.

Еще одна промышленная территория, где строится жилье, находится на Уктусе. Промзону на Гаршина осваивает федеральный девелопер ПИК. На берегу Исети будет построен ЖК «Утес». Завершить строительство планируют в апреле 2024 года.

В районе Сортировке, где базируется много промышленных территорий, строительство планируют вести сразу несколько застройщиков. Так, «Брусника» застроит территорию бывшего автомобильного завода. Компания уже выкупила пять земельных участков общей площадью больше 150 тыс. кв.м и сейчас ведет

УРАЛЬСКИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ АКТИВНО ОСВАИВАЮТ БЫВШИЕ ПРОМЫШЛЕННЫЕ ПЛОЩАДКИ

подготовку градостроительной документации. В этом же районе компания «Астон» до 2033 года на месте Виншампанкомбината (ЕВШК) планирует построить дома от 9 до 32-х этажей с жилой площадью 200 тыс. кв.м. На первом из четырех этапов, как планировалось ранее, хотя построить 43,1 тыс. кв.м жилья, инженерную и транспортную инфраструктуру, дошкольную образовательную организацию на 300 мест.

В ЕКАТЕРИНБУРГ ЗАБЕЖАЛИ КОТЫ

Помимо программы комплексного развития территорий (КРТ) в Екатеринбурге реализуются и программы комплексного освоения территорий (КОТ). Таких проектов в Екатеринбурге три и реализуют их на неосвоенных территориях.

Так, уже несколько лет в Екатеринбурге строится Солнечный и Академический районы. Последний даже стал отдельным — восьмым — районом уральской столицы. Одним из последних на сегодняшний день проектов КОТ в Екатеринбурге является район Новоколыцовский. Его стратегическим застройщиком является «Синара-Девелопмент».

Территория всего района занимает более 600 га. Как рассказали в компании, на данном этапе под жилую застройку отведена территория порядка 80 га, на которой по предварительным оценкам можно возвести 1 млн кв.м жилья. Первые четыре жилых дома в Новоколыцовском районе уже строятся, еще для двух ведется проектирование. Первый дом жилой площадью 16 тыс. кв.м будет введен в эксплуатацию уже в конце 2023 года, через год будет сдан еще один дом. Ежегодно компания планирует вводить не менее 50 тыс. кв.м жилых площадей. В этом году в Новоколыцовском прошел международный спортивный фестиваль. Наследием фестиваля стали новые объекты, которые передали под кампус УрФУ. Сейчас компания приступает к возведению второй очереди кампуса.

По данным Review, в Екатеринбурге планируется реализация еще одного проекта КОТ — «Второго Академического». Проект обсуждают на протяжении нескольких лет. Предположительно его население может составить более 100 тыс. жителей ■

Уральскую столицу ждет новый район

В Екатеринбурге построят новый район — Горнощитский — для 123 тысяч жителей. Масштабной застройкой займется группа компаний «КОРТРОС», которая уже имеет успешный опыт комплексного освоения территорий (КОТ) и является одним из первопроходцев в этом направлении. С нуля компания создала полноценный район Академический, который утвердил Михаил Мишустин.

В Екатеринбурге может появиться еще один жилой район — уже девятый по счету. Еще в 2021 году премьер-министр России Михаил Мишустин подписал распоряжение о создании Академического — восьмого района уральской столицы. Сейчас ГК «КОРТРОС» (входит в список системообразующих предприятий РФ) продолжает развивать Академический район и в 2024 году намерена приступить к строительству следующего, под названием «Горнощитский». По планам застройщика, «Горнощитский» и станет основой для девятого городского района.

Осваивать территорию девелопер будет комплексно, то есть создавать буквально новый город внутри уральской столицы со своими школами, детскими садами, торговыми центрами и рабочими местами. Поскольку по такому же принципу создавали Академический, то в народе (а масштабным проектом широко интересуются и девелоперы, и горожане) район прозвали «Второй Академический». Компания действительно будет опираться на пройденный опыт, а также мировой опыт градостроительного и пространственного развития и стандарты Минстроя РФ.

«Мы представляем проект “Горнощитский” как основной вектор градостроительного развития Екатеринбурга. Этот проект позволит реализовать амбициозный план по увеличению численности города до двух миллионов жителей», — рассказал генеральный директор ГК «КОРТРОС» Станислав Киселев.

НОВЫЙ РАЙОН ХОТЬ И СОЗДАЕТСЯ С НУЛЯ, НО ИМЕЕТ СВОЮ ИСТОРИЮ. ГОРНОЩИТСКИЙ ПОСЕЛОК БЫЛ ОСНОВАН В 1721 ГОДУ НА РЕКЕ УКТУС ВАСИЛИЕМ ТАТИЩЕВЫМ. ОСНОВНАЯ РОЛЬ ПОСЕЛКА ОТРАЖЕНА В ЕГО ИСТОРИЧЕСКОМ НАЗВАНИИ — «ГОРНЫХ ЗАВОДОВ ЗАЩИТА»: ЗАЩИТА УРАЛЬСКИХ ЗАВОДОВ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДОРОГИ ИЗ СИБИРИ В РОССИЮ ОТ НАБЕГОВ КОЧЕВНИКОВ. РАЗВИВАТЬ ПОСЕЛОК И ЗАВОДЫ ПРОДОЛЖИЛ ВИЛЬГЕЛЬМ ДЕ ГЕННИН (ПРИ НЕМ В 1723 ГОДУ ЗАВОДЫ БЫЛИ ВКЛЮЧЕНЫ В СОСТАВ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА) И ГЛАВНЫЙ НАЧАЛЬНИК ГОРНЫХ ЗАВОДОВ УРАЛА ВЛАДИМИР ГЛИНКА.



Для компании работа над таким проектом это определенный вызов — проектов КОТ в России не так много, так как строить жилье, социальные объекты и всю инфраструктуру нужно на неосвоенной территории. На сегодняшний день в Екатеринбурге развиваются лишь три проекта комплексного освоения территорий и один из них Академический. В то время как торги по комплексному развитию территорий (КРТ), когда осваивают уже застроенные участки, в городе планируют проводить регулярно.

Как объяснил Станислав Киселев, проект «Академический» в свое время был первопроходцем в направлении комплексного освоения территории. «Да, этот формат не так популярен, как КРТ, в связи с его масштабностью и сложностью», — отметил господин Киселев. Для жителей в этом, напротив, есть свои плюсы: с новым жильем люди приобретают и новую, не устаревшую инфраструктуру, и современные общественные пространства.

Микрорайон Горнощитский займет 804 гектара (для сравнения, Академический — 1,3 тыс. гектара). Реализовывать проект будут с 2024 по 2035 годы в четыре очереди. За это время на пустой территории построят 4,43 млн кв.м жилой и коммерческой недвижимости — из них 3,7 млн кв.м займет жилье. Застройку хотят делать компактной: для комфорта будущих жильцов район не будет состоять только из высотных домов, а будет иметь разную типологию. Так, в районе построят кварталы, состоящие из среднеэтажной, многоэтажной, смешанной и блокированной жилой застройки. Для людей, привыкших к загородному образу жизни или мечтающих о собственном доме, построят специальные кварталы с индивидуальными жилыми домами. Таким образом у жильцов появится определенный стимул по выбору наиболее подходящей среды для счастливой жизни.

Всего в Горнощитском смогут поселиться 123 тыс. человек. Согласно статистике, преимущественно в новые районы переезжают молодые семьи. Так происходит сейчас и в Академическом. При выборе новой квартиры родители смотрят на месторасположение детского сада и школы — для них важно, чтобы все было в шаговой доступности. Согласно проекту, в «Горнощитском» детские сады будут находиться в радиусе 300–500 метров, а школы — 500–800 метров от жилья. «Соцобъекты размещены равномерно по всей территории района в глубине застройки. Отделены от магистральных улиц кварталами», — объяснили в ГК «КОРТРОС». Всего в районе построят детских садов для 7 тыс. малышей, а школ — для 15,4 тыс. учеников. Также в районе появятся физкультурно-оздоровительный комплекс, стрелковый клуб, экстрим-парк, музыкальная и школа искусств, библиотека, культурный центр, школа танцев. Не оставят район без торгового центра, фуд-маркета (данный формат стал популярен у молодежи), а также здесь организуют ярмарочную площадь, пляж-хаб и концертную площадку.

Территория района сбалансирована по наполняемости рабочих мест и жилой инфраструктуры. Для жителей Горнощитского создадут 43 тыс. рабочих мест — это про-

изводственные объекты и объекты формата Flex-place для малого и среднего бизнеса. Жители смогут работать на новом масштабном проекте — агрокластере, в оптово-распределительном центре (Wildberries), а также на объектах бытового обслуживания, предприятиях общепита, торговли, сферы услуг. Коммерческие помещения на первых этажах многоэтажных домов часто занимают современные студии и магазины, в которых, чаще всего находят работу жители соседних домов.

Главными рекреационными зонами района станут пойма реки Шиловка и искусственный водоем — вдоль расположится природный парк. Во всех кварталах разобьют скверы для ежедневного отдыха и занятий спортом, а точками притяжения жителей станут крупные районные парки. «Сеть бульваров будет увязывать квартальные и районные зеленые зоны, обеспечивая комфортные и безопасные пешеходные маршруты», — прокомментировали в компании.

Важным вопросом для жителей новых районов всегда является транспортная доступность. В сентябре губернатор Свердловской области Евгений Куйвашев вместе с главой Екатеринбурга Алексеем Орловым дали старт трамвайному движению в Академическом районе. Для пассажиров новый транспорт полноценно начнет курсировать уже с ноября этого года. Запустить трамвай планируют и в Горнощитском. В новом районе, по проекту, предусмотрены все основные виды городского общественного транспорта: трамвай, автобус, городская электричка. Для автомобилистов важным плюсом является близость опорной автомагистрали города — ЕКАД. До нее можно будет добраться за десять минут.

Основным застройщиком района станет ГК «КОРТРОС», но, как и в Академическом, для реализации масштабного проекта будут привлекать разных девелоперов с опытом строительства в Екатеринбурге и за его пределами. «На выставке-форуме 100+ TechnoBuild мы будем подписывать соглашения о сотрудничестве в сферах градостроительной деятельности, развития транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры в Горнощитском», — резюмировал Станислав Киселев.



ИНВЕСТИЦИИ В КАДРЫ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ДЕВЕЛОПЕР «ЭТАЛОН», РЕШАЯ ВОПРОС НЕДОСТАТКА КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ КАДРОВ, ВЕДЕТ АКТИВНУЮ РАБОТУ СРАЗУ В НЕСКОЛЬКИХ НАПРАВЛЕНИЯХ: ОТ СОТРУДНИЧЕСТВА С ПРОФИЛЬНЫМИ ВУЗАМИ ДО РЕАЛИЗАЦИИ СОБСТВЕННЫХ ПРОГРАММ ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ СОТРУДНИКОВ. РЕГУЛЯРНОЕ ОБУЧЕНИЕ ПРОХОДЯТ И РАБОЧИЕ НА СТРОИТЕЛЬНЫХ ПЛОЩАДКАХ, И СПЕЦИАЛИСТЫ СОБСТВЕННОГО ПРОЕКТНОГО ИНСТИТУТА, И РУКОВОДЯЩИЕ СОТРУДНИКИ. В КОМПАНИИ СЧИТАЮТ, ЧТО В УСЛОВИЯХ КАДРОВОГО ГОЛОДА ИНВЕСТИЦИИ В РАЗВИТИЕ ПЕРСОНАЛА ОСОБЕННО ВАЖНЫ.

В КАДРЫ НУЖНО ВКЛАДЫВАТЬ

В Екатеринбурге, как и в целом в России, сложилась острая нехватка кадров в строительной отрасли. По данным сервисов по подбору персонала, на стройках не хватает инженеров-конструкторов, проектировщиков, сварщиков, инженеров ПТО и других специалистов. Чтобы не допустить «кадрового голода», крупные компании разрабатывают собственные программы по обучению и подготовке кадров. Группа «Эталон» ведет эту работу на протяжении многих лет как со студентами и школьниками, так и со взрослыми специалистами.

Сегодня коллектив Группы «Эталон» насчитывает более 5,8 тыс. сотрудников в 8 регионах России. В компании отмечают важность инвестиций в кадры, так как именно человеческий капитал является ключевой ценностью для современного бизнеса. Стратегия застройщика в области управления коллективом ориентирована на рост эффективности за счет профессионального развития и удержания талантливых сотрудников.

Для привлечения молодых специалистов команда федерального застройщика сотрудничает с ведущими профильными вузами страны. Для студентов девелопер проводит гостевые лекции, воркшопы, экскурсии на строительные площадки. Кроме того, у них появляется возможность пройти стажировку или производственную практику в одной из крупнейших и наиболее успешных компаний отрасли.

С началом региональной экспансии расширяется и география научно-образовательного сотрудничества «Эталона». В конце сентября этого года Группа подписала трехстороннее соглашение о сотрудничестве с Уральским федеральным университетом им. Б.Н. Ельцина. Третьей стороной выступил благотворительный фонд «Система».

Стоит отметить, что весной этого года для студентов из всех регионов России стартовала масштабная пилотная программа наставничества, стажировок и практик в компаниях АФК «Система». Благодаря программе, попробовать



себя в профессии смогут старшекурсники профильных колледжей и вузов, а также выпускники последних трех лет.

Зарегистрироваться и пройти отбор на стажировки и практики можно на онлайн-платформе «Лифт в будущее». Это цифровая база одноименного всероссийского образовательного проекта Благотворительного фонда «Система». Участники программы будут проходить профориентационные тестирования, смогут посмотреть материалы для знакомства с работодателями, а также решить реальные кейсы от компаний Группы АФК «Система». У участников появится возможность пройти очные и онлайн-стажировки, а также встретиться с топ-менеджерами.

Крупные компании всегда были заинтересованы в грамотной подготовке кадров для себя. Как отметил президент Группы «Эталон» Геннадий Щербина, основным отлич

ием в современном обучении сотрудников является глобализация образовательных процессов, которая стала возможна благодаря активному использованию дистанционных способов коммуникации. «Студенты могут участвовать в круглых столах, образовательных лекциях, не покидая стен родного вуза. Например, в этом году три студентки из Омска успешно прошли стажировку в Группе «Эталон», их курировал наш специалист, который находится в Санкт-Петербурге», — рассказал Геннадий Щербина. Он также отметил, что еще одним отличием сегодня является то, что образовательный процесс идет непрерывно на протяжении всей карьеры, поскольку каждый год технологии развиваются и появляются новые компетенции, которые необходимо осваивать, чтобы выдерживать конкуренцию.

Особенно быстро прогресс идет в цифровой сфере. Отметим, что в 2024 году все российские застройщики должны будут перейти на обязательное использование технологий информационного моделирования (ТИМ) в проектировании девелоперских проектов. «Эталон» начал переход на ТИМ более 10 лет назад и сегодня является одним из лидеров в этой сфере.

Для формирования кадрового задела в области ТИМ еще в 2021 году Группа «Эталон» выступила в качестве инициатора и ключевого партнера Всероссийского конкурса архитектурно-проектных работ с применением технологий информационного моделирования BimSkills. Конкурс помогает выявить талантливых молодых специалистов в области цифрового строительства среди студентов вузов и выпускников профильных учебных заведений. Главный приз для участников BimSkills — прохождение стажировки в крупнейших проектных и девелоперских компаниях с возможностью трудоустройства, что является хорошим стимулом для студентов.

В компании также считают, что студентам необходимо давать возможность творчески выражаться и отмечать их работы наравне с признанными архитекторами, если они этого заслуживают. Так, многие годы Группа «Эталон» является партнером фестиваля в области архитектурного обра-

зования и карьеры «Открытый город», который проходит под эгидой Москомархитектуры. Здесь студенты со всей России представляют свои работы, участвуют в воркшопах и мастер-классах с признанными мастерами архитектуры. Специалисты «Эталона» готовят прикладные кейсы для решения в рамках воркшопов и выступают в качестве опытных наставников, передавая будущим коллегам свой опыт.

Студентам такой формат нравится — только в 2022 году к мероприятиям фестиваля присоединились участники из 16 городов, в лекциях, экскурсиях и других мероприятиях «Открытого города» приняли участие более 2 тыс. человек, а финальную выставку за два дня посетило больше тысячи человек.

ПРО ПРЕСТИЖ ГОВОРЯТ С ДЕТСТВА

Согласно данным рекрутинговых компаний, работодатели сегодня готовы предложить специалистам строительной отрасли высокие заработные платы. По мнению Геннадия Щербины, важно поддерживать и престиж профессии, создавая соответствующие условия, рассказывая о трудовых династиях, интересных проектах и о том, как их реализация меняет жизнь людей. «Мы стараемся заинтересовать молодое поколение. Всегда лучше увидеть процесс своими глазами, осознать масштаб деятельности. Это вдохновляет и мотивирует идти дальше», — отметил он. Так, одной из новых форм популяризации и вовлечения молодежи в профессию для «Эталона» стало участие в проекте «Я — строитель будущего!».

В 2021 году при Минстрое России был создан Детский совет, который стал представительным органом проекта «Я — строитель будущего!». В Совет вошли 28 детей в возрасте от 7 до 14 лет из 10 регионов страны. В рамках проекта школьники посещают строительные площадки, участвуют в отраслевых мероприятиях и даже в обсуждениях будущих девелоперских проектов.

Для компании работа с Детским советом стала продолжением многолетней практики образовательных и профориентационных проектов для подрастающего поколения. Подобные проекты полезны не только для школьников и студентов, но и для самой компании — опытный застройщик может познакомиться с альтернативным взглядом молодых людей на актуальные градостроительные вопросы. Кроме того, в будущем эти студенты и школьники могут стать частью большой девелоперской команды.

НА 100+ ЗАПУСКАЮТ ЦИФРОВОЙ ГТО

В этом году на форуме 100+ TechnoBuild в Екатеринбурге Группа «Эталон» представит новый проект по популяризации цифровых навыков среди школьников и студентов — цифровой ГТО в строительной сфере. Это онлайн-тестирование позволяет оценить уровень знаний и навыков учащихся и выявлять талантливых детей уже со школьной скамьи.

Цифровой ГТО — еще один эффективный инструмент для формирования кадрового резерва строительной отрасли, который будет доступен онлайн во всех уголках нашей большой страны. Что очень важно для Группы «Эталон», которая расширяет географию присутствия и уже реализует свои жилые проекты одновременно в 8 регионах России.



ЗА КАДРЫ ВЫХОДЯТ В БОЙ

ПОТРЕБНОСТЬ В СПЕЦИАЛИСТАХ ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО УРОВНЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ КВАЛИФИКАЦИИ ЗА ГОД ВЫРОСЛА НА 8,7% И 5,6% СООТВЕТСТВЕННО, СЛЕДУЕТ ИЗ ЕЖЕГОДНОГО ОПРОСА СОСПП. ЧИСЛО ВАКАНСИЙ В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ ВЫРОСЛО НА 50%, А КОЛИЧЕСТВО РЕЗЮМЕ УМЕНЬШИЛОСЬ НА 11%. СРЕДИ ПРИЧИН — ДЕМОГРАФИЧЕСКАЯ ЯМА 90-Х И НУЛЕВЫХ, УВЕЛИЧЕНИЕ ТЕМПОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, А ТАКЖЕ ТОТ ФАКТ, ЧТО ЭТИ СПЕЦИАЛЬНОСТИ ДОЛГОЕ ВРЕМЯ БЫЛИ НЕПОПУЛЯРНЫ СРЕДИ АБИТУРИЕНТОВ.

АНАСТАСИЯ ТАНАЧЕВА



В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ, КАК И ВО МНОГИХ ДРУГИХ, ОБРАЗОВАЛСЯ ДЕФИЦИТ КАДРОВ

РАБОЧИХ КАТАСТРОФИЧЕСКИ НЕ ХВАТАЕТ

За последний год почти все исследования рекрутинговых агентств можно свести к одному выводу — уровень безработицы в Свердловской области уменьшается, а ситуация с кадрами на уральских строительных предприятиях продолжает ухудшаться. Так, по данным ежегодного опроса Свердловского областного союза промышленников и предпринимателей (СОСПП), доля компаний, отметивших, что у них нет и не было проблем с кадрами, уменьшилась за год почти вдвое — с 12,4% до 6,5%. А число тех предприятий, у которых ситуация ухудшилась, увеличилось на 10,9% и составило почти треть от всех опрошенных компаний (31,5%). Больше всего предприятиям не хватает квалифицированных рабочих, об этом заявили 61,5% компаний. Потребность в специалистах высшего и среднего уровня профессиональной квалификации выросла за 2022 год на 8,7% и 5,6% соответственно.

По данным аналитики сервиса hh.ru, в Свердловской области число вакансий в профессиональ-

ной сфере «Строительство, недвижимость» за год увеличилось на 50%, а число резюме — снизилось на 11%. Для сравнения, в августе 2022 года количество резюме превышало показатель 2021 года на 32%.

В пресс-службе сервиса сообщили, что среди самых востребованных в строительстве специалистов наиболее дефицитными на Урале являются сварщики (в УрФО на одну вакансию сварщика приходится 1,3 резюме при норме не менее четырех) и разнорабочие (1,3). Кроме того, к наиболее дефицитным относятся маляр (1,4), слесарь-сантехник (1,5), машинист (1,6), монтажник (1,6), прораб (1,9), электромонтажник (1,9). «В базе проблематики — демографическая яма 90-х и нулевых годов. Дополнительно ситуацию с отсутствием в силу демографии людей на рынке труда усугубили события, произошедшие после 2020 года. Статистика демонстрирует интенсивное снижение количества сотрудников 25–29 лет и острую нехватку персонала 20–24 лет, доля которого примерно в два

раза ниже, чем в других возрастных группах», — пояснила руководитель пресс-службы hh.ru по Уралу Анна Осипова.

Участники рынка подтверждают востребованность выпускников строительных и инженерных специальностей на рынке труда. «Специалистов-проектировщиков, конструкторов, специалистов по проектированию инженерных сетей, руководителей стройкой, архитекторов катастрофически не хватает. Теперь работодатели стоят в очередь за выпускниками», — пояснила Review доцент кафедры архитектуры Института строительства и архитектуры УрФУ Ирина Мальцева. — В месяц мы подписываем два-три договора о сотрудничестве с работодателями. Предприятия просят студентов и на оплачиваемую практику, и на работу с возможностью совмещения обучения в университете и, конечно, выпускников».

По словам коммерческого директора «Атлас Девелопмент» Анастасии Стройковой, в строитель-

ной отрасли не хватает специалистов раздела отопления, вентиляции, водоснабжения, канализации (ОВВК), присутствует конкуренция за опытных главных инженеров проектов, а также рабочих. Она добавила, что компания создает банк потенциальных кандидатов, а часть вакансий открывается раньше под будущие объемы строительства.

По словам заместителя генерального директора саморегулируемых организаций «Уральское объединение строителей» и «Лига проектных организаций» Дениса Снеткова, одна из причин дефицита кадров в том, что труд многих специальностей — ручной, индивидуальный, то есть, подписывая документы о сдаче объектов, инженерно-технические работники берут ответственность на себя. Он добавил, что дефицит кадров наблюдается среди инженерно-технических работников, электромонтажников, сантехников, инженеров-проектировщиков, электрогазосварщиков, монтажников, а также прорабов и сварщиков.



→ ЗАРПЛАТА НЕ ВСЕГДА ОПРЕДЕЛЯЕТ ПРЕСТИЖ

В Свердловской области работают около 100 колледжей и техникумов и более 30 университетов. В прошлом году региональное министерство образования и молодежной политики начало реализовывать программу ускоренной подготовки специалистов для предприятий. «Свердловское правительство расширяет участие региона в таких проектах, как “Профессионалитет”, в рамках которого происходит ускоренная подготовка квалифицированных рабочих в колледжах и техникумах, — рассказала исполнительный вице-президент СОСПП Татьяна Кансафарова. — В регионе существуют восемь кластеров по отраслям, которые ведут ускоренную программу подготовки квалифицированных кадров для предприятий и организаций. Кроме того, компании реализуют проекты по профориентации школьников, акцентируя их внимание на специфике экономики региона».

Ирина Мальцева рассказала, что существует строительный класс, в котором читают лекции, проводят экскурсии со старшеклассниками — абитуриентами. “Благодаря этому большинство идет в наш институт осознанно”, — подчеркнула госпожа Мальцева. По ее словам, выпускников привлекают интересные проекты, престижность строительной компании или архитектурного бюро, возможность получить современный опыт, передовые технологии и зарплата, однако она не всегда является определяющим фактором при выборе профессии.

По данным сервиса hh.ru, средняя предлагаемая зарплата в вакансиях от компаний из строительной отрасли в УрФО составляет 103,4 тыс. руб. При этом рыночный диапазон предлагаемых зарплат существенно отличается в зависимости от региона. Так, в Ямало-Ненецком автономном округе (ЯНАО) зарплата может составлять от 114,9 тыс. руб. до 174,7 тыс. руб., в Тюменской области — от 69,6 тыс. руб. до 160,9 тыс. руб., в Свердловской области — от 57,4 тыс. руб. до 137,9 тыс. руб., а в Курганской области — от 50 тыс. руб. до 148,2 тыс. руб.

По мнению Анастасии Стройковой, на рынке стоит вопрос о повышении престижности рабочих профессий. «Всей отрасли, на наш взгляд, нужно прикладывать усилия для того, чтобы в целом престиж профессий в строительной сфере повышался, это поможет возвращать как можно большее количество молодых кадров на будущее. У нас реализуется программа наставничества. Речь о тех случаях, когда мы берем специалистов, которым необходимо “подрасти” в своих компетенциях, а опытные сотрудники передают им свои навыки и знания», — рассказала госпожа Стройкова.



МАРИНА МОЛДАВСКАЯ

Подрядные строительные компании (малый бизнес) заинтересованы в приеме на работу студентов, если будут предоставлены площадки и помещения для проведения практики, если в законодательство будет внесено изменение по части увеличения обрабатываемого срока при заключении ученического договора, считает Денис Снетков. Также, по его словам, на подготовку кадров повлияет, если на государственном уровне будет создан конкретный механизм компенсации для строительных компаний при работе с молодыми специалистами. «Сотрудники промпредприятий и представители строительных и проектных организаций нам говорят: “мы можем обучать молодые кадры, но многие потом уходят в другие компании. Поэтому механизм компенсации наших затрат со стороны государства однозначно нужен”», — заявил господин Снетков.

БОРЬБА ЗА СТРОИТЕЛЕЙ ПРОДОЛЖАЕТСЯ

По данным опроса СОСПП, последние три года самыми популярными механизмами развития кадрового потенциала являются продвижение лучшего опыта партнерства промышленных предприятий и образовательных учреждений по практико-ориентированному образованию, реализация программ наставничества, участие предприятий в реализации проектов по профориентации школьников и программы внутренней трудовой мобильности.

В компаниях отмечают, что на рынке продолжается борьба за кадровые ресурсы. «В Екатеринбурге плотная конкуренция в девелопменте. Кроме того, на рынок города активно выходят крупные федеральные компании и компании из других регионов. Это еще больше повлияло на борьбу за квалифицированные кадры. Отмечу, что не стоит забывать про достаточно

ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО В СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОТРАСЛИ ВАЖНЫ ХОРОШИЕ УСЛОВИЯ, А ТАКЖЕ НЕОБХОДИМО ПОДНИМАТЬ ПРЕСТИЖ ПРОФЕССИИ

долгий период, когда инженерные специальности были непопулярны у абитуриентов. Тогда было модно поступать на финансовые направления, юриспруденцию и психологию», — рассказала Анастасия Стройкова.

В «Уральском объединении строителей» и «Лиге проектных организаций» подчеркнули, что среди навыков, полезных для карьеры в строительстве и проектировании выделяются знание практики проектирования, в том числе с помощью BIM (новая трехмерная модель), умение проектировать мосты и работать с металлоконструкциями, работа в коллективе, с большим объемом информации.

ДЕФИЦИТ НЕ ИСЧЕЗНЕТ Чтобы решить проблему с кадрами, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства России планирует сформировать кадровый резерв из квалифицированных управленцев в строительной отрасли. Данная инициатива направлена на формирование пула экспертов, управленцев в строительной отрасли. «Учитывая тот факт, что наша компания вышла сразу в несколько новых регионов, где ощущается нехватка кадров, мы поддержали бы данную инициативу. Важно грамотно сформулировать задачу, просчитать риски и оптимизировать процессы для достижения лучшего результата, а также правильно и в срок реализовать эту идею», — прокомментировал Review президент группы «Эталон» Геннадий Щербина.

Впрочем, по мнению госпожи Мальцевой, дефицит кадров в ближайшее время не исчезнет, так как строительная отрасль продолжает развиваться, а объемы растут. «Осваиваются новые земли, территории под застройку становятся сложнее, появляются новые строительные организации и архитектурно-проектные мастерские», — прокомментировала Ирина Мальцева. В сервисе hh.ru также уверены, что кадровый голод будет нарастать. «Вопреки обычной экономической ситуации, когда рост оплаты труда происходит на фоне повышения производительности, сейчас размер вознаграждения увеличивается в отрыве от показателя производительности. Причина та же: дефицит нужного ресурса — людей. За право “обладания” им работодатели сражаются ценовыми методами», — резюмировала Анна Осипова. ■



АРТЕМ КРАСНОВ

УЧАСТНИКИ РЫНКА ОТМЕЧАЮТ, ЧТО ПОМОГАТЬ В РЕШЕНИИ ПРОБЛЕМЫ ДОЛЖНЫ НА ГОСУДАРСТВЕННОМ УРОВНЕ

ВЛАДИМИР ИГНАТОВ: МЫ УПРАВЛЯЕМ КАЖДЫМ ЭТАПОМ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

ПРОИЗОШЕДШИЕ В РОССИИ ПЕРЕМЫСЛИ ПРИВЕЛИ К ТОМУ, ЧТО ПОТРЕБНОСТЬ В УСЛУГАХ ИНЖИНИРИНГОВЫХ КОМПАНИЙ УВЕЛИЧИЛАСЬ В РАЗЫ. О ТОМ, ПОЧЕМУ ЭТО ПРОИЗОШЛО, КАКИЕ ТРЕНДЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ В СФЕРЕ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ВИДЯТ ЭКСПЕРТЫ, ЧЕМ ИНТЕРЕСНА РАБОТА В РАМКАХ ГОСЗАКАЗА, РАССКАЗЫВАЕТ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ГРУППЫ КОМПАНИЙ «ИНЖИН» ВЛАДИМИР ИГНАТОВ.

— **Какие тенденции в сфере проектной отрасли вы можете отметить?**

— В настоящее время наблюдается рост спроса на работу проектировщиков, а также на услуги инжиниринга в целом. Но при этом удовлетворить столь значительные потребности рынка практически невозможно из-за нехватки квалифицированного персонала. Если потребности рынка в проектировании выросли кратно, то профессиональной подготовки компетентных специалистов в такой пропорции не происходит, так как речь идет о длительном цикле обучения и наработки опыта.

Отсюда вытекает тенденция — борьба за трудовые ресурсы: сейчас кадры решают все. Недостаточно предложить человеку хорошую зарплату, ему нужно дать интересную, нужную работу, чтобы он ощутил важность своего труда, причастность к глобальным процессам. В качестве работодателя мы стремимся дать людям это ощущение.

— **Какие перспективы в отрасли вы видите?**

— На рынке коммунальных услуг, в который входят очистные сооружения, есть огромные перспективы. Правительство РФ в настоящее время выделяет значительные средства на развитие инженерной инфраструктуры: новые программы, инфраструктурные кредиты и концессионные соглашения это подтверждают.

Появилась необходимость в реализации государственных инвестиционных проектов. У «Инжин» для этого есть все: квалификация и опыт, слаженная команда, понимание, как сопровождать инвестиционный проект от идеи до ввода в эксплуатацию.

— **Насколько сейчас сильна конкуренция в отрасли проектирования?**

— В отрасли водопроводно-канализационного хозяйства конкуренция незначительна. Во-первых, ее видимость уменьшается из-за высокого спроса. Во-вторых, большинство компаний могут взять на себя только частичную реализацию инвестпроекта, а «Инжин» предлагает заказчику комплексное решение. Мы проектируем, контролируем процесс строительства и сопровождаем сдачу объекта в эксплуатацию. Кроме того, как инжиниринговая компания, мы берем на себя подбор оборудования, помогая заказчику подобрать наиболее предпочтительный для него вариант.

— **Как в компании реализуется концепция сопровождения проектов?**

— Мы управляем каждым этапом инвестиционного проекта. После подписания контракта, определяются основные технологические решения, что позволяет укрупненно сформировать первоначальный бюджет. После каждого этапа проектирования бюджет уточняется, благодаря этому он не столкнется с ситуацией, когда конечный бюджет может превышать запланированный в два-три раза.

После успешного прохождения экспертизы, заказчик получает полное представление о средствах, которые будут потрачены на проект.

— **Насколько в принципе изменилась стоимость реализации инвестпроектов в сфере ЖКХ?**

— Если сравнивать с 2020 годом, их стоимость выросла практически в 1,5–2 раза, на примере крупных очистных сооружений. Это связано с текущей экономической ситуацией — ростом валютного курса, изменениями на рынке



«ИНЖИН» ПРЕДЛАГАЕТ ЗАКАЗЧИКУ КОМПЛЕКСНОЕ РЕШЕНИЕ. МЫ ПРОЕКТИРУЕМ, КОНТРОЛИРУЕМ ПРОЦЕСС СТРОИТЕЛЬСТВА И СОПРОВОЖДАЕМ СДАЧУ ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ.

поставщиков, сменой логистических цепочек, что приводит к кратному росту общей стоимости инвестиционного проекта. Предполагаю, что через год-два ситуация на рынке ЖКХ выровняется, чему способствует активный процесс замещения оборудования и материалов иностранного производства отечественными.

— **Вы упомянули о помощи ваших экспертов в подборе оборудования, где чаще всего оно приобретается?**

— Рынок оборудования сильно изменился. Если раньше на объектах использовались зарубежные и отечественные комплектующие в соотношении 70% на 30%, то сейчас ситуация изменилась с точностью до наоборот — примерно 70% из них отечественного производства. Остальная часть оборудования приходится на дружественные нам страны — Китай и Турцию.

Что касается оборудования для очистных сооружений, то у нас есть хороший выбор среди российских производителей, где качество соотносится с их стоимостью. Конечно, пока оно не во всем достигло уровня европейских поставщиков, но приближается к желаемому эталону.

— **Как компания реализует проекты с точки зрения экологии?**

— Улучшение экологической обстановки — одна из наших целей. Например, если говорить о регионах, то сейчас износ инженерных сетей и сооружений коммунального хозяйства составляет порядка 80–90%. Несомненно, есть исключения (Москва и Московская область, крупные города, такие как Екатеринбург), но в основном ситуация такая: сети и сооружения не соответствуют требуемым техническим показателям, они морально и физически устарели. На данный момент на реконструкцию сооружений направляются внушительные средства. На этапе появления проекта подключаемся мы как инжиниринговая компания и обеспечиваем его сопровождение на протяжении всего цикла.

заказом, а у «Инжин» в этой сфере накоплен огромный опыт, так как мы систематически работаем по госконтрактам. Для нас давно стало нормой оказание помощи заказчику в правильном выстраивании процессов работы с учетом особенностей каждого проекта. Мы нацелены на результат, формализм для нас неприемлем.

— **Какие крупные проекты в сфере очистных сооружений у вас есть в промышленном секторе?**

— Для индустрии мы также сделали немало: занимались проектированием для нужд оборонной промышленности. В частности, разрабатывали очистные сооружения для входящего в группу «Ростех» АО «Завод Пластмасс» (г.Копейск).

Реализуется еще ряд проектов для нужд заводов корпорации «Ростех». Каждый из них уникален и зависит от специфики производства предприятия. Все инженерные решения — оригинальны, совпадения в процессе разработки и при подборе технологий не превышают 10–15%. В стадии принятия основных технологических решений мы проводим ряд лабораторных испытаний, подбирая необходимую технологию под тот тип стоков, который вырабатывает предприятие-заказчик. Сложная, многогранная и наукоемкая работа, без которой невозможно начинать проектирование.

— **Помимо проектирования очистных сооружений одно из подразделений компании занимается архитектурой. Чем у вас загружено это направление?**

— Мы проектируем объекты гражданского и социального назначения, в частности, достаточно активно занимаемся проектированием жилых домов. Так, в Екатеринбурге по нашей документации строятся четыре жилых комплекса. В микрорайоне Новоколызовский в процессе экспертизы находится школа №26. Кроме того, мы принимали активное участие в проектировании объектов Универсиады и кампусов Уральского федерального университета.

— **Как вы оцениваете уровень цифровизации вашей компании?**

— Наш уровень весьма высок. По цифровой зрелости мы уступаем, пожалуй, передовым компаниям Москвы. Давно стало нормой использование электронного документооборота и управленческого учета. У нас полноценно внедрена система BIM-проектирования, что существенно повышает качество реализуемых проектов. Любые элементы, которые создают коллизии между собой в любом объекте, можно сразу же отследить и поправить. В итоге заказчик получает документацию высокого качества, используя которую может без лишних трудностей осуществить строительство и значительно сэкономить время.

— **Планирует ли компания расширяться?**

— Повторюсь, что спрос на наши услуги большой. В 2022 году, например, консолидированные обороты «Инжин» по проектированию составили около 150 млн рублей. В этом году мы ведем много крупных проектов, общая выручка составит до 300 млн рублей, рост кратный. В таких условиях, безусловно, мы планируем и уже реализуем экспансию в регионы. Недавно мы открыли полноценный филиал в Челябинске. Запуск других точек зависит от наличия квалифицированного персонала на местах. Мы готовы принимать в команду активных и компетентных профессионалов, чтобы расти уже вместе.

«ЗАПРОСЫ ОБЩЕСТВА МЕНЯЮТСЯ — ГОРОЖАНЕ ХОТЯТ ИМЕТЬ В ПЕШЕЙ ДОСТУПНОСТИ ПАРК»

В последние годы у горожан возрастает запрос на комфортную и озелененную городскую среду. Если в новых строящихся районах эту потребность можно предусмотреть, то в старых вопрос с рекреационными зонами — зонами для отдыха — стоит достаточно остро. Директор ГК «АПРИОРИ» Сергей Козлов рассказал о том, в каком состоянии находятся рекреационные зоны Екатеринбурга и с какими сложностями предприниматели сталкиваются при их освоении. БЕСЕДОВАЛА АНАСТАСИЯ РЕУТОВА

Review: Как вы оцениваете обеспеченность Екатеринбурга рекреационными зонами и их состояние?

Сергей Козлов: Для начала стоит определить, что является рекреационной зоной. В рамках действующего законодательства это участки, которые предназначены для отдыха: городские леса, парки, пляжные зоны, набережная. В качестве примера можно назвать лесопарк Шарташский, Калиновский лесопарк, парк Маяковского, дендропарк, Харитоновский парк, Набережную реки Исеть.

У каждого района должна быть рекреационная зона. Однако историческая застройка Екатеринбурга сложилась так, что в центре рекреационных зон мало. Существующие не закрывают все потребности жителей и зачастую выглядят заброшенными, их функциональность низкая, а связь с другими рекреационными пространствами отсутствует.

Другое дело новые районы — Академический, Солнечный, Новокольцовский — там освоение территорий идет по новым нормативам, где предусмотрено достаточно много зеленых зон. Это происходит потому, что запросы общества меняются — горожане хотят иметь в пешей доступности парк, где можно будет провести время с семьей, позаниматься спортом или просто отдохнуть.

R.: Можно ли изменить ситуацию в старых районах города?

С.К.: История о том, чтобы снести существующее здание и разбить парк, нереализуема. Остается вариант с благоустройством и функциональным наполнением уже имеющихся территорий. Однако здесь есть проблема финансирования — бюджет Екатеринбурга не может себе позволить в каждом микрорайоне обустроить парк. Потому в решении вопроса важны предприниматели, которые, кстати, охотно отзываются и помогают. Для них это, в первую очередь, социальная ответственность.

Благодаря симбиозу властей и бизнеса за последние несколько лет город стал более зеленым и комфортным для пребывания, была благоустроена и приведена в надлежащий вид значимая часть рекреационных зон. Например, городская набережная. Ее как таковой 20 лет назад не было — кусты и бурелом. Сейчас от Макаровского моста и до Цирка это единое рекреационное пространство, связанное между собой и наполненное различными функциональными объектами. И его планируется продлить до парка Маяковского.

R.: С какими проблемами можно столкнуться при освоении участка?

С.К.: Рекреационные зоны исключительные, в них ограничено любое строительство. Бизнесмены зачастую могут рассчитывать только на скамейки и столики для отдыха. Ни мангальных зон, ни капитальных объектов, а для временных нужна разрешительная документация.

Для властей ограничением может быть принадлежность участка. Муниципальные и региональные активы, ввиду того, что они «находятся ближе», легче финансировать, благоустраивать и контролировать.



Иная ситуация с федеральной собственностью. Например, историческая жемчужина Екатеринбурга — Харитоновский парк — находится в федеральной собственности и сейчас пребывает в некотором запустении. Однако ни субъект, ни муниципалитет не могут потратить на него ни копейки, поскольку это не их актив. Реконструкцию необходимо согласовать с собственником — Агентством по управлению и использованию памятников истории и культуры, у которого не всегда хватает средств на собственное обеспечение, не говоря уже о благоустройстве парка.

R.: В Свердловской области в последние годы есть несколько громких проектов, например на Шарташе и на Уктусе, когда предприниматель планирует строительство, но встречает сопротивление со стороны жителей, которые утверждают, что это особая зона и застройка здесь невозможна. Как часто бизнес сталкивается с такими проблемами и какой механизм действий?

С.К.: Как только начинается освоение какого-то рекреационного участка, общество всегда раскалывается на два противоборствующих лагеря: кому-то хочется,

чтобы там все осталось нетронутым, другие желают гулять по этой территории с домашними питомцами и детскими колясками.

Можно рассмотреть пример с зоной отдыха «Шарташ пляж», которую открыл «Баден-Баден». Это, несомненно, востребованный у жителей продукт — об этом говорят выстроившиеся в день открытия очереди посетителей. Несмотря на то, что на Шарташе есть частная собственность, по градостроительным регламентам капитальных объектов в этой части возводить нельзя. Здесь предприниматель поспешил. Чтобы исчерпать проблематику надо выстроить диалог с местными активистами и экологами, привести все в соответствие с нормами законодательства, то есть поменять зонирование участка.

К тому же городские власти анонсировали заключение концессионного соглашения с ВЭБ по благоустройству Шарташского лесопарка. В рамках него планируется обустроить спортивные площадки и зоны отдыха, сделать тропы здоровья, установить места сортировки мусора. Чтобы и в этом случае избежать описанной выше проблемы, лучше вместо обществен-

ных слушаний провести особую процедуру, в рамках которой собрать пожелания граждан, объединить их и выдвинуть концессионеру. Тогда он сможет предусмотреть весь спектр необходимых работ.

R.: Почему бизнес спешит при освоении рекреационных зон?

С.К.: Это специфика предпринимателей. Им надо быстро сделать и получить прибыль. Уже потом они начинают анализировать и исправлять ошибки. Им хочется доводить документы до логического конца и осуществлять деятельность параллельно, чтобы не терять времени. Но формально так нельзя. Эта ошибка может дорого стоить, вплоть до штрафов, взыскания ущерба и изъятия земельного участка. Я бы советовал 10 раз подумать, прежде чем строить и куда-то торопиться, проанализировать риски и зоны участка. Потому что есть обременения, которые можно снять или уменьшить их влияние. Но этим многие предприниматели пренебрегают.

R.: Сейчас в регионе активно развиваются кемпинги и глэмпинги. Часто владельцы покупают землю, не зная, что на ней ничего нельзя строить. Насколько эта проблема актуальна?

С.К.: Действительно, в этом году наблюдается всплеск внутреннего туризма. Свердловская область начала догонять Алтай и Карелию по ряду вопросов, в том числе в части строительства глэмпингов и кемпингов.

Главная проблема в этом вопросе — местоположение. Для такого типа отдыха нужны тихие и уединенные места, а это по большей части федеральные леса и берега рек. И здесь возникает вопрос, как сформировать участок, чтобы он был доступен для освоения. Обычно эта процедура занимает от пяти месяцев.

Предприниматель не просто выбирает понравившийся участок и начинает развивать там бизнес. Перед этим нужно выделить эту землю из участка площадью в несколько тысяч гектаров, провести дополнительные экспертизы, подтверждающие возможность освоения участка, а после подать документы в министерство природных ресурсов, которое изучает заключения и выставляет участок на аукцион. Поскольку процедура не из легких, то подобных заявок мало — очень редко предприниматели претендуют на одну и ту же землю. Потому что это рискованный бизнес, сезонный, с длинным периодом окупаемости.

Предприниматели, которые не первый год занимаются рекреационными зонами, тщательно проверяют участок. Кто впервые планирует войти в этот бизнес и берет первый понравившийся участок — рискует столкнуться с ситуацией, когда на приобретенной земле ничего нельзя построить, даже возведение глэмпинга под жирным вопросом.

R.: Что может помочь в развитии рекреационных зон?

С.К.: Качественный эффект можно получить от выделения грантов и субсидий на развитие внутреннего туризма и рекреационных зон. Кроме того, процесс предоставления участков под рекреацию на данный момент очень трудоемок и энергозатратен. Необходимо сделать его более упорядоченным и инвестиционно привлекательным для предпринимателей. ■



ВЛАДИСЛАВ ПОНИШКОВ

СТРОИТЕЛИ ВЗЯЛИСЬ ЗА ОТДЫХ

ПОСЛЕ ВВЕДЕНИЯ ЗАПАДНЫХ САНКЦИЙ МНОГИЕ ГРАЖДАНЕ РОССИИ ПО РАЗНЫМ ПРИЧИНАМ НЕ МОГУТ ПОЗВОЛИТЬ СЕБЕ ОТДЫХ ЗА ГРАНИЦЕЙ, ПОЭТОМУ ВСЕ ЧАЩЕ ИНТЕРЕСУЮТСЯ ВНУТРЕННИМ ТУРИЗМОМ: ПО ПРОГНОЗАМ, ЧИСЛО ГОСТЕЙ СРЕДНЕГО УРАЛА МОЖЕТ ПРЕВЫСИТЬ ПРОШЛОГОДНИЙ ПОКАЗАТЕЛЬ, ПРИ ЭТОМ ИНОСТРАННЫХ ТУРИСТОВ В РОССИИ ТОЖЕ ЖДУТ. ТЕКУЩАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ ПОЛОЖИТЕЛЬНО СКАЗАЛАСЬ НА РАЗВИТИИ РЕКРЕАЦИОННЫХ ОБЪЕКТОВ ВНУТРИ СТРАНЫ — УРАЛЬСКИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ НАЧАЛИ ЗАПУСКАТЬ И РАЗВИВАТЬ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ ЗА ПРЕДЕЛАМИ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ.

ИРИНА ПИЧУРИНА

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ИНИЦИАТИВЫ

В 2022 году туристы совершили более 68 млн поездок по России, из них 2 млн — в Свердловской области, а в первом полугодии этого года регион посетили 1,7 млн туристов. Согласно данным областного департамента по развитию туризма и индустрии гостеприимства, до конца года общий поток может составить 3 млн человек. В 2023 году в рамках нацпроекта «Туризм и индустрия гостеприимства» Свердловская область получила субсидии в размере 590 млн руб. Из них 88,2 млн руб. будут направлены на строительство и обновление 20 глэмпингов на территории 14 муниципальных образований. По данным правительства региона, общая сумма привлеченных на эти цели средств в 2024 году составит 373 млн руб., при этом часть средств была выделена дополнительно из бюджета РФ по заявке губернатора Евгения Куйвашева. Всего правительство РФ выделит 285 млн руб. на создание модульных некапитальных построек для размещения туристов в регионе, а количество глэмпингов планируется увеличить в четыре к 2024 году.

В целом, сейчас для российской туристической отрасли открылось новое окно возможностей, считают в группе «Синара»: государство предоставляет поддержку туристической отрасли и для застройщиков предусмотрены программы льготного кредитования и всевозможные гранты. «Реальность после закрытия многих границ и внешней ситуации показала, что государство оказывает поддержку туризму, даже больше, чем это было при стабильном развитии до времен COVID-19. Реализация программ для туристов, компенсаций стоимости charterных перевозок в России, субсидирование отрасли, выдача грантов под строительство, различные виды частно-государственных партнерств — все это способствует не только желанию инвесторов вкладываться в данное направление, несмотря на долгий период окупаемости подобных объектов», — рассказала директор по инвестиционным отельным проектам компании «Деловой Дом на Архирейской» Екатерина Захарова.

КТО КУДА Как считают уральские девелоперы, одной из причин потребности в строительстве новых

и улучшении существующих рекреационных объектов стали сложности при въезде россиян во многие страны. При этом не все оставшиеся доступные направления могут предложить качественный сервис, другие недоступны гражданам по средствам — по этой причине они предпочитают отдыхать в своем или соседнем регионе, что положительно отразилось на внутреннем туризме.

Так, по итогам на третий квартал 2023 года, внутренний турпоток вырос на 22% относительно аналогичного периода. «Выездной туризм в России в его традиционном состоянии это чистый убыток для экономики и бюджета, потому что приезжает в страну мало денег с туризмом, а уезжает много. Россия на третьем месте в мире по размеру отрицательного сальдо доходов от выездного туризма. Масштаб этого убытка ежегодно до 2020 года составлял 1,5% ВВП в год прямого убытка и 4,3% косвенных потерь. Налогов же с выездного туризма собирается с этого направления крайне мало, даже в сравнении с тем, что платят коллективные средства размещения. Потому развитие возможности для роста внутреннего туризма, а соответственно строи-

тельство нового типа и качества объектов размещения — это не только поддержка экономики государства, но и стабильное пополнение бюджета», — говорит Екатерина Захарова.

«Деловой Дом на Архирейской» также видит поддержку спроса на внутренний туризм стабильно высоким процентом загрузки уже действующих объектов размещения за период январь–сентябрь 2023 года, а также ростом среднего чека, продажами дополнительных услуг — все оказалось рекордным в сравнении с периодами прошлых лет. Рост в выручке составил от 12–14% до 20%, а в летние периоды еще выше. По данным «УГМК-Застройщик», ежегодный рост спроса и увеличение загрузки на объекты размещения наблюдались в последние годы в екатеринбургских отелях Hyatt Regency и Hyatt Place, а также ресторанах, которые находятся в управлении компании. Рост туризма внутри страны заставил девелопера переосмыслить возможности, которые можно реализовать не только в строительстве жилых комплексов, но и в создании инфраструктуры для отдыха. ➔

зоны отдыха

→ К концу 2023 года объем гостиничного рынка России может составить 785 млрд руб., что на 10% больше год к году, говорится в прогнозе сервиса «Яндекс Путешествия». Ряд экспертов прогнозируют рост и на 25% за счет развития внутреннего туризма из-за сократившихся возможностей у россиян отдыхать за границей и ожидаемого притока туристов из Китая и Ирана. В развитии рекреационных объектов ради иностранных посетителей у российского рынка также есть потенциал, говорят в группе «Синара». «Можно с уверенностью утверждать, что туристический рынок еще далек до стадии “насыщения”. Индустрии гостеприимства необходимо развивать свой потенциал, повышать уровень инфраструктуры и сервиса», — пояснил вице-президент группы «Синара» Алексей Абрамов. Он также добавил, что сейчас компания работает над созданием единого бренда — «Сеть курортных отелей “Синара”».

КУРОРТЫ В СТРОЙКЕ С 2022 года уральская компания «УГМК-Застройщик» взялась за развитие курортного направления в Сибири. Сейчас девелопер строит горнолыжный курорт «Шермонт» в Шерегеше Кемеровской области, который является самым масштабным проектом КРТ в России по площади участка, объемам строительства и инвестиций. По оценки компании, в ближайшие пять лет туристический поток должен вырасти с 2 млн до 3,5 млн человек. В связи с этим застройщик хочет увеличить номерной фонд и выстроить инфраструктуру, которая будет востребована в течение всего года. В этом году компания приступила к строительству двух апарт-комплексов (всего планируется возвести 37 зданий с апартаментами). На курорте хотят почти вдвое увеличить количество подъемников и протяженность горнолыжных трасс. Реализовать весь проект хотят до 2042 года.

В этом году уральский застройщик также открыл парк-отель «Сказка Алтая» в республике Алтай на территории бывшей базы отдыха на берегу реки Катунь. Девелопер построил девять экодомов с 18 апартаментами. В целом общий жилой фонд составил 48 номеров и один дом шале. «В парк-отеле начал работу мини-термальный комплекс, аналог терм “Баден-Баден” в Екатеринбурге. Это комплекс с пятью видами бань и открытыми бассейнами», — добавили в компании. Отметим, что в конце 2022 года «УГМК-Застройщик» также заключил соглашение с Baden Family о строительстве комплекса в Шерегеше.



АЛЕКСАНДР МИРЯНОВ

Сама уральская компания Baden Family планирует открыть курорты в Сысерти, Москве и Санкт-Петербурге, а на сегодня термы «Баден-Баден» работают в Екатеринбурге и Реже (Свердловская область), в Еткуле и Миассе (Челябинская область). Также, согласно общему тренду, компания взялась за строительство апартаментов на базе «Зеленый мыс» под Новоуральском. Апартаменты компания собирается строить и в Сысерти.

О строительстве многофункционального рекреационно-оздоровительного комплекса в этом году заявил и другой уральский застройщик — «Первостроитель». Компания намерена построить комплекс в Самарской области на берегу Волги. Предполагаемая стоимость проекта составит 3,8 млрд руб., работы займут около трех лет.

Опыт в создании курортов имеет группа «Синара». В рамках международной промышленной выставки

«Иннопром-2023» группа «Синара» подписала меморандум с правительством Свердловской области по созданию всепогодного туристического кластера «Гора Белая». Как пояснил Алексей Абрамов, регион нуждается в развитии инфраструктуры гостеприимства, сейчас ведется активная работа над проектом.

Проект реконструкции «Горы Белой» станет одной из первых в стране концессий в сфере отдыха и гостеприимства: планируется создание транспортной и инженерной структуры, размещение новых современных горнолыжных трасс, канатных дорог, появление разных по формату гостиничных комплексов, а также оборудованных мест отдыха. По задумке, курорт будет работать все сезоны. У горнолыжного курорта появится восемь новых трасс, а номерной гостиничный фонд увеличат в 20 раз.

Сделать масштабный курорт из «Горы Белой» обещают уже давно. Реализация проекта региональных

УРАЛЬСКИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ Взялись за строительство курортов в других регионах РФ

властей по созданию кластера началась еще в 2018 году. Он включает в себя ГЛК «Гора Белая», межрегиональный всепогодный эко-маршрут «Река Чусовая» и тематические парки в поселке Висим.

Кроме Свердловской области, «Синара» планирует построить горнолыжный комплекс в Карачаево-Черкесии, макет комплекса компания также представила на выставке «Иннопром». В проект «Архыз 1700» войдут несколько отелей: общая площадь комплекса — 98,1 тыс. кв.м, он рассчитан на 894 номера (2,3 тыс. мест). Новый комплекс даст 832 рабочих места, а объем инвестиций составит 16 млрд руб. Согласно презентации проекта, на территории построят трехзвездочный отель, апарт-отель, гостиничный комплекс, четырехзвездочный отель и пятизвездочный отель. Этим проектом «Синара» занимается уже несколько лет: так, в 2013 году был завершен стартовый этап строительства объектов первого туристического поселка «Романтик» на Архызе, а в 2021 завершилось строительство многофункционального комплекса общей площадью 980 кв.м.

Еще один туристический проект внутри региона — реконструкция гостиницы «Исеть» в центре Екатеринбурга. Поскольку конструктивистское здание является объектом культурного наследия, то на работы нужно закладывать больше времени. По словам директора ГК «Априори» Сергея Козлова, процесс согласования документации может длиться в три раза дольше, потому что привлекаются узкоспециализированные организации, которые занимаются предметами охраны, археологическими исследованиями и изысканиями. «Это всегда усложняет процесс реконструкции в связи со статусом объекта. У «Исети» фактически предметов охраны немного: фасадная часть, архитектурная составляющая в стиле конструктивизма. Это памятник федерального значения, но находится в собственности областной. Поэтому работа с памятниками сложная, любому инвестору здесь надо запастись терпением и желанием сделать из этого памятника конфетку. Это очень дорогой процесс и львиная его часть невыгодна, период окупаемости длинный, по сравнению с обычным проектом», — отметил господин Козлов.

Работами по реконструкции «Исети» будет заниматься «Деловой дом на Архиерейской». Для работ компания вместе с властями Свердловской области создаст совместное предприятие. Проектно-подготовительные работы на объекте культурного наследия начнутся в 2024 году и продлятся до 2026 года, а сам процесс реконструкции пройдет с 2026 по 2028 годы. Открытие гостиницы запланировано на начало 2028 года. ■



ДОНАТ СОРОКИН

В РЕГИОНЕ ПЛАНИРУЮТ РАЗВИВАТЬ КОМПЛЕКС «ГОРА БЕЛАЯ»

зоны отдыха

ВМЕСТЕ ВЗЯЛИСЬ ЗА ИСТОРИЮ

СРАЗУ ДЕВЯТЬ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ БУДУТ ВОССТАНОВЛЕНЫ В РАМКАХ СОГЛАШЕНИЯ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА И КОМПАНИИ «ДЕЛОВОЙ ДОМ НА АРХИЕРЕЙСКОЙ». СОВМЕСТНЫМИ УСИЛИЯМИ ВЛАСТИ И БИЗНЕСА ТАКЖЕ ПЛАНИРУЕТСЯ БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ, ПРИЛЕЖАЩИХ К ПАМЯТНИКАМ АРХИТЕКТУРЫ. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ СОСТАВИЛ 8 МЛРД РУБ. ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, ВОССТАНОВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ СПОСОБСТВУЕТ ОТКРЫТИЮ НОВЫХ ТОЧЕК ПРИТЯЖЕНИЯ В ГОРОДЕ.

РАЗВИТИЕ ОКН-СРЕДЫ УКРЕПИЛИ СОГЛАШЕНИЕМ

Компания «Деловой дом на Архьерейской» (ДДА) до конца 2028 года отреставрирует девять объектов культурного наследия (ОКН) в Екатеринбурге. Соответствующее соглашение на международной промышленной выставке «Иннопром-2023» подписали владелец холдинга Алексей Бобров и глава города Алексей Орлов. В рамках договора предполагается сотрудничество власти и бизнеса при разработке решений по восстановлению исторического наследия, а также по благоустройству территорий, прилегающих к ОКН.

«Мы считаем за честь внести свой скромный вклад в украшение и восстановление исторического облика нашего города. Сохранение исторической памяти — даже не столько коммерческая деятельность, это наш долг, наша история, наша культурная миссия. Я очень благодарен, что у нас есть такая возможность», — заявлял Алексей Бобров.

В год 300-летия Екатеринбурга особую значимость приобретает вопрос сохранения, восстановления и популяризации объектов культурного наследия, отметил Алексей Орлов. По его словам, многие объекты культурного наследия давно стали для жителей и гостей мегаполиса главными символами и наиболее яркими достопримечательностями уральской столицы.

«Утрата объектов культурного наследия невосполнима. Именно поэтому, помимо участия администрации города Екатеринбурга в их сохранении, привлечение представителей бизнес-сообщества в решение данного вопроса очень важно. Такое сотрудничество способствует не только сохранению и восстановлению объектов культурного наследия, но также вовлечению их в социальную и экономическую жизнь города Екатеринбурга», — подчеркнул Алексей Орлов.

РАБОТА С НАСЛЕДИЕМ

«Фактически получается так, что наш холдинг, а на момент 2005 года — еще не очень большая управляющая компания, занимается направлением восстановления ОКН», — пояснила генеральный директор ДДА Эльвира Черепанова. По ее словам, именно в этот год компания занялась реставрацией здания Екатеринбургского архиепископства, в честь которого была названа улица Архьерейская (сейчас — Чапаева), а затем и сам холдинг. «Так что тема ОКН — это первая страница нашей истории. Из эту историю мы продолжаем уже 18 лет, постепенно увеличивая проектный портфель, наращивая компетенции, штат специалистов и партнеров», — отметила госпожа Черепанова.

На сегодняшний день в работе холдинга находится более десяти объектов культурного наследия в Екатеринбурге и один комплекс объектов в Тобольске. «У этих проектов



ПОДПИСАНИЕ СОГЛАШЕНИЯ НА ИННОПРОМЕ 2023

разный статус: лавка Бухонина уже давно в аренде у подразделения минкульты, в усадьбе Переславцева завершаются отделочные работы, а дом Флоринского радует глаз прохожих по улице Сакко и Ванцетти восстановленным деревянным декором», — подчеркнула Эльвира Черепанова.

Как пояснила заместитель генерального директора по управлению недвижимостью ДДА Ольга Томаткина, в стадии активной реализации находятся: усадьба Переславцева, дом городского головы Ильи Симанова, усадьба Бородиной. Завершение работ и передача арендатору этих объектов запланированы на 2024–2025 годы.

Единой модели работы с ОКН не существует, пояснила госпожа Томаткина. По ее словам, у здания может не быть коммуникаций — тогда их нужно прокладывать с сохранением охранных зон, например, как на Сакко и Ванцетти, 69 или Добролюбова, 19а (дом Флоринского и Земская школа). Кроме того, у здания может быть большое количество собственников, тогда несколько лет уйдет на то, чтобы договориться с ними о продаже. «Все сугубо индивидуально и практически всегда с неожиданными сложностями. Каждый объект — это отдельный опыт, отдельная жизнь», — подчеркнула она.

Инвестиционный портфель по текущим проектам ДДА на 2023 год составляет порядка 3,5 млрд руб. Общий объем инвестиций составляет порядка 8 млрд руб. «Каких-либо льгот или субсидий по такому виду деятельности, к сожалению, не предусмотрено. Закон об ОКН ФЗ-73 сам по себе

является достаточно устаревшим и никак не помогает в реставрационной деятельности, мы об этом неоднократно заявляли», — отметила Ольга Томаткина.

НОВЫЕ ТОЧКИ ПРИТЯЖЕНИЯ

«Когда культурное наследие по тем или иным причинам превращается в пыль, на этом заканчивается и часть истории города, и история известных уральских династий XIX–XX века. Постепенно это забывается», — отметила Эльвира Черепанова. — Мы прикладываем усилия, чтобы здания сохранялись и обретали вторую жизнь, чтобы жители Екатеринбурга получали возможность взаимодействия с этими зданиями, проникались их историями и, также как мы, разделяли эти ценности».

В пример гендиректор ДДА привела разрабатываемый проект «культурной трансформации» улицы Добролюбова. Благодаря совместным усилиям историческая улица станет удобнее и комфортнее для горожан, а особняки и усадьбы, расположенные на ней, получат вторую жизнь. Преобразится и прилегающая территория.

«У Добролюбова есть очень “насыщенное” начало в виде набережной, переходящей в дворик здания уральского филиала ГЦСИ и яркие элементы — ресторан “Горожане” и “Музей андерграунда”. Но что между ними? Наша задача в том, чтобы на этот вопрос был понятный и конкретный ответ у каждого, кто проходит по этой улице», — пояснила госпожа Черепанова.

Общественный деятель в сфере сохранения наследия, PR-партнер уральских брендов Ольга Павлова отметила, что восстановление объектов культурного наследия способствует открытию новых точек притяжения в городе. «Конечно же, это всегда привлекательно для туристов. Конечно же, вокруг таких локаций всегда разные созидательные перемены начинают происходить. Все это влияет на город, но одним из главных плюсов восстановления ОКН я считаю развитие локального патриотизма. Так, появляются не просто новые точки притяжения, а места, где происходит такое сосредоточение людей творческих, людей интересующихся городом, любящих его», — добавила Ольга Павлова.

ТОЧКИ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ВЛАСТИ И БИЗНЕСА

По словам гендиректора ДДА, ключевая задача сейчас — наладить «прозрачную работу» органами муниципальной власти и исполнительными службами. «Работа с наследием — это череда сложностей, с которыми приходится разбираться каждый день и не по разу. Изменение статуса земель, проектирование инженерных сетей и коммуникаций, комплексное благоустройство прилегающей территории — с этими вопросами в составе рабочего комитета из наших специалистов и экспертов администрации Екатеринбурга мы работаем на регулярной основе», — добавила госпожа Черепанова.

С каждым годом диалог между представителями бизнеса и власти о работе с ОКН становится все прочнее, но по мнению Ольги Павловой, над выстраиванием механизмов сотрудничества нужно еще работать.

«Эксклюзивный договор администрации с одной из компаний, работающих с наследием, к сожалению, совсем не похож на предложение системного подхода для всего бизнес-сообщества. Напротив — уже на самом старте создается впечатление отсутствия здоровой конкуренции в этих отношениях. Но если это альтернативный проект конкретной компании и желание создать формат и общий для всех алгоритм работы, в которую сможет вовлекаться весь бизнес, то такая инициатива заслуживает внимания и широкого обсуждения в публичном поле», — считает Ольга Павлова.

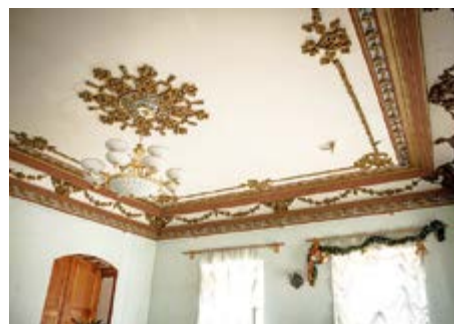
По ее словам, работа городской власти с бизнесом — выстраивание понятных алгоритмов взаимодействия — очень поспособствовала бы поиску новых назначений объектов культурного наследия в Екатеринбурге. «Если у здания нет новой функции и непонятно, чем там заниматься, никакой жизни у объекта культурного наследия не будет. Еще, конечно, отмечу, что городские власти могут создать благоприятные и привлекательные условия для бизнеса», — пояснила госпожа Павлова.



ДВОР «ЗЕМСКОЙ ШКОЛЫ», ДОБРОЛЮБОВА, 19А



ДВОР «УСАДЬБЫ БОРОДИНОЙ», ДОБРОЛЮБОВА, 4А



ИНТЕРЬЕР «УСАДЬБЫ БОРОДИНОЙ»



ГОСТИНИЦА «ИСЕТЬ»

РЕЗИДЕНТОВ ЗАВОЗЯТ В ПАРКИ

В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ВСЕ БОЛЬШУЮ ПОПУЛЯРНОСТЬ НА УРАЛЕ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ТРЕНДОМ НАБИРАЕТ СОЗДАНИЕ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ И ТЕХНОПАРКОВ. ОНИ СТРОЯТСЯ НА БАЗЕ БЫВШИХ ЗАВОДОВ ЛИБО СОЗДАЮТСЯ НА ИЗНАЧАЛЬНО ПУСТОЙ ТЕРРИТОРИИ. МЕТОД СОЗДАНИЯ САМИХ ПРОИЗВОДСТВ НА ПЛОЩАДКАХ ЗАВИСИТ ОТ ОСОБЕННОСТЕЙ И ПОТРЕБНОСТЕЙ КОМПАНИЙ-РЕЗИДЕНТОВ. ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПЛОЩАДКИ НЕ ТОЛЬКО СПОСОБСТВУЮТ РАЗВИТИЮ ЭКОНОМИКИ РЕГИОНА ПРИСУТСТВИЯ, НО И УЛУЧШАЮТ ИНФРАСТРУКТУРУ БЛИЗЛЕЖАЩИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ. ДИАНА СУНАГАТУЛЛИНА

ПАРКИ ВОШЛИ В ТРЕНД Строительство инфраструктурных объектов сегодня является федеральным трендом и основным инструментом поддержки создания новых производств, считают в «Корпорации развития Среднего Урала» (КРСУ). «Достаточно сказать, что технопарки и промышленные парки — это место работы для более чем 245,8 тыс. человек. Абсолютные показатели по рабочим местам увеличены в четыре раза за 10 лет. Общее число резидентов промышленных парков приблизилось к отметке 5 тыс. За 2022 год в промышленных парках разместились 679 новых предприятий», — пояснили в КРСУ, добавив, что количество промышленных парков в стране увеличивается в среднем на 19% ежегодно (за 10 лет их число возросло на 297 единиц), а объемы инвестиций, которые осуществляют резиденты, на 2022 год превысили 1,65 трлн руб.

ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ ПРЕДСТАВЛЯЮТ СОБОЙ СПЕЦИАЛЬНО ОРГАНИЗОВАННУЮ ТЕРРИТОРИЮ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ НОВЫХ ПРОИЗВОДСТВ. ИХ РАЗМЕЩАЮТ НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, ОБЕСПЕЧЕННЫХ ИНФРАСТРУКТУРОЙ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИЙ-РЕЗИДЕНТОВ. ТЕХНОПАРКИ — ЭТО УПРАВЛЯЕМЫЕ УК КОМПЛЕКСЫ ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПОЛНЫЙ ЦИКЛ УСЛУГ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ И РАЗВИТИЮ РЕЗИДЕНТОВ.

Со стороны государства финансируется развитие инфраструктурных объектов. Только по линии федерального Минпромторга на 2023–2025 годы заложено 47,5 млрд руб. на поддержку создания промышленных парков и технопарков. Помимо этого, в развитие данных проектов вкладываются и региональные деньги.

Типология технопарков сейчас расширяется, каждый из них приобретает свою специфику. На сегодняшний день существуют:

- «Технопарки» — стандартное решение для создания инфраструктуры под МСП;
 - «Технопарки в сфере высоких технологий» — площадки, объединяющие инновационные предприятия и научные организации, финансовые институты в одном месте;
 - «Промышленные технопарки» — площадки, где акцент находится на освоении и расширении производства обрабатывающей продукции;
 - «Промышленные технопарки в сфере электронной промышленности» — аналогичные предыдущему виду площадки, но с отраслевой спецификой;
 - «Агропромышленные парки» и «Экотехнопарки».
- «Если тренд продолжится, в ближайшем будущем мы можем ожидать появления специальных схожих структур в сферах искусственного интеллекта», — прогнозируют в КРСУ.



ОТ GREENFIELD ДО BROWNFIELD Существуют две ключевые модели создания объектов промышленной инфраструктуры: greenfield (система промышленных объектов создается на новой территории, где раньше не были размещены никакие производства) и brownfield (промышленная зона строится на территории, где раньше находились заводы и другие производственные объекты времен СССР).

Как пояснил заместитель директора по проектно-аналитической работе АКИТ РФ (Ассоциация кластеров, технопарков и особых экономических зон России) Евгений Кравченко, модель greenfield широко применяется при создании промышленных парков. «Эти проекты обычно подразумевают подготовку земель-

ного участка с подведенной к участкам инфраструктурой, и управляющие компании редко рассматривают возможность строительства зданий и сооружений на территории парка», — отметил господин Кравченко.

Как считает аналитик ФГ «Финам» Наталья Пырьева, преимуществами системы промышленных объектов greenfield является свобода в выборе участка и гибкость при определении технических параметров объекта. «Такой тип площадки более привлекателен компаниям, начинающим свою деятельность в России, когда необходимо с нуля выстраивать свою собственную инфраструктуру. Это позволяет сокращать издержки производства и внедрять новые технологии, которые будут и в будущем контролировать расходы», — пояснила она.

В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ВЕДЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО НЕСКОЛЬКИХ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ

Из минусов такого подхода эксперт отметила отсутствие дорог и транспортных узлов, сложности в проведении коммуникаций, «возведение которых будет небыстрым процессом, к тому же недешевым». Примером такого типа площадки она назвала промышленный парк «Софийский» в Санкт-Петербурге.

Преимуществами системы промышленных объектов brownfield Наталья Пырьева назвала наличие готовой инфраструктуры (транспортной, производственной), необходимых коммуникаций, наличие офисных, административных, складских помещений, доступная аренда. К минусам эксперт отнесла тот факт, что такие площадки по большей части основаны на бывших советских предприятиях, в связи с чем могут быть необходимы ремонтные работы коммуникаций, крыш, транспортных составляющих. Индустриальным парком типа brownfield является «Промпарк С11» в Уфе.

По словам госпожи Кравченко, обе модели имеют свои преимущества и недостатки: «Одно из главных преимуществ модели brownfield — ускоренные сроки подготовки площадки к эксплуатации по сравнению с созданием объекта с нуля. Однако этот подход часто влечет за собой необходимость реконструкции старых и непригодных для использования зданий». Представитель АКИТ РФ отметил, что во многих случаях реконструкция оказывается дороже и затратнее по времени, чем строительство на новом месте. На практике стоимость обновления старых объектов может превышать расходы на создание новых на необжитой территории.



ТЕХНОПАРК «КОСМОС» БУДУТ СТРОИТЬ В НОВОМ РАЙОНЕ НОВОКОЛЬЦОВСКИЙ

В Уральском федеральном округе (УрФО) также реализованы подобные проекты, отметил Евгений Кравченко. В пример он привел промышленный технопарк ЗЭМ в Челябинской области, который был создан по модели brownfield, предполагающую реконструкцию и модернизацию существующих объектов. В то же время в Свердловской области был основан технопарк высоких технологий «Университетский», разработанный согласно greenfield-подходу, что предусматривает строительство площадки в чистом поле. В КРСУ отметили, что к модели greenfield также относятся индустриальный парк «Богословский» и технопарк «Космос».

Мнения экспертов о том, какая модель в России популярнее, расходятся. Как считает Евгений Кравченко, на данный момент большая часть проектов основывается на модели greenfield. Наталия Пырьева же утверждает, что в России в большей степени пользуются популярностью системы промышленных объектов brownfield, «поскольку остается масса простаивающих площадей с советских времен, которые имеют и большие площадки, и удобное расположение, и наличие коммуникаций».

«Крупные предприятия часто выбирают greenfield, поскольку им необходима большая территория и удобнее строить производство с нуля, используя свободное пространство в соответствии со своими нуждами. Малый и средний бизнес склонен выбирать brownfield, поскольку им невыгодно самостоятельно возводить производство, если есть возможность использовать готовое пространство со всеми необходимыми коммуникациями», — добавила аналитик ФГ «Финам».

РАЗБИЛИСЬ ПО МЕТОДАМ Выбор типа конструкции, как правило, зависит от размера и потребностей предприятия, пояснил Евгений Кравченко: «На деле в индустриальных парках часто сами резиденты строят необходимые производственные помещения, особенно в проектах типа greenfield. Поскольку конкретные требования к зданиям для резидентов нет, каждая компания самостоятельно решает, какое сооружение ей построить».

По его словам, для предприятий малого и среднего бизнеса в индустриальных парках действительно может быть выгоднее использовать легковозводимые конструкции: «Они экономичны, быстро устанавливаются и могут удовлетворять базовые потребности таких компаний в производственных помещениях без лишних затрат».

В то время как крупные предприятия, имеющие большой объем производства и более специфические требования к инфраструктуре, могут потребовать более сложные и долговечные конструкции. «Эти компании часто инвестируют в долгосрочные проекты



ОЛЕГ МАРСЕЕВ

ОБЩЕЕ ЧИСЛО РЕЗИДЕНТОВ ТАКИХ ПАРКОВ СОСТАВЛЯЕТ ОКОЛО 5 ТЫС.

и стараются обеспечить максимальную надежность своих производственных площадей», — добавил представитель АКИТ РФ.

В «Корпорации развития Среднего Урала» также подтверждают, что выбор типа конструкций может отличаться в зависимости от размера и потребностей предприятия. Так, на данный момент резиденты индустриального парка «Богословский» располагаются в производственных зданиях площадью 1,5 тыс. кв. метров, выполненных из железобетонного или металлического каркаса, с наличием внутрицевых грузоподъемных механизмов, а также всей необходимой инженерной инфраструктурой. В Корпорации отметили, что такие производственные здания, как показала практика, оптимально подходят для работы малого бизнеса.

«В целом на территории индустриального парка резиденты самостоятельно выбирают технологию возведения своих зданий и сооружений, исходя из требований действующих норм и своего планируемого технологического процесса на площадке», — подчеркнули в КРСУ.

Необходимость применения другого подхода к строительству видна на примере технопарка «Космос», который Корпорация планирует построить на территории нового района Новокольцовский в Екатеринбурге. Проект предполагает создание научно-производственной предпринимательской экосистемы, которая совместит в себе как малые инновационные предприятия, так и крупное высокотехнологичное производство. Внутри технопарка разместятся лаборатории, испытательные центры и полигоны, центр коллективного пользования и прочие объекты.

«Для удовлетворения потребностей каждой категории резидентов и создания различных по своему назначению объектов в одном здании необходим более специализированный подход к выбору конструктива и инженерных сетей. Он будет учитывать множество требований, применяемых особым образом к каждому объекту», — добавили в Корпорации. В строительстве технопарка «Космос» планируют применять энергосберегающие технологии, продуманное устройство инженерных сетей и благоустройства.

«Затраты на строительство легковозводимых конструкций в несколько, а то и в десяток раз ниже, чем затраты на строительство зданий из стального или железобетонного каркаса. Но не надо забывать, что все они предназначены для разных технологических задач и операций», — подчеркнули в КРСУ.

УРАЛЬСКИЙ ОПЫТ Когда управляющая компания индустриального или технопарка разрабатывает начальные планы и бюджеты, она старается учитывать потребности будущих резидентов, отметил Евгений Кравченко. По его словам, это особенно важно, так как разные отрасли, например, пищевая и электронная промышленности, имеют различные требования к производственным площадям.

«Если в начале проекта у управляющей компании уже есть договоренности с конкретными предприятиями, которые планируют разместиться в парке, то разрабатываются индивидуальные проекты. В противном случае, когда нет четкого представления о будущих резидентах, управляющая компания предпочитает создавать стандартные или универсальные помещения», — подчеркнул господин Кравченко.

Например, на Урале новым резидентом на площадке индустриального парка «Богословский» стала нефтесервисная и производственная компания «Богословский Инженерный Центр» (БИЦ). Как рассказали в КРСУ, резидент планирует инвестировать в свой проект не менее 300 млн. руб. Проект предусматривает возведение инженерного центра, производственных и административных зданий, а также закупку оборудования для обработки данных.

В качестве технологии возведения каркаса своих производственных зданий компания БИЦ выбрала стальные тонкостенные конструкции. «Такой подход к возведению каркаса обусловлен отсутствием повышенных требований к зданию в части воздействий на него определенных производственных нагрузок и факторов, а также отсутствию в необходимости грузоподъемных механизмов, рассчитанных на работу с грузами большой массы», — отметили в КРСУ.

В Корпорации добавили, что этот способ возведения каркаса позволяет сократить сроки начала производственной деятельности с момента аренды резидентом земельного участка, но он не подходит для тяжелой промышленности ввиду высоких нагрузок, температур и прочих факторов, которые влияют на строительные конструкции и здания.

ПЛОЩАДКИ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ Индустриальные парки способствуют развитию экономики региона, поскольку это дает новые рабочие места, улучшает транспортную инфраструктуру, благоприятно воздействуют на рост местного бизнеса вне промпарков, считает аналитик «Финам». Кроме того, по ее словам, предприятия ищут различные товары для своего бизнеса у местных производителей, что позволяет им сокращать издержки на доставку.

Как пояснил заместитель директора по проектно-аналитической работе АКИТ РФ, индустриальные парки и технопарки создаются для поддержки и развития бизнеса компаний-резидентов. Эти компании, в свою очередь, и создают новые рабочие места, увеличивают налоговые поступления и вносят свой вклад в экономику региона. По его словам, чтобы такие парки работали эффективно, требуется хорошо развитая инфраструктура вокруг них, включая дороги и другие социальные удобства.

«Обычно парки строятся либо в местах с уже существующей инфраструктурой, либо дополнительно строится все необходимое для нормального функционирования парка и удобства резидентов. Именно благодаря этой дополнительной или существующей инфраструктуре близлежащие населенные пункты также получают стимул к развитию, улучшая качество жизни местных жителей и привлекая новых», — заключил Евгений Кравченко. ■

Коммерсантъ

Проведите время с пользой

три месяца бесплатного доступа к сервису kiozk за подписку на «Коммерсантъ»

как получить подарок?

Оформить и оплатить с 1 по 30 сентября 2023 года подписку на 3 месяца на газету «Коммерсантъ» по специальной цене — 799 рублей.

Получить на свою электронную почту индивидуальный промокод* для активации доступа на три месяца к сервису kiozk.



*Промокод высылается на электронный адрес, предоставленный подписчиком, в течение 3 рабочих дней после оплаты подписки.

KIOZK — ЭТО УДОБНЫЙ СЕРВИС ДЛЯ ЧТЕНИЯ ЖУРНАЛОВ С ЛЮБЫХ УСТРОЙСТВ И ДОСТУП К НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫМ ИЗДАНИЯМ НА РЫНКЕ



16+ реклама

ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ФУНДАМЕНТ

ДЕВЕЛОПЕРЫ, РАБОТАЮЩИЕ НА РЫНКЕ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ, К ЛЕТУ 2024 ГОДА ДОЛЖНЫ БУДУТ ПОЛНОСТЬЮ ПЕРЕЙТИ НА РАБОТУ С ТЕХНОЛОГИЯМИ ИНФОРМАЦИОННОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ (ТИМ). И ТОГДА КАК ОДНИ ЗАСТРОЙЩИКИ НАЧАЛИ ПРОЦЕСС ВНЕДРЕНИЯ СОВРЕМЕННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ЕЩЕ ПЯТЬ ЛЕТ НАЗАД, ДРУГИЕ ЗАНЯЛИСЬ ЭТИМ СОВСЕМ НЕДАВНО. ВСЕ ОПРОШЕННЫЕ УЧАСТНИКИ РЫНКА ОТМЕЧАЮТ, ЧТО ТИМ НЕ ТОЛЬКО ОБЛЕГЧАЕТ РАБОТУ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И ВЕДЕНИЮ ПРОЕКТОВ, НО И СНИЖАЕТ ИЗДЕРЖКИ. В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ДАННУЮ ТЕХНОЛОГИЮ НАЧАЛИ НЕ ТОЛЬКО ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ДОМОВ, НО И ДОРОГ.

ИЛЬЯ СМИРНОВ



НА ПРОТЯЖЕНИИ ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ УРАЛЬСКИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ПЕРЕХОДЯТ НА ТИМ

ПЕРЕХОДНЫЙ ПЕРИОД Применение технологий информационного моделирования (ТИМ, англ. BIM — Building Information Model.— Review) существенно изменило подход к работе девелоперов. Современные технологии позволяют создавать интеллектуальные проекты зданий, обеспечивать качественный контроль над строительством и эксплуатацией сооружений, а также избегать ошибок, которые могли быть допущены из-за человеческого фактора. По итогу компании более эффективно контролируют сроки и качество строительства, а также снижают затраты на подготовительный этап работ.

В России на фоне общей тенденции в цифровизации всех отраслей экономики использование новых технологий становится обязательным требованием. Полностью девелоперы и их подрядчики должны перейти на ТИМ уже к июлю 2024 года. «С 1 июля компании, строящие жилье с привлечением средств дольщиков, должны будут перейти на ТИМ-проектирование. Это не самое простое изменение принципов работы. И большой вызов для отрасли. Поэтому мы стремимся рассказать средним и малым игрокам о том наборе инструментов, который у них есть, чтобы соответствовать требованиям законодательства. И какой положительный эффект они могут получить от вхождения этих норм. Речь о сокращении числа процедур, повы-

шении эффективности в связи с экономией времени, трудозатрат», — отметил заместитель министра строительства и ЖКХ России Константин Михайлик.

Власти Свердловской области отмечали, что к полному переходу на ТИМ готовы все крупные, по региональным меркам, застройщики. Кроме того, в регионе ТИМ повсюду применяется в бюджетной сфере при строительстве школ, больниц, детских садов и других капитальных объектов. «Теперь эти нормы приходят и к тем, кто работает с “долевкой”. Мы считаем, что застройщикам необходимо понять, как это будет работать», — подчеркнул заместитель министра строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Антон Шафаростов.

Руководитель службы развития продукта и BIM-технологий Группы «Эталон» Денис Смирнов считает, что для крупных девелоперов, на которых приходится не менее 60% рынка, выполнить требование об обязательном переходе на ТИМ, не будет проблемой. По его словам, лидеры рынка уже используют как зарубежные, так и отечественные технологии, и в то же время занимаются разработкой собственных решений.

При этом он подчеркнул, что внедрение ТИМ может негативно отразиться на средних и мелких компаниях, для которых это станет большим расходом ресурсов. «Это большие вложения на стадии проектирования,

стройки и эксплуатации. Поэтому собственной разработкой технологий и занимаются компании из первой десятки-двадчатки, а небольшие застройщики чаще всего покупают готовые решения», — пояснил господин Смирнов.

ВРЕМЯ ТЕХНОЛОГИЙ Несмотря на общую цель полностью перейти на ТИМ к 2024 году, застройщики, работающие на рынке Свердловской области, начали процесс внедрения технологий в разное время. Так, Группа «Эталон» проводит работу по переходу компании в цифровую среду с 2014 году, а в целом технологии информационного моделирования применяются компанией более 10 лет. Денис Смирнов отметил, что все разделы проектирования были полностью переведены в ТИМ-среду к 2019 году. Девелопером был также разработан ряд собственных цифровых продуктов для оценки земельных участков, проектирования, стройки, продаж. Помимо этого, «Эталон» перешел от ручной работы дизайнеров, готовивших планировки квартир на сайт, к выгрузке и адаптации планировочных решений из BIM-модели. Благодаря этому время на создание квартирографии удалось сократить практически на 94%.

Руководитель ТИМ-департамента одного из крупнейших уральских застройщиков компании «Атом-

стройкомплекс» Роман Овсянкин рассказал, Review что ТИМ-департамент был создан в структуре компании пять лет назад в рамках оптимизации производственного цикла и цифровизации компании.

«Строительный холдинг полного цикла является прямым выгодополучателем той оптимизации, которую дает ТИМ на каждом этапе всех задействованных бизнес-процессов компании. За эти пять лет помимо специалистов института комплексного проектирования к работе с моделью и ее данными мы подключили сметчиков, руководителей проектов, специалистов производственно-технического отдела (ПТО), начали работать с нашим производством. Сегодня все новые объекты — как жилье, так и социальная инфраструктура — создаются в модели, этот процесс продолжает масштабироваться и уже поставлен на поток», — отметил господин Овсянкин.

Следующий этап, к реализации которого приступил «Атомстройкомплекс» — решение задач, связанных с автоматизированным получением смет и планированием на основании данных из модели. В компании ожидают, что это позволит вывести на новый уровень контроль над объемами выполнения работ, эффективно выстроить производственную загрузку предприятий, наладить качественную работу служб технадзора на основе информационной моде-



Проблемой для застройщиков может стать временно отсутствие альтернативы зарубежным технологиям. Например, в конце 2022 года российское подразделение разработчика программы для 3D-проектирования зданий и дизайна Autodesk запустило процедуру ликвидации. Девелоперы отмечали, что компания была одним из основных поставщиков программного обе-

спечения (ПО) для жилищного строительства. Аналитики BuildDocs считают, что застройщики не смогут перейти на отечественное программное обеспечение в определенные Минстроем сроки, а случится это лишь в 2026 году. В этот период будет нужно не только разработать продукты для стройки и эксплуатации и внедрить их, но и обучить кадры.

В Свердловской области технологии ТИМ начали внедрять и в дорожном строительстве. В региональном управлении автомобильных дорог Review рассказали, что с 2023 года подрядные организации будут создавать информационные модели объектов при выполне-

нии работ по государственным контрактам на проектирование строительства и реконструкции автодорог. Данное положение содержится в техническом задании Управления автодорог Свердловской области на выполнение инженерных изысканий и подготовку проектной документации объектов капитального строительства. Согласно заданию, проектная документация должна экспортироваться из цифровой модели в объеме, необходимом для получения положительного заключения госэкспертизы, разработки рабочей документации, выполнения строительно-монтажных работ.

Так, цифровые технологии были использованы при ремонте участка Серовского тракта вблизи Невьянска, где применялась система 3D-нивелирования. Данная технология представляет собой систему контроля положения рабочего оборудования дорожной машины, например, фрезы по высоте и уклону. Так система повышает эффективность дорожных работ, а также снижает риск недоделок.

«Технология уже доказала свою эффективность. Налицо экономия материалов, времени и трудозатрат», — отметил директор Невьянского ДРСУ АО «Свердловскавтодор» Виктор Копанов. Он добавил, что применение цифровой модели возможно и при укладке асфальта.

Для применения технологии 3D-нивелирования непосредственно на дороге машина-сканер с системой спутникового позиционирования сканирует существующее покрытие. Она определяет координаты каждой точки, на основании чего впоследствии создается 3D-модель полотна с учетом всех выпуклостей и впадин. Программа и данные загружаются в бортовой компьютер дорожной машины, которая выполняет фрезерование согласно цифровой модели. Цифровая модель сохраняется в памяти дорожной техники, поэтому на дороге не надо выставлять никаких меток. В связи с этим дорожная техника может продолжить работу на следующий день даже при замене бригады без дополнительных переустановок. ■

161



МАРИНА МОЛДАВСКАЯ

ГОД-РЕКОРД

НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЕКАТЕРИНБУРГА АНАЛИТИКИ ОЖИДАЮТ В КОНЦЕ ГОДА РЕКОРДНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПО ПРОДАЖАМ, ССЫЛАЯСЬ НА АЖИОТАЖНЫЙ СПРОС В АВГУСТЕ И СЕНТЯБРЕ. ОБЪЕМЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПРИ ЭТОМ СОХРАНЯЮТСЯ НА ВЫСОКОМ УРОВНЕ — К КОНЦУ ГОДА В РЕГИОНЕ ПЛАНИРУЮТ СДАТЬ ОКОЛО 3 МЛН КВ.М ЖИЛЬЯ. ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, ЦЕНЫ ПРОДОЛЖАТ РАСТИ ДО КОНЦА ГОДА, А ПОВЫШЕННАЯ КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА ПОКА НЕ ОКАЖЕТ ЗНАЧИТЕЛЬНОГО ВЛИЯНИЯ НА РЫНОК НОВОСТРОЕК. МАРИЯ ИГНАТОВА

СПРОС ПОШЕЛ НА АБОРДАЖ По итогам 2023 года объем продаж на рынке новостроек Екатеринбурга с большой долей вероятности окажется рекордно высоким. Как отмечают эксперты аналитической платформы bnMAP.pro, рекордные показатели будут достигнуты как за счет расширения ассортимента, так и благодаря очередному ажиотажному спросу, основанному на страхе упустить комфортные условия по ипотеке. Рекорд по продажам квартир по итогам месяца уже был побит в августе этого года, тогда на рынке было зарегистрировано около 4 тыс. договоров долевого участия (ДДУ) в строительстве, и это максимальный показатель за все время. Предыдущие пиковые значения были зафиксированы в декабре 2022 года и декабре 2014 года. «После любого ажиотажа случается спад, но текущие темпы продаж позволяют выйти на исторический рекорд по итогам года», — прокомментировали в Уральской палате недвижимости.

Как рассказал Review руководитель направления первичной недвижимости «Авито Недвижимости» Дмитрий Алексеев, спрос на первичное жилье в городе увеличился на 69,4% за год и на 17,5% за

девять месяцев. Сложившуюся тенденцию подтверждает и эксперт «Циан.Аналитики» Елена Лапшина. По ее словам, за восемь полных месяцев этого

года в Екатеринбурге было продано 17,9 тыс. квартир. В 2022 году за тот же промежуток времени продали 12,6 тыс. «Спрос увеличивается на протяжении

всего 2023 года, но в последние месяцы — более быстрыми темпами. Так, в августе этого года было заключено 3,1 тыс. сделок — на 21% больше, чем в июле (тогда 2,5 тыс. сделок) и в 2 раза больше, чем в августе прошлого года (тогда 1,4 тыс. сделок). Этот показатель рекордный», — рассказала Review Елена Лапшина.

Рекордные продажи фиксируют и банки. По данным уральского ГУ Банка России, за первое полугодие в Свердловской области было выдано более 30 тыс. ипотечных кредитов на 97 млрд руб. Как рассказывал начальник экономического управления Уральского ГУ Банка России Алексей Кориков, на 1 июля задолженность по ипотечным кредитам в регионе составила 474 млрд руб., а темпы роста за полгода составили 24%. В августе жители Свердловской области и вовсе оформили рекордное количество ипотечных кредитов на 19,2 млрд руб. — это на 43% больше, чем в июле 2023 года, сообщили в пресс-службе Сбербанка. На первичный рынок в июне, по данным данного банка, приходился 31% оформленных ипотечных кредитов, в июле — 35,5%, а в августе на рынок новостроек приходилось уже 47% выдан-



МАРИНА МОЛДАВСКАЯ

ПО ИТОГУ ГОДА В ЕКАТЕРИНБУРГЕ ОЖИДАЮТ РЕКОРДНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПО ЧИСЛУ СДЕЛОК

ных кредитов. Всего за июнь—август 2023 года Сбербанк в регионе выдал 45 млрд руб. ипотечных кредитов, что почти в три раза больше, чем прошлым летом.

Эксперты считают, что высокие продажи связаны с общим восстановлением рынка при более спокойной, чем в прошлом году, внешней повестке, а также с рядом других факторов: переток покупателей со вторичного рынка (где увеличились ставки по ипотеке), ослабление курса рубля, ожидаемое повышение первоначального взноса по льготной ипотеке до 20% и все более широкое распространение семейной ипотеки.

В «Авито недвижимости» отметили, что сильнее всего вырос интерес к однокомнатным квартирам: +91% год к году и +24,8% с начала года. По данным аналитической платформы bпMAP.pro, структура продаж строящегося жилья заметно меняется. Сейчас на квартиры до 40 кв.м приходится около 44% сделок. По данным экспертов этот показатель близок к тому, который был в 2021 году. При этом выросла доля квартир 30–40 кв.м, а сектор ультракомпактных студий (до 20 кв.м) напротив сжался. Квартиры от 40 до 60 кв.м занимают около 31% от всех сделок по ДДУ. 17% рынка сформировано сделками с квартирами от 60 до 70 кв.м, а доля квартир от 80 до 100 кв.м составляет около 5–6%. Сегмент больших квартир от 100 кв.м занимает всего около 2%.

ЦЕНЫ ПОДСМАТРИВАЮТ ЗА ПОКУПАТЕЛЯМИ Средняя стоимость квартир в новостройках Екатеринбурга, по данным на конец сентября, составила 5,8 млн руб. — это на 5,9% больше, чем в прошлом году, и на 6,7% больше по сравнению с началом календарного года, рассказал господин Алексеев. «В связи со значительным ростом спроса на “однушки” на рынке новостроек Екатеринбурга этот тип квартир подорожал заметнее всего — +12,2% за год, с 4,62 млн руб. до 5,19 млн руб.», — отметил он.

Средняя цена одного кв.м в сегменте новостроек Екатеринбурга на сегодняшний день по разным данным составляет 129–136 тыс. руб. и за год, по оценке «Циан.Аналитики», относительно прошлого года «квадрат» подорожал на 8,4%, а по сравнению с началом года — на 10,3% (в январе 2023 года — 123,3 тыс. рублей).

Согласно сайту N1.ru, самая высокая стоимость одного кв.м в новостройках, находящихся в продаже в Екатеринбурге, составляет 370,8 тыс. руб. в квартире площадью 240 кв.м в элитном ЖК «Макаровский». Самая низкая — 66,1 тыс. руб. в квартире площадью 154 кв.м в ЖК «Маяковский парк».

«С июня текущего года цены на рынке новостроек увеличиваются (до этого с марта прошлого года наблюдалась стагнация средних цен и их небольшое снижение в отдельные месяцы). Главный фактор роста — восстановление спроса. Застройщики реагируют на рост спроса и более активно индексируют цены», — отметила госпожа Лапшина. Кроме того, активизация спроса сама по себе поднимает цены вверх, так как с рынка быстрее уходят более дешевые лоты, а в продаже остаются более дорогие.



РЫНОК ПЫШНЫХ ОБЪЕМОВ В течение 2023 года эксперты несколько раз заявляли, что количество непроданных квартир на первичном рынке Екатеринбурга било рекорды и достигло 51 тыс. штук. «Летом 2023 года объем предложения на рынке новостроек превысил отметку в 50 тыс. квартир. Никогда ранее у покупателей Екатеринбурга не было такого широкого выбора на первичном рынке. Предложение стало более дифференцированным, как в территориальной, так и в качественной плоскости», — прокомментировали в УПН.

По итогам первой половины сентября 2023 года объем предложения квартир в новостройках Екатеринбурга увеличился в 3,2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2022 года. С начала года экспозиция увеличилась на 8,2%, рассказал Дмитрий Алексеев. При этом, согласно данным «Циан.Аналитики», объем предложения на рынке новостроек второй месяц подряд снижается на фоне роста спроса. Сейчас на платформе в Екатеринбурге доступно порядка 12 тыс. уникальных лотов. По сравнению с августом выбор сократился на 15%, по сравнению с сентябрем прошлого года объем предложения больше на 14%.

Строить в Свердловской области продолжают много — только за восемь месяцев в регионе ввели в эксплуатацию чуть более 2 млн кв.м жилья, из них 824 тыс. кв.м приходится на многоквартирные дома,

остальные на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). По итогу года в области хотят ввести более 3 млн кв.м жилья. «По нашей оценке, в этом году строители Свердловской области преодолели пороговый рубеж в три миллиона квадратных метров. Мы идем сейчас с приростом по отношению к прошлому году примерно в 20%», — прокомментировал ранее региональный министр строительства Михаил Волков.

По данным УПН, в третьем квартале в Екатеринбург индекс кранов равнялся 177 башенных кранов.

ИНДЕКС КРАНОВ ОТРАЖАЕТ КОЛИЧЕСТВО БАШЕННЫХ КРАНОВ, РАБОТАЮЩИХ НА СТРОИТЕЛЬНЫХ ПЛОЩАДКАХ ЖИЛЫХ ДОМОВ (БЕЗ УЧЕТА ОСТАНОВЛЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА). ПОКАЗАТЕЛЬ ЯВЛЯЕТСЯ КОСВЕННЫМ ИНДЕКСОМ СТРОИТЕЛЬНОЙ АКТИВНОСТИ В ЖИЛОЙ СФЕРЕ.

«После снижения в прошлом году индекс кранов снова быстро растет. В течение последнего квартала девелоперы продолжали выводить на рынок новые проекты, наращивая конкуренцию. За последний квартал число работающих кранов выросло на 20 штук или

ЦЕНЫ И СПРОС НА НОВОСТРОЙКИ ПРОДОЛЖАЮТ ПОКАЗЫВАТЬ ПОЛОЖИТЕЛЬНУЮ ДИНАМИКУ

на 13%», — сообщает УПН. Там также отметили, что по сравнению с аналогичным периодом прошлого года рост составил 17%.

СТАВКИ ДАЮТ ПРОГНОЗЫ Несмотря на повышения ключевой ставки в августе с 8,5% до 12%, а в сентябре и до 13%, эксперты пока не наблюдают на первичном рынке Екатеринбурга ослабления спроса или цен, пока они только растут. Как объяснила Елена Лапшина, на первичном рынке ставки почти полностью зависят от льготных программ (семейная, дальневосточная, субсидированная, ит-ипотека), поэтому повышение ключевой ставки не окажет существенного влияния на рынок новостроек, чего нельзя сказать про вторичный рынок жилья. Здесь повышения ключевой ставки станут ощутимым.

«Ключевая ставка 13% соответствует рыночному уровню ставок по ипотеки в диапазоне 14,5–15%, то есть, значений, которые принято определять как заградительно высокие. Пока что кризисных явлений на вторичном рынке не наблюдается — еще не все банки повысили ипотечные ставки, к тому же, еще остались покупатели с одобренными кредитами по “старым” условиям. В краткосрочной перспективе нескольких месяцев на вторичном рынке предпосылок для реального роста спроса и цен нет: ужесточение условий кредитования становится главной причиной стагнации», — заявила госпожа Лапшина, добавив, что спрос со «вторички» уже перетекает в сегмент новостроек, где действуют льготные программы.

Эксперты предполагают, что сентябрьские показатели по продажам будут на уровне августовских рекордов. Факторами снижения спроса могут стать выросшие цены, более жесткие требования банков к потенциальным заемщикам, рост ставок в несубсидируемых сегментах рынка (апартаментах и лотах вне 6-миллионных лимитов). «Даже при гипотетическом снижении спроса цены продолжают расти в силу инерции еще какое-то время. Поэтому в ближайшие месяцы два номинальные цены предложения продолжают увеличиваться», — считает госпожа Лапшина.

В УПН также отметили, что хоть условия кредитования на рынке жилья меняются, но у первичного рынка по-прежнему остаются привилегии. «И пока они (привилегии. — Review) продолжают двигать цены к следующим рекордам», — резюмировали аналитики УПН. ■



ЗАЕХАЛИ ПОД КРЫШУ

СПРОС НА ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ УПАЛ ПО СРАВНЕНИЮ С ПРОШЛЫМ ГОДОМ, ПРИ ЭТОМ ЦЕНЫ, ВСЛЕД ЗА ОСТАЛЬНЫМ РЫНКОМ, ПОДРОСЛИ. ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ, НАПРОТИВ, ВЫРОС НА 10,5%, А ПЛОЩАДЬ ПРОДАВАЕМЫХ ДОМОВ УМЕНЬШИЛАСЬ. ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО ИЗМЕНЕНИЯ В СТРУКТУРЕ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ В МЕНЬШЕЙ СТЕПЕНИ ОТРАЗЯТСЯ НА СЕГМЕНТЕ ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ И РЫНОК ОСТАНЕТСЯ ПОДВЕРЖЕН СЕЗОННОМУ ФАКТОРУ.

МАРИЯ ИГНАТОВА

РЫНОК ДАЛ НЕОДНОЗНАЧНЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ

Потенциальный спрос на покупку загородной недвижимости в Свердловской области в сентябре оказался на 20% ниже фоновых значений июня–августа, а по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 5%, рассказала Review эксперт “Циан.Аналитики” Елена Лапшина. Руководитель направления вторичной и загородной недвижимости «Авито Недвижимости» Сергей Хахулин также отмечает снижение интереса к данному сегменту. “В структуре спроса на рынке загородной недвижимости Свердловской области наблюдается небольшое снижение на 1,3% в сентябре текущего года по сравнению с аналогичным периодом 2022 года. Сильнее всего за год снизился интерес к приобретению коттеджей (–11,1% за год и —13,4% с начала года)”, — прокомментировал Review господин Хахулин. В то же время он отметил, что спрос на покупку дач и загородных домов увеличился (+1,4 и 1,7% год к году и +7,5% и +0,2% за последние девять месяцев соответственно).

Участники рынка также напоминают, что в России в целом интерес к загородной жизни увеличился — во многом на это повлияла пандемия коронавируса, когда многие жители крупных городов пробовали переехать поближе к природе. В 2020–2021 годах это спровоцировало ажиотажный спрос на данный сегмент недвижимости, который, впрочем, в дальнейшем немного угас.

СТАГНАЦИЯ С ПОКАЗАТЕЛЬНЫМ ПЛЮСОМ

Несмотря на изменения на рынке недвижимости в целом (в частности повышение ключевой ставки до 13% и, как следствие, ставок по ипотеке), за девять месяцев — с начала года — средняя стоимость загородных объектов на платформе “Авито” не изменилась и осталась на отметке 2 млн руб. Эксперты объясняют это тем, что рынок загородного жилья менее подвержен колебаниям, вызванному изменением ипотечных условий. “Доля ипотечных сделок на загородном рынке на уровне единиц процентов, поэтому данные решения не окажут на загородный рынок столь же высокого влияния, как на рынок “городского” жилья. По объемам кредитования загородная ипотека во много раз уступает займам на покупку квартир”, —



отметила эксперт “Циан. Аналитики”. Данную причину объясняют тем, что риск того, что частный дом окажется неликвидным активом при банкротстве заемщика, намного выше, чем для новостройки или квартиры на вторичном рынке. “И хотя этот ипотечный сегмент постепенно растет, на нем сохраняются более строгие условия по кредитам”, — отметила она.

В целом, средний ценник на загородные объекты в регионе постепенно корректируется вверх. Если все же говорить о динамике стоимости загородных объектов в регионе, то по данным Сергея Хахулина, с прошлого сентября средний ценник вырос на 17,6% с 1,7 млн руб. до 2 млн руб. Сильнее всего за год выросла средняя стоимость таунхаусов (+26,7%), с 7,5 млн руб. до 9,5 млн руб, а наименьшее изменение цены отмечено в сегменте дач (+6,2%) год к году. При этом с начала календарного года средняя стоимость дач даже немного снизилась — на 1,4% с 700 тыс. руб. до

690 тыс. руб. Госпожа Лапшина отметила, что средние цены на загородном рынке Екатеринбурга с начала года держатся на уровне 4,7–5 млн руб., до этого фиксировался их рост. Так, в сентябре средняя стоимость загородного дома составляет 4,9 млн руб. — это на 15,8% больше, чем год назад (тогда 4,2 млн руб.). По сравнению с началом года стоимость выше на 1,5% (тогда 4,8 млн руб.).

«Примечательно, что несмотря на стагнацию средних цен, снижается средняя площадь домов в продаже. В сентябре 2023 года средний метраж выставленного на продажу загородного дома составляет 104,6 кв.м., в начале года — 112,5 кв.м. То есть стоимость “за квадрат” на загородном рынке продолжает увеличиваться. За одни и те же деньги покупатель сейчас и полгода назад получит дома разной площади. Тренд на снижение средних площадей загородных домов наблюдается в большинстве регионов России», — прокомментировала Елена Лапшина.

По данным сайта по продаже недвижимости N1.ru, самый дорогой загородный объект, который находится в открытой продаже, стоит 180 млн руб. Речь идет о резиденции на озере Таватуй площадью 926 кв.м. Самый бюджетный вариант стоит 400 тыс. руб. За эти деньги можно приобрести часть дома в Пионерском поселке Екатеринбурга.

ОБЪЕМЫ ПРИРАСТАЮТ

Согласно результатам исследования фонда «Институт экономики города» (ИЭГ), в 17 крупнейших городских агломерациях России индивидуальная и малоэтажная (до четырех этажей) застройка сейчас занимает от 1,4% до 11,9% территорий. По данным департамента информационной политики Свердловской области, на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в регионе приходится большая часть нового жилья. Так, за восемь месяцев в области ввели в эксплуатацию более 2 млн кв.м жилья, из них лишь 824 тыс. кв.м приходится на многоквартирные дома, остальное приходится на ИЖС.

У УРАЛЬЦЕВ СОХРАНЯЕТСЯ ИНТЕРЕС К ЗАГОРОДНОМУ РЫНКУ, НО НЕ ТАКОЙ СИЛЬНЫЙ, КАК ВО ВРЕМЕНА ПАНДЕМИИ

При этом по данным Сергея Хахулина, по итогам первой половины сентября этого года объем предложения загородной недвижимости в Свердловской области незначительно снизился на 2,6% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. При этом с начала года экспозиция, наоборот, немного увеличилась, на 1,2%. Так, сильнее всего за девять месяцев выросло количество представленных на платформе дач (+5,7%) и коттеджей (+3,1%). Эксперты отмечают, что объем предложения на загородном рынке снижался во второй половине прошлого года, так как продавцы убрали объявления с продажи после завершения летнего сезона. В начале года выбор немного увеличился, после чего до конца сентября времени практически не менялся, отмечает Елена Лапшина. По данным «Циан» покупателям с апреля было доступно для приобретения около 4,7–4,9 тыс. домов. Относительно сентября прошлого года объем предложения больше на 10,5%. Как указано на сайте N1.ru, в продаже находятся более четырехсот объектов.

Как ранее отмечали участники рынка, застройщики не спешат системно осваивать данный сегмент рынка в Свердловской области. Например, в Московском регионе от интереса застройщиков к загородному рынку “на словах” к реальным проектам за три года прошли 5–6 компаний (мнее, чем с десятком конкретных проектов). В регионах дела с этим обстоят также не радужно.

В целом эксперты не прогнозируют значительных перемен на загородном рынке жилья. Средний ценник на загородные объекты в Свердловской области постепенно корректируется вверх, однако осенью период активной купли-продажи сменяется более спокойным состоянием рынка, во время которого цены могут немного снизиться. ■



СИСТЕМНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ПОКА НЕ СПЕШАТ ОСВАИВАТЬ ЭТОТ РЫНОК

ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК

«Синара Центр»

Респектабельно, красиво и «под ключ»

Российский бизнес постоянно ищет новые форматы корпоративных и деловых мероприятий. Одним из трендов современной ивент-индустрии является использование возможностей различных культурных, развлекательных и даже промышленных площадок.

В Екатеринбурге удобной для экспериментов площадкой стал комплекс Синара Центр — арт-пространство, которое появилось на месте исторического памятника, построенного в 1826 году по проекту легендарного архитектора Михаила Малахова. К началу 21 века объект культурного наследия сильно разрушился, был заброшен и находился на грани исчезновения. Благодаря Группе Синара он был реконструирован и за короткое время превратился в уникальную многофункциональную площадку. О том, какие форматы деловых, корпоративных и семейных мероприятий предлагает культурно-выставочный комплекс, рассказывает генеральный директор Синара Центра Ирина Домина.

Мир встал на путь диджитализации, и, если хочешь быть лидером в бизнесе, необходимо придерживаться тенденций. Приведу пример: залы Синара Центра оснащены системами управления светом и звуком, проекторами и экранами, климатом. Это стандартный набор, который есть у многих площадок.

Мы же можем предложить в разы больше опций. Например, сервис «Мобильный консьерж». Используя wi-fi гость, не скачивая никаких приложений, получает доступ в информационное поле мероприятия, может посмотреть программу события, контакты организаторов, назначить встречу с участниками события, заказать трансфер и т.д.

Одна из тенденций современного ивент-рынка — подключение дополнительных возможностей, так называемый формат «все включено». Многие компании занимаются организацией событий самостоятельно, и поэтому востребованы площадки с максимальным количеством опций. В нашу команду по организации мероприятий входят аккаунт-менеджер, менеджер по организации на площадке, администратор, звукорежиссер, видеоинженер, ведущий и, конечно, кейтеринг.

Синара Центр — это, в первую очередь, площадка для проведения масштабных деловых мероприятий и команда профессионалов, а не просто банкетный зал. Наши клиенты заинтересованы в качественном контенте и безупречном сервисе — поэтому они к нам и приходят. На нашей площадке есть все, чтобы любое деловое мероприятие прошло на высшем уровне: концертно-банкетный зал на 400 человек, переговорные комнаты, самое современное техническое оборудование.

Кроме того, в Синара Центре работает команда настоящих гуру ивент-индустрии. Менеджеры могут сделать сложную выставочную застройку, найти и пригласить на мероприятия уникальных спикеров, полностью разработать формат мероприятия и его содержание, организовать комплексное PR-сопровождение события и т.д.

Наша банкетная служба — это безупречное качество блюд и неизменная ориентированность на конкретного заказчика. Наш центр оборудован великолепной кухней: в отличие от многих других деловых площадок, еду у нас привозят в виде полуфабрикатов, а готовят на месте и подают, что называется, из-под ножа. Мы гордимся нашими медийными шеф-поварами, которые обладают рядом супертайных рецептов.

Поэтому со всей ответственностью могу заявить, что в отношении комплексных услуг по организации событий мы можем фактически все.

Мы работаем в секторе B2B и специализируемся, в основном, на крупных деловых и образовательных мероприятиях, конференциях, семинарах, форумах. Мы используем практически все доступные методы продвижения — PR, продвижение в СМИ, в интернете, в социальных сетях, на специализированных деловых порталах — за исключением, пожалуй, прямой широкой рекламы.

Однако самым любимым и действенным для нас является метод «сарафанного радио» и личных, тесных контактов с компаниями, заинтересованными в наших услугах. Для нас важна не массовая популярность, а, скорее, безупречный имидж площадки: к нам приходят крупные компании, для которых важен комфорт, высокое качество сервиса и еды, а также самое лучшее организационное и техническое сопровождение мероприятия.

Наш девиз — личный подход, гибкость и клиентоориентированность.

Синара Центр — это исторический контекст, уникальная атмосфера, новые возможности и смыслы, место для современных екатеринбуржцев и гостей города.

Всегда ждем Вас!



Ирина Домина,
генеральный директор
«Синара Центра»



Тел.: 8 (343) 350-22-00

sinara-center.com

Екатеринбург,
Верх-Исетский бульвар, 15/4





ПАРК СТОЛИЦ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ВОЗМОЖНОСТИ ВНУТРИ

ЧТО ТАКОЕ
ЖИЛАЯ ЭКОСИСТЕМА?



ОТВЕТ
НА САЙТЕ

+7 343 **286-88-86**



atlas_development

ATLAS
DEVELOPMENT