



Официальный публикатор в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта

Санкции меняют строительный рынок

Спецоперация российских войск на Украине обернулась санкциями со стороны целого ряда стран. Санкции сказались на многих сферах жизни, включая строительный рынок и рынок жилья

На рынке шпунтов грядут перемены

Для строительного рынка опять наступает время, когда импортозамещение выходит на первый план

Демонтаж по правилам

В феврале 2022 года Минстрой России утвердил Изменение № 1 к СП 325.1325800.2017 «Здания и сооружения. Правила производства работ при демонтаже и утилизации»

Универсиада в Екатеринбурге дала старт новой локации

Полным ходом в Новокольцовском районе Екатеринбурга, столицы Урала, идет строительство Деревни XXXII Всемирных летних студенческих игр

НЕДВИЖИМОСТЬ

- Старты продаж февраля
- Изменчивая мода на престиж
- Суперхит малого метража

Фото: пресс-служба ГК «АЛЮТЕХ»



Олег Жигель:

«Если вы хотя бы раз в жизни создали уникальную вещь, то вам крупно повезло. Нам повезло трижды: мы создали уникальный продукт, уникальное производство и уникальные бизнес-процессы»



www.newlessner.ru

тделстрой». Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Болі µия №78-001772 размещена на сайте НАШ.ДОМ.РФ.





Санкции меняют строительный рынок

Елена Зубова / Спецоперация российских войск на Украине обернулась санкциями со стороны целого ряда стран. Они сказались на многих сферах жизни, включая строительный рынок и рынок жилья. Правительство РФ, заявлявшее о готовности к санкциям, теперь принимает спешные меры для поддержания нормальной жизни в стране. 🧿

ЧАСТЬ І. УХОДЯ — УХОДИ

Почти одновременно с началом спецоперации многие компании с участием иностранного капитала заявили о своем уходе с российского рынка. Однако через несколько дней часть заявителей пошла на попятную. Кроме того, некоторые компании объявили о «приостановке» своей деятельности, объясняя это не столько политическими мотивами, сколько логистикой и запретами на ввоз в Россию комплектующих.

Смотрите, кто ушел!

По некоторым данным, об уходе с российского рынка заявило около 300 компаний. Среди них, разумеется, компании, так или иначе связанные с рынком недвижимости.

Прекращает работу в России шведская девелоперская компания Bonava, которая «не видит долгосрочных условий для ведения жилищного строительства в Санкт-Петербурге». Однако свои обязательства перед дольщиками обещает исполнить.

О приостановке деятельности на российском рынке проинформировали несколько иностранных архитектурных бюро: Herzog & de Meuron (Швейцария), Zaha Hadid Architects (Великобритания), Foster + Partners (Великобритания), MVRDV (Голландия), David Chipperfield Architects (Великобритания).

Японская компания Komatsu, производитель спецтехники, приостановила поставки в Россию, ссылаясь на трудности логистики.

Также приостановила деятельность компания Autodesk, на базе разработок которой используется технология ВІМ, ставшая уже обязательной для бюджетных проектов и активно используемая застройщиками в частном сегменте рынка.

«Уход Autodesk с российского рынка — это довольно сложная ситуация для их пользователей и партнеров компании, но хорошая новость для отечественных разработчиков. Ситуация небезвыходна: компании "СиСофт Девелопмент" и "Нанософт" предлагают линейку продуктов, которая полностью замещает инженерное ПО Autodesk, AVEVA, Hexagon и Bentley Systems. Надеемся, что разработанные нами программные продукты упростят процесс перехода и позволят качественно выполнять работу. Партнеры Autodesk могут переориентироваться на наши продукты — мы открыты для сотрудничества», — заявил Игорь Орельяна Урсуа, исполнительный и технический директор «СиСофт Девелопмент» (CSoft Development).



Смотрите, кто остался!

В то же время многие иностранные компании после примерно недельного раздумья уведомили о том, что остаются работать на российском рынке. Проще всего реорганизовать работу, видимо, консалтинговым компаниям. Например, «развод» с консалтинговой компанией CBRE оформляют управляющая компания Maris в Петербурге и «Метриум» в Москве. Компания CBRE приняла решение прекратить большую часть своей деятельности в России. В связи с этим «Метриум» прекращает участие в партнерской программе CBRE. Компания Maris продолжит работу в качестве самостоятельной консалтинговой компании под собственным брендом.

Западные акционеры Colliers решили выйти из российского бизнеса — после 28 лет работы. Но в Москве и Петербурге остается ООО «Коллиерз Интернешнл».

О приостановке закупки земли — следовательно, подготовки новых проектов и строительства жилья — сначала заявил финский концерн YIT. Кроме того, концерн решил больше не экспортировать строительные материалы из РФ. Но затем компания заявила о продолжении работы в России.

Решение остаться в России и продолжить работать в прежнем режиме озвучили израильская AFI Development и финская Hansa Group.

Финский производитель лифтов KONE заявил о временном прекращении поставок и оформления заказов, но обещал остаться на российском рынке.

ЧАСТЬ II. ИПОТЕКА ПО-ПРЕЖНЕМУ «НАШЕ ВСЕ»

Подъем ключевой ставки Центробанка на фоне санкций заставил банки увеличить ставки заимствования, но льготные программы пока не меняются.

Ключевая ставка ЦБ с 28 февраля выросла с 9,5 до 20% годовых. Подъем ключевой ставки ЦБ заставил часть банков поднять по ипотечным программам ставки, которые выглядят теперь заградительными; часть банков - приостановить выдачу ипотечных кредитов.

Первым приостановил выдачу ипотеки Совкомбанк. После некоторого раздумья его примеру последовали Альфа-банк, банк «Дом.РФ», МТС-банк, ФК «Открытие», банк «Тинькофф». Банк «Россия» заявил об ограничении выдачи ипотеки.

Все выше и выше...

Большинство крупных игроков ипотечного рынка без промедления откликнулись на повышение ключевой ставки - подняли процентные ставки по ипотечным кредитам. Так, ВТБ уже 28 февраля поднял ставку до 15,3% годовых и приостановил рефинансирование кредитов, а 4 марта на фоне увеличения ставок в других банках — нарастил ипотечную ставку до 22,4% годовых. Сбер поднял ставку до 18,6% годовых, Абсолют-банк — до 23% годовых, «Ак Барс» — до 22%, «Санкт-Петербург» до 21,4%.

При этом банки сохраняют ставки по уже выданным кредитам.

«Сейчас ситуация меняется чуть ли не каждый день. Сначала банки проанонсировали повышение ставок до 13-15% в конце февраля. После увеличения ключевой



ставки проценты в ВТБ и Сбербанке выросли до 19,3-20,3%. За ними подтянулись и другие банки. И это не предел, ведь ставки по ипотеке обычно выше ключевой ставки», - от-

метил Николай Гражданкин, начальник отдела продаж «Отделстрой».

«Конечно, текущая ключевая ставка Центробанка фактически закрывает возможность кредитования как населения, так и бизнеса. Минимальная банковская маржа, как правило, составляет три процентных пункта в дополнение к ключевой ставке ЦБ, а это значит, что стоимость ипотечного кредита достигнет грабительских 23%. В условиях санкций, закрытия внешних рынков промышленных товаров, капитала и



технологий страна не сможет развиваться при таком дорогом кредите. Ипотеку никто брать не будет, а девелоперы не смогут реализовать свои проекты», полагает Владимир Ще-

> **Менеджер РR-службы:** Анастасия Мишукова E-mail: pr@asninfo.ru. Тел. +7 (996) 780-75-14

Тел/факс +7 (812) 605-00-50 E-mail: reklama@asninfo.ru

Отдел распространения:

Тел/факс +7 (812) 605-00-50

Свидетельство ПИ № ФС77-81786

Издается с февраля 2002 года Выходит ежемесячно

Заказ № 17

Технический отдел: Анатолий Конюхов

Отдел дизайна и верстки: Владимир Кузнецов

Подписано в печать фактически 18.00 11.03.2022

кин, основатель и совладелец Группы

Участники рынка отсылают к кризису 2014 года. «Если мы вспомним 2014 год, тогда тоже ставки по ипотечным кредитам краткосрочно взлетали до 24% годовых. Брали такую ипотеку единицы — те, кто планировал в скором времени кредит погасить за счет продажи имеющейся недвижимости и пр. Такая высокая ставка была заградительной мерой в неспокойное время», — говорит **Николай Гражданкин**.



Елена Тарасова, коммерческий директор GRAVION, призывает «не паниковать»: «В массовом сегменте, где львиная доля сделок приобретается с помощью ипотечных

программ, ситуация менее радужная, но не стоит паниковать. Да, пока обстановка со ставкой рефинансирования ЦБ, а также с курсом валют не стабилизируется, ипотечный рынок будет стагнировать и находиться в состоянии паузы. Но, с нашей точки зрения, вопрос будет решен в ближайшие две-три недели, и рынок начнет оживать».

С надеждой на субсидии

До конца марта в стране еще продолжат действовать льготные ипотечные программы по «старым» условиям. Как отметил



вице-премьер РФ Марат Хуснуллин, спрос на подобные программы быстро вырос: «Ни одну льготную программу ипотеки, несмотря на рост ставки, мы не сократили. И программа

молодых семей, и сельская ипотека, и дальневосточная, и льготная ипотека 7-процентная — все сохранены. И сегодня мы видим, что за неделю прирост по этим ипотечным программам составил от 30 до 60%».

Сейчас власти обсуждают повышение ставок по льготным программам до 12,5%

«С увеличением ключевой ставки будут расти и ипотечные ставки. Рынок ипотеки будет переформирован, меньше будет людей, которые планировали взять кредит на 10-20 лет. При этом спрос на ипотеку все равно будет. Думаю, что на рынке останутся субсидированные ипотечные ставки от застройщиков, возможно, появит-



Отдел рекламы: Серафима Редуто (руководитель), Валентина Бортникова,

при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации

ся поддержка со стороны государства», — заключил Максим Пискарев, директор по маркетингу проекта «Avenue-Apart на Дыбенко».

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



 Официальный публикатор в области проектирования строительства, реконструкции, капитального ремонта

Издатель и учредитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство строительных новостей и информации»

Адрес редакции, издателя и учредителя:

Россия, 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12, лит. А Тел/факс +7 (812) 605-00-50. E-mail: info@asninfo.ru Интернет-портал: www.asninfo.ru









При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка

Генеральный директор: Инга Борисовна Удалова

Над номером работали: Елена Зубова, Оксана Корнюкова, Татьяна Рейтер, Лидия Туманцева,

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель

(спецвыпуски — по отдельному графику) Типография: ООО «Техно-Бизнес» 194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113 Тираж — 12 000 экземпляров

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору

в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР)

Подписано в печать по графику 18.00 11.03.2022



ЧАСТЬ III. ЧЕМ СТРОИТЬ БУДЕМ

В страну перестают поступать импортные строительные материалы и оборудование. Поскольку импортозамещение, громко анонсированное несколько лет назад, более-менее успешно случилось только в агропромышленном комплексе, строительство, безусловно, пострадает. Впрочем, как и магазины, торгующие стройматериалами.

По разным данным, в строительстве элитного жилья используется до 40% импортных материалов, в массовом сегменте — до 25%.

Ранее СМИ сообщили о предстоящем удорожании стройматериалов на 30%, в том числе из-за курса доллара. Помимо этого, дорожают сырье, энергоносители, перевозки.

В результате отечественные производители после объявления санкций либо повысили цены сразу, либо приостановили отгрузку.

Как отметил Константин Щапов, исполнительный директор ООО «Пушкинский машиностроительный завод», сей-



час сложно держать уровень цен, но завод фиксирует себестоимость продукции, ориентируясь прежде всего на совокупность затрат на трудовые ресурсы, средства производства и добавлен-

ную стоимость. «На наш взгляд, вопрос цен на металл относится к компетенции государства, так как неконтролируемый рост стоимости металла, его волатильность не могут объясняться внешними рынками — это лишь обоснование для картельного взаимодействия металлургов, а соответственно, предмет внимания госорганов», — подчеркнул он.

Машины и механизмы

Сложившаяся ситуация угрожает старением техники, используемой в строительстве. Георгий Патанин, руководитель агент-



ства недвижимости Георгия Патанина, отметил: техника, которая участвует в строительном процессе, зачастую находится в зарубежном лизинге. Но при этом компании, которые об-

служивают эту технику, как правило, имеют запас по ее обслуживанию.

Новая техника, в том числе российского производства, изготавливается на импортном или частично импортном оборудовании именно о провалах в машиностроении идут разговоры в Правительстве РФ.

Константин Щапов рассказывает: «В производимой продукции Пушкинского машиностроительного завода (входит в Группу компаний "ГЕОИЗОЛ") не используются зарубежные комплектующие, над чем мы продолжительно работали предыдущие годы. Ярким примером может служить выпуск с 2012 года инновационного для российского рынка импортозамещающего продукта многофункциональной геотехнической системы (МГТС) GEOIZOL-MP. При производстве МГТС мы применяем российское оборудование и только высокопрочную российскую сталь. Однако ряд продуктов завод производит в том числе на зарубежных станках, запчасти и комплектующие для которых мы вынуждены закупать за границей. Но мы сконцентрированы на диверсификации цепочек поставки комплектующих и запчастей к этим станкам, а в некоторых случаях производим детали самостоятельно».

По его словам, ориентируясь на потребности заказчиков, за последние три года предприятие наработало большое количество новых компетенций. Поэтому наряду с выпуском типовой продукции — широкого спектра бурового оборудования и инструмента, строительных металлоконструкций и узлов машиностроения — предприятие способно решать и нестандартные задачи. «Безусловно, при запросе рынка на производство строительных материалов и комплектующих с высокой долей машиностроительных операций мы быстро переориентируемся на этот тип продукции», — заверил Константин Щапов.

Трудовые ресурсы

Подрядная компания «СтройКрафт» подсчитала: дефицит рабочей силы на стройках Петербурга до последнего времени сохранялся на уровне 25%. Но ситуация может ухудшиться, в том числе из-за оттока трудовых мигрантов, и дефицит достигнет 60%.

В свою очередь Никита Стасишин, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ, объявил: большого дефицита рабочей



силы на стройплощадках быть не должно. «Никаких сокращений в строительном комплексе сейчас не происходит. У нас идет наращивание объемов как по госзаказам, так и в жи-

лищном строительстве. Поэтому мы готовы предложить нашим работодателям заместить иностранную рабочую силу гражданами РФ, которые сегодня по тем или иным причинам останутся без работы. Мы занимаемся этим с Рострудом и Минтрудом», — сообщил он.

ЧАСТЬ IV. РЫНОК ПРИНЯЛ

Ажиотаж на рынке новостроек возник в том числе благодаря усилиям некоторых застройщиков — кто-то притормозил продажи или вывод на рынок нового проекта, ктото, убоявшись санкций, решил немедленно подстраховаться, вложив деньги в недвижимость. Соответственно, высоким спросом стали пользоваться самые ликвидные объекты — однокомнатные квартиры и студии.

«В свете последних событий резко возрос спрос на самые дешевые квартиры-студии в локациях Мурино, Шушары, Рыбацкое и пр. Люди, поснимав деньги с вкладов, пытаются их вложить в самое дешевые из доступных вариантов недвижимости с целью сохранить накопленное. У некоторых еще сохранилась до конца месяца одобренная ипотека под низкий процент, и они срочно ищут квартиру, чтобы эту ипотеку пристроить. А потом сдавать эту квартиру или перепродать дороже», — рассказал **Николай Гражданкин**.

Впрочем, покупатели элитного сегмента еще не интересовались рынком жилья. Как объясняет Сергей Бобашев, руководитель проекта LifeDeluxe.ru, «все спасают бизнес». Конечно, есть отдельные случаи — если люди решают спасать деньги, заложив их в бетон.

«Действия Центробанка легко объяснить. Ситуация должна стабилизироваться. В прошлый кризис высокая ставка держалась около трех месяцев и дальше пошла вниз.

Мы прогнозируем подобную ситуацию и сейчас. Застройщики определенно поднимут стоимость недвижимости, и мы это уже видим. Многие девелоперы поставили продажи на паузу и ждут понимания тенденций рынка. По предыдущему опыту могу смело предположить: при негативном раскладе мы увидим короткую стагнацию с дальнейшим ростом цен. При реалистичном раскладе — рост», прокомментировал Алексей Бондарев, генеральный директор агентства недвижимости ПРАЙД ГРУПП.

Результатом повышенного спроса стал рост цен. По данным компании «Метриум», по итогам февраля в массовых проектах первичного рынка Москвы цены выросли на 5%. Цены на апартаменты и квартиры в Петербурге выросли на 8-10% с середины февраля по начало марта.

При этом пока предложения на рынке достаточно. Но застройщики сомневаются в необходимости выводить на рынок новые объекты. Валерия Малышева, генеральный директор АО «Ленстройтрест», отмечает: работа по начатым проектам идет по плану, однако до прояснения ситуации застройщики не намерены выводить на рынок новые очереди и новые проекты. Уже начатые проекты будут завершены, если ставки по выданным кредитам не изменятся. Но следующие займы — при 20-процентной ключевой ставке — означают 25% годовых за проектное финансирование.

Поэтому новые проекты в ближайшее время на рынке не появятся. Соответственно, объемы ввода в 2023/2024 годах снизятся.

ИПОТЕЧНЫЕ СТАВКИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ПО СОСТОЯНИЮ НА 10 МАРТА

Банк	Программа	Ставка	
Сбербанк	Приобретение строящегося жилья	19,8%	
ВТБ	Новостройка	23%	
Альфа-банк	Новостройки	14,89%	
Газпромбанк	Ипотека на новостройку	21,1%	
Россельхозбанк	Ипотечное жилищное кредитование	24,75%	
ФК Открытие	Новостройка	22,99%	
Банк Дом.РФ	Приобретение квартиры на этапе строительства	19,5%	
Райффайзенбанк	Ипотека на новостройку	20,79%	
АК Барс	Перспектива	22%	
Абсолют банк	Первичный рынок	23,5%	
Уралсиб	Приобретение строящегося жилья	25,99%	
Банк Санкт-Петербург	Новостройка	21,4%	
Юникредит банк	Новостройка	22,1%	
Московский кредитный банк	Квартира в строящемся доме	19,5%	
РНКБ банк	Новостройки	13,75%	
Банк Центр-инвест	Ипотечный кредит	15,25%	
Средняя ставка		20,69%	

Источник: Frank RG

Консервация цен

Компании-застройщики довольно быстро среагировали на ситуацию. Одна за другой они стали объявлять о фиксировании цен в своих проектах.

Так, ГК «Ленстройтрест» не будет менять цены до 1 апреля 2022 года включительно. До этой же даты заморозила цены ГК «Альфа Фаберже» в своем флагманском проекте — Клуб-



ном доме Meltzer Hall. Виталий Бахарев, генеральный директор ГК «Альфа Фаберже», заявил: «Ближе к завершению этого периода мы примем решение о возможном продлении данной

меры исходя из развития ситуации, которая в настоящий момент формируется на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга в условиях внешнеполитической повестки. Мы будем двигаться исключительно навстречу нашим покупателям и однозначно не собираемся получать дополнительную прибыль за их счет в этот сложный для всех период».

На месяц цены на свои новостройки заморозила компания A101. Setl Group также заморозила цены до конца марта. Группа RBI приостановила, но затем возобновила продажи в ЖК Ultra City, оставив цены на прежнем

В проекте Gatchina Gardens цены заморожены до мая. «Несмотря на сложную международную обстановку, мы верим, что сейчас время здравомыслия, невозмутимости и ответственности. Мы имеем достаточный опыт работы в сложных экономических и политических условиях и способны быстро адаптироваться к внешним обстоятельствам, — за-



явила Наталья Осетрова, руководитель проекта города-курорта Gatchina **Gardens.** — С целью сохранения экономической стабильности и поддержки рынка текущие цены прода-

жи объектов города-курорта Gatchina Gardens зафиксированы до конца апреля 2022 года».

В надежде на лучшее

Пока застройщики не потеряли оптимизма. Олег Репченко, руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU»,



ждет скорого успокоения рынка - правда, с некоторыми последствиями: «Как и в конце 2014 года, люди сейчас кинутся скупать все, в том числе квартиры. Весьма

вероятно, что всплеском спроса воспользуются застройщики и поднимут цены — опять же, как в 2014 году. Но, так как банки уже выставили заградительные ставки по ипотеке, ажиотаж будет подпитываться только живыми деньгами, а значит, продлится недолго, месяц-два. А в среднесрочной перспективе рынок недвижимости, скорее всего, ждет жесткая и затяжная стагнация».

Елена Тарасова также в своих рассуждениях делает отсылку к 2014-му: «Ситуация чем-то напоминает 2014 год — мы лишены европейской недвижимости, поэтому российский рынок однозначно будет развиваться, это неминуемо. Конечно, при этом будет замещение импортных позиций, которые раньше использовались в отделке, в фурнитуре, комплектующих и пр., для того чтобы сократить валютную составляющую в бюджете затрат проектов. На проектное финансирование текущие факторы не окажут влияния, так как оно обеспечивается средствами покупателей на эскроу-счетах. А рынок ипотеки в ближайшее время придет в норму».

Помимо этого, она отмечает, что на фоне нынешней экономической ситуации многие потенциальные покупатели (не рассматриваем сейчас ипотечных заемщиков) предпочитают вывести свои средства с банковских счетов, вкладывая их в недвижимое имущество. «Также мы наблюдаем рост инвестиционного спроса», — подчеркнула Елена Тарасова.

«Если подытожить — ситуация непростая. Но все зависит от угла восприятия. Многие здесь видят кризис. Но выиграют те, кто видит возможности. В нашем сегменте они как всегда есть», - резюмировал Алексей

ЧАСТЬ V. ВЛАСТНЫЕ КОМПЕТЕНЦИИ

На заседании Госсовета премьер-министр Михаил Мишустин заверил: Правительство РФ готово к возможным санкциям. Выступая



на прошлой неделе на заседании Правительства РФ, он заявил: «Большой комплекс мер разработан для помощи строительной отрасли. В текущих условиях наша главная задача — не дать стройке

остановиться».

Среди предложений поддержки - упростить разработку градостроительной документации и процедуру публичных слушаний, ускорить предоставление земельных участков, при необходимости продлевать действующие договоры аренды на землю, упростить регистрацию прав на готовые объекты.

Кроме того, Марат Хуснуллин обещал субсидировать процентные ставки: «Сегодня я получаю сигналы со всей страны, что застройщикам уже предлагают кредиты под 23%. Поэтому мы также будем субсидировать процентные ставки для них».

Настройка законодательства

Госдума без устали принимает законопроекты — целыми пакетами и на дополнительных заседаниях. Среди уже принятых хотя бы в первом чтении документов — различного рода поправки в действующие законы. Например, исполнительным властям любого уровня разрешается пересматривать условия контрактов в рамках 44-ФЗ. Правительство РФ получит право поправлять проектную документацию из-за замены материалов. Объявляется амнистия капиталов. Кроме того, срок согласования генеральных планов и изменений в них не может превышать одного месяца, а подготовка документации планировки территорий и изменения в генплан и изменения в ПЗЗ могут происходить

жилая недвижимость

Окончание. Начало на стр. 4

Земельные участки из государственной или муниципальной собственности в 2022 году можно получить, минуя торги и по ускоренной процедуре, к тому же местные власти могут устанавливать арендную плату за землю в 1 рубль.

Депутатам предстоит рассмотреть второй пакет мер поддержки экономики России в условиях санкций, который правительственная комиссия по законопроектной деятельности уже одобрила.

Инициативы сверху и снизу

Минстрой также работает в направлении нивелирования последствий санкций для строительного комплекса. Минстрой РФ, ФАС и Минпромторг мониторят цены в строительстве, спрос на жилье, обеспеченность всеми ресурсами, в том числе финансами.



Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин заявил: «Мы работаем и с профильными ведомствами, и с профессиональным сообществом, и с бизнесом, чтобы определить

направления для развития в непростых условиях. С регионами также ведется системная работа... Среди ключевых направлений сегодня остаются ипотечное кредитование и проектное финансирование... Сохранение льготных ипотечных программ и их текущих параметров в настоящий момент призвано способствовать сохранению спроса и темпов развития отрасли...»

Отдельно министр подчеркнул: идет поиск мер, которые позволят застройщикам возместить затраты, связанные с проектным финансированием. «Предварительно обсуждаем снижение стоимости проектного

финансирования, сокращение ставки по нему до 15%. Также сегодня продолжаем работу по сокращению инвестиционно-строительного цикла, что позволит упростить и ускорить ряд процедур при планировании, строительстве и вводе объектов в эксплуатацию», — отметил Ирек Файзуллин.

Среди комплекса мер — перевод 2 тыс. из 3,8 тыс. обязательных процедур в разряд рекомендательных. Кроме того, предполагается сократить еще примерно 350 согласительных процедур. Это позволит уменьшить затраты застройщиков и ускорить сроки, предваряющие выход на стройплощадку.

Ленинградская область, как и многие другие регионы, готовит предложения для Минстроя РФ. «Ключевая задача — сохранить набранные темпы строительства в регионе. Мы подготовили пакет из одиннадцати предложений, которые коснутся льготного ипотечного кредитования, долевого строительства,



регулирования цен на стройматериалы и сокращение сроков получения разрешительной документации», пояснил Евгений Барановский, заместитель

председателя Правительства Ленобласти.

На сегодня общая стоимость первоочередных мер по поддержке российской экономики превысит 1 трлн рублей. Как ранее заявлял Президент РФ Владимир Путин, план мер поддержки будет дополняться по ходу поступления новых предложений и по результатам мониторинга ситуации.

В общий план федеральных властей вошло более сотни мероприятий для поддержки строительного комплекса и ЖКХ. Общая стоимость этих мер — 99,8 млрд рублей.

Новые ЖК Москвы и Подмосковья в феврале: в почете масштабы

Ирина Карпова / В феврале 2022 года только три новых жилых комплекса пополнили линейку предложений в Москве и Московской области. Зато это крупные проекты, рассчитанные на несколько лет. 🧐

Группа «Самолет» открыла продажи в ЖК «Пятницкие Луга» в городском округе Солнечногорск Московской области рядом с Захарьинской поймой и Митинским лесопарком.

На территории в 108 га планируется построить 503 тыс. кв. м жилья. На границе участка располагается берег реки Банька, где запланировано благоустройство набережной.

Кроме жилья, запроектированы две большие школы, четыре детских сада, плейхабы, скверы, прогулочные маршруты и различные места для отдыха.

Завершить проект предполагается в

190 тыс. кв. м жилья на территории 22 га будет построено в ЖК «Заречный квартал» в поселке Заречье Одинцовского района Подмосковья, рядом с кластером Сколково. Застройщиками выступают ГК ФСК и ІКОN Development. Они рассчитывают завершить проект в 2027 году. Пока на рынок выведена первая очередь ЖК, состоящая из шести домов. Обещан полный набор необходимой инфраструктуры, в частности, два детских сада, школа, коворкинги. Архитектурная концепция проекта разработана ведущим российским бюро Apex Project Bureau.

В качестве изюминки проекта можно рассматривать прямой выход участка к Мещерскому парку с воркаут-зонами, канатной дорогой, веревочным парком, Мещерским прудом и пляжем, а также пешую доступность гольф-клуба Skolkovo.

ГК ПИК вывела на рынок ЖК «Открытый парк» в районе Метрогородок. Это 22 жилых корпуса высотой 17-33 этажа, а также три детских сада, школа и поликлиника.

Застройщик собирается, кроме стандартной системы для умного дома «ПИК.смарт», установить в будущем ЖК ІР-домофоны. «Посмотреть видео с человеком, который к вам пришел, и открыть ему можно прямо со смартфона. Для этого даже необязательно быть дома — функция доступна везде, где есть интернет. Это удобно, когда нужно открыть дверь другому человеку, пока вы на прогулке или в магазине на первом

ІР-домофон может узнавать вас и открывать дверь, когда вы к ней подходите, для этого достаточно загрузить в приложение свои фотографии», — указывают в компании.

Можно загрузить в приложение также фотографии друзей и близких — они также смогут попасть в квартиру в ваше отсутствие.

Стандарт комплексного развития территорий

Функциональное разнообразие

Создание районов с развитым стритритейлом, совмещающих жилые, офисные и сервисные функции

Компактная и плотная застройка

Учитывает человеческий масштаб в зданиях средней этажности и открытых пространствах

Безопасность и здоровье

Уменьшение трафика, высокое качество воздуха и возможность проводить досуг в общественных пространствах круглый

√ Комфорт перемещений

Разнообразие маршрутов и баланс всех видов перемещений, эффективность общественного транспорта

√ Гибкость и автономность

Вариативность использования зданий и земельных участков за счет конструктивных планировочных решений

Комфортное жилье

Разнообразные планировки и типы жилой среды плюс качественные места общего пользования как стимул для жильцов совместно управлять домом и территорией

Источник: Дом.РФ

Новые жилые комплексы Москвы, выведенные в продажу в феврале 2022 года					
Название ЖК	Пятницкие Луга	Открытый парк	Заречный квартал Бизнес		
Класс ЖК	Комфорт	Стандарт			
Застройщик	Группа Самолет	ГК ПИК	ГК ФСК, IKON Development		
Адрес	МО, Солнечногорск, дер. Юрлово	Метрогородок, ул. Николая Химушина	МО, Одинцовский округ, пос. Заречье, ул. Торгова		
Ближайшая станция метро	Пятницкое шоссе, 12 мин. езды	Бульвар Рокоссовского, 16 мин. езды	Говорово, 15 мин. езды		
Количество этажей	11-12	17-33	9-11		
Материал стен	Монолит	Панель	Монолит		
Выведено корпусов	2	4 (первая очередь)	2		
Всего корпусов в проекте	10	22	6 в первой очереди		
Выведено лотов	1852	1408	422		
Всего лотов в проекте	9200		1200 в первой очереди		
Квартирография	От студий до четырехкомнатных, включая европланировки, площадью 21,6–80,4 кв. м	От студий до трехкомнатных, включая европланировки, площадью 19,8–85,9 кв. м	От одно- до пятикомнатных, включая европланировки, площадью 24,3–155,6 кв. м		
Особые квартиры			Варианты с тремя спальнями, гардеробными, двумя санузлами		
Высота потолков, метров	2,77-2,95	2,72	3,0-3,4		
Варианты отделки	∨ чистовая	∨ чистовая	√ без отделки		
Цена лота, руб.	4,7-10,6 млн	6,9-21,6 млн	8,1-36,7 млн		
Опции ЖК	 	 ✓ 3 детских сада ✓ школа ✓ поликлиника ✓ кладовые ✓ коворкинг 			
Парковка / количество мест	Отдельно стоящие паркинги	Придомовая, отдельно стоящие паркинги	Гостевая		
Срок сдачи выведенных корпусов	IV квартал 2023 года	III квартал 2024 года	I квартал 2023 года		
Срок сдачи всего проекта	2030 год		2027 год		

Сегодняшние инженеры зданий будущего

Дом культуры «ГЭС-2», Дворец художественной гимнастики Ирины Винер-Усмановой, башня «Эволюция» и башня «Федерация» в Москва-Сити, Большая спортивная арена «Лужники»... Что объединяет все эти технически сложные проекты XXI века? Над их созданием трудились специалисты компании «Метрополис». 🧿

Основанная в 2005 году, компания специализируется на выполнении работ по генеральному проектированию объектов гражданского строительства и производственных зданий, в том числе в партнерстве с лучшими международными и российскими архитектурными компаниями. Всего за время работы специалистами компании выполнено более 500 проектов.

Чтобы эффективно взаимодействовать друг с другом, инженерам приходится обмениваться огромным количеством данных в режиме онлайн не только между проектными группами, но и с коллегами в других городах и странах. Сегодня офисы «Метрополис» работают в Москве, Санкт-Петербурге, Казани и Нижнем Новгороде, а коммуникации с архитектурными бюро, девелоперами, подрядчиками происходят по всей России, а также в странах Европы и Азии.

Так, при создании олимпийского медиацентра в Сочи компании нужно было наладить передачу данных между разделами, чтобы разработать алгоритм безопасности и алгоритм, по которо-

му люди смогли получать доступ в здание. Это была сложная система безопасности, в которой было использовано около 80 тысяч точек сигналов автоматики.

Еще одно направление в работе компании взаимодействие с научно-исследовательскими и специализированными организациями (НИИЖБ, НИИОСП, ЦНИИСК, ЦНИИЭП) по вопросам разработки документации, по поиску совместных наиболее эффективных решений.

ВІМ-технологии как основа современного строительства

На сегодняшний день 100% проектов компании реализуются с применением технологии информационного моделирования (BIM/TИМ) на всех этапах — от эскизного проектирования до рабочей документации. Эти технологии основаны на передовых методах проектирования, существующих как в мировой, так и в отечественной практике. За счет активного и успешного использования BIM-технологий, а также их продвижения на отраслевых мероприятиях и в специализированных вузах «Метрополис» три года подряд получает статус ВІМ-лидера в

Использование BIM-технологий позволяет вывести на новый уровень отношения между заказчиком, проектировщиком, строителем и эксплуатирующей организацией. Например, при реконструкции ГЭС-2, где компания работала над конструктивными

решениями и внутренними инженерными системами на стадиях разработки концепции, создания проектной и рабочей документации, взаимодействие между участниками проекта обеспечивали информационные технологии. С их помощью была проделана очень большая работа по координации стальных конструкций перекрытий, сборных железобетонных конструкций и их креплений, инженерных систем. Был сохранен исторический фасад при полном обновлении конструктивных и инженерных решений, многие из которых были разработаны специалистами «Метрополис» по индивидуальным проектам.

Всего в компании используется более 30 специализированных программных комплексов. Для решения задач, связанных с расчетом различных физических процессов микроклимата, потоков воздуха или жидкостей, применяется CFD-моделирование на базе программного комплекса STAR CCM+. Расчеты строительных конструкций ведутся с использованием расчетных комплексов ЛИРА САПР, САПФИР, SCAD. Разработку цифровых моделей и проектов металлических конструкций обеспечивает специализированная группа с применением программного комплекса Tekla. Геотехнические расчеты и проектирование, включающее расчет оснований, фундаментов, подземных и заглубленных конструкций, в том числе в условиях плотной городской застройки и сложных грунтовых условиях, 3D-моделирование напряженно-деформиро-

Выбор кадров

комплекса Plaxis.

Архитектурно-строительное проектирование стремительно развивается, применяет новые методики и технологии и в чем-то уже опережает вузовские программы. Для такой динамично растущей компании, как «Метрополис», имеет значение не столько количественный, сколько качественный рост собственных сотрудников.

ванного состояния основания вы-

полняются с помощью программного

По словам генерального директора компании Александра Ворожбитова, компетенции выпускников вузов приходится «доращивать» уже в процессе работы над конкретными проектами. 98% сотрудников «Метрополис» имеют высшее обра-

зование преимущественно инженерных специальностей и являются выпускниками 159 российских и европей-

ских высших учебных заведений. Начиная с 2018 года компания активно сотрудничает с ведущими отраслевыми вузами страны и практикует проведение кейс-чемпионатов. Это соревнования студенческих команд в решении практических задач, основанных на реальном

«МЕТРОПОЛИС»:

Ирины Винер-Усманово

- Более 17 лет на рынке
- Более 450 сотрудников
- Более 500 реализованных
- Партнеры компании: Zaha Hadid Architects, Asymptote Architecture, Ricardo Bofill Taller de Arquitectura, Valode & Pistre, Aukett Swanke, SPEECH, SERGEY SKURATOV ARCHITECTS, UNK project, KAMEN ARCHITECTS, ABD Architects, ADM,
- Заказчики: MR GROUP, Capital Group, BARKLI, AFI Development, IKON Development, USM Development, ИНТЕКО, ЛСР.



проекте. «Метрополис» инициирует проведение такого рода соревнований, поскольку это глобальный образовательный тренд, который помогает участникам развить свои навыки (soft skills и hard skills), а работодателям - лично знакомиться с талантливыми студентами. По итогам кейс-чемпионатов компания «Метрополис» приглашает команды победителей, а также отличившихся участников для прохождения стажировки, по результатам которой многие остаются работать в компании.

В прошлом году в офисах «Метрополис» прошло поздравление сотрудников-выпускников с окончанием высших учебных заведений. Компанию пополнили семнадцать дипломированных специалистов из шести ведущих вузов страны, из которых пятеро выпускников получили красные дипломы.

«Мы стараемся формировать конкурентный рынок, развивая квалификацию как опытных, так и молодых специалистов, повышая статус инженерных специальностей в России», — отмечает Александр Ворожбитов.

Сложный проект это умный проект

Многие из реализованных проектов относятся к категории технически сложных, многофункциональных и во многом уникальных объектов. Это означает, что определяющими решениями в их проектировании становятся автоматизированные инженерные системы, интеллектуальная архитектура, оригинальные конструктивные решения, где принимаются во внимание все особенности энергосбережения, экологичности, безопасности и другие важные факторы.

По словам главного инженера компании Александра Любарцева, в строительную отрасль приходят новые технологии, поэтому специалистам нужно изучать множество программных комплексов и смежные области. Это необходимо для того, чтобы соответствовать растущим требованиям клиентов. Высокий уровень квалификации сотрудников «Метрополис» позволяет проектировать такие различные по назначению объекты, как спортивные сооружения, многофункциональные комплексы, объекты здравоохранения, культурного и социального назначения.



Wilson

Образцовый завод для уникальных окон

Татьяна Рейтер / ГК «АЛЮТЕХ» выводит на российский рынок новый продукт — алюминиевые светопрозрачные конструкции с деревянными накладками. 25 февраля 2022 года во Всеволожске Ленобласти состоялось официальное открытие производства, рассчитанного на выпуск 20 тысяч единиц продукции в текущем году и 95 тысяч в перспективе. 🤰

Новое предприятие — это полный цикл производства окон, дверей, противопожарных конструкций из алюминиевых систем «АЛЮТЕХ», включая производственную линию, склад для работы с деревянными накладками, участок остекления и упаковки.

В начале церемонии директор филиала ООО «АЛЮТЕХ» Олег Жигель представил



базовые светопрозрачные конструкции, которые будет выпускать предприятие. Это уже хорошо известные на рынке теплые алюминиевые окна и двери на базе системы «Оконная система W72»,

противопожарные двери на базе «Противопожарной системы FR76», раздвижные системы на базе «Портальной системы SL 160».

Но «главным блюдом» вечера стала презентация премиального продукта - алюминиевых окон с декоративными деревянными накладками в составе стеклопакета. Конструкция окон разработана на основе

что дерево не получит повреждений, так как до установки будет храниться в проветриваемом помещении с соблюдением режима влажности. Оно не подвержено плесени, так как после установки покрывается пластиком, а дополнительная угловая поддержка гарантирует целостность угловых стыков и защиту от попадания влаги.

Путь от идеи производить премиальные конструкции до открытия завода занял три года — начиная от анализа рынка и подбора технологического оборудования до организации продвижения новой продукции в ди-



«Сегодня мы создаем новые возможности на рынке, - сказал директор регионального управления ГК "АЛЮТЕХ" в России **В**ладимир **А**рхипов. - В это непростое время всем

нам потребуется больше концентрации на результате и на своих возможностях.



По словам руководителя департамента «РСК» Сергея Негрея, в Санкт-Петербурге у компании есть четыре завода по выпуску стеклопакетов, и они спо-

собны полностью обеспечить качественными поставками новое предприятие «АЛЮТЕХ».

«Фурнитура — это самый технически сложный компонент для окон, особенно если речь идет о проектном бизнесе, - считает руко-



водитель направления корпоративных продаж "РОТО ФРАНК" Алексей **Щавлев.** — Фурнитура, которая будет применяться в алюмо-деревянных окнах, рассчитывается и подби-

рается индивидуально, исходя из толщины стен, требований к безопасности, веса, размеров, дизайна и других характеристик

окна. В ассортименте ROTO не менее

2 тысяч наименований продукции,

Современное производство

Новый производственный комплекс «АЛЮ-TEX» оснащен европейским высокотехнологичным оборудованием, которое представляет собой линию из нескольких автоматизированных станков и участков ручной обработки и сборки. В цехе установлен станок для распиловки профиля с ЧПУ, обрабатывающий фрезерный центр FomIndustrie, импостовые, углообжимные и копировально-фрезерные станки, есть отдельный участок для обработки и сборки деревянных элементов.

Управление станочным оборудованием происходит с помощью AluPRO - профессионального ПО для расчета конструкций из алюминиевых профильных систем. Работу высокоточных станков можно контролировать



Окна премиум-класса

Основное преимущество алюминиевых конструкции с декоративными деревянными накладками, которое выгодно отличает их от других оконных конструкций, — это устойчивость ко всем погодным испытаниям благодаря алюминиевому профилю, в то время как натуральное дерево создает в доме комфорт и уют.

Внутренняя отделка конструкций создается из экологически чистого массива двух пород дерева: прочного долговечного дуба или износостойкого эластичного ясеня. Архитекторы и дизайнеры смогут подобрать подходящую отделку из белого ясеня и темно-коричневого, рыжего или натурального дуба.

Установка деревянных накладок происходит непосредственно в заводских условиях, что поможет избежать целого ряда проблем, возникающих при монтаже и дальнейшей эксплуатации изделий. Заказчик может быть уверен, жить хорошую основу на будущее». Компоненты высокого качества

бителей и теперь создаем продукты,

востребованные на рынке. Надеюсь,

что введенные мощности позволят зало-

Проект стал результатом совместных усилий большой команды партнеров, которые поставляют комплектующие и участвуют в разработке уникального продукта.

«Мы давно сотрудничаем с "АЛЮТЕХ"и рады участвовать в новом проекте, - отмечает менеджер архитектурных проектов



AGC Glass Russia Алексей **Колонтаев.** — Качественное окно — это не только профиль, но и его заполнение. Для новой продукции мы выбрали стекло из продуктовой линейки Energy — это муль-

тифункциональное энергосберегающее стекло для оконного сегмента. Подзеркаленное, с серебристым оттенком, оно обеспечивает не только современный дизайн, но и высокий уровень теплоизоляции и при этом блокирует излишки поступающего извне тепла». фурнитуры для окон "АЛЮТЕХ" занимаются 200 инженеров нашей компании».

При разработке технологических процессов компания также ведет консультации с Научно-информационным учебно-производственным центром «Межрегиональный институт окна».

«Алюминиевые конструкции с деревянными накладками известны на строительном рынке, но "АЛЮТЕХ" решил не ронять марку качества и теперь сам производит алюмо-деревянные окна, запустив современный автоматизированный завод, — прокомментировала директор НИУПЦ "Межрегиональный



институт окна" Алексан**дра Куренкова.** — Сейчас в городе идет рекультивация серой зоны — это дорогие участки, которые, скорее всего, начнут застраиваться жильем высокого класса,

потому застройщики смогут еще шире применять премиальную оконную продукцию. Растет спрос на безопасные окна и пожаробезопасные двери, и алюминиевые конструкции "АЛЮТЕХ" полностью удовлетворяют не только этим требованиям, но и различным архитектурным решениям».

в онлайн-режиме. Прежде чем приступить к работе на оборудовании, операторы прошли необходимое обучение. Новое производство сертифицировано как по продукту, так и по рабочим местам. С готовым продуктом будет выдаваться паспорт качества.

Технологическое оснащение предприятия дает возможность настраивать станки под объектные проекты конкретного заказчика.

«Мы первыми среди предприятий ГК получили и установили это оборудование, - говорит замдиректора по производству Виктор Сорока. — Оно позволяет производить **более**



20 000 кв. м готовых изделий в год».

Для долгой и надежной эксплуатации окон не менее важна их качественная установка, потому на предприятии открыта школа «АЛЮ-ТЕХ» — здесь для партнеров компании проводится обучение специалистов по монтажу, а также и маркетологов.

«Наши дальнейшие усилия будут сосредоточены на оптимизации стоимости изделий, обеспечении оптимизированной цены на рынке В2В, В2С, на обучении дилеров по продукту, а также монтажников оконных блоков, — рассказывает о ближайших перспективах Олег Жигель. — Конечно, мы должны заниматься продвижением продукта на рынок В2С, и наша основная цель — это информирование о достоинствах и преимуществах наших продуктов в области теплофизических характеристик, сервиса, гарантии».

Фото: пресс-служба ГК «АЛЮТЕХ»

На рынке шпунтов грядут перемены

Для строительного рынка опять наступает время, когда импортозамещение выходит на первый план. 🤰



Многие отечественные аналоги, которые до сих пор развивались в тени привычных стройматериалов и конструкций, получили возможность потеснить конкурентов за счет лучшего соотношения цена/качество. Один из таких аналогов - шпунтовая продукция Челябинского предприятия ГК «ТрубМет-УралШпунт», деятельность которого направлена на обеспечение строителей экономически эффективными решениями в области гидротехники, возведения фундаментов и подземного строительства.

О том, как изменится рынок, рассказывает Алексей Ашастин, генеральный директор ТД «МИР» - Официальное представительство завода ГК «ТрубМет-УралШпунт».

Алексей Владимирович, расскажите, пожалуйста, о преимуществах шпунтов, которые вы предлагаете заказчикам.

Основной продукт, который мы поставляем на строительный рынок, это сварной шпунт корытного типа СШК, профили сварные шпунтовые двутаврового типа СШД и трубошпунт ПШСТ и ШТС. Шпунт СШК разработан в 2017 году как альтернатива горячекатаным шпунтам Ларсена зарубежного и отечественного производства. Он имеет схожую геометрию и может быть погружен в грунт с помощью той же техники и теми же методами вибропогружения и статического вдавливания, что и при работе с другими шпунтами.

СШК изготавливаются из низкоуглеродистых низколегированных сталей класса прочности не ниже 345 марок 09Г2С, которые обладают более высокими механическими свойствами по сравнению с аналогами из стали классов прочности стали позволяет уменьшить толщину конструкций и площадь поперечного сечения, снизить массу шпунта. При сохранении прочностных характеристик наш шпунт является более легким, что сокращает затраты и ускоряет процесс строительства.

Закупка шпунта, расходы на поставку, логистику и погружение рассчитываются исходя из веса в тоннах или из погонного метра шпунтовых конструкций, поэтому применение СШК экономит средства заказчика на материале, стоимости работ, транспортных издержках.

В ассортименте компании есть более 100 видов профилей от легких до тяжелых, с шириной от 400 до 2000 мм. Мы поставляем шпунты длиной от 3 до 28 и более метров. В конструкциях СШК применяются замковые соединения тип КО (кулачок/ обойма), сертифицированные в ЦНИИС и имеющие разрывное усилие свыше 1700 кН/п.м. — это выше, чем у шпунтов Ларсена.

Преимущества СШК оценены экспертами стройкомплекса: в 2018 году приказом Минстроя РФ они включены в классификатор строительных ресурсов с присвоением кода, гармонизированного с ОКВЭД, и размещением продукции в ФГИС ценообразования в строительстве. Трубошпунт и замки КО также включены в классификатор.

Часто ли к вам обращаются в поисках нестандартных шпунтовых конструкций?

- Возможно, мы одна из немногих компаний на рынке, которая производит панели разных конфигураций под заказ, можем разработать усовершенствованную замковую конструкцию, предложить технические



решения под конкретный проект. Например, для строительства Лахта Центра были изготовлены нестандартные шпунтовые

Что очень важно - мы умеем производить угловые панели. Обычно при устройстве стенки с угловыми соединениями подрядчику приходится самому сваривать новые конструкции на стройплощадке. Немногие из даже опытных застройщиков знают о том, что проект и производство угловых шпунтов можно заказать у нас, и они будут исполнены в заводских условиях и с заводским качеством. При этом их стоимость практически не отличается от стоимости рядовой панели независимо от количества в поставке. Например, на один из объектов мы отгрузили заказ массой 3000 тонн, где из более чем 600 стандартных панелей пятнадцать угловых были изготовлены по специальному проекту.

Предприятие — изготовитель шпунтов находится в Челябинске. Есть ли сложности с логистикой? Все-таки везти длинномерные изделия приходится за тысячи километров.

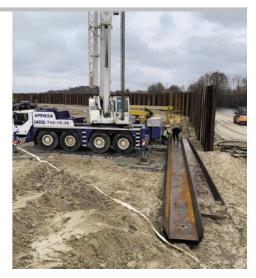
– Мы организуем доставку продукции автомобильным и железнодорожным транспортом в любую точку России и тщательно проверяем маршрут. Надежность и своевременность поставок — это кредо компании. Наши шпунты применяются на Камчатке, в Забайкалье, на объектах Крыма и на нефтегазовых месторождениях в Сибири. Кроме перевозки, мы выполняем антикоррозионное покрытие шпунтов. То есть предоставляем комплексные решения и техническую поддержку нашим клиентам на всех этапах взаимодействия и постоянно ищем возможности повысить уровень сервиса, прозрачность поставок. Нам нечего скрывать, и на любой стадии выполнения проекта заказчик может получить сведения о ходе работы и проверить их.

— Почувствовали ли вы изменения на строительном рынке в связи с международными событиями?

— Эти изменения связаны прежде всего с валютным курсом. Как следствие, цены на импортный шпунт за считанные дни стали запредельными. Цены даже на отечественный шпунт и раньше зависели от растущей стоимости металлопроката, что зачастую приводило к пересмотру договоров, а за последние недели стоимость шпунтовой стенки выросла как минимум до 30%.

Но и в этих условиях заказчик ТД «МИР» оказывается в выигрыше. Несмотря на то, что цены на нашу продукцию тоже подросли из-за расходов на сырье и логистику, разница между затратами на поставку СШК и других шпунтов по-прежнему значительная.

Я уверен, что многие проекты с использованием шпунтовых конструкций сейчас будут пересмотрены, особенно те, в которых были заложены импортные шпунты и комплектующие. Даже импортные замковые соединения будут заметно влиять на конечную стоимость. Первый фактор изменения в комплектации проектов — цена, которая «улетела» очень высоко. Второй фактор — сроки изготовления, которые для шпунтов, поставляемых из-за рубежа, тоже



проекты, в которых предусмотрено применение шпунтовых конструкций, с большой вероятностью будут переориентированы на российского производителя. К нам уже обратились компании, готовые рассмотреть экономически более эффективные решения.

Как изменится ваша деятельность в новых условиях? Насколько готов производитель удовлетворить спрос на челябинский шпунт?

- Сейчас основную долю поставок составляют шпунты корытного типа. Надеемся, что положительная динамика развития СШК сохранится, и мы увидим еще не один удачно реализованный проект.

У нас в ассортименте есть шпунтовая свая двутаврового типа СШД собственной разработки с улучшенными геометрическими параметрами и усовершенствованными замковыми соединениями тип КО2. СШД можно рассматривать в качестве более экономичной замены трубошпунту. Как показали расчеты конструкторов и проектировщиков, которые пересчитали проекты с трубошпунтами, двутавровый шпунт СШД дает колоссальные преимущества по нагрузкам и при этом экономит средства заказчика: разница будет составлять от десятков миллионов рублей и выше.

Что касается объемов поставок, то мы всегда работаем по принципу «возьмем в работу столько, сколько сможем произвести». Никогда не беремся за заказы, если не в состоянии их обеспечить, потому что дорожим наработанной за годы репутацией. До сих пор наши слова не расходились с делом, мы выполняли свои обязательства по поставкам в срок, а то и с опережением графика.

– Как вам видятся перспективы строительного рынка?

Стройку останавливать нельзя ни при каких обстоятельствах. Объекты, которые находятся в работе, будут обязательно выполнены, а новые проекты, скорее всего, будут переоценены с точки зрения применения других, более экономически выгодных, материалов и конструкций. Надеюсь, что ТД «МИР» сумеет сохранить всех своих заказчиков. Я убежден, что после вынужденной паузы стройка станет масштабнее, упор будет сделан на промышленное строительство новых заводов и предприятий.

С235, С255. Применение более прочной возросли. Поэтому ранее утвержденные Фото: пресс-служба ТД «МИР»

Демонтаж по правилам

Татьяна Рейтер / В феврале 2022 года Минстрой России утвердил Изменение № 1 к СП 325.1325800.2017 «Здания и сооружения. Правила производства работ при демонтаже и утилизации». 🤰

Документ вводит требования поэлементного демонтажа, учитывает опыт применения лучших практик и новых технологий при сносе зданий, предусматривает дополнительные требования безопасности при производстве работ. Эксперты, к которым обратился «Строительный Еженедельник», оценили влияние новых правил на отрасль.

Высокотехнологичный CHOC

Скорости и отлаженности процессов сноса и демонтажа зданий можно только позавидовать: аккуратно разобрать некогда жилую пятиэтажку и рассортировать груду строительного мусора для последующей переработки можно за пару дней. Для этого существуют современные технологии безопасного цивилизованного разрушения: гидравлические ножницы и молоты, газовые и алмазные фрезы, спецтехника и подъемное оборудование, роботы с дистанционным управлением и многое другое.

С точки зрения применяемых технологий документ зафиксировал сложившуюся на рынке сноса ситуацию: 90% работ выполняются с помощью экскаваторов со стрелами до 60 м со специальным навесным гидравлическим оборудованием, остальные 10% приходятся на высотный демонтаж вручную, алмазную резку и другие виды. Крупные компании владеют собственным парком

«Сфера демонтажа с каждым годом становится сложнее технологически особенно это заметно по столичному



рынку, где уже сформировался устойчивый запрос на проекты с сохранением фасадных конструкций, с переносом зданий, с применением стандартов ESG, -

рассказывает генеральный директор ГК "КрашМаш", член правления Европейской демонтажной ассоциации Виктор Казаков. - Поэтому демонтажные проекты требуют использования максимально широкого спектра специализированного оборудования. Свод правил включил в систему регулирования новые единицы демонтажного оборудования, что является положительным явлением для рынка. В то же время без должного регулирования остались отдельные виды навесного оборудования и автомобильные краны, применяемые для высотного демонтажа».

«Наша компания применяет преимущественно экскаваторы-разрушители со стрелой высокого подъема,

максимально исключая применение ручного труда, что позволяет существенно обезопасить производство работ и при этом достигнуть оптимальных темпов производства работ, - подтверждает генеральный директор

ГК «ПРАЙД» Антон **Шевченко**. — Наша компания располагает собственным парком экскаваторов-разрушителей». При этом ряд нишевых

технологий пока остается вне нормативного регулирования, несмотря на их потенциал.

Вице-президент ГК Springald Виталий Никифоровский полагает, что стандартизация новых технологий -



это вопрос времени. Лидеры рынка и раньше учились применять их и продолжают осваивать новинки задолго до внесения в нормативные документы.

«Например, сейчас апробируются методы химического демонтажа, при котором несущие конструкции разрываются при реакции химических реагентов, приводит пример эксперт. - Метод очень перспективен для демонтажа высотных конструкций, но требует высокой квалификации специалистов».



Сносить, перерабатывать и снова строить

В Изменениях введены требования поэлементного демонтажа, позволяющего отсортировать и максимально использовать отходы на стройплощадке - это, по замыслу авторов поправок, позволит снизить стоимость их обработки, сократить объем вывозимого на полигон строительного мусора и тем самым уменьшить негативное воздействие на окружающую среду. Проблема актуальная: по данным Росприроднадзора, работы по сносу и демонтажу зданий в 2020 году привели к образованию более 71 млн тонн таких отходов, из которых на переработку отправилось только 22%.





Разумный подход к строительным отходам уже используют ведущие компании отрасли. ГК «Прайд» применяет на объектах собственные дробильносортировочные комплексы с системами пылеподавления — это минимизирует вредное воздействие на окружающую среду. В ГК «КрашМаш» поэлементный демонтаж с сортировкой отходов по группам на месте проведения работ применяют с 2007 года. Эта технология, называемая «умный снос», получила широкое распространение в Москве. Однако ее распространение на регионы, что предполагают обновленный Свод правил и Всероссийская программа реновации, несет в себе две группы проблем, решению которых нужно будет уделить внимание, полагает Виктор Казаков.

«Первая группа проблем связана с необходимостью повсеместного внедрения цифровых инструментов контроля за вывозом строительных отходов и качеством соблюдения СП. В Москве эта система работает уже несколько лет, но будут ли у регионов средства на ее внедрение? И будет ли полноценно работать эта система без внедрения механизмов контроля, аналогичных московским? — задается закономерными вопросами глава "КрашМаш". — К сожалению, сейчас во многих регионах уровень проведения демонтажных работ оставляет желать лучшего и само по себе внедрение «умного сноса» к качественному росту не приведет».

Вторую группу проблем эксперт связывает с экономической целесообразностью «умного сноса» для заказчика и для подрядчика. До тех пор, пока региональные рынки вторичных материалов не сформированы, поэлементный снос с сортировкой и вывозом отходов по группам приводит не к экономии, а к удорожанию проекта. Чтобы «умный снос» стал выгоден для подрядчика, необходимо грамотное планирование производства работ и, что немаловажно, логистических схем.

Еще больше вопросов вызывают требования к предельно допустимым концентрациям загрязняющих веществ в атмосферном воздухе, которые становятся обязательными в процессе демонтажа наряду с шумо- и пылеподавлением.

«С реализацией требований могут возникнуть проблемы, - полагает Виталий Никифоровский. — Если с пылеподавлением все понятно, то, как мониторить ПДК в режиме онлайн, даже для лабораторий загадка».

Повысить безопасность

Отдельное внимание в Изменении уделено вопросам безопасности и охраны труда: дополнены требования безопасности при производстве работ на высоте, при проведении демонтажных работ в ночное время суток, установлена необходимость применения радиопереговорных устройств при работе экскаватора.

«Демонтаж — один из самых опасных строительных процессов, но профессионалы отрасли всегда следуют нормам ОТ и ТБ, — уверен Виталий Никифоровский. -Большинство несчастных случаев происходит со случайными людьми, которые берутся заниматься сносом зданий, не обладая ни техникой, ни знаниями, ни опытом, но соглашающихся работать за копеечные расценки на демонтажные работы».

«Вопросы безопасности труда стоят остро не только в отрасли сноса и демонтажа, но и в других отраслях и производствах, считает начальник отдела охраны труда



ООО «СносСтройИнвест» **Светлана Ткаченко.** — Не будет преувеличением сказать, что все законодательно закрепленные правила по охране труда "написаны кровью" и выполнение

требований безопасности должно быть неукоснительным».

С этой целью в компании «СносСтрой-Инвест» ежегодно разрабатывается план мероприятий, направленных на снижение производственного травматизма и воздействия вредных производственных факторов, вводятся и совершенствуются внутрикорпоративные нормы, проводится регулярное обучение сотрудников, повышение их компетенций в части производства работ, предотвращающих любые внештатные ситуации.

По мнению Светланы Ткаченко, включение вопросов безопасности и охраны труда в части разъяснения и дополнения

требований безопасности к целому перечню работ связано с высоким травматизмом при их осуществлении. Неукоснительное выполнение принятых норм скажется положительно и снизит статистику несчастных случаев при производстве. Нововведения накладывают дополнительные обязательства и затраты на участников демонтажной отрасти, но ничто не может быть равноценным сохранению человеческой жизни и здоровья, уверен эксперт.

Наиболее эффективными методами повышения безопасности в области охраны труда являются:

- автоматизация и механизация технологических процессов с высоким уровнем
- модернизация оборудования, а также технологических процессов на рабочих местах с целью снижения воздействия вредных производственных факторов;
- мероприятия по улучшению санитарно-бытовых условий работников;
- организация обучения и повышения квалификации персонала как в части производства работ, так и в сфере безопасности и охраны труда.

Таким образом, актуализированный Свод правил 325.1325800.2017 учитывает изменения законодательной базы за время действия СП (в том числе четырех федеральных законов и более 40 национальных стандартов и СП), а также результаты отраслевых НИОКР и применения новых апробированных материалов и технологий. Как оказалось, отрасль демонтажа развивается быстрыми темпами: в документе прописаны и детализированы способы демонтажа различных конструкций, дополнен перечень передовых средств механизации. В то же время назревшие вопросы обращения с отходами, методы которых также закреплены в документе, зависят не только от опыта и возможностей отраслевой компании, но и от регулирования этой сферы на региональном уровне.





ЗАО «Ленинградский трест инженерно-строительных изысканий» (ЗАО «ЛенТИСИЗ»).

Работаем на всей европейской части России до Калининграда, от Архангельска до Краснодара

- Самая крупная грунтовая лаборатория в Санкт-Петербурге
- Собственный авто-парк изыскательской техники
- Более 14500 выполненных объектов в сфере инженерных изысканий
- 39 специалистов в реестре НОПРИЗ

Выполняем инженерные изыскания под проекты реновации до демонтажа существующих строений, а также для реставрации объектов культурного наследия

ВЫПОЛНЯЕМ ВСЕ ВИДЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА

- геологические
- экологические изыскания
- гидрометеорологические комплексные изыскания линейных объектов
- сканирование, изыскания в ВІМ













Найдете нас в каждой 4-й проектной декларации объектов жилищного строительства в Петербурге 190031, Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 113, лит. А

Тел. (812) 310-75-67, e-mail: info@lentisiz.ru, www.lentisiz.ru

Изменчивая мода на престиж

Лариса Петрова / Некоторые владельцы дорогой недвижимости, по наблюдениям участников рынка, каждые семь-восемь лет приобретают новую квартиру: как раз через такой промежуток времени меняется представление об элитном жилье. 🤰

Доля элитного жилья на рынке традиционно невелика, обычно укладывается в 5% в общей структуре. При этом спрос на дорогие объекты незначительно колеблется.

По данным КЦ «Петербургская недвижимость», в премиальном сегменте первичного рынка Петербурга в 2021 году наблюдался рост спроса: увеличилось количество инвестиций. При этом в структуре спроса 65% занимает Петровский остров как локация с наиболее доступным бюджетом покупки.

Модная квартира



Специалисты сомневаются в целесообразности приобретения нового объекта раз в несколько лет. «Моду придумали маркетологи. Просто раз в семь-восемь

лет менялось представление об элитном жилье», — полагает Сергей Бобашев, руководитель проекта LifeDeluxe.ru.

По его словам, качество строительства улучшается постоянно, но многие вещи остаются неизменными: конструктив зданий, местоположение... «В приличных проектах ничего не устаревает», — уверен он.

Возникали и исчезали — или оставались и становились обыденностью — разные тенденции. Например, меняется спрос на те или иные планировки. Так, была мода на огромные квартиры в старом фонде, мода на «евроремонт»; пришла и постепенно сходит на нет мода на мастер-спальни.



Сегодня, утверждают специалисты, мода на ремонт меняется чуть ли не каждые два года, но это не повод для смены квартиры. Скорее речь можно вести о

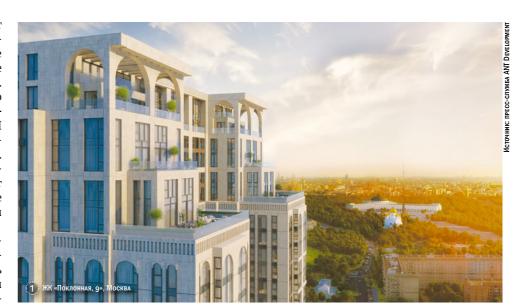
моде на локации. По словам Владислава Ильина, генерального директора АН «Мир квартир», сейчас это в первую очередь Крестовский остров и Петровская коса. В КЦ «Петербургская недвижимость» подсчитали: в структуре спроса 65% занимает Петровский остров как локация с наиболее доступным бюджетом покупки в дорогом сегменте.

Владислав Ильин указывает на неожиданно возникшую «моду» с приходом пандемии: «Началась пандемия — все кинулись покупать/снимать загородные дома. Потом постепенно начали возвращаться в городские квартиры».

По его словам, архитектура тоже имеет свою моду: сейчас нередко строят в стиле ампир и модерн. Правда, покупатели смотрят, как это вписано в окружающую застройку.

Также, отмечает Владислав Ильин, сегодня очевидна мода на рациональные планировки, покупатели ищут максимум удобств. Эта тенденция, по его мнению, получит развитие.

В частности, комфортными в 2021 году считали квартиры не только с мастер-спальнями, гардеробными, террасами, но и с зонированием пространства, а также со статусными соседями.





Яна Тачалова, коммерческий директор ANT Development, указывает на аналогичные тенденции на столичном рынке:

«За последние несколько лет рынок девелопмента действительно шагнул вперед, открыв двери новым технологиям, инженерным системам и цифровизации. Внесла свои коррективы в концепции жилых комплексов и пандемия. Усилился процесс децентрализации элитной недвижимости в Москве. Наряду с высоким качеством строительства, локацией и архитектурной

концепцией проекта в категорию «обязательных» опций вошел максимальный набор инфраструктуры (не выходя из дома), продуманные планировки, в которых есть место и для работы, и для отдыха, а также наличие сервисных функций».

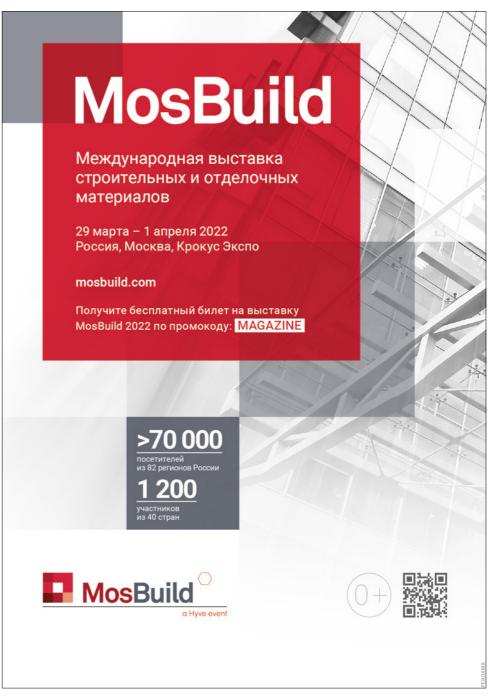


Оксана Кравцова, генеральный директор и совладелица ГК «Еврострой», отмечает: в самых новых ЖК применяются все более современные технологические

решения, материалы и инженерные системы, повышенные электрические мощности. По ее



Бесплатный вход! exposfera.spb.ru тел. (812) 425-14-15



квартиры в первых

элитных домах

словам, требования к инфраструктуре со временем меняются, проходит мода и на определенный дизайн мест общего пользования и благоустройства. «Не говоря уже о планировочных решениях, которые очень сильно изменились за последние десять лет. Например, о таком формате, как мастер-спальня с собственной ванной и гардеробом, ранее никто при проектировании не задумывался даже в элитных домах», — добавила она.

Пора купить

Причин для приобретения элитной квартиры предостаточно. Каждый выбирает что-то свое, рассуждает Сергей Бобашев: «Люди определились с локациями, начинкой: есть либо камерные дома на 20-30 квартир, либо большие, на сотни квартир».

В то же время, по его мнению, класс богатых людей, способных приобрести дорогое жилье, почти не растет.

«Покупатели премиальной недвижимости приобретают но-



вое жилье чаще по другим причинам инвестиционная покупка, вложение/сохранение средств, необходимость иметь квартиру/апартамен-

ты рядом с офисом, в качестве временного жилья при достаточно частом посещении другого города и пр. Но явно не в погоне за модными трендами», - подчеркивает Елена Тарасова, коммерческий директор GRAVION

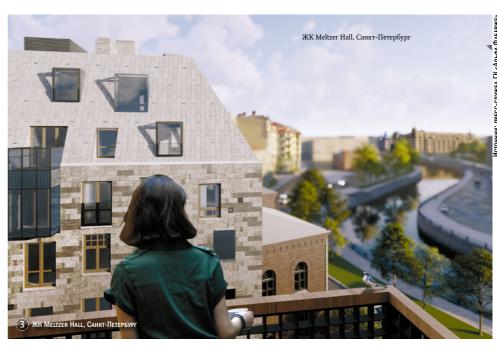
Среди причин покупки специалисты называют и переезд из регионов, и изменение в семейном положении, и инвестиционные покупки, и приобретение жилья для подрастающих детей, и улучшение условий проживания — например, переезд из сталинских домов.



Как отмечает Владислав Ильин, на рынке появился новый термин - «коллекционная» квартира. Понравилась — купи-

ли, хотя жить в ней будут, возможно, несколько дней в году. Нередко москвичи покупают такие квартиры в Петербурге.

«Актуальность недвижимости для покупателя зависит от цели приобретения. Если актив рассматривается как «трофей», то приобретается он в «коллекцию» чаще бессрочно, при инвестировании «выход» из проекта зависит от многих факторов, в том числе периода реализации и макроэкономической ситуации. Если мы говорим про покупку «для себя», то здесь не приходится думать о моде: в таком случае на смену жилого комплекса может повлиять моральное устаревание существующей недвижимости или изменение образа жизни», — уточнила Яна Тачалова.



Пора продать

Элитная недвижимость - штучный товар, это лучшее предложение на рынке, годами учили нас риелторы. Но элитный дом остается таким лет 10-15. Затем он теряет в цене, поскольку в нем многое устаревает.



По словам Алексея Тюлькина, директора по продажам ГК «Альфа Фаберже», рано или поздно устаревает все: планировки, инженерная начинка, входная группа... Хотя самое главное -

локация — остается неизменным.

До сей поры квартиры в первых элитных домах покупаются и продаются. Однако, по расчетам экспертов, они уже потеряли в цене 15-20%.

По мнению специалистов, такие квартиры, особенно если для их владельцев важна

статусность, пора продавать, а еще если они не соответствуют внутреннему мироощущению и погружают собственников в некую

«Как и в других классах, элитная недвижимость устаревает». Меняются вкусы, предпочтения, дизайнерское оформление (тут мы говорим не про отделку квартиры, а про лобби, коридоры и другие места общего пользования). Да и технологии не стоят на месте - система умный дом, инженерная начинка и оснащение самого здания... За последние несколько лет мы шагнули вперед по всем направлениям», - рассуждает Елена Тарасова.

«Пора продавать квартиры в объектах, которые уже перешли из некогда элитной категории в бизнес-класс. И этот процесс продолжится. В первую очередь это и сами по себе квартиры с устаревшими планировками, и их неактуальные китчевые или









Участники встречи обсудят новации городской и областной программ обращения с отходами, расскажут о сложностях реализации, поделятся

Приглашаем городских и загородных девелопером, строительные и управляющие компании принять участие в дискуссии.

Вопросы к обсуждению:

- Реализация программы развития раздельного сбора отходов в Петербурге и Ленобласти.
- Примеры успешного сотрудничества, планы на перспективу.
- Текущий статус «мусорной реформы» в разрезе раздельного сбора отходов.
- Новый уровень обращения с отходами на примерах отдельных ЖК
- Благоустройсто территории жилых комплексов с участием управляющей компании



18 марта в 11:00 в рамках Ярмарки недвижимости состоится панельная дискуссия «Организация обращения с отходами на территории Петербурга и Ленинградской области. Старт и перспективы «мусорной реформы».

Приглашаем к участию девелоперов, строительные и управляющие компании!

Спикеры:

Дмитрий Биллер, руководитель направления по раздельному сбору отходов АО «Невский экологический оператор»

Тема выступления: «Развитие раздельного сбора отходов в Санкт-Петербурге: планы и перспективы»

Антон Бучнев, генеральный директор АО Управляющая компания по обращению с отходами в Ленинградской области» Тема выступления: «Реализация «мусорной реформы» на территории Ленинградской области. Проект раздельного сбора отходов».

Анна Смирнова, руководитель службы поддержки внедрения раздельного накопления отходов Ассоциации «Раздельный сбор» Тема выступления: «Раздельное накопление

отходов в многоквартирных домах Петербурга»

Представитель 000 «ПКФ «Петро-Васт»

Тема выступления: «Статус компании-перевозчика после появления регионального оператора»

Представитель «АРТЭКО СПб»

Тема выступления: «Роль завода по переработке отходов в новой схеме обращения с отходами»

> Регистрация слушателей и пригласительный билет на сайте Y-EXPO.RU

Благодарим за поддержку



Деловой Партнер Ярмарки недвижимости

Коммерсантъ

12

жилая недвижимость тренды



помпезные интерьеры и т. д.», — объясняет Оксана Кравцова.

Владислав Ильин добавляет: «Пора продавать квартиру, если нет возможности ее содержать».

Вне моды

В то же время на рынке по-прежнему есть объекты, не подверженные модным течениям. Прежде всего речь идет о локациях. По словам Оксаны Кравцовой, есть локации вне моды, владеть недвижимостью в которых — признак высокого статуса. К примеру, в Петербурге это парадный центр: «золотой треугольник», исторические набережные Большой Невы, Таврический сад и Крестовский/Каменный острова.

«Модными остаются проекты, которые в каком-то смысле опередили время. Жилые комплексы, продуманные до мелочей, с оглядкой на международный опыт, где застройщик стремился создать действительно знаковый проект, не утратят актуальности, потому что к их реализации подошли с намерением создать «лучшее из лучших», — останутся в моде надолго, перейдя в категорию коллекционных объектов», убеждена Оксана Кравцова.

Алексей Тюлькин поддерживает коллегу. По его словам, модными дольше остаются проекты, в которых еще на стадии проектирования закладывались последние тренды в архитектуре и инженерии. Кроме того, всегда в тренде «проекты, которые не сходят с уст собственников как предмет гордости, и потенциальных покупателей с желанием его приобрести».

«Элитное жилье, как правило, всегда строится в центральных районах, и оно никогда не выходит из моды, и к нему не иссякает интерес — тут скорее важно, какой дом ты выбираешь: простое монолитное строение, в которое собственник уже сам внедряет современные или модные новинки; или высокотехнологичный дом с уже продуманными фишками высокого уровня жизни и комфорта, такими как умный дом, бесключевой доступ, современные высокоэкологичные материалы и т. д. Тут можно перечислять очень долго, вплоть до 3d-инсталляций, отражающих движение солнца с проекцией на оконный проем...» - рассуждает Алексей Тюлькин.



Модными остаются проекты, которые в каком-то смысле опередили время. Жилые комплексы. продуманные до мелочей, с оглядкой на международный опыт, не утратят актуальности



«В элитном сегменте есть вневременные тренды террасы, увеличенные или панорамные окна, высокие потолки, а также функциональное зонирование жило-

го пространства с возможностью организации, например, мастер-спальни, кабинета, гардеробной, постирочных, дополнительных санузлов. Это то, что востребовано в премиальной недвижимости всегда. Безусловно, трудно представить жилой комплекс высокого класса без подземного паркинга и закрытой благоустроенной территории. С развитием цифровых технологий появился новый модный запрос — на квартиры с умными системами. Но и они не стоят на месте, стремительно развиваясь и совершенствуясь», — перечислил *Егор Федоров*, директор по продажам Группы Аквилон.

Непростая задача

Перед покупателем любого жилья всегда стоит вопрос: первичный или вторичный

Сергей Бобашев утверждает: основной упор спроса сейчас — на первичный рынок.

В частности, на рынок приходят все более молодые покупатели, которым старый фонд неинтересен. Кроме того, на вторичном рынке ремонт всегда сделан «под себя». «Вторичка» персонализирована, а найти покупателя с похожим вкусом очень сложно», — уточнил он.

Алексей Тюлькин также считает первичный рынок более интересным для покупателя, оговариваясь, однако: «Новостройки всегда более интересный продукт с точки зрения новизны, тех же самых трендов, социального окружения и т. д., однако и у домов досталинской и сталинской эпохи очень много поклонников».

В то же время многие специалисты не отдают предпочтения конкретному сегменту.

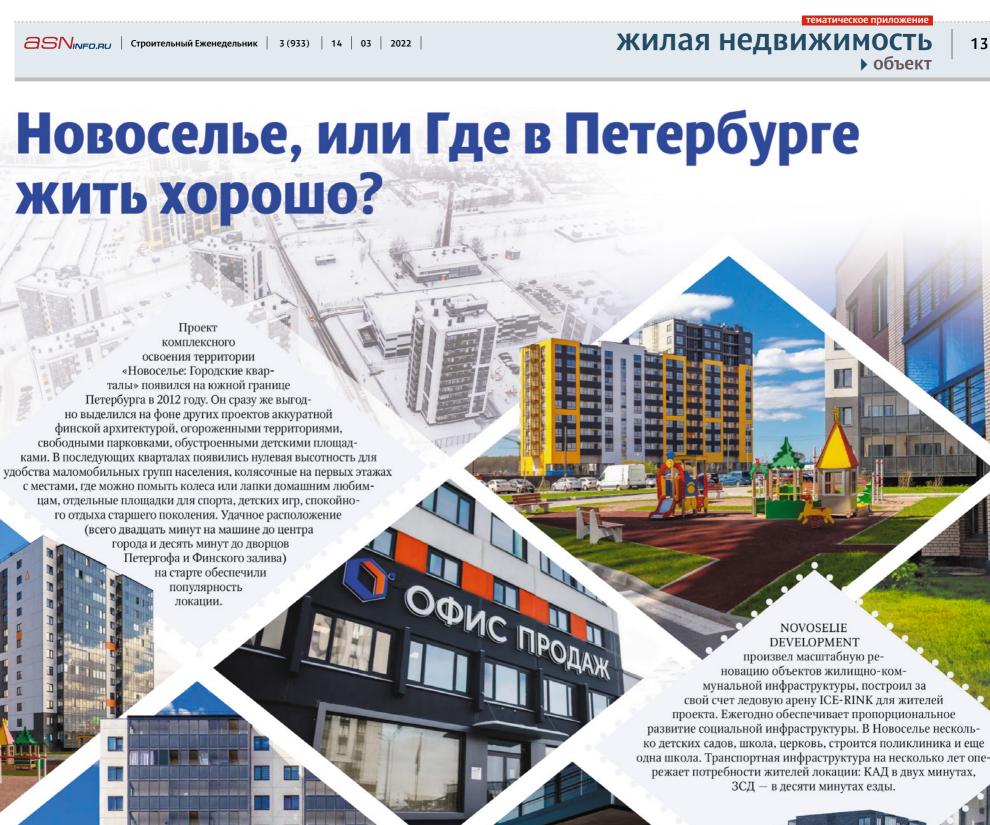
«Многое зависит от цели покупки. Есть особый тип покупателей-коллекционеров, готовых вкладывать деньги в недвижимость, которая по своим характеристикам не может сравниться с новостройкой (квартиры в сталинских или цековских домах, а также в отреставрированных или реконструированных дореволюционных особняках и пр.). В данных случаях недвижимость приобретается как предмет искусства», рассуждает Елена Тарасова.

«На "новом" вторичном рынке встречаются хорошие лоты в избранных объектах. Другой вопрос, что на вторичном рынке достаточно сложно найти планировку и/или интерьер, подходящий конкретному запросу, в то время как стоимость затрат на интерьер, как правило, закладывается продавцом в цену лота. А на первичном рынке можно сделать резиденцию под себя с нуля при приблизительно сопоставимых затратах», — говорит Оксана Кравцова.

«Покупать надо надежное. На вторичном рынке обязательно надо смотреть документы. Но и в новостройках нельзя прогадать: надо купить то, что будет достроено», резюмировал Владислав Ильин.







проекта ГК NOVOSELIE DEVELOPMENT не только перешел от панельного строительства к монолитно-кирпичному, в разы улучшив качественные характеристики жилья, но и стал более масштабно подходить к внутриквартальному зонированию, к сценариям освещения во дворах, к ландшафтному проектированию и дизайну. Отдельная гордость — система безопасности жителей кварталов. В шаговой доступности от домов сохранен большой лесопарковый массив. Таким образом, на сегодняшний день усилиями застройщика в Новоселье созданы кварталы европейского уровня комфорта.

За десять лет лэнд-застройщик

> день Новоселье одна из самых перспективных локаций в шаговой доступности от Петербурга: здесь уже загородный воздух, отличная экология, низкая плотность застройки, адекватная социальная среда, свободный и быстрый выезд на скоростные магистрали и большие перспективы развития, спланированные до 2030 года. При этом цены на жилье от ГК NOVOSELIE DEVELOPMENT существенно ниже, чем в среднем по городу. Так что, если вы ищете интересную со всех точек зрения локацию, присмотритесь к Новоселью — здесь есть на что посмотреть.

На сегодняшний

Суперхит малого метража

Елена Зубова / Квартиры-студии появились в квартирографии даже в дорогом сегменте рынка новостроек, а в строящихся домах становятся хитом продаж — благодаря повышению цен на жилье и общей экономической ситуации. 🤌

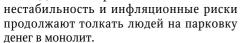
Временный спад спроса на студии случился с наступлением пандемии и стартом льготных ипотечных программ. С одной стороны, появилась потребность в организации рабочего пространства в квартирах, с другой — покупка более просторного, чем студии, жилья стала доступнее.



«Несколько лет льготная ипотека и в некоторой степени пандемия стимулировали потенциальных покупателей делать выбор в пользу более просторного

жилья — со студий спрос переориентировался на одно- и даже двухкомнатные квартиры. С середины 2021 года подросшие цены и подорожавшая ипотека вернули интерес к студиям», — комментирует *Андрей* **Кириллов**, представитель «Мегалит — Охта Групп», директор по маркетингу и продажам корпорации «Мегалит».

Однако экономическая ситуация ухудшилась. Как заметил **Алексей Бонда***рев*, генеральный директор агентства недвижимости ПРАЙД ГРУПП, финансовая



Предложение студий появилось даже в премиальных сегментах, чего раньше не было. Правда, площади таких студий больше, чем в экономическом сегменте или апарт-комплексах.

С учетом сегодняшних реалий, когда процентные ставки по ипотечным займам стремительно выросли, студии становятся самым привлекательным активом, хотя до начала военной операции эксперты прогнозировали небольшое снижение спроса

Спрос разошелся с предложением

В столичном регионе, где действует программа реновации, по которой люди переселяются в современные квартиры, агентство Est-a-Tet оценивало спрос на студии по итогам 2021 года в 22%.

Аналитики компании «Метриум» отмечают рост числа сделок со студиями. Так, если в 2020 году в Большой Москве заключено около 1,3 тыс. договоров долевого участия на квартиры и апартаменты площадью до 20 кв. м, то в 2021 году - 2,1 тыс. ДДУ (+61,5%). «Однако реальный уровень спроса еще выше, так как существенная часть подобных вариантов расположена в уже введенных в эксплуатацию корпусах и реализуется по договорам купли-продажи», подчеркивают в компании.

По подсчетам ПРАЙД ГРУПП, к концу прошлого года спрос на покупку студий в Петербурге вырос на 53% относительно 2020 года и удвоился относительно 2019-го.

По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», спрос на студии в новостройках класса «масс-маркет» в Петербурге составляет 32%, в пригородах и ближайших районах Ленобласти -22%.



Рост спроса на студии обусловлен несколькими факторами, поясняет Сергей *Софронов*, коммерческий директор ГК «ПСК»: «Основная причина заключает-

ся в изменении программы господдержки с июля 2021 года, когда сумма кредита была ограничена 3 млн рублей. Большая часть займов по этой программе бралась с минимальным первоначальным взносом или около того. Следовательно, с уменьшением возможной суммы кредита резко ограничился выбор. В условиях дорожающей недвижимости и роста базовых ставок по ипотеке студии приобретались как доступный вариант. Вторая причина — в снижении покупательной способности относительно



Есть еще одна причина, на которую указывают эксперты. «В период нестабильной макроэкономической и политической ситуаций увеличивается

количество инвесторов, приобретающих такое жилье с целью сохранения денежных средств», — указывает Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК «Ленстрой-

«В отношении неинвестиционных покупок значимым фактором перераспределения спроса на более компактные и дешевые квартиры также послужило ограничение условий ипотеки с господдержкой в части сокращения максимальной суммы кредита до 3 млн рублей», — уточнил **Вадим Лавров**, руководитель направления маркетингового анализа сегмента ЮИТ «Жилищное строительство, Россия».



Сергей Нюхалов, заместитель директора по продажам ГК «Гранель», перечисляет факторы, которые порождают спрос на студии: «Во-первых, это не только

самое доступное, но и самое ликвидное жилье, которое можно будет легко и быстро продать или сдать в аренду. Во-вторых, в сложившейся ситуации это эффективный инструмент сбережения и приумножения средств. В-третьих, через приобретение жилой недвижимости можно реализовать материнский капитал — многие покупают студии как жилье "на вырост" для детей. Наконец, немаловажное преимущество студий минимальные налоги и коммунальные платежи».

Юлия Беззабарова, коммерческий ди-



ректор PLG, в свою очередь отмечает: спрос на студии в инвест-отелях, проекты которых реализует компания, высок всегда. «Они предлагали более низкий

порог входа, соответственно, больше инвесторов могли позволить себе войти в проект





ӘЅ№ Строительный Еженедельник 3 (933) 14 03 2022

с целью заработать на своих инвестициях», — добавила она.

Спрос и предложение не достигают равновесия. Так, по подсчетам аналитиков Est-a-Tet, доля студий в общей структуре предложения в Москве и Подмосковье не превышает 13%.

При этом, по данным компании «Метриум», за прошедший год объем предложения студий вырос на 46%; в общем объеме предложения их доля достигла 20%.

В Петербурге, по словам Ольги Трошевой, руководителя КЦ «Петербургская Недвижимость» (Setl Group), доля студий в предложении составляет 30%



(+2 п.п. за год), в пригороде -23% (-4 п.п. за год). «На фоне значительного роста бюджета покупки застройщики активно выводили студии на рынок Петербурга», - по-

По данным ГК «ПСК», на начало февраля доля студий в предложении в Петербурге в среднем составляла 22%.

Доля немалая

N S Р НЕДВИЖИМОСТ И СТРОИТЕЛЬСТ

asninfo.ru

Ktostroit ru



«Популярность студий всегда была связана с более низкой стоимостью из-за небольшой площади. Наиболее широко этот формат представлен в сегменте массового спроса, хотя в

последнее время у застройщиков наметилась тенденция ухода от студий в пользу компактных однокомнатных квартир (они пока еще преобладают в квартирографии многих жилых комплексов)», — рассуждает Анастасия Иващенко, директор по продажам Hansa Group.

Согласно неписаным законам девелоперского рынка, в квартирографии массового сегмента доля студий может достигать 60%, в бизнес-классе — 5%, а в апарт-ком-

Однако каждый проект индивидуален, застройщику необходимо учитывать и расположение, и класс проекта, и его концепцию. «Доля студий меняется в зависимости от проекта: в жилых комплексах, ориентированных на семейного покупателя, где есть вся необходимая инфраструктура для жизни с детьми, малогабаритных квартир будет незначительное количество. Также на количество студий в проекте влияет класс недвижимости. В сегменте доступного жилья их будет больше, в новостройках высокой ценовой категории — значительно меньше, да и сам формат студий здесь уже воспринимается покупателями иначе», - говорит Ян Фельдман.

В проектах ГК «Ленстройтрест» доля студий сегодня не превышает 15%, компания намерена придерживаться такого же соотношения и в дальнейшем.

В проектах ЮИТ в Петербурге в зависимости от класса жилья доля студий составляет 10–15%. В проектах ГК «Гранель» на студии приходится в среднем от 15 до 25% квартир.

По словам Вадима Лаврова, в сегменте масс-маркет доля студий в среднем составляет 30%. «При этом некоторые девелоперы в принципе отказываются от студий в своих проектах, в то время как другие рассматривают этот тип квартир в качестве основного в квартирографии определенных проектов, где доля студий может достигать 50-60%», указал он.



Алексей Бушуев, директор по продажам Seven Suns Development, подчеркивает: «Доля студий в наших проектах зависит от локации, класса жилья и отдельных

очередей в составе проектов. В "комфорте" их доля — до 20%, в "бизнесе" — до 5%. Также количество студий варьируется в



Следуя за снижением платежеспособного спроса, застройщики сокращают площади квартир, в том числе студий

большую или меньшую сторону в зависимости от расположения объекта. Например, в проектах, строящихся в пешей доступности от метро, их больше».

Невелика доля студий в проектах, ориентированных на семейных покупателей. Так, в компании «КВС» доля студий не превышает 15%. Hansa Group, возводящая ЖК бизнес-класса, в некоторых проектах, например, в клубном доме «Аура», студий не проектирует совсем. В домах первой очереди ЖК «Приморский квартал» студий тоже нет, а в рамках всего проекта их доля составляет 16%. «Мы могли "нарезать" больше, учитывая лавинообразный спрос на компактное жилье у метро, но наш проект ориентирован на комфортное проживание, преимущественно семейное, потому количество квартир всех видов сбалансированно и студий немного», — пояснил Андрей Кириллов.



Без особого уважения к компактному жилью относятся многие застройщики. «Мы считаем, что малогабаритные студии — это удел жилых комплексов

эконом-класса. Такие квартиры в основном приобретаются в инвестиционных целях и потом сдаются в аренду. Логично предположить, что постоянно сменяющиеся арендаторы будут не так внимательны к общедомовому имуществу, тишине и порядку в доме. Чем меньше по площади квартиры, тем больше их оказывается на лестничной площадке. Поэтому в домах, где в квартирографии много студий и маленьких однокомнатных квартир, обычно на этаже по пятнадцать квартир», - рассуждает *Николай Гражданкин*, начальник отдела продаж «Отделстрой».

Комплексы апартаментов слабо отреагировали на подросший спрос. «Рынок апартаментов в Петербурге в основном состоит из апарт-отелей, оказывающих



гостиничные услуги. Основа их номерного фонда — студии. Обычно их доля — не менее 85%. В редких случаях встречаются номера с одной или несколькими спальнями. В наших проектах доля студий составляет 70%», — рассказала **Екатерина Запорожченко**, коммерческий директор ГК Docklands development.



«В наших проектах доля студий не изменилась. Наш основной продукт - апартаменты для туристов, которые целиком состоят из студий. Но в других секторах

рынка можно заметить последовательное уменьшение метража квартир. Это делается для снижения пороговой цены на двух- и трехкомнатные квартиры», — добавил **Да**нил Бекиров, генеральный директор инвестиционно-строительной компании Investa.

Компактно, еще компактней...

Следуя за снижением платежеспособного спроса, застройщики сокращают площади квартир, в том числе студий. По данным ЦИАН, по итогам 2021 года в Москве и Московской области площади всех типов квартир сократились на 2-4%.



KNAUF

Интернет-партнеры

(812)324-99-97 www.infstroy.ru

INFSTROY

<u> СТРОИТ@ЛЬНЫЙ</u>



жилая недвижимость планировки

ДИНАМИКА ЦЕН НА СТУДИИ В МАССОВЫХ НОВОСТРОЙКАХ МОСКВЫ

Дата	Цена лота, млн руб.	Цена кв. м, тыс. руб.
Декабрь 2020	6,06	232
Январь 2021	6,31	241
Февраль	6,36	244
Март	6,54	249
Апрель	6,88	264
Май	6,90	269
Июнь	7,11	277
Июль	7,46	289
Август	7,36	295
Сентябрь	7,56	306
Октябрь	7,34	308
Ноябрь	7,47	307
Декабрь 2021	7,57	308

ік: компания «Метриум

ДИНАМИКА ЦЕН НА СТУДИИ В МАССОВЫХ НОВОСТРОЙКАХ ПЕТЕРБУРГА

Дата	Цена кв. м, тыс. руб.		
Февраль 2021	170,8		
Март	175,5		
Апрель	180,7		
Май	184,5		
Июнь	184,6		
Июль	184,5		
Август	190,8		
Сентябрь	192,7		
Октябрь	199,0		
Ноябрь	204,3		
Декабрь	207,2		
Январь 2022	213,8		
Февраль	218,1		

Источник: КЦ «Петербургская Недвижимость»

Аналитики «Метриум» подсчитали: за год средняя плошадь студий сократилась на 6% — с 26.1 до 24.6 кв. м. Мало того, появились совсем малые по площади лоты: в комплексе апартаментов комфорт-класса «Апартаменты в Кусково» предлагаются лоты площадью 8,8 и 9,1 кв. м. Цена соответствующая, спрос ажиотажный.

В Петербурге встречаются варианты 13-15 кв. м. При этом площадь студий в бизнес-классе — от 40 кв. м.

«В категориях недвижимости "комфорт плюс" и "бизнес" преобладания студий и однокомнатных квартир быть не должно. Чем выше класс жилья, тем более важны покупателям комфорт и однородное социальное окружение. В жилых комплексах высокой ценовой категории многокомнатные квартиры будут занимать большую долю в предложении. Студии тоже есть, но, по сути, это уже другой формат — просторная квартира свободной планировки площадью порядка 50 кв. м», — уверена Анастасия Иващенко.

Ориентированный на студии рынок апартаментов предлагает лоты разного метража. Как пояснил Данил Бекиров, если отель ориентирован на туристов и сдачу на короткий период, площади юнитов составляют 16-22 кв. м в зависимости от «звездности» отеля. В апарт-отелях для долгосрочного проживания площади больше, основные группы юнитов 21-24 и 27-29 кв. м.

Рабочий вариант

С введением локдауна в 2020 году запросы покупателей изменились. В частности, понадобилось место для работы на удаленке. Эту проблему можно было решить либо за счет увеличения метража квартир, либо за счет расширения общественных пространств, например, создания коворкингов.

При этом в сегменте апартаментов не потребовалось каким-то образом менять проекты.

«Значительную часть гостей нашего отеля в Московском районе составляют командированные сотрудники и бизнес-туристы. Поэтому изначально мы проектировали коворкинг, чтобы гости могли поработать или провести деловую встречу в удобном для этого пространстве. Кроме этого, мы предусмотрели рабочие места в двухкомнатных апартаментах», - говорит Юлия Беззабарова.

«Спрос на рабочие места у определенного процента людей наблюдался всегда. В наших объектах для долгосрочного проживания в студиях размером от 22 кв. м мы размещаем рабочее пространство, а в студиях площадью 28 кв. м его уже можно назвать полноценным», - прокомментировал Данил Бекиров.

Общественные пространства в апарт-отелях — почти обязательная функция. «В наших апарт-отелях открываются коворкинги сети Раде. Это современные рабочие места, гибкие офисы и переговорные комнаты. Спрос на такие услуги высок как среди жителей, так и среди гостей апарт-отеля. Мы считаем, что лучше создавать интересные общественные пространства внутри отеля, а не расширять площадь номеров. Это позволяет снизить финансовую нагрузку на инвестора при покупке номера, а в перспективе создать точки притяжения в отеле для жителей и гостей, сформировать комьюнити», — рассказала Екатерина Запорожченко.

Компания Investa уже запустила два апарт-отеля, совмещенных с коворкингами, в центре Петербурга и намерена продолжать реализацию подобных проектов.

Застройщики жилых проектов по-разному отнеслись к потребности жильцов новостроек работать на удаленке. Корпорация ЮИТ не считает необходимым проектировать общественные пространства, полагая, что представленная на рынке линейка и без того предусматривает площадь для организации рабочего места.

жилом комплексе отдаем первые этажи под коммерческие, в том числе офисные помещения, которые сдает в аренду компания "Аструм Недвижимость", входящая в ГК "Гранель". Если помещение захочет снять оператор коворкингов, мы будем только рады. Собственные коворкинги девелоперы организуют только в проектах бизнес-класса и выше. Но надо понимать, что нагрузка на содержание этих помещений ложится на плечи жителей в качестве увеличения коммунальных платежей», уточнил Сергей Нюхалов.

«Действительно, увеличение метража — не единственный способ сделать жилье удобным для проживания каждого члена семьи. На первый план выходит функциональность и правильное зонирование пространства. Наша компания работает в двух направлениях — совершенствует планировочные решения и создает мультиформатную среду в рамках квартала. В общественных пространствах мы открываем соседские центры, коворкинги, центры детского развития, спортивные объекты и другие необходимые сервисы для жильцов. Сегодня просто квадратные метры не интересуют покупателей», — подтверждает Ян Фельдман.

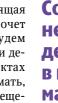
Целый ряд застройщиков организует в ЖК клубы для детей, для всех жителей. Например, Seven Suns Development в каждом квартале «Светлый мир» открывает соседские центры — пространства для работы, спорта, обучения, отдыха и творчества. На базе центров работают коворкинги. Свои клубы открывают ГК «Аквилон», «Евроинвест девелопмент».

Дешево и сердито

По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», в Петербурге в среднем цена квадратного метра в студиях на 10-15% выше, чем в других типах квартир, а в пригороде разница доходит до 25%. Все за счет маленького метража.

Благодаря высокому спросу за 2021 год цены на студии выросли. КЦ «Петербургская Недвижимость» отмечает: на конец февраля цена 1 кв. м в студиях Петербурга составила 218,1 тыс. рублей, прибавив за год 28%; в ближайших пригородах 152 тыс. рублей, увеличившись на 44%.

В Москве по итогам 2021 года цены на студии выросли на 25%. По данным компании «Метриум», на конец года средняя цена юнита составила 7,57 млн рублей. При этом цена квадратного метра выросла на 33%, до 308 тыс. рублей. По темпам роста стоимости студии превзошли все прочие типы квартир на московском рынке массовых новостроек, указывают аналитики компании.



Согласно неписаным законам девелоперского рынка, в квартирографии массового сегмента доля студий может достигать 60%, в бизнесклассе — 5%, а в апарткомплексах — 90%

строительства станет дороже еще примерно на 20%.

По прогнозам, рост цен продолжится во всех сегментах рынка, не исключая студии.

Спрос не отложить



Строительство большого количества компактных квартир в будущем может стать огромной проблемой. Об этом некоторое время назад заявил гендиректор

ДОМ.РФ **Виталий Мутко** в одном из интервью. По его словам, примерно 70% населения — семьи с детьми, 51% квартир в строящихся домах - однокомнатные. Чтобы в будущем не образовывалось проблем, определенную роль в регулировании планов застройщиков должна сыграть скорректированная программа «Семейная ипотека». «Я надеюсь, что эта мера поддержки семей сформирует спрос, застройщики отреагируют на это, и квартирография будет меняться», — заявил Виталий Мутко.

Однако жизнь вносит свои коррективы. Тем не менее застройщики полагают, что интерес к студиям не угаснет. «Студии — самый бюджетный вариант для начала самостоятельной жизни или для одинокого пенсионера, для студентов, которые едут сюда учиться, и, конечно, самый привлекательный вариант как для инвестиций, так и сохранения накоплений. Кроме того, Жилищный кодекс позволяет использовать собственное жилье для профессиональных и предпринимательских целей, а значит, студия подойдет в качестве официального рабочего места ИП и самозанятым. Даже апарт-отели пока не могут составить конкуренцию этому типу квартир в качественных ЖК, так как студии — полноценное жилье, с пропиской и инфраструктурой, предполагающее больший комфорт проживания в спокойном окружении», — убежден Андрей Кириллов.

Сергей Нюхалов подчеркивает: спрос будет расти, что связано и с ограниченной покупательской способностью населения, которое будет искать наиболее доступный формат жилья, и с актуальностью этого

По мнению Данилы Бекирова и Алексея Бушуева, после повышения ключевой ставки начнется миграция покупателей из больших помещений в студии, которые будут самым доступным жильем.

«На мой взгляд, спрос на студии спровоцирован турбулентностью на рынке. И пока он продолжит расти», — отметила Екатерина Запорожченко.

«Спрос будет стабильно высоким. Это возможность приобрести собственное жилье в условиях ограниченного бюджета. Зачастую это формат начала самостоятельной жизни для молодежи, особенно из регионов», — добавил Сергей Софронов.

Вадим Лавров был осторожен: «С учетом текущей геополитической и макроэкономической ситуации сложно делать какие-либо прогнозы относительно рынка недвижимости в целом и студий в частности. Все будет зависеть от динамики реальных доходов населения, ключевой ставки ЦБ, а также возможных мер государственной поддержки строительного сектора».



Если в 2020 году в Большой Москве заключено около 1,3 тыс. договоров долевого участия на квартиры и апартаменты площадью до 20 кв. м, то в 2021 году — 2.1 тыс. ДДУ (+61.5%)

По мнению Сергея Софронова, в конечном счете все определяют финансовые возможности: при любом виде занятости покупатели стремятся приобрести максимально просторную квартиру. Коворкинги, по его словам, востребованы в проектах апартаментов, в жилой недвижимости приоритет отлается качеству и размерам приломового пространства. ГК «ПСК» в новых проектах малоэтажной застройки отводит большой процент площадей на озеленение и создание общественных зон.

«Что касается организации рабочих мест на удаленке, то рынок в большей степени сам регулирует эти запросы. Если человек не может себе позволить покупку жилья большей площади, он организует рабочее место в студии. При этом мы в каждом



«Сейчас в кредит по данной государственной программе можно взять до 3 млн рублей. При этом к концу 2021 года минималь-

ная стоимость квартир в Петербурге и ближайших районах Ленинградской области достигла 4 млн рублей. Соответственно, клиенты, которые хотят воспользоваться льготной ипотекой, но имеют не очень большой первый взнос, могут приобрести только студии», - поясняет Анжелика **Альшаева**, генеральный директор Агентства недвижимости «КВС».

Увеличение цен коснулось также апарт-отелей. Так, за два года строительства второй очереди комплекса IN2IT цена квадратного метра удвоилась, а до завершения

Новые ЖК Петербурга и Ленобласти в феврале: «комфорт» тянется к «бизнесу»

Ирина Карпова / В феврале 2022 года на рынок жилья Петербурга и Ленинградской области вышло восемь новых проектов. Большинство из них можно назвать камерными, некоторые — в своем роде уникальными. 🤰

ГК «Абсолют Строй Сервис» открыла для жизни. В каждой квартире электрика продажи в премиальном доме Landrin Loft в Выборгском районе. Проект реализуется на территории бывшей одноименной кондитерской фабрики и имеет статус объекта культурного наследия. Впервые бывшее индустриальное здание девелопер адаптирует не под коммерческую, а под жилую функцию. Здесь будет всего 44 лофта с потолками до 3,8 м и свободными планировками. Рядом с историческим корпусом будут построены бизнес-центр и подземный паркинг. Это единственный проект февраля, в котором жилая часть будет готова уже в 2023 году.

«Бизнес» склоняется к новым технологиям

Выведенные на рынок проекты бизнес-класса заметно тяготеют к современным технологиям.

Стартовали продажи в ЖК «Лисичанская, 22» в Приморском районе от компании LEGENDA. В основе концепции проекта — принцип Less is more («Меньше значит больше»). В компании истолковывают это как достижение эстетики и комфорта за счет функциональности без излишеств. Инженерные решения, спроектированные в доме «Лисичанская, 22», позволят создать максимально технологичное пространство разведена с учетом проработанных сценариев расстановки мебели и освещения, предусмотрена возможность установки проходных выключателей. Дополнительно обустроены вентиляционные каналы для подключения кухонной вытяжки, а также авторская разработка LEGENDA блок Netbox с необходимыми кабелями для подключения интернета и ІР-домофон, синхронизированный с мобильным приложением LEGENDA HOME. Также не забыты контроль доступа, видеонаблюдение, ІР-домофония.

Группа Аквилон, которая вывела на рынок ЖК «Аквилон Leaves» в Московском районе, делает акцент сразу на нескольких параметрах: применяется стандарт компании Э4, который направлен на повышение энергоэффективности, эргономики, экологии и экономии. Например, присутствует энергоэффективная технология Termo-S, благодаря которой на 50% снижаются теплопотери.

Кроме того, владельцы квартир смогут управлять целым рядом функций в них через приложение in HOME или планшет.

Кроме жилья, Группа Аквилон построит социальные объекты, но не внутри ЖК, а рядом — муниципальный детский сад и школа, на строительстве которой компания выступит соинвестором, будут готовы вместе с жилыми домами. Помимо этого, в одном из корпусов откроется детский клуб «Аквилон Kids».

Glorax открыла продажи апартаментов в Красногвардейском районе в жилом комплексе GloraX City Zanevsky («Глоракс Сити Заневский») — четырехзвездном апарт-отеле «25/7 Заневский».

В составе жилого комплекса — четыре корпуса: два с квартирами, два с апартаментами. 25/7 — это некоторым образом девиз управляющей компании, готовой к круглосуточному обслуживанию и берущей на себя все функции.

Владельцам апартаментов и проживающим доступно мобильное приложение, с помощью которого можно и управлять апартаментами, и наблюдать динамику дохода от сдачи в аренду, и управлять всеми сервисами отеля.

Комфорт+ плюс хюгге

ГК ПИК вывела на рынок жилой квартал «Лермонтовский 54» в Адмиралтейском районе. Это первый проект новой линейки ПИК в Петербурге. Проект позиционируется в сегменте повышенного комфорта

Ранее на месте будущего ЖК функционировал завод радиотехнического оборудования, еще раньше - ансамбль Николаевского кавалерийского училища. Исторические здания подлежат реконструкции. Изюминкой проекта определенно станет школа, которая откроется в реконструированном здании Николаевского училища и в которой некогда учился Михаил

Отличительной чертой нового стандарта ГК ПИК можно считать также квартиры с лоджиями, террасами, балконами, патио и окнами в пол.

Компания «Евроинвест Девелопмент» вывела на рынок ЖК iD Svetlanovskiy в Выборгском районе. Одна из фишек проекта архитектура от «Архитектурной мастерской Рейнберга и Шарова». В частности, предусмотрены варианты с террасами, панорамным остеклением.

Уже традиционно в каждом дворе ЖК появится веранда iD Club — современный павильон с панорамным остеклением.

Самый крупный в феврале проект вывела на рынок компания «Полис Групп»: ЖК «Полис ЛАВрики» в городе Мурино Ленинградской области. В проекте шесть 12-этажных корпусов, школа, детский сад. Комплекс решен в скандинавском стиле — в смысле архитектуры и идеи: в основе — датская философия счастья — хюгге. Сегодня дома в философии датских крестьян появляются в разных городах России. В Петербурге это первый проект.

Новые жилые комплексы Петербурга и Ленобласти, выведенные в продажу в феврале 2022 года							
Название ЖК	Landrin Loft	Легенда на Лисичанской, 22	Аквилон Leaves	25/7 Заневский (GloraX City Zanevsky)	Лермонтовский 54	iD Svetlanovskiy	Полис ЛАВрики
Класс ЖК	Премиум	Бизнес	Бизнес-лайт	Апартаменты бизнес-класса	Комфорт+	Комфорт	Комфорт
Застройщик	ГК Абсолют Строй Сервис	Legenda	ГК Аквилон	Glorax	ГК ПИК	Евроинвест Девелопмент	Полис Групп
Адрес	Выборгский район, Большой Сампсониевский, 77/7, лит. А	Приморский район, Лисичанская, 22	Московский район, Пулковское шоссе, 30	Красногвардейский район, Заневский проспект, 65, лит. А	Адмиралтейский район, Лермонтовский проспект, 54	Выборгский район, проспект Энгельса, 27	ЛО, Мурино, Ручьевский проспект
Ближайшая станция метро	Лесная, 10 мин. пешком	Черная речка, 5 мин. пешком	Звездная, 20 мин. пешком	Ладожская, 2 мин. пешком	Балтийская, 5 мин. пешком	Удельная, 25 мин. пешком	Девяткино, 13 мин. езды
Количество этажей	6	10	10-11-12	14-15	7-9	12	12
Материал стен	Кирпич	Монолит	Кирпич-монолит	Кирпич-монолит	Кирпич-монолит	Кирпич-монолит	Кирпич-монолит
Выведено корпусов	0	1	2	2	1	1	1
Всего корпусов в проекте	1	1		4	3	2	6
Выведено лотов	22	171	963	1002	406	583	1132
Всего лотов в проекте	44	171		1002	1220		
Квартирография	От 1-комнатных до трехкомнатных площадью 45–162 кв. м	От студий до двухкомнатных площадью 27,19–67,2 кв. м	От студий до пятикомнатных, включая европланировки, площадью 23,4–149,2 кв. м	Студии и однокомнатные евроформата площадью 20–49 кв. м	От студий до многокомнатных, включая европланировки, площадью 20–133,2 кв. м	От студий до четырехкомнатных, включая европланировки, площадью 24,5–114 кв. м	От студий до двухкомнатных, включая европланировки, площадью 22,8–37,1 кв. м
Особые квартиры	Варианты с гардеробными, мастер-спальнями с возможностью установить камины на мансардном этаже	Варианты с двумя спальнями, гардеробными, балконами, террасами, витражным остеклением в пол	Варианты с мастер- спальнями, гардеробными, постирочными, нишами под кухню и системами хранения, двумя санузлами		Варианты с лоджиями, террасами, балконами	Варианты с террасами, панорамным остеклением	
Высота потолков, метров	3,5-3,8	2,7-3,0	2,73-3,0	2,7	3 (типовой этаж)-4,65 (первый этаж)	3,0	2,69-3,05
Варианты отделки	✓ предчистовая✓ без отделки	√ предчистовая	✓ предчистовая	 ✓ чистовая с меблировкой 	✓ предчистовая	✓ черновая	✓ предчистовая✓ чистовая
Цена лота, руб.	16,5-30 млн	9,5-23,2 млн	4,5-16 млн	5,5-20,9 млн	9,1-30,7 млн	8,35-33 млн	3,1-5,5 млн
Опции ЖК	 ✓ первый жилой лофт ✓ умный дом ✓ лобби ✓ колясочные ✓ двор с фонтано 	∨ детский сад ∨ кладовые	 ✓ дизайнерская отделка холлов ✓ кладовые ✓ лоджии или балконы с панорамным остеклением ✓ колясочные ✓ коворкинг ✓ клуб Аквилон Kids 	 ✓ лобби-бар ✓ ресторан ✓ фитнес-зал ✓ коворкинги ✓ переговорные ✓ прачечная ✓ химчистка 	✓ коворкинги✓ кладовые✓ школа✓ окна в пол	√ iD Club	✓ детский сад ✓ школа
Парковка / количество мест	Подземная, 396 м/м во второй очереди	Подземная, 93 м/м	Подземная, 513 м/м, гостевая 178 м/м	Подземная, 437 м/м	Подземная, выведено лотов 213 м/м, всего 569 м/м, 68 м/м открытая	Подземная, 203 м/м, открытая 48 м/м, для велосипедов	Многоуровневая, 300 м/м, гостевая 410 м/м
Срок сдачи выведенных корпусов	III квартал 2023 года	II квартал 2025 года	IV квартал 2024 года	II квартал 2024 года	IV квартал 2024 года	IV квартал 2024 года	III квартал 2024 года
Срок сдачи всего проекта	III квартал 2023 года	II квартал 2025 года			III квартал 2025 года		

Универсиада в Екатеринбурге

дала старт новой локации

Елена Зубова / Полным ходом в Новокольцовском районе Екатеринбурга, столицы Урала, идет строительство Деревни XXXII Всемирных летних студенческих игр (далее — Деревня) — Универсиады, которые пройдут в 2023 году. После окончания Игр Деревня станет частью целого района Екатеринбурга, Новокольцовского. 🤰

Всего в программе Универсиады планируется задействовать 24 объекта, часть из них строится сейчас. Самым крупным объектом станет Деревня Универсиады.

На конец февраля Деревня была готова примерно на 60% по данным губернаторской проверки объекта. Все работы должны завершиться к маю 2023 года.

В феврале в Екатеринбурге работала инспекция Международной федерации студенческого спорта (FISU), проверяя готовность городских объектов к Универсиаде. Это был уже третий визит инспекторов FISU. «В Екатеринбурге мы не в первый раз и уже тесно сотрудничаем с организационным комитетом. Нам удалось выстроить эффективное взаимодействие с коллегами из оргкомитета на основе прозрачного и прямого общения. Мы знакомы с работой и профессиональными навыками наших российских коллег, поэтому искренне верим в успешное проведение Всемирных летних студенческих игр в Екатеринбурге в 2023 году», отметил Марк Ванденплас, директор департамента летних игр FISU.

Единоначалие

Заказчиком работ на территории Деревни выступает Управление капстроительства Свердловской области. В мае 2020 года и. о. председателя Правительства РФ Андрей Белоусов утвердил единственным застройщиком АО «Синара-Девелопмент». Согласно документу, компания получила право привлекать подрядчиков, однако 30% всех работ должна выполнить сама. В частности, «Синара-Девелопмент» возводит Дворец водных видов спорта.

Часть работ выполняет Группа ЛСР — ей поручено строительство общежитий. По более ранней информации, на строительстве Деревни работают более полусотни субподрядчиков.

На других объектах Универсиады работают - по государственным контрактам, «Стройтэк» (Центр художественной гимнастики), СК «Интег» (Дворец дзюдо), а также компании, занимающиеся сооружением инженерных сетей и подключением будущих объектов.

С прицелом на будущее

Деревня разместится на территории района Новокольцовский, вблизи Международного выставочного центра «Екатеринбург-ЭКСПО». Окончательный выбор места сделан после того, как проект одобрил Президент РФ Владимир Путин.

Общая площадь Деревни — 53 га, одиннадцать из них займут общежития совокупной площадью почти 230 тыс. кв. м. Будет построено пять 15-этажных зданий на 4020 юнитов, рассчитанных на дватри человека. По данным властей, здесь будут проживать 11 585 человек в период Универсиады.

В марте 2023 года запланирована сдача Дворца водных видов спорта. Его трибуны вместят 5289 зрителей.

После Универсиады объекты Деревни послужат основой кампуса УрФУ.

«У всех объектов проработан режим наследия. В общежитиях после Игр будут жить студенты УрФУ, в общественном центре создадут электронную библиотеку, аудитории, зал для конференций и т. д. Медицинский центр станет поликлиникой Новокольцовского района. Каждый житель Екатеринбурга сможет заниматься спортом во Дворце водных видов спорта - уникальном плавательном комплексе для всего Урало-Сибирского региона с одним детским и тремя профессиональными бассейнами. Два из них (демонстрационный и тренировочный) имеют олимпийский размер -

52,5 х 25 метра, а прыжковый бассейн будет оснащен комплексом из десяти вышек и трамплинов разной высоты», - прокомментировал Тимур

Уфимцев, генеральный директор «Синара-Девелопмент».

Миллиардные вложения

Финансируют строительство всех объектов Универсиады, включая Деревню, федеральный и региональный бюджеты. По информации сайта «Ведомости Урал», расходы на строительство всех объектов Универсиады, включая Деревню, превысили 90 млрд рублей.

Летом прошлого года Михаил Ходоровский, генеральный директор Группы «Синара», озвучил цифру по итогам экспертизы — 34 млрд рублей. По словам Тимура Уфимцева, на строительство Деревни уже потрачено более 19 млрд рублей.

В начале года председатель Правительства РФ Михаил Мишустин подписал постановление, согласно которому Свердловская область получит межбюджетный трансфер на компенсацию средств, пообъявил, что Дворец останется в собственности региона: 67% затрат на строительство уже оплатил федеральный бюджет, к концу года эта доля составит 99%.

Строительный процесс

~60%

составила готовность

февраля по данным

губернаторской

проверки объекта

По словам Тимура Уфимцева, строительная готовность Деревни Универсиады в настоящий момент превышает 60%. «На площадке сейчас работают 1548 человек и 107 единиц техники. Сроки завершения строительства и сдачи объектов в эксплуатацию установлены в государственных контрактах, и компания намерена выполнить свои обязательства», — подчеркнул он.

Сложностей строителям хватает. Площадка Деревни располагается в заболоченной местности. Ранее Сергей Швиндт сообщал: на площадку пришлось завезти 1,5 млн кубометров скального грунта.

Данил Значков, заместитель генерального директора по проекту «Универсиада «Синары-Девелопмент», рассказал: в XVIII — XIX веках на месте стройплощадки находилось озеро Карасье, которое стало обрастать торфом и сапропелью (водо-

росли. — Ред.) еще пару веков назад. По свидетельству историков, торф наряду с золотом здесь добывали еще в XIX веке. Продолжили добывать и в СССР, для чего озеро осушили.

Для строительства торф плюс сапропель — сложные грунты. Чтобы вывести воду со стройплощадки, пришлось прорыть целую сеть канав. В результате площадка просела на полметра, и скальные грунты были досыпаны до проектных отметок. Только после этого началось

Кроме этих проблем, случились и другие. Например, пришел ковид. Однако, по словам, Тимура Уфимцева, он не нарушил планов застройщика.

В 2021 году произошло ощутимое удорожание стройматериалов. При этом стоимость контрактов по строительству объектов Деревни Универсиады не пересматривалась, хотя металлических конструкций в проекте предостаточно. «Все вопросы решаются в рабочем порядке. В настоящее время специалисты компании "Синара-Девелопмент" анализируют изменения на рынке скорее даже не стройматериалов, а спецоборудования для организации соревнований по требованиям FISU. После чего будет приниматься решение о дальнейших действиях», - прокомментировал Тимур Уфимцев.



СОСТАВ ПРОЕКТА

Общежития → 15 этажей, 230 тыс. кв. м

Медицинский центр → 14 этажей, 7,9 тыс. кв. м

Общественный центр с периметром безопасности

32 тыс. кв. м

Дворец водных видов спорта → 60 тыс. кв. м

Корпуса Института экономики и управления УрФУ 🔶 52,4 тыс. кв. м

Корпуса Института информационных технологий УрФУ → 65,2 тыс. кв. м

Специализированный учебно-научный центр с учебными корпусами **и общежитиями** → 68,6 тыс. кв. м

Новые объекты международного выставочного центра «Екатеринбург-ЭКСПО»

Электрическая подстанция «Новокольцовская»

траченных на выполнение проектных и изыскательских работ по объектам капитального строительства Деревни Универсиады, в объеме 914,6 млн рублей.

Все контракты на строительство были заключены раньше и, по крайней мере, частично оплачены.

По некоторым данным, стоимость проекта Дворца водных видов спорта оценивается в 14 млрд рублей. Ранее Сергей Швиндт, вице-губернатор Свердловской области,



Однако известно, что «Синара» поддержала проект собственными средствами.

«У нас большой опыт в строительстве, и мы применяем только самые надежные и проверенные временем технологии. Что касается объектов Деревни Универсиады, FISU четко зафиксированы требования к объектам, которые будут принимать соревнования: спортивные технологии, обеспечение безопасности и т. д. Компания строго выполняет техническое задание», — заключил Тимур Уфимцев.

Драйвер районного масштаба

Деревня станет частью нового района Екатеринбурга, Новокольцовского. Группа «Синара», ранее построившая часть выставочных павильонов «Екатеринбург-ЭКСПО», в дальнейшем планирует развивать прилегающую территорию в 600 га.

В Новокольцовском также построят новые корпуса для двух институтов УрФУ и специализированного учебно-научного центра (СУНЦ). Предполагается, что к 2030 году в районе возведут 600 тыс. кв. м жилья. Промышленно-логистический кластер объединит экологически чистые производства и инженерные объекты. «У района Новокольцовский — перспективное будущее, и именно Деревня Универсиады станет той платформой, на которой вырастет современный район Екатеринбурга», — рассказал Тимур Уфимцев.

Перечень объектов Универсиады

- Академия волейбола имени Николая Карполя
- Академия тенниса «Гринвич»
- Дворец водных видов спорта (Екатеринбург)
- Дворец водных видов спорта (Первоуральск)
- ∮ Дворец дзюдо
- o Дворец игровых видов спорта
- Дворец самбо
- Дворец спорта УГМК
- Культурно-развлекательный комплекс «Уралец»
- Легкоатлетический стадион «Динамо»
- Ледовая арена
- им. Александра Козицына
- Объекты полумарафона и ходьбы (центр города)
- 🍳 Спортивная школа «Юность»
- Спортивно-оздоровительный комплекс «Калининец»
- Спортивные объекты УрФУ
- 🏮 Уральская футбольная академия
- Уральский государственный университет физической культуры
- 🧄 Училище олимпийского резерва
- Физкультурно-оздоровительный комплекс «Соболь»
- Центр художественной и эстетической гимнастики
- Международный выставочный центр «Екатеринбург-ЭКСПО»
- Выставочный комплекс «Синара Центр»
- Театр юного зрителя
- Стадион «Екатеринбург Арена»

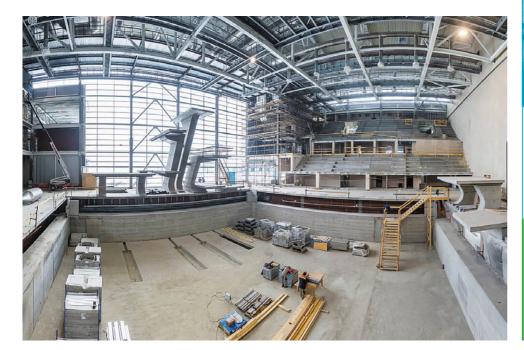
Объем инвестиций в проект предварительно оценивается в 1 млрд долларов.

Перспективы у района хорошие. Уже сегодня действуют транспортные магистрали, связывая Новокольцовский с другими районами города, а неподалеку расположены два десятка промышленных и логистических предприятий.

Помимо этого, к Универсиаде запланировано строительство выезда к Кольцовскому тракту (Россельбану), очистные сооружения на участке в границах Сибирского тракта — ЕКАД — Кольцовского тракта и улицы Чистой, продолжение Александровского бульвара от улицы Центральной до Кольцовского тракта, а также реконструкция Новокольцовской улицы от Сибирского тракта до Александровского бульвара.

Сумма государственных контрактов на эти цели составила более 1,1 млрд рублей. Все работы завершатся уже после Универсиады, осенью 2024 года.

Фото: пресс-служба «Синара-Девелопмент»











16 ЛЕТ УСПЕШНОЙ РАБОТЫ В СФЕРЕ ДЕМОНТАЖНЫХ РАБОТ

www.crushmash.com 8 800 511 08 08





