

2,34 млн рублей — средний размер ипотечного кредита в России в ноябре 2018 года (данные НБКИ)

Российский рынок коммерческой недвижимости в 2018 году **с. 10-12** Регионы внедряют энергосервисные контракты **с. 13** Эксперты подводят итоги года в сфере архитектуры и градостроительства **с. 15**



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№1 (10530) 11 января 2019

Снять преграды

Обновление нормативной базы должно помочь внедрению передовых технологий и материалов

Юлия ПАВЛОВА

Новый год — это по традиции время подведения итогов и построения планов на будущее. Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве (ФАУ «ФЦС»), подведомственная организации Минстроя России, отвечающая за техническое нормирование, полностью выполнила план 2018 года по разработке строительных стандартов и сводов правил в рамках программы национальной стандартизации в 2018 году. При этом акцент был сделан на внедрении инновационных материалов и технологий. На 2019 год запланировано 53 работы по созданию новых сводов правил, пересмотру (актуализации) и внесению изменений в ранее утвержденные своды правил в области инженерных изысканий, проектирования оснований и фундаментов, проектирования в сейсмических районах, градостроительного проектирования и производства работ в строительстве, обеспечения безопасности для здоровья человека, эксплуатации жилых, общественных и производственных зданий и сооружений, сооружений транспорта, расчета строительных конструкций. Запланировано утвердить 80 стандартов, разработать и актуализировать более 100 стандартов. В плане на 2019 год содержится также разработка 6 международных стандартов с российским участием. Так, эксперты ИСО/ТК 268, ООО «Русатом Инфраструктурные решения» и ТК 465 будут вместе разрабатывать международный стандарт «Устойчивое развитие малых и средних городов».

Окончание на с. 9

Россия строится

В 2019 году застройщики планируют сдать в эксплуатацию **43,5 млн квадратных метров промышленного жилья**



14 192 здания (87,6% всех объектов). А если считать количество и площадь квартир в них, то доля МКД будет еще выше — 97,1% и 96,7% соответственно (2 693 190 квартир и 132 061 822 кв. м). Оставшиеся 12,4% — это 1712 блокированных домов (таунхаусов) и 294 апарт-комплекса (10,6% и 1,8% соответственно).

Новое жилье строится сейчас в 83 из 85 субъектов РФ. Больше всего — в столице. В одной Москве возводятся 1242 дома на 307 400 квартир совокупной площадью 18 091 135 кв. м (13,2% строящихся в стране «квадратов»). Еще 12,3% всех площадей строится по соседству — в Подмосковье: 16 747 112 кв. м (345 153 квартиры в 1798 домах). «На пару» Москва и область забирают 25,5% всего российского «метража».

Доля второй столичной агломерации (Санкт-Петербург и Ленинградская область) — 16,2% (11,7% и 4,5%) новых площадей. Так, в городе на Неве сегодня строится 853 дома (369 358 квартир на 16 010 462 кв. м), в области — еще 881 объект на 162 894 квартиры (6 209 530 кв. м).

Окончание на с. 6

Андрей МОСКАЛЕНКО

В течение 2018 года «Строительная газета» совместно с Институтом развития строительной отрасли (ИРСО) регулярно публиковала обзоры текущего жилищного строительства в регионах России. Теперь пришло вре-

мя подвести итоги по стране в целом и посмотреть, сколько жилых «квадратов» находится в работе у российских застройщиков. По состоянию на конец прошлого года в стране силами 3318 девелоперских компаний возводилось 16 198 домов на 2 772 488 квартир общей площадью 136 596 558 кв. метров.

Из них примерно 43,5 млн кв. метров планируется ввести в строй в 2019 году.

Что и где строится

По данным ИРСО, основной объем текущего промышленного жилищного строительства в России приходится на многоквартирные дома (МКД) —

Цены с потолка

Что делает российскую стройку такой дорогой?

Людмила ИЗЬЮРОВА

Одной из главных целей стартовавшей в 2015 году реформы ценообразования в строительстве было определение экономически обоснованной стоимости строительства и экономия бюджетных средств. Едва ли надо кого-то убеждать в актуальности проблемы. Ни одна масштабная стройка последнего

десятилетия не обошлась без существенного удорожания уже на этапе строительства. Пример, который у всех в памяти, — стадион «Газпром Арена» в Санкт-Петербурге, стоимость возведения которого выросла в восемь раз — с 6 млрд до 48 млрд рублей. А были еще олимпийские объекты и многие другие. Насколько оправданной является высокая стоимость таких

сооружений? Как она формируется? И есть ли возможность сделать ценообразование более понятным и прозрачным? Об этом в интервью «Стройгазете» рассказал член Комитета по экспертизе и аудиту НОПРИЗ Андрей БЫЧКОВ. «СГ»: Андрей Вячеславович, почему многие объекты в процессе строительства дорожают в разы? Андрей Бычков: Причин несколько, и одна из них — отсутствие необходимых сметных нор-

мативов на технологии, которые применяются на современных стройках. В таких условиях правильно определить начальную максимальную цену контракта просто невозможно. Вторая причина — изъяны действующей системы ценообразования, а именно базисно-индексного метода. Все началось еще с олимпийских строек. Это были первые глобальные инвестиционные проекты в новейшей истории России. Последствия этих масштабных строек всем известны: половина подрядчиков обанкротилась.

Окончание на с. 8

ISSN 0491-1660



190012



91770491166776

НОВОСТИ

КОРОТКО

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ
ПО ЖИЛЬЮ

Президент России Владимир Путин поручил правительству РФ создать с участием АО «ДОМ.РФ» специализированную кредитную организацию (уполномоченный банк в сфере жилищного строительства) для финансирования девелоперских проектов по возведению многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Срок исполнения поручения — 15 апреля 2019 года. Ответственным за его выполнение назначен председатель правительства РФ Дмитрий Медведев. Ранее глава ДОМ.РФ Александр Плутник заявлял о планах по организации универсального ипотечно-строительного банка на базе банка ДОМ.РФ (ранее «Российский капитал»). Предполагается, что вновь создаваемое учреждение будет заниматься вопросами, связанными с развитием жилищной сферы — от кредитования граждан до банковского сопровождения и проектного финансирования застройщиков.

ПЛАНЫ ПО ДОСТРОЙКЕ

В 2019 году в Республике Башкортостан достроят 64 дома для 1620 обманутых дольщиков. По информации пресс-службы регионального правительства, в январе-феврале планируется завершить строительство трех домов жилого комплекса «Миловский парк» в Уфимском районе. В новостройки переедут 230 семей. А в июле-августе жильё получат еще 420 обманутых дольщиков, купивших квартиры в «Миловском парке». По информации республиканского правительства, сегодня в Башкортостане 97 недостроенных жилых домов в составе 33 объектов долевого строительства. В реестр обманутых дольщиков включены 2700 человек, однако общее число дольщиков, купивших квартиры в проблемных домах, составляет 7292.

НЕВЫВОЗИМАЯ СИТУАЦИЯ

Глава Краснодарского края Евгений Первышов обратился в краевое министерство ТЭК и ЖКХ с просьбой наделить администрацию города контрольными и надзорными функциями в отношении ОАО «Мусорооборачивающая компания». В прошлом году эта компания получила статус регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами в Краснодаре и Динском районе. Однако прошедшие праздники показали, что оператор пока не справляется со своими обязанностями по вывозу отходов с контейнерных площадок города. По подсчетам специалистов, рядом с площадками образовались настоящие свалки, там скопилось порядка 200 тыс. кубических метров мусора. Сегодня из городского бюджета выделены деньги на уборку площадок, это должно улучшить ситуацию, но не решит проблему.

ПОДДЕРЖАЛИ АТЛАНТОВ

В Москве состоялся пресс-показ скульптур, украшающих главный фасад здания «Доходного дома с чайным магазином Торгового дома «Д. и А. Расторгуевы» на Солянке. Собственник устроил витрину, через которую можно полюбоваться атлантами, поддерживающими балкон над входом. Дом на Солянке был построен в 1882 году по проекту академика архитектуры Василия Карнеева и является выявленным объектом культурного наследия. Здание представляет историко-культурную ценность как образец экспериментального доходного элитного многоквартирного дома, оснащенного передовым для того времени оборудованием. Мосгорнаследие было недоволено тем, что бывший владелец относился к зданию безответственно и не проводил никаких реставрационных работ. В результате дом был выставлен на торги в мае 2018 года и обрел нового хозяина.



Январские тезисы

Предложения по новым механизмам расселения «аварийки»
представят в правительство

Сергей ВЕРШИНИН

В Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ состоялось первое заседание рабочей группы по разработке законодательства в части реализации федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». «Члены рабочей группы концептуально поддержали подготовленные Минстроем России предложения по корректировке законодательства, — сообщил Максим Егоров, назначенный в конце декабря заместителем министра строительства и ЖКХ. — В течение января 2019 года эти предложения будут детально проработаны и внесены в правительство Российской Федерации».

Напомним, что федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» является частью национального проекта «Жилье и городская среда». Всего в проекте планируется переселить в новое благоустроенное жильё более 664 тысяч человек, проживающих в аварийных домах общей площадью 12 миллионов квадратных метров. На федеральный проект планируется направить 500 миллиардов рублей, в том числе 432 миллиарда рублей — это федеральные деньги, 68 миллиардов рублей

средства региональных бюджетов. Оператором данной программы является государственная корпорация — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Для разработки законодательных изменений, направленных на создание новых механизмов расселения аварийного жилья, при Минстрое была создана рабочая группа. В нее вошли представители субъектов Российской Федерации, депутаты Государственной Думы, сенаторы, эксперты, в их числе представители ОНФ и организации «Общественный контроль».

Кроме того

■ В городском округе Шаховская (Московская область) введен в эксплуатацию дом для переселения жителей из аварийного жилищного фонда. По словам главы регионального стройкомплекса Руслана Тагиева, в новый 5-этажный дом переедут 66 граждан из 29 аварийных жилых помещений общей площадью 1075,2 кв. метра. Площадь построенного здания составляет 1617 кв. метров. Дом рассчитан на 35 квартир, из них 16 однокомнатных, 18 двухкомнатных, 1 трехкомнатная. Заказчиком объекта выступает Муниципальное предприятие коммунального хозяйства «Шаховская».



Сергей НИКОЛАЕВ

Плановые проверки компаний-застройщиков, привлекающих деньги дольщиков, заменяются на внеплановые в соответствии с категориями риск-ориентированного подхода. Об этом сообщила исполняющая обязанности председателя Москомстройинвеста Анастасия Пятава.

За ЖКХ
в ответе

Максим Егоров
назначен
заместителем
главы
Минстроя
России

Сергей ВЕРШИНИН

Максим Егоров назначен заместителем министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Соответствующее распоряжение 29 декабря подписал премьер-министр Дмитрий Медведев.

Планируется, что Максим Егоров будет курировать работу департаментов жилищно-коммунального хозяйства и городской среды, заниматься реализацией государственной политики по нормативно-правовому регулированию в жилищно-коммунальной сфере. В его ведении будут также мониторинг и анализ состояния ЖКХ, вопросы государственно-частного партнерства в отрасли, управления МКД, капитального ремонта, ликвидации аварийного жилого фонда, модернизации коммунального комплекса страны, а также вопросы, связанные с реализацией федерального проекта «Формирование комфортной городской среды». В полномочиях нового заместителя — взаимодействие с государственной корпорацией — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонд ЖКХ).

Максим Егоров родился 23 мая 1977 года в городе Горький (Нижегород). Окончил Волжскую государственную академию водного транспорта. Имеет классный чин — государственный советник Российской Федерации 1 класса. До прихода в Минстрой России Максим Егоров являлся советником губернатора Тюменской области, работал в московском представительстве региона. С 5 июня прошлого года занимал в министерстве должность советника министра. Женат, имеет трех сыновей.

Элемент внезапности

Мэрия разъяснила новый порядок проверок девелоперов

Теперь, как пояснила глава ведомства, все застройщики в соответствии с критериями риск-ориентированного подхода будут отнесены к той или иной категории риска. «В зависимости от категории будет установлена периодичность проверок застройщиков контрольно-надзорными органами», — заявила Пятава.

В Москомстройинвесте также напомнили, что сейчас существуют несколько оснований для проведения внеплановой проверки, в их числе: истечение срока исполнения предписания об устранении нарушений законодательства в сфере долевого строительства, выданного контрольно-надзорным органом по результатам предыдущей проверки; выявление признаков нарушения требований 214-ФЗ в ежеквартальной отчетности застройщика; отклонение девелопера от примерного графика реализации проекта строительства на шесть и более месяцев. «Теперь, согласно принятым поправкам, внеплановая проверка может быть инициирована в случае, если застройщик не разместил в течение установленного срока проектную документацию и результаты инже-

нерных изысканий в Единой информационной системе жилищного строительства, которую курирует ДОМ.РФ», — сообщили в ведомстве.

Напомним, что главной целью вступивших в силу изменений в законодательстве о долевом строительстве является усиление контроля за использованием средств инвестирующих в новостройки граждан. Для этого все застройщики с 1 июля 2019 года обязаны будут работать через механизм эскроу-счетов, на которых до окончания строительства домов будут храниться средства дольщиков. Новый закон также предполагает, что проверять финансово-хозяйственную деятельность застройщиков может и Фонд защиты дольщиков.

Справочно

■ Плановые проверки застройщиков отменяются в соответствии с законом № 478-ФЗ, которым внесены изменения в закон № 214-ФЗ о долевом строительстве и ряд других законодательных актов.

Для будущих летчиков



В подмосковном Фрязино реконструируют кадетский корпус

Владимир ТЕН

Проект реконструкции и благоустройства новой территории кадетской школы-интерната с первоначальной летной подготовкой имени трижды Героя Советского Союза А.И. Покрышкина предусматривает перестройку учебных и жилых корпусов и создание спортивной зоны, включающей в себя

комплексы тренажеров, футбольное поле с трибунами, волейбольную, баскетбольную и хоккейную площадки. Кроме того, на новую территорию кадетского корпуса перевезут макет знаменитого вертолета МИ-8, самого массового двухдвигательного вертолета в истории авиации. Цель затеянного переустройства — создание современного и комфортного образовательного учреждения с территорией, которая гармонично войдет в общее городское пространство Фрязино.

Школа-интернат разместится в бывшем помещении государственного техникума электроники, управления и права. Это здание представляет собой сложносоставное каркасно-связевое сооружение из блоков разной этажности советской серии ИИ-04. Сложность реконструкции связана с необходимостью доведения существующего здания до современного уровня комфорта и безопасности. Для этого предусмотрена оптимизация технологических решений объекта капитального строительства с распределением различных зон, потоков и процессов, протекающих в здании. При разработке проекта реконструкции были применены 3D-моделирование и BIM-технологии для четкого анализа объема здания и оптимальной прокладки инженерных систем и сетей.

В проекте, разработанном компанией DMSTR, применен принцип зонирования, предполагающий разделение мест проживания и обучения, но в то же время их близость, что обеспечивает быстрый переход от одного к другому. В основном блоке (три секции по 4 этажа) расположены учебные аудитории и лектории, а также жилые комнаты для обучающихся. Учебные классы будут обеспечиваться современными средствами обучения, а также особыми профессиональными стендами и тренажерами для обучения кадетов азам летной подготовки.

Справочно

■ В школе одновременно смогут находиться 300 учащихся и 135 человек персонала. Во время учебы кадеты будут изучать специальные предметы по теоретической и летной подготовке: аэродинамику, конструкцию самолета и двигателя, штурманскую подготовку, авиационное и радиоэлектронное оборудование, авиационную метеорологию, документы, регламентирующие летную работу, эксплуатацию авиационной техники. Главной особенностью учебного процесса станет прохождение летной практики на самолетах «Евростар» и вертолетах МИ-2.

Реновация аэропорта

В Ростове готовятся к реализации крупного градостроительного проекта

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В первом полугодии 2019 года в Ростове-на-Дону состоится конкурс на реновацию территории бывшего городского аэропорта. Об этом объявил глава города Виталий Кушнарев на пресс-конференции, состоявшейся перед Новым годом. Основным претендентом на этот земельный уча-

сток остается компания «Ренова» Виктора Вексельберга. По словам Кушнарева, компания подтвердила свое намерение участвовать в освоении территории старого аэропорта.

Фактически речь идет о строительстве «города в городе». На площади в 360 гектаров будут проживать примерно 100 тысяч человек. Помимо жилья здесь планируется возвести 26 объектов социальной инфраструктуры (школы, детские сады, медицинские учреждения и др.). Предполагается, что в новом

районе будут созданы рабочие места, развлекательные и досуговые предприятия. Планируется, что в перспективе сюда переедет большая часть структур администрации Ростова и правительства Ростовской области.

Необходимо также будет проложить в район бывшего аэропорта дорогу из центральной части города, поскольку существующий проспект Шолохова транспортной нагрузки просто не выдержит. Кроме того, нужен выезд на федеральную автодорогу М-4, а также вторая нитка канализационного коллектора на левый берег через Зеленый остров.

КОРОТКО

ЗАНЯТЬ ПО-КРУПНОМУ

Средний размер ипотечного кредита в России достиг рекордного максимума. В ноябре 2018 года он составил 2,34 млн рублей, это на 315,3 тыс. рублей (на 15,5%) больше, чем в тот же период прошлого года. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе Национального бюро кредитных историй (НБКИ). По информации бюро, самые крупные ипотечные кредиты берут в Москве (в среднем 4,48 млн рублей), Московской области (3,36 млн рублей), Санкт-Петербурге (3 млн рублей), а также в Хабаровском (2,76 млн рублей) и Приморском (2,62 млн рублей) краях. В НБКИ отметили, что за год больше всего средний размер ипотечного кредита увеличился в Воронежской области (+37,6%), Хабаровском крае (+28,7%), Тульской области (+26,1%), Республике Татарстан (+25,2%) и Чувашской Республике (+25,1%). При этом в Москве средний размер ипотечного кредита снизился на 1,6%, а в Санкт-Петербурге — увеличился на 13,8%. По словам генерального директора НБКИ Александра Викулина, одной из причин роста среднего размера ипотечного кредита может быть снижение банками сумм первоначального взноса по ипотеке.

БЕЗ ЗАКЛАДНОЙ

Сбербанк упростил порядок покупки строящегося жилья с помощью ипотечного кредита. Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе банка, суть нововведения состоит в отмене оформления закладной по кредиту. Теперь вместо нее менеджер банка готовит дополнительное соглашение к кредитному договору, в котором говорится, что закладная не оформляется. Как пояснили в кредитной организации, это заметно упрощает процесс государственной регистрации права собственности и снятия обременения по ипотеке.

«Больше не нужно оформлять закладную в банке и регистрировать ее в Росреестре, — заявил Николай Васев, директор дивизиона «ДомКлик» Сбербанка. — После выплаты кредита для снятия обременения клиенту делать ничего не нужно — банк сам отправит в Росреестр данные о погашении. Мы подсчитали, что благодаря отмене закладных срок снятия обременения в среднем сократится с 30 до 14 дней». Новая процедура действует при покупке строящегося жилья, строительстве жилого дома и загородной недвижимости (кроме случаев, когда кредит выдан в рамках программы «Военная ипотека»).

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Строительная газета ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Подписку можно оформить через РЕДАКЦИЮ.
Стоимость редакционной подписки:
на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**
на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**
на год — **3900 руб. 00 коп.**
(экономия 15%)

Заполните заявку на сайте www.stroygaz.ru (раздел «Подписка») или отправьте ее в свободной форме по электронной почте stroygazet@gmail.com

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

предлагаем оформить через «Урал-Пресс». Электронный подписной каталог и контакты всех представительств «Урал-Пресс» — на сайте www.ural-press.ru

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ



Каталог российской прессы

Для индивидуальных подписчиков:

■ 10929 – на полгода

■ 12357 – на год

для предприятий и организаций

■ 10930 – на полгода

■ 12358 – на год



Объединенный каталог «Пресса России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ 32010 – на полгода

■ 32538 – на год

для предприятий и организаций

■ 50092 – на полгода

■ 32539 – на год



Официальный каталог «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 – на полгода

■ П3475 – на год

для предприятий и организаций

■ П2011 – на полгода

■ П3476 – на год

НОВОСТИ

КОРОТКО

«УПАКОВАЛИ» ИПОТЕКУ



SHUTTERSTOCK.COM

Госкомпания ДОМ.РФ и Сбербанк завершили очередную сделку по секьюритизации ипотечного портфеля банка. Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе госкомпании, в рамках программы «Фабрика ИЦБ» выпущены ипотечные облигации на сумму 46 млрд рублей. Бумаги обеспечены жилищными кредитами Сбербанка и поручительством ДОМ.РФ. «С учетом состоявшейся сделки общий объем выпусков в рамках «Фабрики ИЦБ» составил более 247 млрд рублей, из них около 100 млрд рублей — выпуски со Сбербанком, — отметил управляющий директор ДОМ.РФ Кирилл Гришанов. — Сегодняшняя сделка стала продолжением сотрудничества в рамках меморандума о выпуске ипотечных облигаций объемом до 300 млрд рублей, подписанного в 2017 году».

В Сбербанке «СГ» сообщили, что реализация сделки никак не отразится на клиентах, так как банк будет продолжать работать с заемщиками. «Данный выпуск является продолжением системной работы банка по расширению присутствия на финансовых рынках, — заявил заместитель председателя правления Сбербанка Александр Морозов. — Этот инструмент позволяет снижать риск-взвешенные активы, оптимизировать управление капиталом и увеличивать резервы ликвидности». По данным ДОМ.РФ, доля ипотечных облигаций «Фабрики ИЦБ» в общем объеме таких ценных бумаг, находящихся в обращении, составляет более 50%. С начала запуска программы «Фабрика ИЦБ» состоялось 11 выпусков.

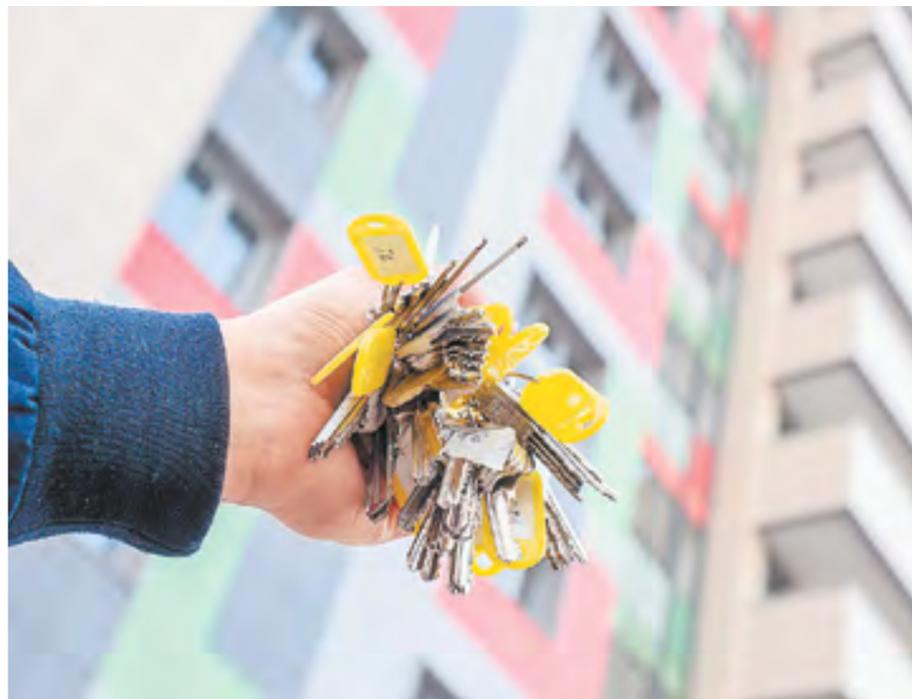
И ЕЩЕ ГАРАЖ



SHUTTERSTOCK.COM

Банк ДОМ.РФ (входит в госкомпанию ДОМ.РФ) запустил программу ипотечного кредитования для покупки физлицами машиномест в многофункциональных или гаражных комплексах. Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе, программа распространяется на готовые и строящиеся объекты. Ставка по кредиту начинается от 10,9% годовых. Для зарплатных клиентов предусмотрен вычет в размере 0,2 п.п. Минимальная сумма кредита составляет 300 тыс. рублей, максимальная — 5 млн рублей (в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях) и 1,5 млн рублей (в других регионах). Первоначальный взнос — 15%, срок от 3 до 30 лет. «Кроме того, по программе можно рефинансировать ипотечный кредит, оформленный ранее на покупку машиноместа в любом банке, — отметили в банке ДОМ.РФ. — Ставка перекредитования составляет 10,9% годовых».

«Предложение будет интересно, в первую очередь, покупателям строящегося жилья, которые вместе с квартирой планируют приобрести машиноместо, — считает директор по развитию розничного бизнеса Банка ДОМ.РФ Сергей Калинин. — Это особенно актуально для жилых комплексов, в которых реализована концепция «двор без машин».



АЛЕКСАНДР АВИЛОВ / АГН МОСКВА

Добавь метров

Столичная программа реновации набирает ход

Антон МАСТРЕНКОВ

В наступившем году начнется массовый ввод жилья по программе реновации. Планируется сдать в эксплуатацию около 600 тыс. кв. м жилья, это позволит переехать в новые квартиры 12 тысячам жителей столицы. Благодаря тому, что в 2017-2018 годах была сформирована необходимая нормативная база — принято более 40 различных правовых актов, программа взяла хороший старт. Началась работа на 308 стартовых площадках общей «емкостью» 4,6 млн кв. м жилья. Около 200 тыс. кв. м жилья для переселенцев уже построено. Всего к настоящему времени на различных стадиях отселения уже находятся 50 домов, в которых проживают 10,5 тыс. человек. И в дальнейшем объемы строительства новых домов для москвичей, переезжающих из пятиэтажек, будут только расти. А начиная с 2020 года, бу-

дет строиться и передаваться под заселение не менее 1 млн кв. м жилого фонда.

До конца текущего года будет сформирован график переселения домов по программе реновации. Очередность сноса домов будет устанавливаться на основании градостроительной документации по планировке территории. В связи с этим предполагается провести публичные слушания по проектам будущих жилых кварталов. Обсуждения проектов планировок территорий кварталов реновации планируется начать уже в январе этого года.

«Начиная с января, мы планируем проводить публичные слушания; на них мы наметили порядка 86 проектов планировок, каждую неделю мы в штатном режиме, сначала у нас в комплексе, потом у мэра, рассматриваем каждую площадку, — сообщил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства

Марат Хуснуллин. — Мы видим, что 95% жителей переезжают в построенные дома без замечаний, их устраивают и география, и качество жилья. Это очень высокий и хороший показатель. Надеемся, что жители на публичных слушаниях нас поддержат».

Столичные власти рассчитывают, что программа реновации станет экономическим драйвером развития всего города. Только в этом году предполагается начать строительство «стартовых» жилых домов общей площадью около 3 млн кв. м, а в ближайшие пять лет для переселенцев будет построено около 7 млн кв. м жилья. Это позволит до конца 2023 года предоставить новые квартиры примерно 170 тыс. горожан.

Особо стоит отметить, что в этом году программа реновации стартует в Новой Москве, которая до сих пор не была вовлечена в нее. «Уже в семи населенных пунктах по площадкам выданы градостроительные планы земельных участков (ГПЗУ), там порядка 560 тыс. кв. м, — рассказал глава департамента развития новых территорий столицы Владимир Жидкин. — Учитывая довольно небольшой объем, мы программу закончим за три года».

Начнутся строительные работы по возведению реновационного жилья и на знаковой для столицы площадке — на месте снесенного здания-долгостроя Ховринской больницы. Сейчас уже ведется проектирование новых жилых домов, а первые дома будут готовы к приему жителей в конце 2020 года. А вот на месте бывшего Черкизовского рынка первые дома могут быть переданы под заселение уже в этом году. Территория некогда крупнейшего в стране рынка разделена на несколько участков. Общая площадь нового жилья на первом — городском — участке составляет около 70 тыс. кв. м, и часть этого объема будет возведена в этом году.

Около

600

ТЫС. КВ. М

жилья планируется ввести в Москве в 2019 году по программе реновации

Юлия ПИЛИПЕЙКО

В Новой Москве достроен крупный проблемный объект — жилой комплекс (ЖК) «Ново-Никольское» (на фото). Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест), застройщик — компания «Агрострой» получила разрешение на ввод в эксплуатацию последних двух многоэтажных корпусов ЖК (№ 6 и № 10). Корпусам присвоены адреса: п. Первомайское, дер. Ивановское, ул. Семена Гордого, 10, корп. 1 и 12. Как отметила и.о. председателя Москомстройинвеста Анастасия Пятова, в настоящее время все корпуса жилого комплекса введены в эксплуатацию. «Объект будет исключен из дорожной карты», — заявила она. С вводом жилых домов в эксплуатацию около 900 семей получили свое законное жилье.

Напомним, что строительство жилого комплекса «Ново-Никольское» в Новой Москве было начато в 2012 году. В составе комплекса планировалось возвести многоэтажные и малоэтажные дома, коттеджи и таунхаусы, детское дошкольное учреждение на 150 мест и общеобразовательную школу на 850 мест. Строительство осуществлялось компанией «Агрострой» за счет кредитной линии, выделенной Сбербанком, и привлечения средств дольщиков. Причиной остановки работ на объекте стал конфликт меж-

Проблемой меньше

Последние корпуса ЖК «Ново-Никольское» введены в строй



YOUTUBE.COM

ду соучредителями компании. В Москомстройинвесте отметили, что городом была проведена большая работа по возобновлению строительства на объекте: скорректирована градостроительная документация. «Агрострой» был выведен из процедуры бан-

кротства, подписано мировое соглашение. В июле 2018 года застройщику выдали разрешение на ввод в эксплуатацию 42 многоэтажных и малоэтажных домов, в ноябре 2018 года — на два многоэтажных дома, в декабре — еще на 18 таунхаусов.

Решили достраивать

Дольщики «Урбан Групп» проголосовали за нового застройщика

Справочно

■ Завершение строительства объектов «Урбан Групп» обеспечивается «дорожной картой» по восстановлению прав дольщиков, утвержденной правительством РФ. Достройкой 30 домов по контракту с конкурсным управляющим в качестве генпродядчика занимается АО «Крокус» (входит в Crocus Group Араза Агаларова).



Жилой комплекс «Опалиха О3»

Сергей НИКОЛАЕВ

Конкурсный управляющий (КУ) компаний-застройщиков ГК «Урбан Групп» Светлана Аглинишкене подвела итоги собраний дольщиков, на которых определялся порядок завершения недостроев. Покупатели, не получившие вовремя квартиры от обанкротившегося стройхолдинга, решили, что их дома должны достраивать новый застройщик. Предполагается, что КУ определит его в 2019 году.

Напомним, что, в соответствии с законом о банкротстве, компетенция и порядок проведения собраний зависели от того, вносились ли застройщиком-банкротом обязательные отчисления по договорам долевого участия (ДДУ) в

государственный Фонд защиты прав дольщиков или нет. Собрания прошли по 59 объектам, по которым отчисления в фонд не производились. Для проведения голосования были оборудованы рабочие места представителей КУ в трех офисах. В течение пяти дней дольщики голосовали по одному вопросу: создавать ли участникам строительства жилищно-строительный кооператив (ЖСК) и передавать ему недострой или нет? Дольщики ООО «Ваш город», ООО «Хайгейт», ООО «Ивастрой» практически единогласно высказались против ЖСК. Еще по двум застройщикам — АО «Континент Проект» и ООО «Эко-квартал» — не был собран кворум. Тем не менее, как отметила конкурсный управляющий, результаты

собраний позволяют двигаться дальше в соответствии с «дорожной картой» по завершению строительства объектов «Урбан Групп».

Собрания по девяти объектам, по которым отчисления в госфонд производились, прошли в очной форме по каждому из объектов в отдельности. Механизм голосования, предусмотренный законом №218-ФЗ (о Фонде дольщиков), был задействован впервые. Дольщики домов 12, к. 1, и 12, к. 2, в ЖК «Видный город», домов 2, 3, 4, 6, 8 в ЖК «Лесобережный», а также домов 18, 21 в ЖК «Лайково» выбирали между денежными компенсациями, передачей объектов новому застройщику или ЖСК. По всем объектам дольщики отказались от денег в пользу завершения строительства через передачу имущества и обязательств новому застройщику.

По данным КУ, всего в собраниях приняло участие 8300 дольщиков, то есть, более 52% от числа включенных в реестр требований о передаче жилых помещений. «Дольщики ответственно подошли к вопросу выбора дальнейшей судьбы своих ЖК, — отметила Светлана Аглинишкене. — Перед началом собраний было много уточняющих вопросов по повестке и порядку проведения. Большая информационная работа проведена инициативными группами. То, что по многим объектам решения приняты 100% голосов, является показательным».

На финишной прямой

Выданы ЗОС на четыре дома «Урбан Групп»

Сергей НИКОЛАЕВ

Главгосстройнадзор Московской области выдал заключения о соответствии техническим регламентам и проектной документации (ЗОС) по четырем домам обанкротившегося холдинга «Урбан Групп». Как рассказали «Стройгазете» в пресс-службе конкурсного управляющего (КУ) группы Светланы Аглинишкене, речь идет о многоквартирных домах в жилых комплексах (ЖК) «Митино О2», «Опалиха О3», «Видный город» и «Солнечная система». Получение ЗОС является финальным шагом перед вводом объектов в эксплуатацию. После проведения необходимых процедур, предусмотренных законом о банкротстве, свои квартиры получат 1844 дольщика, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений.

В пресс-службе КУ напомнили, что компания-подрядчик — Crocus Group — вышла на стройплощадки ЖК «Митино О2», «Видный город», «Опалиха О3» и «Солнечная система» в конце сентября — начале октября. В первую очередь проводятся работы, необходимость которых была выявлена в ходе обследования. На данный момент более 1800 человек и 160 единиц техники ведут строительные работы на всех 6 ЖК.

Напомним, что 9 июля 2018 года Арбитражный суд Московской области ввел конкурсное производство в компаниях-застройщиках «Урбан Групп» ООО «Ваш город», ООО «Ивастрой», ООО «Хайгейт», АО «Континент проект», ООО «Эко-квартал» сроком на один год.



КОМПОЗИТ-ЭКСПО

Двенадцатая международная специализированная выставка

23 - 25 апреля, 2019

Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», павильон 1

Основные разделы выставки:

- Сырье для производства композитных материалов: компоненты: смолы, добавки, термостабилизаторы, углеродное волокно и т.д.
- Наполнители и модификаторы
- Стеклопластик, углепластик, графитопластик, базальтопластик, базальтовые волокна, древесно-полимерный композит (ДПК), т.д.
- Полуфабрикаты (препреги)
- Промышленные (готовые) изделия из композитных материалов
- Технологии производства композитных материалов со специальными и заданными свойствами
- Оборудование и технологическая оснастка для производства композитных материалов
- Инструмент для обработки композитных материалов
- Измерительное и испытательное оборудование
- Сертификаты, технический регламент
- Компьютерное моделирование
- Утилизация

Параллельно проводится выставка:

ПОЛИУРЕТАНЭКС



Информационная поддержка:



Дирекция:
Выставочная Компания «Мир-Экспо»
125230, Россия, Москва, Косыгинский проезд,
дом 2, стрелка 10, этаж 507 | Тел: +7 495 988-3623
E-mail: info@composit-expo.ru | Сайт: www.composit-expo.ru

Организаторы:





В РОССИИ ДНИ ОКНА 19



26-27 февраля

СОБЫТИЕ ГОДА НА РЫНКЕ ВНЕШНИХ ОБОЛОЧЕК ЗДАНИЙ

www.fasad-rus.ru/bsr/ +7 495 374-8905

26-27 февраля, в Москве, пройдут 3 уникальных форума:

Building Skin Russia 2019
по современным фасадам и кровлям,
«Дни окна в России 2019»
по рынку светопрозрачных конструкций,
«Изоляционный форум 2019»
по рынку полимерной, минеральной изоляции.

100(!) спикеров

АНАЛИТИКА

Россия строится



Крупнейший из строящихся в России жилых комплексов — «Чистое небо» (Санкт-Петербург)

68,5

тыс. руб./м² —

такова средневзвешенная цена текущего предложения на рынке строящегося в стране жилья

Камчатский край (100%), Челябинская область (71,4%) и Курганская область (69%).

В жилищном строительстве используются и другие, более редкие технологии — каркасно-щитовое и деревянное домостроение: 15 171 и 3247 «квадратов» в 35 и 2 жилых строениях соответственно (доля меньше 0,1%).

Средняя высотность жилых домов в РФ (из расчета на строящийся дом) составляет 11,1 этажа. При этом больше всего строится домов высотой в 1-3 этажа — 3810 зданий (23,5% от всех объектов). На долю 4-8-этажных домов приходится 18,5% строящегося сейчас жилья (3002 дома), 9-12-этажных объектов строится 20,2% (3275 домов), 13-17-этажных домов — 15% (2437 объектов), 18-24-этажных зданий — 15,1% (2444 жилых здания).

Однако если брать в расчет не число домов, а их площадь, то окажется, что наибольший объем приходится все же на 18-24-этажные здания (37,4 млн кв. м, или 27,4% от всей жилой площади).

В России строится немало небоскребов (25 и более этажей) — 1230 зданий (7,6% всех объектов). Самым высоким строящимся домом в стране является сейчас 77-этажный дом с апартаментами в Москве (ЖК Neva Towers от застройщика «Тауэрс»). Ближайшие «преследователи» — столичные небоскребы от Capital Group, MR Group и «Крест» — ниже на 12-19 этажей. При этом Neva Towers входит еще и в тройку самых «вместительных» (по общей площади) объектов — 115 308 «квадратов». Больше в одном доме поместилось только в московском ЖК Level Амур-

с.1 7% площадей в «общероссийскую жилищную копилку» добавляет Краснодарский край. Там строят 1255 домов, рассчитанных на 209 446 квартир (9 613 352 кв. м). А вот наименее активным с точки зрения жилищного строительства регионом является Камчатский край. Здесь сейчас возводится всего один дом на 12 квартир площадью 603 «квадрата».

В общей сложности в России на данный момент строится 5 741 жилой комплекс (ЖК). В состав самого круп-

Из чего и какого «роста»

Не менее интересно посмотреть, из каких материалов строятся жилые дома в России. В большом почете у отечественных строителей «гибридные технологии» (монолит-кирпич). Таким способом в стране возводится сейчас 35,6% всего «метража» (48 645 885 кв. м в 4054 домах). Связка «монолит-кирпич» лидирует в 21 регионе, среди которых особенно выделяются шесть, где доля монолитно-кирпичного домостроения превышает 50%: Ростовская область (64,5%), Республика Бурятия (56,4%), Краснодарский край (53,4%), Астраханская область (53,1%), Санкт-Петербург (52,2%) и Кемеровская область (50,2%).

На втором месте по популярности — «чистый» кирпич, ставший «конструктивом» стен для 18,7% российских площадей (25 585 015 кв. м/5105 объектов). Кирпич преобладает в 38 регионах. При этом в 22 из них кирпичное домостроение занимает более половины всего объема текущего строительства. В их числе Республика Северная Осетия—Алания — 84,4%, Забайкальский край — 80,7%, Тамбовская область — 79,9%, Республика Ингушетия — 79,8%, Смоленская область — 79,8%.

Одинаково развито в стране блочное и монолитное домостроение — на их счету по 15,8% всех «квадратов» (используется при строительстве 21 635 287 кв. м в 3371 доме и 21 554 616 кв. м в 1771 объекте). «Блоки» занимают первые места в 10 субъектах РФ, причем в четырех из них их доля превышает долю всех остальных стеновых материалов. В этот список входят Белгородская область (67,9%), Ненецкий автономный округ (65,4%), Ямало-Ненецкий автономный округ (63,7%) и Нижегородская область (50,5%). «Монолит» же предпочитают в Мурманской области (доля 100%), Республике Тыва (83,3%), Сахалинской области (74,8%), Республике Крым (67,2%) и Приморском крае (61,3%).

Доля некогда популярной «панели» ниже — 13,8% площадей (18 901 232

ТОП-30 российских застройщиков

(ранжирование по объемам текущего строительства в кв. м)

№	Застройщик	Совокупная площадь возводимого жилья		Общее количество квартир / домов	
		кв. м	%		
1	ПИК	6 663 098	4,9	126 076	323
2	ГРУППА ЛСР	4 828 216	3,5	100 983	290
3	SETL GROUP	3 130 463	2,3	89 631	118
4	ЦДС	1 598 460	1,2	41 238	68
5	ЮГСТРОЙИНВЕСТ	1 470 524	1,1	29 564	90
6	ГЛАВСТРОЙ	1 243 029	0,9	29 360	75
7	САМОЛЕТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ	1 160 420	0,8	26 308	60
8	ФСК ЛИДЕР	1 145 172	0,8	23 204	53
9	ЭТАЛОН	1 131 429	0,8	20 334	48
10	ГРАНЕЛЬ	1 077 948	0,8	28 947	96
11	A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ	860 351	0,6	15 449	58
12	МИЦ	814 858	0,6	17 229	45
13	ЛИДЕР ГРУПП	767 445	0,6	19 099	35
14	ЮСИ	758 491	0,6	15 820	41
15	ИНГРАД	756 917	0,6	14 040	59
16	MR GROUP	722 484	0,5	12 719	17
17	ДОНСТРОЙ	691 890	0,5	10 153	24
18	ДАЛЬПИТЕРСТРОЙ	663 464	0,5	14 850	30
19	АРХСТРОЙИНВЕСТИЦИИ	633 821	0,5	15 382	44
20	КОРТРОС	592 307	0,4	11 108	45
21	БРУСНИКА	587 906	0,4	11 102	46
22	ПОЛИС ГРУПП	576 650	0,4	20 041	23
23	КАПИТАЛ	559 608	0,4	9 958	27
24	ЕДИНСТВО	549 223	0,4	9 927	29
25	ПСН	536 159	0,4	9 070	26
26	ЮИТ	518 381	0,4	12 242	61
27	ПИОНЕР	479 085	0,4	8 755	34
28	ДСК	475 330	0,3	9 460	41
29	МАВИС	436 245	0,3	13 087	21
30	ВКБ-НОВОСТРОЙКИ	434 566	0,3	9 415	28

Источник: ИРСО, по состоянию на конец 2018 года

кв. м в 1811 жилых зданиях). «Панель» имеет максимальную долю в шести регионах. Среди них стоит выделить три, где панельное домостроение занимает более половины всего объема текущего строительства: это

76

млн кв. метров составит,

по предварительным оценкам, объем ввода жилья в России по итогам 2018 года

ного из них — ЖК «Чистое небо» в Санкт-Петербурге (застройщик Setl Group) — входит 23 дома (31 515 квартир) жилой площадью 1 021 447 кв. м. По количеству строящихся домов превзойти «Чистое небо» может другой петербургский ЖК — «Цветной город», где «Группа ЛСР» строит сразу 66 домов (24 130 квартир), но его площадь не дотягивает до миллиона «квадратов» (921 181 кв. м). Но несмотря на то, что в Северной столице столь масштабные проекты, квартиры там одни из самых маленьких в стране. Средняя площадь квартиры в Санкт-Петербурге составляет 43,3 кв. м, меньше — только в Адыгее (40,2 кв. м) и Ленобласти (38,1 кв. м). Самые просторные квартиры строят в северокавказских республиках — в Ингушетии (средняя площадь — 88,6 кв. м), Чечне (81,7) и Дагестане (70,5). В целом по РФ этот показатель равен 49,3 «квадратам».

Справочно

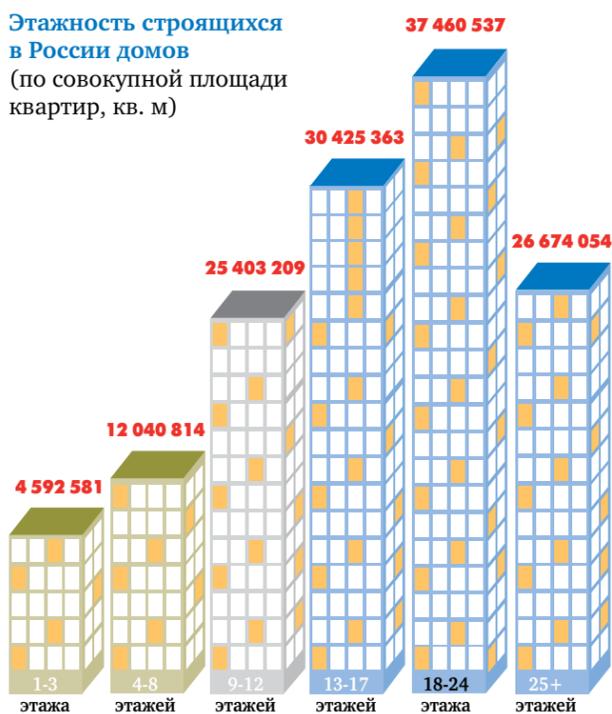
■ С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО/inrso.ru) при поддержке Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) ведет постоянный мониторинг всех открытых сведений о жилищном строительстве в России, осуществляемом профессиональными застройщиками. Для этого специалисты ИРСО изучают муниципальные реестры выданных разрешений на строительство, на ввод в эксплуатацию, проектные декларации застройщиков и многое другое. Результаты этой большой аналитической работы, посвященной ситуации на крупнейших региональных рынках жилищного строительства, и передаются «СГ» на эксклюзивных условиях с 2017 года. С полной версией мониторингов ИРСО можно ознакомиться на портале «Единый реестр застройщиков» (erzrf.ru).

ская (145 544 кв. м) и в подмосковном ЖК «Спутник» (120 847 кв. м).

И самое главное — кто и когда

В общей сложности на российский рынок, по данным Единого реестра застройщиков, сегодня работают 3318 девелоперских компаний. При этом 41% рынка (свыше 57 млн строящихся «квадратов») контролирует всего сотня застройщиков, из которых на долю первой десятки приходится 16,9%. Первое место в стране уверенно занимает группа компаний «ПИК», в портфеле которой сейчас свыше 6,6 млн кв. м жилья (4,9% от общего объема возводимых в РФ «квадратов»). На

Этажность строящихся в России домов (по совокупной площади квартир, кв. м)



Источник: ИРСО, по состоянию на конец 2018 года

ТОП-10 крупнейших строящихся жилых комплексов в России (ранжирование по объемам кв. м)

№	Название ЖК (место)	Совокупная площадь (кв. м)	Количество квартир / домов	Застройщик	
1	«Чистое небо» (Санкт-Петербург)	1 021 447	31 515	23	SETL GROUP
2	«Цветной город» (Санкт-Петербург)	921 181	24 130	66	ГРУППА ЛСР
3	«Солнечный город» (Санкт-Петербург)	838 806	24 429	34	SETL GROUP
4	«Губернский» (Краснодар)	535 985	11 173	33	ЮГСТРОЙИНВЕСТ
5	«Морской фасад» (Санкт-Петербург)	501 733	9 241	9	ГРУППА ЛСР
6	«Столичный» (Балашиха, МО)	489 297	12 043	29	ГЛАВСТРОЙ
7	«Северная Долина» (Санкт-Петербург)	477 507	11 574	27	ГЛАВСТРОЙ
8	«Шушары» (Санкт-Петербург)	451 913	10 758	20	ДАЛЬПИТЕРСТРОЙ
9	«ЗИЛАРТ» (Москва)	440 412	6 541	18	ГРУППА ЛСР
10	«Цивилизация» (Санкт-Петербург)	435 641	9 238	24	ГРУППА ЛСР

Источник: ИРСО, по состоянию на конец 2018 года

второй строчке — «Группа ЛСР» (более 4,8 млн кв. м, или 3,5% от совокупной жилой площади). «Бронза» — у стройхолдинга Setl Group (свыше 3,1 млн кв. м/2,3%).

Наибольший объем текущего строительства приходится на объекты, разрешение на возведение которых было выдано в 2016 году, — 4676 домов (28,9% от всех строящихся сейчас). Строительству 21,6% домов (3503 здания) старт был дан в 2017 году. 13% домов (2102 объекта) начали возводить в 2015 году. По документам, выданным в 2014 году, строится 1785 домов (11%). Документация на 1436 строящихся зданий была получена в период с апреля 2004-го по декабрь 2013-го (8,9% всех объектов).

Разрешение на строительство в прошлом году на момент исследования ИРСО получили 2696 девелоперских проектов. На долю этих 16,6% «свежих» объектов приходится 21,1% совокупных площадей (28 млн «квадратов» в почти 578 тыс. квартир).

Из 16 198 домов, строящихся сейчас в России, 5567 объектов совокупной площадью почти 43,6 млн кв. м (31,9% от всего заявленного на данный момент «метража») планируется ввести «в строй» в 2019 году. Сдача 21,9% площадей (около 29,8 млн кв. м в 2924 домах) может состояться в 2020 году. На 2021 год намечен ввод еще более 14,7 млн кв. м (1261 дом, или 10,8% всех площадей). Согласно проектным декларациям российских застройщиков, 544 дома на 6,4 млн кв. м (4,7% площадей) встретят новоселов в 2022 году. Все остальные новостройки будут построены и заселены в 2023 году и позже.

Вместе с тем анализ ситуации с переносом сроков сдачи объектов в эксплуатацию с прошлых периодов (в пересчете на совокупную площадь жилья) дает основания предполагать, что в эти планы еще могут быть внесены коррективы (и хорошо, если один раз). К примеру, свыше 3,9 млн «квадратов», объявленных к сдаче в этом году, изначально должны были быть

сданы в 2018 году. Еще 4 млн кв. м покупатели ждут сейчас с 2017 года.

На три года — с 2017-го на 2020-й — «переехал» ввод 1 млн кв. м. Также на 2020 год перенесена сдача 1,3 млн кв. м жилья, которые обещали ввести в строй в 2018-м. И это еще не самый плохой вариант. Ввод 230 тыс. кв. м, обещанных в 2018 году, отложен на 2021-2024 годы. А заселение еще 28 тыс. прошлогодних «квадратов» вообще перенесли на 2027-2028 годы.

К сожалению, «уточнение сроков ввода», или, проще говоря, «просрочка», — явление в России — повсеместное. Факты переноса сроков ввода объектов зафиксированы во всех (!) 83 регионах. «Антилидером» по этому показателю является Республика Тыва, застройщики которой «опаздывают» со сдачей дома в среднем на 48 месяцев. Относительно неплохо дела обстоят в Мурманской области, где ввод нового жилья задерживают меньше, чем на месяц. В целом же среднестатистическая просрочка по стране составляет 5,7 месяца.

Территориальное распределение индустриального жилищного строительства в РФ (ранжирование по объемам кв. м)

№	Регион	Совокупная площадь строящегося жилья		Общее количество квартир / домов		Средний перенос сроков ввода, в мес.
		кв. м	%			
1	Москва	18 091 935	13,2	307 400	1 242	3,7
2	Московская область	16 747 112	12,3	345 153	1 798	7,5
3	Санкт-Петербург	16 010 462	11,7	369 358	853	3,1
4	Краснодарский край	9 613 352	7,0	209 446	1 255	6,4
5	Ленинградская область	6 209 530	4,5	162 894	881	7,2
6	Свердловская область	4 141 851	3,0	79 149	402	2,7
7	Республика Башкортостан	3 912 211	2,9	82 859	549	5,6
8	Новосибирская область	3 697 291	2,7	74 266	491	7,4
9	Ростовская область	3 462 741	2,5	73 265	424	5,9
10	Красноярский край	3 128 658	2,3	61 746	277	15,1
11	Самарская область	2 528 993	1,9	48 409	324	3,8
12	Республика Татарстан	2 433 822	1,8	47 974	260	4
13	Тюменская область	1 952 487	1,4	36 853	282	3,7
14	Воронежская область	1 929 108	1,4	39 484	195	5,1
15	Челябинская область	1 749 634	1,3	38 266	262	7,5
16	Рязанская область	1 730 664	1,3	32 797	119	1,4
17	Нижегородская область	1 730 552	1,3	34 193	367	4,7
18	Ставропольский край	1 706 495	1,2	32 461	244	6,1
19	Пермский край	1 690 109	1,2	35 943	197	4,5
20	Калининградская область	1 646 545	1,2	33 250	327	7
21	Саратовская область	1 380 470	1,0	26 508	128	4,4
22	Иркутская область	1 272 413	0,9	23 590	389	5,6
23	Волгоградская область	1 162 877	0,9	23 402	232	13,2
24	Вологодская область	1 156 654	0,8	24 847	199	3,1
25	Ярославская область	1 131 962	0,8	21 348	265	7,1
26	Тульская область	1 095 878	0,8	21 061	165	6,2
27	Чувашская Республика	1 062 847	0,8	21 031	139	6,4
28	Владимирская область	1 054 452	0,8	21 081	194	5,6
29	Брянская область	1 005 570	0,7	18 061	125	3,7
30	Алтайский край	958 155	0,7	18 860	88	5,2
31	Удмуртская Республика	898 931	0,7	19 106	120	2
32	Тверская область	892 424	0,7	17 814	144	2
33	Пензенская область	885 348	0,6	17 969	85	6,4
34	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	884 723	0,6	15 608	112	16,1
35	Липецкая область	871 382	0,6	15 940	96	10
36	Калужская область	857 119	0,6	17 180	139	12,4
37	Приморский край	838 391	0,6	15 881	83	8
38	Кировская область	836 542	0,6	16 472	136	2,7
39	Ульяновская область	780 830	0,6	15 867	130	4,7
40	Республика Дагестан	751 235	0,5	10 659	63	2,4
41	Республика Адыгея	699 509	0,5	17 387	168	2,9
42	Кемеровская область	687 598	0,5	13 194	130	4,2
43	Хабаровский край	643 041	0,5	11 927	156	16

№	Регион	Совокупная площадь строящегося жилья		Общее количество квартир / домов		Средний перенос сроков ввода, в мес.
		кв. м	%			
44	Республика Саха	600 899	0,4	12 752	86	4,5
45	Оренбургская область	576 864	0,4	11 660	64	3,4
46	Ивановская область	523 190	0,4	9 162	86	5,6
47	Архангельская область	512 478	0,4	9 693	99	7,5
48	Республика Крым	491 112	0,4	9 082	89	1,9
49	Омская область	477 282	0,3	9 664	47	18,9
50	Тамбовская область	475 143	0,3	9 189	66	10,9
51	Смоленская область	398 305	0,3	7 024	69	3,6
52	Астраханская область	387 995	0,3	6 807	40	8,8
53	Курская область	387 203	0,3	7 172	78	5
54	Республика Карелия	384 511	0,3	7 802	89	4,7
55	Орловская область	376 260	0,3	7 234	44	6,8
56	Республика Марий Эл	353 549	0,3	6 427	62	1,6
57	Республика Бурятия	349 575	0,3	7 180	54	9,2
58	Томская область	322 981	0,2	6 303	34	9,2
59	Костромская область	320 651	0,2	5 864	150	8,7
60	Белгородская область	316 725	0,2	6 295	97	3,3
61	Республика Коми	312 369	0,2	6 984	35	1,8
62	Севастополь	309 438	0,2	5 235	56	1,9
63	Псковская область	276 638	0,2	5 524	51	4,1
64	Ямало-Ненецкий автономный округ	260 474	0,2	5 286	90	11,5
65	Новгородская область	254 839	0,2	5 093	57	4,3
66	Республика Северная Осетия-Алания	250 882	0,2	3 910	40	3,1
67	Республика Хакасия	246 849	0,2	4 612	64	4
68	Республика Мордовия	204 532	0,1	3 832	47	3,9
69	Чеченская Республика	202 083	0,1	2 472	19	5,7
70	Республика Ингушетия	194 115	0,1	2 192	21	16,5
71	Курганская область	173 492	0,1	3 810	37	7,3
72	Забайкальский край	163 665	0,1	3 723	22	4,8
73	Сахалинская область	163 490	0,1	3 088	49	2,9
74	Амурская область	129 422	0,1	2 599	28	6,7
75	Кабардино-Балкарская Республика	127 672	0,1	1 984	51	3
76	Республика Калмыкия	45 844	0,0	999	14	8,8
77	Карачаево-Черкесская Республика	39 625	0,0	583	4	10,6
78	Республика Алтай	19 611	0,0	379	7	3,3
79	Ненецкий автономный округ	19 394	0,0	380	7	1,2
80	Мурманская область	10 469	0,0	209	2	0,8
81	Еврейская автономная область	8 026	0,0	171	4	8
82	Республика Тыва	6 400	0,0	142	3	48
83	Камчатский край	603	0,0	12	1	15

Источник: ИРСО, по состоянию на конец 2018 года

РЕГУЛИРОВАНИЕ



Стадион «Газпром Арена» в Санкт-Петербурге строился 10 лет и обошелся почти в 50 млрд рублей

Цены с потолка

с.1 Потом было строительство космодрома «Восточный», океанариума на Дальнем Востоке, затем — стадионов к чемпионату мира по футболу. Все это — уникальные объекты. Невозможно определить начальную максимальную цену контракта, если не было опыта реализации таких объектов и ничего нельзя было взять за аналог. Фактически начальная цена на эти и другие объекты бралась «с потолка». Могу привести характерный пример. Для одного из стадионов проектировалась система звукового вещания. Укрупненные расчеты показали, что необходимо установить около 70 звуковых колонок, на это в сметно-нормативной базе имеются прямые расценки. Слово «колонки» знакомо и понятно как сметчикам, так и экспертам, которые проверяли сметы. В итоге на их монтаж было заложено ориентировочно 100 тыс. рублей. Однако в ходе реализации проекта выяснилось, что «колонка» в данном случае — это кластер из шести акустических систем весом 120 кг каждая. И такую конструкцию предстояло закрепить на высоте 40 м над трибунами без применения крана, так как были уже завершены отделочные работы. Для монтажа пришлось заказывать уникальный монтажный стол на заводе-изготовителе, и только на это ушло порядка миллиона рублей... И так примерно во всем.

«СГ»: Это ошибка проектировщика или сметчика?

А.Б.: Ошибки как таковой не было. Просто на тот момент не существовало иных нормативов на монтаж этой системы. И что самое обидное — не существует до сих пор. Все уникальные технологии применялись по факту и не были зафиксированы. Это значит, их невозможно будет применить на последующих подобных объектах.

«СГ»: Что мешало оформить их в нормативы?

А.Б.: Согласно приказу Минстроя России №710, проект сметного норматива может внести на рассмотрение Главгосэкспертизы любое юридическое или физическое лицо, подготовив пакет соответствующей документации. При

этом инициатору необходимо произвести расчеты норматива и разработать технологические карты, а также осметить этот вид уникальных работ действующими сметными нормативами по принципу «применительно», ведь прямых расценок все равно нет. Далее регулятор проведет экспертизу норматива и выдаст заключение. Проблема в том, что специалистов, способных разработать технологическую карту, в России единицы. И стоит это больших денег — ведь нужно произвести замеры всех технологических операций на нескольких объектах, и разработчик обязан на них присутствовать. А между

гги производства работ расценку и использовать ее в качестве объекта-аналога. А когда используется принцип «применительно», то тут сколько сметчиков, столько и мнений о стоимости. По мнению специалиста Главгосэкспертизы, та расценка лучше, которая ниже, а с точки зрения подрядчика — та, которая выше.

«СГ»: Поможет ли отрасли переход на ресурсный метод ценообразования? Его применение сделает стройку дешевле?

А.Б.: Нет. Ресурсный метод в его классическом понимании подразумевает применение фактических рыночных цен на



Андрей Бычков

Кроме того

■ В НОПРИЗ подготовлен план действий, реализация которого позволит принципиально изменить ситуацию в ценообразовании и техническом нормировании в проектной деятельности. Планируется разработать типовые процессы выполнения проектных работ с определением норм трудозатрат на такие работы. Нормируемые трудозатраты должны учитывать современные технологии, состав и содержание проектных разделов, стадию проектирования и т. п. Разработанные по такому принципу расценки должны качественно и дифференцированно отражать труд профессионалов. Также есть предложение пересмотреть саму структуру существующих сборников по определению стоимости проектных работ. Отойти от отраслевого принципа, который достался в наследство от плановой экономики (84 сборника), а сгруппировать сборники в соответствии с действующим законодательством, в первую очередь с Градостроительным кодексом (12 сборников). При этом стоимость разработки некоторых разделов (например, по пожарной безопасности) может вырасти, зато стоимость других разделов упадет (например, по конструктивным решениям благодаря применению САПР и BIM). Однако эта работа позволит сделать разработку проектно-сметной документации более достоверной, а процесс ценообразования в архитектурно-строительном проектировании более прозрачным. Это пойдет на пользу рынку в целом и всем его участникам.

тем, средства на это не предусмотрены контрактом подрядной организации. Сразу возникают вопросы: кто это будет делать? На каких объектах? За чей счет?

«СГ»: Сколько примерно бы стоила разработка норматива на монтаж описанной вами колонки?

А.Б.: На разработку нормативов прямых расценок опять же не существует. Если прикинуть по торгам на разработку методик, то сумма получится больше миллиона рублей. Сейчас технология может существовать, а нормативов на нее нет. Например, все мы все с 1990-х годов пользуемся интернетом, а ведь до сих пор нет ни одного норматива на установку элементарного роутера вай-фая. Сейчас рекомендуется брать максимально приближенную по техноло-

материалы в сметных расчетах. Это более трудоемкий, но более достоверный метод определения сметной стоимости объектов строительства. Но стоимость строительства, рассчитанная этим методом, однозначно возрастет. Дело в том, что в процессе реформирования ценообразования произошло некоторое искажение понятий. Разработчики реформы заявили, что Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) будет содержать «сметную стоимость» всех материальных ресурсов, тогда как по факту в системе отражена цена производителя, то есть себестоимость материала для строителя. В действующей же нормативной базе термин «сметная стоимость» подразумевает, что в нее вклю-

чены не только стоимость материала, но все сопутствующие затраты, в том числе стоимость доставки, снабженческо-сбытовых, складских и прочих услуг. И получается, что цена на строительные ресурсы, отраженная сейчас во ФГИС ЦС, по сути, недостоверна.

«СГ»: А базисно-индексный метод? В чем его основной изъян?

А.Б.: Необоснованная индексация. Базисно-индексный метод подразумевает, что цену рассчитывают в базисном уровне цен. С помощью официальных коэффициентов (индексов пересчета) цены 2000 года переводят в текущие. Любые строительные работы состоят из элементов затрат. Это стоимость материальных ресурсов, стоимость эксплуатации машин и механизмов, стоимость труда исполнителей. Уровень инфляции на все три составляющие разный. Так, заработная плата с 2000 по 2018 годы официально выросла в 25-30 раз (с 1 тыс. до 30 тыс. рублей в месяц). Стоимость материальных ресурсов — в среднем в 4-4,5 раза (к примеру, по арматуре — в 3-4 раза, по кабельной продукции — в 10 раз). Стоимость эксплуатации машин — в 5 раз. Однако, начиная с 2010 года, профильное ведомство (тогда это был Минрегион) перестало выпускать индексы по элементам затрат «в целях экономии бюджетных средств». Остались единые, так называемые «укрупненные» индексы, которые были предназначены для общеэкономических расчетов, то есть, для быстрого укрупненного расчета по объектам-аналогам. Это был правильный подход:

ведь объект-аналог уже существовал, был осмечен и прошел экспертизу. Но потом эти укрупненные индексы стали применять повсеместно, к любой смете, рассчитанной базисно-индексным методом в базисном уровне цен. Однако структура затрат внутри укрупненной цены совершенно другая! Например, согласно такой схеме, средний уровень зарплат вырастает в 4 раза (как на строительные материалы), а должен вырасти в 20-25 раз. На практике работодатели приходилось платить строителю рыночную зарплату в 30 тыс. рублей, а в сметах учитывать сумму в 3 раза меньше. Это ведет к большим проблемам. Любой проверяющий орган захочет видеть только такой индекс, который действует официально и который есть в федеральном реестре, а там есть только один — укрупненный. Стоимость любых монтажных работ (где нет материальных ресурсов) также получается заниженной в разы. Таким образом, индексы становятся причиной недостоверного определения сметной стоимости, как в сторону занижения, так и завышения. Поэтому нельзя однозначно утверждать, что стоимость строительства всякий раз бесосновательно завышается в процессе стройки. Скорее, она приближается к более правдоподобной рыночной цене.

«СГ»: Получается, что все вышеупомянутые знаковые объекты изначально были просто недооценены?

А.Б.: Однозначно. Начальная максимальная цена, определенная на стадии бюджетного планирования, была уже искажена, не учитывала многие виды строительно-монтажных работ и разделы проектирования, которые выполняются по факту.

«СГ»: То есть, тот же стадион «Газпром Арена» и должен был стоить 48 миллиардов?

А.Б.: Не совсем. Здесь надо учитывать то, что на Крестовском были сложные геологические условия, это остров на реке. Были потрачены миллиарды на укрепление, чтобы остров не уплыл и не рассыпался от нагрузок. Но часть денег, конечно, выводилась, какой процент — сказать сложно.

с.1

Что отрегулировали

По данным ФАУ «ФЦС», в 2018 году было разработано 58 проектов сводов правил, 77 проектов национальных и межгосударственных строительных стандартов в области строительства. Проведен мониторинг и анализ действующих нормативно-технических документов (НТД) в сфере строительства для выяснения их актуальности. Кроме того проведено 78 научных работ и исследований, результаты которых предполагается использовать при актуализации нормативных документов в этом году.

В числе основных направлений стандартизации — формирование безопасной и комфортной городской среды, внедрение технологий информационного моделирования на всех этапах «жизненного цикла» объекта капитального строительства, определение требований к изысканиям, проектированию, строительству и эксплуатации объектов для защиты от опасных геофизических воздействий.

Среди этих направлений наибольшие трудности вызвала работа по нормированию внедрения современных технологий информационного моделирования. Сегодня в процессе реализации находятся два масштабных проекта, необходимые для внедрения BIM на государственном уровне — формирование национального словаря строительных терминов и BIM-ориентированного классификатора строительной информации. Работа по формированию общероссийского классификатора строительной информации на основе требований ГОСТ Р 12006-2-2017 будет завершена в начале 2019 года. Этот классификатор является ключевым элементом внедрения оценки экономической эффективности обоснования инвестиций и технологии информационного моделирования на всех этапах жизненного цикла объекта капитального строительства и соответствует опыту стран, уже внедривших BIM. К сожалению, работа по внедрению BIM-технологий усложнилась из-за конфликта различных групп разработчиков, которые по-разному подходят к внедрению BIM-технологий.

Много было сделано для актуализации нормируемых параметров в связи с появлением новых материалов и технологий. Чтобы не задерживать внедрение новаций до появления стандартов или СП, были проведены испытания новых материалов, по результатам которых выдано 249 технических свидетельств. Для создания нормативной базы в связи с появлением новых материалов и технологий разработано 6 стандартов и выполнено 14 НИОКР. В числе наиболее результативных исследований — разработка системы натяжения композитной полимерной арматуры для производства преднапряженных конструкций из тяжелого и легкого бетона, определение рациональных областей применения и методов армирования винтовыми стержнями клееных деревянных конструкций и деревокомпозитных конструкций, разработка новых конструктивных решений по применению водорастворимых высокомолекулярных полимеров для устройства фундаментов из буронабивных свай, баретт и «стены в грунте» в песчаных грунтах.

Еще одним важным направлением является определение требований к изысканиям, проектированию, строительству и эксплуатации объектов для защиты от опасных геофизических воздействий. Это необходимо для выполнения государственной программы «Социально-экономическое развитие Арктической зоны Российской Федерации на период до 2020 года» и плана мероприятий Межведомственного совета по

Снять преграды



В 2018 году были разработаны СП по проектированию и строительству железных и автодорог и инженерных сетей в районах вечной мерзлоты. На фото: столица Чукотки — Анадырь

Кстати

■ Для реализации «дорожной карты» по внедрению оценки экономической эффективности обоснования инвестиций и технологий информационного моделирования на всех этапах «жизненного цикла» объекта капитального строительства выполнено 15 научных работ, направленных на определение долговечности строительных материалов и конструкций.



сейсмологии и сейсмостойкому строительству. В 2018 году по данному направлению разработаны три свода правил: «Железные дороги в районах вечной мерзлоты. Основные положения проектирования», «Промышленные автомобильные дороги. Правила проектирования и строительства в Арктической зоне» и «Водопропускные трубы и системы водоотвода в районах вечной мерзлоты. Правила проектирования». Также было выполнено 15 научно-исследовательских и опытно-конструк-

торских работ, в результате которых, в частности, разработан метод испытания мерзлых грунтов трехосным сжатием и определен критерий перехода мерзлых грунтов из пластичномерзлого состояния в твердомерзлое.

Кроме того, выполнено 7 НИОКР, направленных на повышение энергосбережения зданий. В том числе разработана методика определения удельной характеристики расхода тепловой энергии на отопление и адаптация алгоритма расчета для стандартов ИСО, а также исследование влияния застройки на поступление солнечной радиации через оконные проемы здания с учетом отраженной составляющей.

В гармонии с миром

В минувшем году была проделана большая работа по гармонизации отечественных и международных стан-

Справочно

■ В 2018 году на площадке ТК 465 рассмотрено более 450 проектов международных стандартов, с учетом передовых мировых разработок гармонизировано 36 национальных стандартов.

**Кроме того**

■ Для реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» разработаны своды правил, регулирующие планировку, застройку и благоустройство жилых микрорайонов на территориях городских и сельских поселений, а также правила градостроительного проектирования и благоустройства парков.

дартов. В Международной организации по стандартизации ИСО (ISO) сегодня работают более 100 экспертов Технического комитета 465 «Строительство», которые обеспечивают формирование позиции России по проектам международных стандартов в 22 технических комитетах ИСО в области строительства.

Впервые Россия получила право проведения двух сессий Международных технических комитетов в области строительства. В мае 2018 года сессия ИСО/ТК 71 «Бетон, железобетон, преднапряженный железобетон» собралась в Москве 90 экспертов из 16 стран. В октябре 2018 года в российской столице прошли сессия ИСО /ТК 268 «Устойчивое развитие городов и поселений» и первый форум «Умные города для устойчивого развития», в которых приняли участие 500 экспертов из 20 стран. Планируется, что в ноябре 2019 года у нас в стране состоится сессия технического комитета 267 «Эксплуатация зданий и сооружений» Международной организации по стандартизации ИСО.

Большая работа ведется в рамках ЕАЭС и СНГ. В плане работы Базовой организации государств — участников СНГ по проблемам технического регулирования в строительном комплексе в 2018 году было предусмотрено формирование рабочих групп по гармонизации НТД по приоритетным областям технического нормирования в строительстве. Уже создана одна из них — Комиссия по развитию нормативно-технической базы в области технологии информационного моделирования в строительстве, которая работает на базе Казахского научно-исследовательского и проектного института строительства и архитектуры (АО «КазНИИСА»). Эксперты приняли решение о применении единой системы классификации и кодирования в строительстве в Беларуси и России с учетом опыта Казахстана. Они начали разработку первых редакций двух межгосударственных стандартов в области технологии информационного моделирования — «Термины и определения» и «Информационная модель объекта (ИМО)». Разработана интернет-площадка для обсуждения вопросов методологии информационного моделирования и классификации на основе ISO 81346. К 2021 году BIM-ориентированная система классификации и кодирования на базе ISO 81346 при поддержке профильных ведомств государств — участников СНГ может стать межгосударственной, что упростит гармонизацию нормативных документов в области информационного моделирования, позволит реализовывать совместные проекты по цифровизации отрасли.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Магазины становятся меньше: эксперты отмечают тенденцию к снижению средней арендопригодной площади вводимых объектов

В поисках формата

Россияне разлюбили большие торговые центры и предпочитают делать покупки недалеко от дома



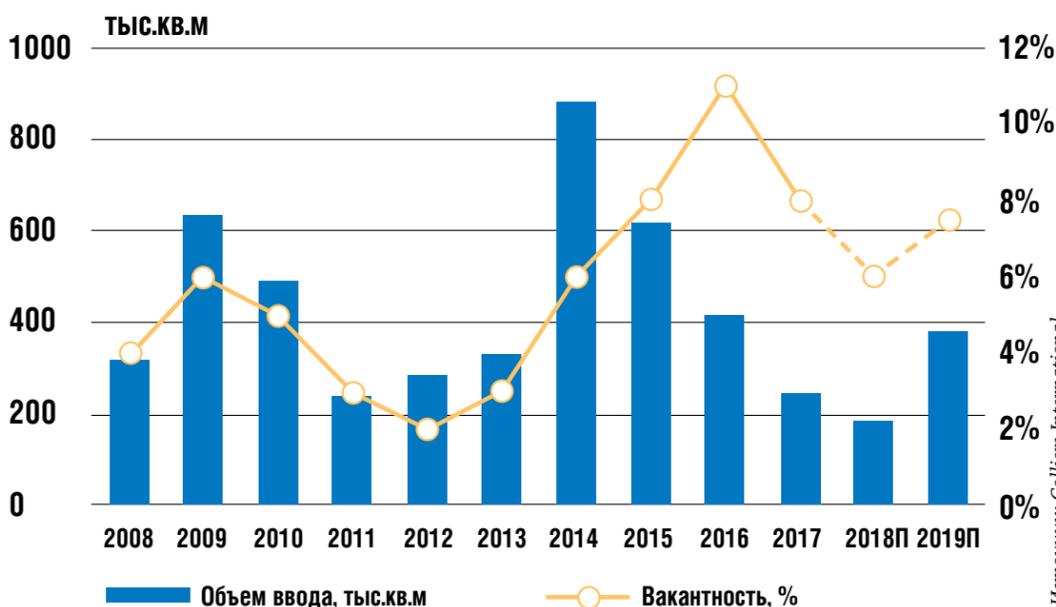
Анна НИКАНДРОВА,
партнер компании Colliers International

Подводя итоги 2018 года на рынке торговой недвижимости и ритейла, можно выделить несколько важных трендов и событий. В прошедшем году ввод качественных торговых центров в России был минимальным за последние 15 лет. По нашим оценкам, в Москве введено 186 тыс. кв. м, а в России (включая Москву) — 625 тыс. кв. м. Низкие показатели объясняются тем, что в строй вводились проекты, стартовавшие в разгар кризиса 2014-2015 годов. Однако одновременно с этим в 2018 году мы наблюдаем сокращение среднего уровня вакантности в московских ТРЦ до 7% по сравнению с 11% в 2016 году.

Лучше меньше?

Меняются форматы вводимых торговых центров, и особенно заметно в Москве — на самом развитом рынке торговой недвижимости в стране. На протяжении последних четырех лет в столице наблюдается тенденция к снижению средней арендопригодной площади вводимых объектов. Если в 2016 году этот показатель составлял 37 тыс. кв. м, в 2017 — 33 тыс. кв. м, то по итогам 2018 года он едва превысит 26 тыс.

Динамика ввода новых торговых центров и уровень вакантности (Москва)



Справочно

Стоит отметить снизившееся количество новых международных брендов на российском рынке. Так, за первые 11 месяцев 2018 года свои первые монобрендовые магазины в России открыли 25 международных брендов, для сравнения: за аналогичный период прошлого года их было 37. Среди наиболее важных и ключевых открытий, конечно же, долгожданный выход на рынок бренда COS группы H&M, а также первый российский магазин французского косметического бренда Sephora, входящего в группу LVMH. За этот же период рынок покинули K-Паута, Media Markt, Crate & Barrel, L.K. Bennet.



Тренд 2018 года — развитие всевозможных фудхоллов и гастрорынков. На фото: торговый зал продуктового супермаркета в Самаре

кв. м. В минувшем году в структуре нового строительства районные и окружные торговые центры составили 62% (21% и 33% в 2016-2017 годах соответственно). В следующие два года их доля будет колебаться в пределах 58-60%, в том числе за счет выхода на рынок сети районных торговых центров ADG Group.

Это во многом связано с изменениями в потребительском поведении населения. Развитие интернет-сервисов облегчает и ускоряет жизнь потребителей, прежде всего столичных. Они сегодня все реже выбирают огромные моллы и гипермаркеты для совершения ежедневных мелких покупок, отдавая пред-

Кроме того

В 2018 году наблюдался также рост интереса отрасли к инновациям и технологиям. Сегодня ввиду консервативности сложно найти отрасль более далекую от технологий, чем торговая недвижимость. Однако и в этом направлении, несомненно, наметился мощный тренд на развитие инновационных решений, разработанных под потребности торговых объектов. 2018 год станет рекордным с точки зрения глобальных инвестиций в технологии в сфере коммерческой недвижимости. Если 7-8 лет назад суммарный объем инвестиций исчислялся десятками миллионов долларов, то по итогам текущего года он превысит 4 млрд долларов. Важность технологий осознают большинство девелоперов и собственников, однако еще далеко не все научились пользоваться их преимуществами. Теоретически в обозримом будущем мы увидим примеры успешного применения, в том числе в российских торговых центрах, таких технологий, как iBeacons, geofencing, чат-боты, виртуальные ассистенты, службы доставки, 3D-карты, системы аналитики больших данных и многое другое.

почтение районным торговым центрам в пешей доступности. Это, в свою очередь, накладывает определенные требования к новым локальным ТЦ, в которых, помимо привычных продуктовых магазинов и аптек, появляются пункты выдачи интернет-заказов, различные спортивные и творческие секции, предприятия общепита.

В рамках развития стратегии омниканальных продаж все больше ритейлеров развивают новые, более компактные форматы магазинов. Так, в 2018 г. компания IKEA открыла первый магазин площадью 300 кв. м в ТРЦ «Авиапарк», который служит шоу-румом и пунктом приема онлайн-заказов. Еще одним примером развития магазинов мини-формата является открытие первого отдельного магазина m_mobile сети «М.Видео» в ТРЦ «Афимолл Сити».

И старые станут новыми

Отдельно стоит отметить еще несколько важных тенденций, которые получили развитие на рынке в последние годы. Прежде всего, это реконцепции и реконструкции действующих торговых центров. Если изучить данные о возрасте российских торговых центров, то можно увидеть, что 33% из них были построены более 10 лет назад, а значит, во многом устарели с точки зрения организации фудкорта и общественных пространств, архитектуры и дизайна. Здесь нельзя не вспомнить про удачную реконцепцию торговых центров МЕГА Химки, Теплый Стан и Казань, там центральным элементом стала зона фудкорта. В 2018 году были начаты, но не закончены проекты реконструкций и реконцепций торговых центров Fort Group — Сити Молл, «Золотый Вавилон», «Гудзон» и других. Здесь изменения также коснутся зон питания, которые в сегодняшних реалиях играют очень важную роль в успехе торгового объекта. Этот тренд, очевидно, продолжится, и мы будем наблюдать все больше таких проектов как в Москве, так и в регионах. Отдельного внимания заслуживает ТРЦ «Каширская Плаза», как пример очень успешного комплексного редевелопмента торгового объекта компанией Enka, для которой это уже второй подобный проект в Москве.

Тенденция перекусить

Нельзя не отметить еще один важный тренд этого года — развитие всевозможных фудхоллов и гастрорынков. Помимо уже известных и популярных Даниловского и Усачевского рынков, в Москве открылись такие проекты, как Центральный рынок, Велозаводский рынок, Вокруг Света, Eat Market, ожидается открытие Дери на Лесной улице и многие другие. При этом интерес к подобным форматам проявляют не только представители стрит-фуда, но и классические рестораны, адаптирующие под них свои концепции.

Кроме того

На рынке розничной торговли продолжают процессы консолидации. Вслед за сегментом продуктового ритейла они затронули сегмент бытовой техники и электроники. Там произошло объединение крупнейших игроков — М.Видео, Эльдorado и Media Markt. Суммарная доля объединенного бизнеса составит 28,5%. Аналогичным трендом отметился также рынок DIY и строительных материалов в результате покупки Leroy Merlin российского бизнеса финского ритейлера K-Паута.



Константин ЛОСЮКОВ, директор департамента офисной недвижимости московского офиса компании Knight Frank

Прошедший год был отмечен антирекордом на столичном рынке офисной недвижимости. Объем ввода новых офисных площадей оказался более чем в полтора раза — на 57% — ниже показателя 2017 года. Это самый низкий показатель с 2009. В прошлом году в строй было введено 408 тыс. кв. м офисов (класс А — 258 тыс. кв. м, класс В — 150 тыс. кв. м), а по предварительным данным за 2018 всего 177 тыс. кв. м (класс А — 108 тыс. кв. м, класс В — 69 тыс. кв. м). Такая динамика была вполне ожидаемой: в 2015-2016 годах многие девелоперы приостановили реализацию проектов, а так как девелоперский цикл составляет два года и более, то ввести в эксплуатацию новые объекты в 2018 году попросту не успели.

В 2019 году, по нашим прогнозам, объем ввода качественных новых площадей вернется к средним докризисным значениям — около 400 тыс. кв. м (в равных долях для классов А и В), а еще через год составит 600 тыс. кв. м, поскольку девелоперы заметили нарастающий спрос и планируют новые проекты.

В свое время рынок рос опережающими темпами, однако сегодня мы отчетливо видим дефицит площадей, под-

Офисы поставили антирекорд

Ввод новых площадей в столице оказался беспрецедентно низким



Бизнес-центр «Паллау-РБ» в Москве

ходящих для крупных компаний, наиболее ликвидные помещения быстро вымываются. В некоторых особенно популярных деловых районах даже возник локальный дефицит. В течение года доля свободных площадей в офисах класса А сократилась на 3,4 п.п. и со-

ставляет сейчас 12,7% (575 тыс. кв. м). В классе В отмечается снижение вакансии на 1,6 п.п. до 9% (1,2 млн кв. м). По нашим прогнозам, низкий объем ввода новых качественных площадей и активный спрос на офисы будет способствовать дальнейшему снижению уровня

вакансии — до 9,6% в классе А и до 7,7% в классе В.

Рекордно низкий уровень ввода и постепенное снижение доли свободных площадей привели к тому, что средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах с начала года выросла: в классе А — на 11,2% (до 25 тыс. руб./кв. м/год, triple net), в классе В — на 3% (14,5 тыс. руб./кв. м/год, triple net). В некоторых БЦ были отмечены экстремально высокие значения прироста ставок за год — до 20%, это связано с дефицитом предложения в особо интересных локациях. В 2019 году рост ставок продолжится: в классе А до отметки в 26,7 тыс. руб./кв. м/год, triple net, а в классе В — до 14,9 тыс. руб./кв. м/год, triple net. Повышению ставок по-прежнему будут способствовать низкие темпы ввода новых площадей.

Компании сектора телекоммуникаций/медиа/технологий (ТМТ) сохраняют лидерство по объемам сделок с офисной недвижимостью с долей в 20%. Банковские структуры, производственные и транспортные компании занимают по 12%.

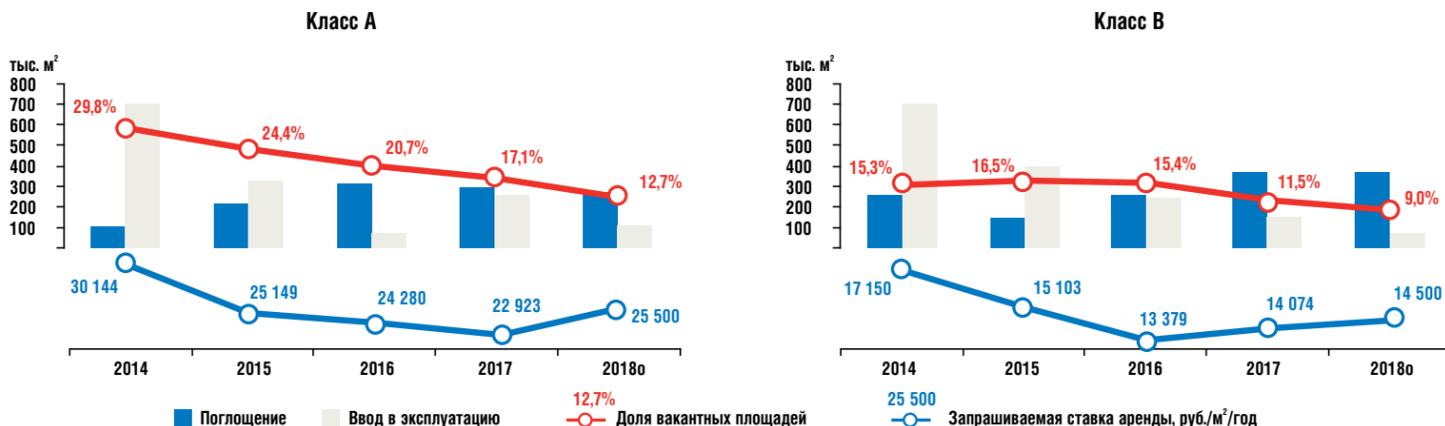
Ключевыми сделками 2018 года стали: покупка структурами правительства Московской области офисов класса А в БЦ «Паллау-РБ» (29 900 кв. м), аренда компанией «Аэрофлот» площадей класса А в БЦ «Арбат, 1» (18 447 кв. м) и покупка банком «Авангард» офисов класса В в БЦ «Лесная, 6» (14 000 кв. м).

На столичном рынке офисной недвижимости больше всего сделок было совершено за пределами Садового кольца — 65% от общего объема (в прошлом году этот показатель составлял 74%). Однако в будущем благоустройство территорий и строительство новых станций метро за пределами Садового кольца будет способствовать росту популярности БЦ, расположенных за пределами центра.

Справочно

■ Ключевые объекты, ввод которых запланирован в 2019 году:
БЦ «Искра-Парк» (GLA — 56 тыс. кв. м)
БЦ «Верейская Плаза IV» (GLA — 50 тыс. кв. м)
БЦ «Академик» (GLA — 47 тыс. кв. м)
БЦ «Стратос. Инновационный центр Сколково» (GLA — 30 тыс. кв. м)
БЦ «Большевик (фаза II)» (GLA — 25 тыс. кв. м)
БЦ «Смоленский Пассаж (Фаза II)» (GLA — 11 тыс. кв. м).

Динамика ввода новых объектов, поглощения, доли вакантных площадей и запрашиваемых ставок аренды:



Источник: Knight Frank



Татьяна ВЕЛЛЕР, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL в России и СНГ

Как и предсказывали специалисты, благодаря чемпионату мира по футболу 2018 год стал очень удачным для российского гостиничного рынка. Был установлен рекорд по приросту числа новых брендированных номеров — 5,7 тыс., причем 60% от этого количества приходится на города, принимавшие матчи. Лидером по вводу ожидаемо стала Москва, где рынок увеличился более чем на 1,7 тыс. номеров. Более половины новых номеров в столице (56%) относятся к высокому сегменту (аналог более привычных читателю четырех «звезд»), на вто-

Трехзвездочный отель Azimut в Сочи



Чемпионы года

Футбол помог гостиничному рынку стать рекордсменом

ром месте — эконом-сегмент (21%). В регионах 52% нового предложения относится к среднему сегменту, или трем «звездам». Надо отметить, что в этом году гостиничные операторы оказались на удивление точны в прогнозах: отклонение от заявленного ввода номерного фонда составило всего 5% (в декабре прошлого года на 2018 было анонсировано около 6 тыс. номеров).

Среди операторов на 1-е место по объему открытий вышел международный бренд с российскими «корнями» Azimut Hotels, который увеличил свой фонд почти на 1,3 тыс. номеров. Оператор продолжает продвигаться в российские регионы, в том числе в такие «нестандартные» города, как Кызыл, Мирный, Небут и другие. На втором месте — AccorHotels (более 1 тыс. номеров, включая «ibis Домодедово», ребрендинг So by Sofitel в Петербурге и «Mercure Саранск»). Замыкает тройку InterContinental Hotel Group (906 номеров, крупнейшие открытия — «Holiday Inn Express Садовая, Санкт-Петербург» и «Holiday Inn Express Шереметьево, Москва»).

Разумеется, основные надежды отельеров были связаны с чемпионатом

мира, и мундиаль действительно оказал влияние на операционные показатели 2018 года. Если говорить о рынках двух «столиц», то в наибольшей степени футбольный эффект скажется на среднегодовом тарифе, который покажет двузначный прирост к 2017 году. Среднегодовая загрузка также отразит динамику, зафиксированную в июне-июле. Однако отели Санкт-Петербурга не смогли сохранить высокие показатели загрузки до конца года, тогда как московским гостиницам это удалось.

По нашему прогнозу, среднегодовая загрузка гостиниц Москвы в 2018 году достигнет наивысшего за пять лет значения — 75% (плюс 1,8 п.п. по сравнению с 2017 годом). Средний тариф (ADR) в столице вырастет на 34% и составит 10,2 тыс. руб. В то же время в Санкт-Петербурге загрузка снизится до минимального уровня за последние четыре года — 61%. При этом средний тариф в Петербурге вырастет на 17%, до рекордных 7,3 тыс. руб.

Мы ожидаем, что в будущем году гостиничные бренды откроют объекты на 3,8 тыс. номеров. Это примерно на треть ниже результата уходящего года, но это падение объясняется очень активным

вводом отелей в период подготовки к чемпионату мира. При этом заявленный на 2019 год объем превышает результаты других предшествующих лет.

Среди операторов больше всего открытий заявляет Marriott International — 1,6 тыс. номеров, далее идут Azimut Hotels (820 номеров) и IHG (586 номеров).

На рынках городов, принимавших ЧМ, ожидается замедление темпов ввода. Так, в Москве выйдет «всего» 1,1 тыс. номеров, половина из них вновь в высоком сегменте. В регионах по-прежнему будет доминировать средний сегмент.

Рекордные тарифы 2018 года останутся для российских отельеров приятным воспоминанием. Мы предполагаем, что в 2019 году столичные гостиницы будут стремиться сохранить достигнутые в год чемпионата высокие показатели загрузки, при этом обеспечив рост среднего тарифа, но уже по сравнению с более «спокойным» 2017 годом. В Санкт-Петербурге в следующем году не ожидается крупных международных мероприятий, помимо регулярного ПМЭФ. Поэтому мы ожидаем, что основные усилия игроков рынка будут сконцентрированы на повышении загрузки.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Из-под санкций

В 2018 году инвесторы вкладывались в российскую недвижимость осторожно

Динамика объемов инвестиций в недвижимость России



Источник: CBRE Research, 2018



Маргарита КАБАЛКИНА, старший консультант отдела исследований рынка CBRE

В 2018 году объем инвестиций в недвижимость в России составил, по предварительным данным, порядка 3,2 млрд долларов (200 млрд руб.). Это сопоставимо с уровнем 2015 года (3,3 млрд долларов), но заметно уступает показателям 2016-го (4,6 млрд долларов) и 2017-го годов (5,2 млрд долларов). Тем не менее, Россия остается в числе самых крупных рынков Восточной Европы, уступая по объему инвестиций лишь Польше и Чехии.

Основной объем инвестиций в недвижимость формируется российскими компаниями. Однако в 2018 году их доля, по нашим прогнозам, сократится примерно в 2 раза, тогда как доля зарубежных вложений (без учета стран СНГ), достигшая минимального значения в 2016 году (4%), демонстрирует рост. В 2018 году она оставила 28% (в 2017 году — 18%). Если говорить о «происхождении» иностранных инвестиций, то по-прежнему доминирует западный капитал.

В отраслевой структуре произошло смещение в сторону сегмента торговой недвижимости, который превзошел сегмент офисной недвижимости и второй год подряд остается наиболее востребованным. По нашим прогнозам, в 2018 года доля торговой недвижимости составит около 38% (в 2017 году — 30%). Отчасти эта тенденция объясняется восстановлением активности в Санкт-Петербурге и других регионах России.

Также отмечается рост доли сделок с жилой недвижимостью в общем объеме инвестиций (16% в 2018 году против 11% в 2017), что во многом вызвано изменениями в законодательстве о долевом строительстве, побудившими девелоперов приобретать и согласовывать проекты до вступления в силу новых правил.

Одной из значимых тенденций 2018 года стало расширение географии инвестиций и снижение доли Москвы в их общем объеме до уровня 2008 года — 65%. При этом доля инвестиций в недвижимость второго крупнейшего города в России — Санкт-Петербурга — увеличивается, начиная с 2015 года (4%), и, по предварительным расчетам, в 2018 году достигнет примерно 26%. В абсолютных значениях объем вложений в недвижимость Северной столицы составит 850 млн долларов (52 млрд руб.) против 690 млн долларов в 2017 году. Это отчасти объясняется эффектом отложенного спроса, а также привлекательными ценами. Объем инвестиционных сделок в регионах (без Москвы и Санкт-Петербурга) будет сопоставим со значением прошлого года — 290 млн долларов (18 млрд руб.) против 270 млн долларов в 2017 году.

В 2018 году инвесторы демонстрировали осторожность и даже нерешительность, переговоры по многим сделкам затянулись, так что их закрытие ожидается уже в следующем году. На процессе принятия решений и настроении инвесторов сказались новые санкционные ограничения, выборы президента, возросшая волатильность на валютных и сырьевых рынках, а также отчасти замедление экономического роста.

На фоне умеренно-позитивных прогнозов по основным макроэкономическим показателям объем инвестиций в недвижимость России в следующем году увеличится, по нашим прогнозам, примерно до 4 млрд долларов.

Алексей ЩЕГЛОВ

В конце минувшего года Ассоциация компаний, обслуживающих недвижимость (АКОН), представила рейтинги компаний, которые занимаются управлением и обслуживанием коммерческой недвижимости. Представляя проект, глава попечительского совета ассоциации Сергей Креков отметил, что он охватывает три сегмента рынка. Во-первых, был составлен рейтинг фирм, которые осуществляют деятельность коммерческого и административно-правового управления объектом недвижимости (Property Management). Во-вторых, рейтинг компаний, которые осуществляют техническое обслуживание и эксплуатацию объектов недвижимости (Facility Management). И, в-третьих, рейтинг клининговых/уборочных компаний.

По словам главы АКОН, в России рынок управления коммерческой недвижимостью имеет «специфический» характер, поэтому при оценке работы компаний эксперты постарались уйти от относительных показателей. Методология рейтинга строилась на использовании показателей за 2016 год, выраженных в абсолютных величинах, которые легко прослеживаются по базе ФНС. В их число вошли выручка, численность персонала, основные средства (техника) и рентабельность. «В процессе исследования из списка исключались те компании, которые находились в процессе ликвидации или банкротства, НКО, а также юрлица, не указавшие выручку», — рассказал президент ассоциации Никита Чулочников. По его словам, это позволило очистить рейтинг от

Доверяй и управляй



Цитата в тему

ГЛАВА ПОПЕЧИТЕЛЬСКОГО СОВЕТА АССОЦИАЦИИ АКОН СЕРГЕЙ КРЕКОВ: «На рынке управления коммерческой недвижимостью надо создать ситуацию, когда цены прозрачны, а компании работают по профессиональным стандартам и дорожат своей репутацией»

Составлен рейтинг компаний, работающих с коммерческой недвижимостью

«балласта». Максимальное количество баллов, которое могла набрать компания по четырем критериям, составляло 1000.

Как считает Сергей Креков, исследование подтвердило, что в целом рынок управления коммерческой недвижимостью достаточно развит и структурирован. Оказалось, что большинство крупных компаний представлены не только в «материнском» регионе, но и как минимум еще в одном субъекте. Компании-лидеры стремятся улучшить свои показатели, выходя в те регионы, где генерируются самые большие финансовые потоки. Рынки крупных городов остаются наиболее конкурентными и привлекательными для бизнеса. Любопытно, что примерно половина работающих в Москве компаний пришла в столицу из регионов.

«Пока наш рынок строится на неправильных принципах, — признает Сергей Креков, имея в виду использование «серых» схем. — Надо идти к тому, чтобы были четкие профессиональные стандарты работы в сфере управления коммерческой недвижимостью и компании им следовали». Необходимо, чтобы клиенты — собственники и владельцы недвижимости, заключая договор на ее обслуживание, четко представляли свои издержки и понимали расчет стоимости услуг. «Мы зафиксировали отправную

точку состояния рынка, в следующих рейтингах сможем увидеть динамику, — резюмировал глава АКОН. — Это наш первый продукт по данному направлению. Приглашаем к общению участников профессиональных сообществ и экспертов. Мы должны выработать совместный продукт, на который смогут ориентироваться потребители при заказе услуг, оценивая деятельность тех или иных участников рынка».

Рейтинги за 2017 год АКОН планирует представить весной, учтя замечания и пожелания участников рынка и экспертного сообщества и использовав дополнительные критерии. В дальнейшем рейтинги будут составляться по итогам каждого года.



Справочно

■ ТОП-5 компаний в сегменте Property Management:
ООО «ИКЕА МОС (Торговля и недвижимость)», Московская область
ООО «СБСВ-КЛЮЧАВТО», Краснодарский край
ОАО «ЗВИ», Москва
АО «ОЛИПС», Свердловская область
ОАО «ТЕХНОПАРК «ОРБИТА», Москва

■ ТОП-5 компаний в сегменте Facility management:
ПАО «ЗАВОЛЖСКИЙ МОТОРНЫЙ ЗАВОД», Нижегородская область
ОАО «УПРАВЛЕНИЕ СЛУЖЕБНЫМИ ЗДАНИЯМИ», Москва
АО «АВТОВОЗЗАЛЫ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ», Московская область
ООО «ВБ-СЕРВИС», Москва
ООО «НОРД-ЛК2», Новосибирская область

■ ТОП-5 компаний в сегменте клининга:
ООО «ПАРТНЕРЫ НОЯБРЬСК», Москва
ООО «КОМПАНИЯ ТРАНСПОРТ-СЕРВИС», Москва
ООО «ЭНЕРГОДОМ СЕРВИС», Москва
ООО «БЕКАР-ЭКСПЛУАТАЦИЯ», Санкт-Петербург
ООО «ТРАНССЕРВИС», Москва

Вывести на свет

Энергосервисные контракты все чаще используются в российских городах для модернизации систем уличного освещения

Алексей ЩЕГЛОВ

Об энергосервисных контрактах в России заговорили несколько лет назад. Суть этой формы государственно-частного партнерства заключается в том, что сервисная компания за свой счет внедряет энергоэффективное оборудование в жилищно-коммунальном секторе, а затраты ей возмещаются муниципалитетом в течение 2-5 лет за счет достигнутой экономии расходов на электроэнергию. В Минстрое России использование механизма энергосервисных контрактов считают одним из перспективных способов привлечения в сферу ЖКХ частных инвестиций. Точная статистика контрактов ведомством не ведется, однако общее число их в регионах достаточно велико. Как показывает опыт, такие контракты часто применяются для модернизации систем уличного освещения в небольших городах. Подрядчиками на этом рынке являются как крупные общероссийские игроки (например, «Ростелеком»), так и небольшие местные фирмы.

Саратовская область

С 2014 года в субъекте действует госпрограмма «Повышение энергоэффективности и энергосбережения в Саратовской области до 2020 года», предусматривающая целый комплекс мер по повышению энергоэффективности. Сильной стороной региона является наличие научно-технического потенциала, в области есть предприятия, выпускающие современное оборудование, которое может быть использовано для реконструкции систем электроснабжения. «Энергосервис является одним из финансовых механизмов, используемых для реализации энергоэффективных и энергосберегающих мероприятий», — отмечает руководитель ГАУ «Агентство по повышению эффективности использования имущества государственного комплекса Саратовской области» Владимир Федечкин.

Один из первых подобных контрактов в области был заключен в целях модернизации системы уличного освещения города Пугачева. Он был исполнен в полном объеме в декабре 2016 года. Суммарный экономический эффект составил 2,2 млн кВт/ч за 37 месяцев, что в денежном выражении составило 11,2 млн рублей. Как показал опыт, наибольший эффект достигается, если применять комплексный подход — не только заменять светильники и лампы на более экономичные, но и регулировать уровень освещенности с помощью реле времени или фотореле, управлять яркостью освещения с помощью диммеров. К слову, все установленное оборудование после исполнения контракта было передано в собственность заказчику — администрации Пугачевского муниципального района. Как считают в администрации региона, положительный опыт реализации завершеного энергосервисного контракта в Пугачеве целесообразно распространить по всей Саратовской области.

Томская область

Как рассказал председатель Комитета экономики ЖКХ и жилищной реформы Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области



Замена старых светильников в Моршанске (Тамбовская область)

Михаил Румянцев, основной компанией, реализующей в регионе энергосервисные контракты в уличном освещении, является ПАО «Томскэнергосбыт». Эта компания накопила значительный опыт в деле реализации энергосберегающих мероприятий.

Энергосервисные контракты она реализует не только в Томской области, но и в соседней Кемеровской.

В частности, в рамках энергосервисного контракта на территории Сергеевского сельского поселения Первомайского района Томской области специа-

льно по фотореле, частично через программируемые таймеры.

Тамбовская область

В Тамбовской области реализация энергосервисных контрактов также успешнее всего продвигается в сфере уличного освещения. Как сообщили в пресс-службе управления информационной политики департамента общественных связей и информационной политики аппарата главы администрации Тамбовской области, по такой схеме в 2016 году было модернизировано



Уличное освещение в Мичуринске

листами «Томскэнергосбыта» были заменены 116 светильников РКУ с лампами ДРЛ 250 Вт на светодиодные светильники мощностью 50 Вт, обеспечивающих нормативный уровень освещенности. Гарантия на новые светильники составляет 5 лет. По условиям контракта компания взяла на себя обязательства по обслуживанию оборудования. Ею заранее был поставлен ЗИП-комплект (запасные части, инструменты и принадлежности — «СГ») в размере 5% от общего количества поставляемых светильников для оперативной замены вышедших из строя осветительных приборов. Обновлению подверглись и другие элементы системы поселкового освещения (точки учета и управления уличным освещением, шкафы и коммутационная аппаратура). В результате теперь управление уличным освещением осуществляется ча-

ulichное освещение в городе Кирсанове. Городская администрация заключила энергосервисный контракт с АО «ААА Инжиниринг». В проект компания вложила около 10 млн рублей. 1096 старых светильников были заменены на новые, энергосберегающие светодиодные. Такой выбор был неслучайным. Такие светильники потребляют в два-три раза меньше энергии, чем привычные ртутные или натриевые фонари. Во-вторых, светодиод служит от 70 до 100 тысяч часов. При режиме включения и выключения, который используется в Кирсанове, его хватит примерно на 20 лет. Для сравнения: ртутные лампы приходится менять раз в год, натриевые — раз в два года.

Уже за первые три месяца работы новых светильников администрация города зафиксировала 60-процентное снижение потребления электроэнергии.

Кроме того

В прошлом году в Тамбовской области было решено использовать энергосервис для модернизации систем теплоснабжения. В рамках двух пилотных проектов в Колледже техники и технологии наземного транспорта имени Солнцева в Тамбове и в детском саду «Солнышко» в райцентре Знаменка проведена установка ИТП с погодным регулированием. Кроме этого, были модернизированы системы внутреннего освещения в городской клинической больнице № 4 города Тамбова и школы № 36 областного центра (общий объем финансирования 13,5 млн рублей).

Справочно

■ В соответствии с условием стандартного энергосервисного контракта в сфере городского освещения первоначальные затраты, необходимые для реализации проекта в полном объеме, несет энергосервисная компания, а возврат вложенных средств обеспечивается за счет получаемой экономии электрической энергии при установке более эффективных светильников и внедрении системы учета и регулирования электроэнергии. Результатом является повышение качества освещения, сокращение финансовых затрат бюджетных организаций и предприятий ЖКХ на оплату электроэнергии.

Это — один из главных аргументов в пользу энергосервисных контрактов. По словам директора Регионального центра энергосбережения Олега Кадыкова, энергосервис является единственной формой ГЧП, при котором инвестпроект реализуется исключительно за средства инвестора без софинансирования из областного и местного бюджетов. Затраты инвестора при этом возмещаются за счет достигнутой экономии средств, получаемой после внедрения энергосберегающих технологий.

«Если раньше из городского бюджета за уличное освещение мы в среднем платили около 350 тысяч рублей в месяц, то после установки новых светильников сумма уменьшилась до 150 тысяч», — рассказал глава Кирсанова Дмитрий Терещенко. — За семь лет бюджет города экономит около 13,5 миллиона рублей, для нас это очень большие деньги».

Теперь, по словам Терещенко, в планах городских властей — поставить фонари там, где раньше их не было. «Для этого мы дополнительно за счет собственных средств заказываем около 300 светильников для расширения сети уличного освещения Кирсанова», — говорит он. — Если сейчас охват уличным освещением составляет около 85-90% территории города, то после завершения всей реконструкции мы будем освещать его полностью».

Опыт Кирсанова заинтересовал и другие муниципалитеты области. Первым эстафетную палочку подхватил город Мичуринск. В 2017-м программу реализовали в городах Моршанск, Уварово, а также в поселке Первомайский, в 2018 году — в Котовске, райцентрах Знаменка и Бондари (суммарная замена 1714 штук старых светильников, объем финансирования — 27,605 млн рублей).

Эффект от вышеназванных мероприятий виден невооруженным взглядом. Улицы многих городов Тамбовщины за последние два года стали светлее и уютнее, и это заметили все без исключения жители. Эта работа получила высокую оценку и на федеральном уровне. За проект по модернизации уличного освещения в городах региона на Российском инвестиционном форуме «Сочи 2018» Тамбовская область получила благодарность Всероссийского конкурса лучших практик и инициатив социально-экономического развития субъектов страны.

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

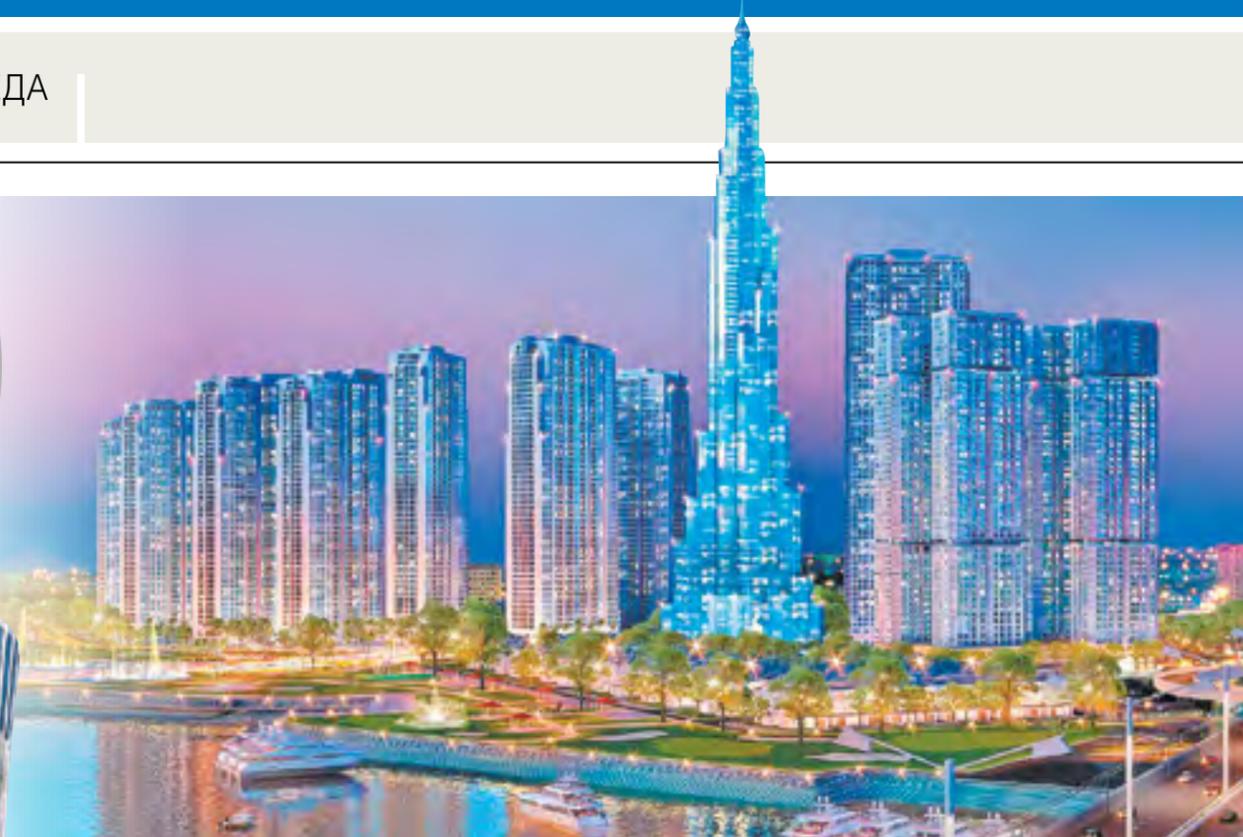
2018-й год
отмечен
выдающимися
достижениями
в высотном
строительстве

Небоскреб в Пекине
— самое высокое
здание,
завершенное
в 2018 году

Справочно

■ The Council on Tall buildings and Urban Habitat (CTBUH) — международная организация, занимающаяся вопросами высотного строительства.

381 метр —
средняя высота
100 самых высоких
зданий мира



Landmark 81 в городе Хошимин — первое во Вьетнаме здание высотой более 400 метров

Прыжок вверх



Шэньчжэнь — город в Китае, где в минувшем году было построено больше всего небоскребов

Оксана САМБОРСКАЯ

Прошедший год стал настоящим прорывом в мировом высотном строительстве. Об этом говорится в ежегодном отчете Совета по высотным зданиям и городской среде (CTBUH), в котором собраны все сведения о возведении небоскребов в мире.

Эксперты Совета упоминают несколько примечательных фактов. В 2018 году было завершено строительство 143 зданий высотой более 200 метров, в том числе 18 супервысоких небоскребов высотой более 300 метров.

Общая высота всех высотных зданий, завершенных в 2018 году, составила 35246 метров, то есть более 35 километров! 109 новых небоскребов построено в Азии, в том числе 88 — в Китае. Число городов, в которых в прошлом году появились высотные и супервысокие здания, составило 19.

Городом-лидером по числу вновь построенных небоскребов оказался китайский Шэньчжэнь — там их было возведено 14 (для сравнения: во всей Северной Америке — 16). 42% небоскребов — офисные здания, 90 небоскребов построены из бетона.

Высота в метрах единственного небоскреба, построенного в Европе, — 220 метров. Это Nurot Life, жилое здание с большой общественной зоной возведено в Стамбуле.

260 метров — высота самого высокого здания, построенного в Южной Америке (Богота, Колумбия).

326 метров — высота San Francisco Salesforce Tower, самого высокого из 13 небоскребов, построенных в этом году в США. Это здание интересно тем, что является элементом транспортно-пересадочного узла (ТПУ). В его основании находится железнодорожный вокзал, на крыше которого разбит городской парк с детскими площадками и другими общественными пространствами. Эксперты назвали Salesforce Tower «элементом устойчивой городской архитектуры». Небоскреб относится к категории энергоэффективных зданий и в минимальной степени воздействует на окружающую среду.

461 метр — высота небоскреба, построенного во вьетнамском Хошимине. Это первое здание в стране, преодолевшее отметку в 400 метров.

528 метров — высота нового пекинского небоскреба, который стал самым высоким зданием в мире, завершенным в 2018 году.

1478 — число небоскребов, существующих в мире на сегодняшний день. В список 2018 года не вошел небоскреб «Лахта-центр» (Санкт-Петербург), высота которого составляет 461 метр, и который претендует на звание самого высокого здания Северной Европы. Официально он будет сдан в 2019 году.

Оксана САМБОРСКАЯ

Есть что вспомнить

Российские архитекторы поделились своими впечатлениями о событиях 2018 года

Минувший год оказался богат на архитектурные и градостроительные события. «Стройгазета» попросила московских архитекторов отметить самые интересные с их точки зрения проекты и решения, причем не только московские, но и «всероссийские».

Глава архитектурного бюро IQ Эрик Валеев считает, что значительный рывок был сделан в области редевелопмента. «Промышленные зоны для многих городов стали единственным донором новых площадок под застройку, и город, и девелоперы начали понимать, что именно это на многие годы определит дальнейшее развитие, — говорит Валеев. — Если раньше инвесторы и застройщики не знали, как именно работать с такими площадками, что сносить, а что реконструировать, то сегодня процесс в корне поменялся. Появилась наработанная база, экспертиза и специалисты, есть понимание того, как именно должна быть перестроена территория, какими функциями наполнена, как устроена дорожная инфраструктура. И в этом и заключается тренд не только на 2019, но и на многие годы вперед». По словам главы IQ, в бывших промзонах уже появляются качественные проекты жилой и коммерческой недвижимости, парки. Депрессивные территории становятся новыми точками притяжения, позволяют снизить маятниковую миграцию внутри города, обеспечивают людей новыми рабочими местами и досугом. И это одно из важнейших достижений в отрасли за последнее десятилетие.

Руководитель мастерской NOOR Architects Михаил Беляков говорит, что 2018 год был отмечен целым рядом знаковых проектов. «Не только отечественные архитектурные бюро, но и мировые звезды реализуют проекты в нашей стране, только в Москве в ближайшие годы появятся проекты от Herzog & De Meuron, MVRDV и многих других, — напомнил Беляков. — Архитектура в условиях серьезной конкуренции стала одним из приоритетных направлений для девелоперов. Теперь не только количество, но и качество продукта становится важным фактором. Это касается не только жилых зданий, хотя именно они сегодня стоят в главе угла, но и коммерческой недвижимости — офисов, торговых центров, общественных зданий». Среди заметных событий прошедшего года, по мнению Михаила Белякова, — реконструкция ВДНХ, открытие парка «Тюфелева роща», фонтана на Биржевой площади, разработка проекта по благоустройству набережных Москвы-реки (этому проекту был посвящен стенд Москомархитектуры на фестивале «Зодчество»), строительство новых станций метро, преобразование ДК в Подмоскowie в общественные и культурные пространства. Практически все архитекторы отметили среди реализованных проектов «Лужники». Так, генеральный директор архитектурной студии IND Architects Амир Идиатуллин считает важным результатом не только обновление спортивного сооружения, но и благоустройство территории, создание парка отдыха.



ОФИСНО-ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС RED 7 НА САДОВОМ КОЛЬЦЕ

Гендиректор архитектурной студии IND Architects Амир Идиатуллин: «Необычный смелый проект в центре города, олицетворение современной Москвы. Интересная переключка с расположенными рядом яркими историческими зданиями — высоткой Алексея Душкина на Красных воротах, зданием Центросоюза Ле Корбюзье, гостиницей «Ленинградская» Леонида Полякова и, конечно, зданием Наркомзема (Минсельхоза) Алексея Щусева. У последнего позаимствован красный цвет и решение угловых окон».

АЭРОПОРТ «ПЛАТОВ» В РОСТОВЕ-НА-ДОНУ

Руководитель архитектурного бюро AI-architects Иван Колманок: «Первый аэропорт в России, построенный с нуля. Объединены образы реки Дон, воздушных ворот, стелы и горизонта».



РЕКОНСТРУКЦИЯ ТЕРРИТОРИИ БАДАЕВСКОГО ЗАВОДА (ПРОЕКТ БЮРО HERZOG & DE MEURON)

Партнер архитектурного бюро Blank Architects Лукаш Качмарчик: «Новый проект от архитекторов Herzog & de Meuron очень эффектен и при должной реализации имеет все шансы стать новым landmark центра Москвы. Новаторское решение по подъему зданий на колоннах отсылает нас к творениям архитекторов-конструктивистов и позволяет открыть городской ландшафт для жителей. Контур исторических зданий завода останется видимым со стороны набережной и не нарушит целостность восприятия городского контекста. Архитектура проекта уникальна, но, в то же время, заметен фирменный стиль бюро, реализованный ими в проектах для других мировых столиц».



ФИЛАРМОНИЯ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ (ПРОЕКТ ZANA HADID)

Генеральный директор бюро «Крупный план» Сергей Никешкин: «Под волнистой крышей нового объема, по замыслу архитекторов, разместятся два концертных зала, а территория вокруг станет благоустроенной зеленой зоной для отдыха и прогулок. Объект вполне может обрести статус iconic building».



ПРОЕКТ РЕКОНСТРУКЦИИ НОВОЙ ТРЕТЬЯКОВКИ НА КРЫМСКОМ ВАЛУ (ПРОЕКТ РЕМА КОЛХАСА)

Гендиректор бюро «Крупный план» Сергей Никешкин: «Архитекторы планируют максимально сохранить внешний облик здания, но при этом существенно трансформировать внутреннее пространство. Проект, в котором объединятся Новая Третьяковка и ЦДХ, будет состоять из четырех зон: выставочной, фестивальной, образовательной и хранилища».



КАМПУС СКОЛТЕХА (ПРОЕКТ БЮРО HERZOG & DE MEURON)

Партнер архитектурного бюро Blank Architects Лукаш Качмарчик: «Институт науки и технологий «Сколтех» стал центром квартала «Сколково». Архитектурный объем в форме кольца наполняют прямоугольные здания, в которых расположены образовательные площадки и общественные пространства, администрация, лаборатории и аудитории для занятий. Вся территория соединена понятными пешеходными дорожками, а между зданиями организованы комфортные зеленые зоны».

РЕКОНСТРУКЦИЯ НАБЕРЕЖНОЙ ОЗЕРА КАБАН

Генеральный директор бюро Rapasom Арсений Леонович: «На мой взгляд, один из самых интересных примеров преобразования природоохранных зон возле водоемов. Преобразилась вся прибрежная территория: появился традиционный верхний променад с возможностью спуска к воде, парящие пешеходные маршруты прямо над поверхностью озера, установлены концептуальные малые архитектурные формы, новая система освещения, переосмыслен ландшафт. Знаковым решением проекта стали водные сады, которые помимо эстетической функции включают систему самоочищения водоема. Это уникальный пример проекта мирового уровня, который уже сегодня открыт для горожан и туристов, и продолжает развиваться».



ПРОЕКТ

Искусство соединять



Преодоление барьеров станет основной идеей проекта нового художественного музея в Бейруте



Справочно

■ Амаль Андраос — архитектор, партнер бюро WORKas. Первая в истории Колумбийского университета декан-женщина Школы архитектуры, планировки и сохранения среды (GSAPP). Родилась в Бейруте, в детстве много времени провела во Франции, Саудовской Аравии и Канаде. Работала в Роттердаме с Ремом Колхасом в его проектно бюро OMA. После переезда в Нью-Йорк основала вместе с мужем Дэном Вудом студию WORKas. Известные проекты — Edible Schoolyard в Бруклине, Культурный центр «Новая Голландия» в Санкт-Петербурге.



Оксана САМБОРСКАЯ

Нью-йоркское архитектурное бюро WORKas стало новым разработчиком проекта Музея искусств в Бейруте VeMa. Конкурс на разработку проекта музея проводился два года назад, и тогда победителем его было признано американское бюро HW Architecture, а WORKas заняли второе место. Однако с тех пор соглашение между VeMa и HW Architecture так и не было достигнуто, и проект было решено передать WORKas. Примечательно, что одним из партнеров WORKas является уроженка Бейрута, архитектор Амаль Андраос.

«Для меня большая честь иметь возможность реализовать наш проект Бейрутского музея искусств, — заявила Андраос. — Бейрут — город, который

всегда вдохновлял, поражаю мое воображение и остается близким моему сердцу. Наше видение музея — это интеллектуальный, художественный и прогрессивный «Арабский город»... Наш проект раскрывает культурные возможности интеграции искусства, архитектуры и ландшафта в плотную городскую среду и показывает, как мы можем жить, учиться и взаимодействовать друг с другом». Весьма символическим является тот факт, что музей расположится в центре города на участке, где во время гражданской войны проходила разделительная линия. Связь с городом станет одной из основных идей проекта. Открытые галереи и балконы различной формы соединят внешние и внутренние пространства, позволят открыть музей и привлечь в него посетителей. Переходить с этажа на этаж можно будет не только по внутренним лестницам, но по внешним балконам, связанным променадом, который пройдет через все шесть этажей на крышу, где планируется устроить кафе. А окружающие здание сады станут местом для размещения инсталляций и проведения арт-перформансов. Размывая границы между внешним и внутренним, между интерьером и экстерьером, авторы проекта предлагают зрителю новые возможности для встреч и диалога с искусством.

Музей будет построен на земельном участке, который принадлежит Университету Святого Иосифа (USJ), и поэтому будет выполнять и образовательные функции. В ВеМа запроектированы учебные классы, зал для публичных выступлений, места для индивидуальной работы, библиотека.

При строительстве музея будут использованы современные технологии и оборудование. В здании предусмотрены, в частности, пассивная и активная защита от солнца, система сбора и использования дождевой воды, зеленая крыша.

Предполагается, что постоянная коллекция музея, в которую входят произведения современных авторов из Ливана и других стран Ближнего Востока, займет 2700 кв. метров из 12 000 кв. метров общей площади. В ближайшие месяцы музей представит более подробную информацию о своих коллекциях, программах и сотрудничестве с местными и международными культурными и художественными учреждениями. Вскоре будет объявлено о назначении директора музея и ключевых сотрудников. Открытие ВеМа запланировано на 2023 год.

«Бейрутский музей искусств стремится поддерживать ливанских художников, архитекторов и дизайнеров. Мы рады, что архитектор уровня Амаль Андраос разработал новый проект, — добавляет исполнительный президент Совета попечителей ВеМа Джо Садди. — Это важный шаг для продолжения реализации важного культурного проекта. ВеМа стремится поддерживать идею создания сильного гражданского общества, и открытый дизайн WORKas будет способствовать значительному творческому опыту в реализации этой миссии».