



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

3

Льготно-ипотечный конфликт

Конфликт между крупными банками и застройщиками на почве комиссионных за выдачу льготных ипотечных займов может привести к снижению спроса и повышению цен на рынке новостроек

13

На стройку идет интеллект

Очередной этап цифровизации строительной отрасли — внедрение искусственного интеллекта (ИИ) сталкивается с характерными для «цифры» проблемами

18

Миллионник нового образца

Власти признают: в 2012 году было тяжело осознавать, что территорию Новой Москвы удастся превратить в миллионник всего за 15 лет

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

тематическое приложение

4 Последний рекорд ипотеки

8 Рынок новостроек тянется к рекордам

20 Новые ЖК Москвы и Подмосковья в декабре-январе: дорогостоящая Москва VS демократичного Подмосковья

22 Новые ЖК Петербурга и Ленобласти в декабре-январе: приверженность «комфорту»

Фото: nizhny800.ru

24

Банк Рукавишникова переживает ренессанс

В октябре 2022 года в бывшем Торговом доме комплекса банка Рукавишникова в Нижнем Новгороде открылся культурно-просветительский центр. Реставрация была высоко оценена архитектурным сообществом

Новый Леснер
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ГОРОД ВСЕ ВАС ОБОЙДЕТ,
ЛУЧШЕ* ДОМА НЕ НАЙДЕТЕ!

ЗАПОМНИ ЭТУ МАРКУ!

Представительство на объекте:
ул. Александра Матросова д.8
(812) 670-01-01
www.newlessner.ru

ООО «Специализированный застройщик «Отделстрой». Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., участок 1. Проектная декларация №78-001772 размещена на сайте НАШ.ДОМ.РФ. * По мнению ООО «Специализированный застройщик «Отделстрой».

РОСТЕРМ

производитель, который рядом

PE-Xa • PE-Xb • PPSU • PVDF • PP-R • PE-RT • PVC • LDPE

> 3 000 проектов в новом жилищном строительстве

Волхонское шоссе, д. 112
+7 (812) 425 39 30

rostherm.ru

Производственный РОСТерм. «Я бы на завод пошел — ведь это круто!»

Компания РОСТерм — сегодня крупнейший производитель труб, фитингов для водоснабжения, отопления и систем для прокладки кабеля — по праву является экспертом в переработке полимерных материалов. 🌟

При этом обслуживании высокотехнологичных 18 экструзионных линий и 15 термопластавтоматов осуществляется небольшим количеством сотрудников, накопивших уникальный опыт и профессиональные компетенции в области производства труб и в сфере технического обслуживания сложного оборудования.

Также необходимо отметить, что все компетенции сотрудниками завода приобретаются непосредственно на заводе РОСТерм при изучении технологических процессов. Навыки и знания передаются исключительно от мастера к ученику.

На данный момент ни в одном вузе, колледже, техникуме нет курсов и практического обучения по работе на инновационном оборудовании завода.

Как бы ни автоматизировали работу производства, люди, которые контролируют процесс и чинят станки на производстве, будут нужны всегда.

Сегодня, в период интенсивного развития производства и запуска нового оборудования, заводу РОСТерм не хватает молодых специалистов, которые придут на смену опытным мастерам.

Уже несколько лет РОСТерм сотрудничает с профессиональными колледжами в поиске молодежи, которая готова свои технические знания перевести в современную реальную профессию и реализовать в будущем свою мечту в карьерных амбициях.

Какие же интересные профессии и возможности есть сегодня на заводе РОСТерм?

Операторы экструзионной линии и наладчики термопластавтоматов в будущем становятся начальниками цехов и уже сами организуют работу и руководство цехами, осуществляют техническое руководство подготовкой производства

для запуска изделий, организуют работы по наладке, настройке, установке, замене пресс-форм на ТПА. Отвечают за запуск экструзионного оборудования, занимаются организацией технологического процесса изготовления и пусконаладочными работами. Проводят обучение персонала, вводят производственную и технологическую отчетность.

Технологи завода занимаются технологическим сопровождением производства изделий методом литья под давлением и экструзии пластиковой продукции, составляют и ведут технологическую документацию, производят расчет необходимых материалов для производства. Занимаются

проработкой рецептов и компонентов, составляют экспериментальные программы по возможному совершенствованию процесса выпуска продукции.

Инженеры по наладке и испытаниям производственного оборудования организуют и выполняют работу по наладке и испытаниям всех видов оборудования в соответствии с методическими, нормативными материалами.

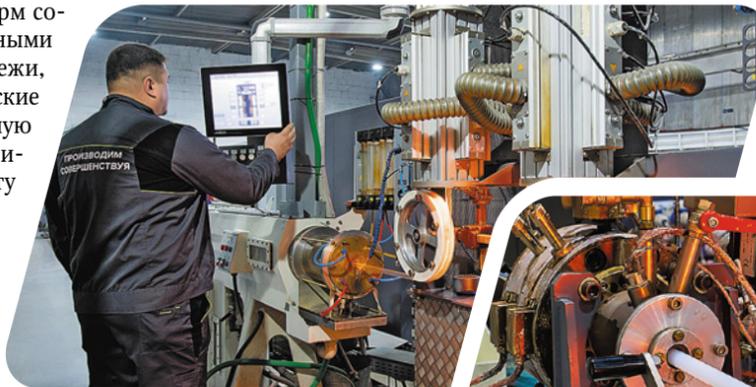
Электромеханики выполняют работы, необходимые для безопасного функционирования технологического инженерного оборудования.

Слесари и электромонтеры сполна реализуют свои навыки на всех участках заводского комплекса.

Люди на своих местах — это всегда огромная ценность для любого производства, и РОСТерм создает условия, чтобы таких людей было как можно больше.

Ведь рабочие специальности — это круто! Именно они внедряют и управляют новыми технологиями, производят товары для людей и нового качества их жизни.

ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА РОСТЕРМ



20 февраля отмечает день рождения **Беслан Берсиров**, заместитель директора объединения «Строительный трест»

Уважаемый Беслан Рамазанович!

Примите наши
искренние поздравления
с днем рождения!

Пусть успех, благополучие и крепкое
здоровье сопутствуют Вам, а надежные
партнеры и профессиональные сотрудники
способствуют реализации Ваших
амбициозных планов.

С уважением,
генеральный директор
ООО «Темп-Проект»
Г. В. Васильева



ALEXLIFT

завод лифтового оборудования
из Санкт-Петербурга

Комфорт начинается с лифта

28 февраля - 02 марта 2024 года
Краснодар, ВКК «Экспоград Юг»

16 - 18 апреля 2024 года
Санкт-Петербург, «EXPOFORUM»

Мы верим, что комфорт в доме начинается с лифта, поэтому делаем их быстрыми, бесшумными, безопасными и красивыми.

18+ лет на рынке лифтостроения	>2,5 тысяч работающих лифтов
4 м/с скорость самого быстрого лифта	3 серии лифтов

У ALEXLIFT есть три серии лифтов разного уровня, от простого до премиального. В каждой серии несколько вариантов дизайна кабин.

Заходите на сайт, чтобы
оценить все наши возможности
alexlift.ru



«Старт» «Профи» «Концепт»

Льготно-ипотечный конфликт

Елена Зубова / Конфликт между крупными банками и застройщиками на почве комиссионных за выдачу льготных ипотечных займов может привести к снижению спроса и повышению цен на рынке новостроек. Банкам штрафы пока лишь угрожают — Федеральная антимонопольная служба (ФАС), Минфин и Центробанк «мониторят ситуацию».

Льготные ипотечные программы стали главным драйвером в сегменте новостроек, в чем Центробанк усматривает угрозу для рынка жилья и настаивает на сворачивании программ. В течение 2023 года условия льготного кредитования ужесточались, а субсидии для банков снизились на 1 п. п. Банки надумали компенсировать субсидии за счет застройщиков. Несколько крупных банков уже в декабре решили выдавать льготные кредиты на покупку жилья только у застройщиков-партнеров, но при этом потребовали с них комиссию за выдачу. Инициатором процесс Сбер, затем к нему присоединились ВТБ, Альфа-Банк, Росбанк, Промсвязьбанк, банк «Открытие». Газпромбанк приостановил работу по льготным программам.

Несколько крупных застройщиков — ГК ПИК, Setl Group, ГК «Страна Девелопмент», Группа ЦДС, «Строительный трест» — выразили протест и отказались работать с банками, которые ввели комиссию.

Почти сразу в ФАС поступили жалобы от застройщиков и физических лиц, которые не смогли получить кредит. ФАС пока не приняла каких-либо мер.

Застройщики советуют покупателям обращаться за кредитами в банки, которые не взимают комиссию.

Бедные-бедные банки

Взимать комиссию решили банки — заметные участники программ. Их доля в льготном сегменте оценивается в 80–90%. Как ранее сообщали СМИ, Сбер исчерпал лимит субсидирования уже к концу ноября, выдав кредитов на 2,221 трлн рублей из заложённых по программе 2,249 трлн. И со второй декады января банк установил комиссию в 7,5–11,5% в зависимости от конкретной программы.



После сокращения субсидий сократилась и маржа банков. В рамках Дня финансов на площадке Международной выставки-форума «Россия» **Георгий Горшков**, заместитель президента — председателя правления ВТБ, заявил о последствиях сокращения субсидий по льготным программам: «Наша рентабельность по ним в последние месяцы и так была около нуля, а с 23 декабря стала отрицательной. У других крупных игроков ситуация аналогичная».

Выдержав паузу, Центробанк 15 января сообщил: несмотря на изменение условий льготных госпрограмм, они остаются прибыльными для банков. При этом взимание комиссий за выдачу льготных ипотечных кредитов создает риски, поскольку застройщики могут переложить комиссии в цены.



Регулятор предложил оператору программы ДОМ.РФ рассмотреть возможность расширить лимиты для банков, которые не требуют комиссии. **Виталий Мукто**, глава ДОМ.РФ, в интервью телеканалу «Россия 24» заявил о готовности перераспределить лимиты: «Если банки, которые вводят лимиты, прекратят выдачу ипотеки, мы можем отозвать эти лимиты у них и перераспределить тем институтам, которые выполняют» (выполняют условия программы. — *Ред.*).

Аналитики ГК «Страна Девелопмент» прогнозируют рост числа банков, которые не будут вводить комиссии. Сейчас это банк «ДОМ.РФ», Газпромбанк, Абсолют Банк, Россельхозбанк, «Тинькофф», Уральский банк реконструкции и развития, Всероссийский банк развития регионов, Сургутнефтегазбанк.

СТАВКИ БАНКОВ НА 18.01.2024				
Банк	Господдержка	Семейная	ИТ-ипотека	Рыночная
Абсолют Банк	7,7%	5,7%	4,7%	15,6%
Ак Барс	7,8%	5,8%	4,8%	16,6%
Альфа-банк	8,0%	6,0%	5,0%	17,09%
Банк Леобережный	8,0%	6,0%	5,0%	17,4%
Банк Россия	7,8%	5,8%	4,8%	19,5%
Банк Санкт-Петербург	7,9%	5,9%	4,65%	14,99%
Банк Центр-Инвест	7,0%	5,5%	3,9%	14,25%
ВБРР	7,8%	5,8%	4,8%	17,3%
ВТБ*	8,0%	6,0%	5,0%	16,4%
Газпромбанк****	8,0%	6,0%	4,75%	17,3%
ДОМ.РФ	8,0%	6,0%	5,0%	15,4%
Металлинвестбанк	7,8%	5,8%	4,8%	16,49%
МКБ**	8,0%	6,0%	5,0%	16,3%
МТС-банк	7,9%	5,8%	4,8%	17,7%
Открытие	8,0%	6,0%	5,0%	16,4%
ПСБ*	8,0%	6,0%	4,8%	16,4%
РНКБ	7,0%	5,0%	4,0%	16,85%
Росбанк***	7,75%	5,75%	4,75%	18,8%
Россельхозбанк****	x	x	x	—
Сбербанк*	8,0%	6,0%	5,0%	16,7%
Севергазбанк	7,9%	5,9%	4,9%	16,9%
Совкомбанк**	7,99%	5,99%	5,0%	16,99%
Сургутнефтегазбанк	7,6%	5,7%	—	15,45%
Тинькофф	8,0%	5,7%	—	16,7%
ТрансКапиталБанк	—	—	—	18,95%
УБРиР	7,5%	5,5%	4,6%	15,5%
Уралсиб****	x	x	—	17,19%

* — банки, которые участвуют только в программе субсидирования с застройщиками (кроме ИЖС): с 11.01 СБЕР, с 12.01 ВТБ и ПСБ
 ** — банки, которые участвуют в программе субсидирования с застройщиками (кроме ИЖС) и работают по стандартной льготной программе при ПВ от 50%
 *** — банки, которые принимают заявки на стандартные льготные программы, но не выводят на сделки
 **** — банки, которые не принимают заявки на стандартные льготные программы и не выводят на сделки (кроме ИЖС)
 ***** — банки, которые выдают ипотеку по стандартным льготным программам только зарплатным клиентам (кроме ИЖС)

Рынок собирается ужаться

Десятого января Setl Group объявила о приостановке сделок со Сбером, ВТБ, Альфа-Банком по льготным программам с субсидированием от застройщика. «Сейчас продолжаем вести переговоры с банками, пока работу с ними по программам с господдержкой мы не восстановили и надеемся, что решение мы найдем достаточно скоро», — уточнила **Ольга Кобякова**, коммерческий директор компании «Петербургская Недвижимость» (Setl Group), на круглом столе «Ипотека-2024», организованном в ходе форума недвижимости «Движение».

Компания «Экострой» не настаивает, чтобы льготные ипотечные займы покупатели оформляли в определенных банках, однако указывает: в Сбере будет удорожание квартиры — при ставке 8% удорожание на кредитные средства составит 7,5%. При семейной ипотеке в 6% удорожание на кредитные средства — 8,4%.

Как пояснил **Антон Глушков**, президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), демонстративный отказ ряда застройщиков от предложений банков по субсидированию связан с существующей экономикой строительства. «Начиная с октября 2023 года, объем сделок на рынке новостроек имеет негативную тенденцию. Необходимо понимать, что жилье не становится более доступным — реальные доходы населения не догоняют строительную инфляцию. Именно поэтому предложение банков включить комиссию за выдачу льготной ипотеки в цену квадратного метра для большей части субъектов РФ и муниципалитетов, даже таких крупных, как города-миллионники, невоз-

можно. Увеличение цены приведет к еще большему снижению спроса на первичном рынке и, как следствие, к снижению объемов строительства», — подчеркнул он.

На расширенном заседании комиссии РСПП по жилищной политике «Ипотечное кредитование долевого строительства в 2024 году» **Татьяна Киреева**, заместитель генерального директора по коммерческим вопросам «Вологдастрой-заказчик», указала: «Введенная программа предполагает два варианта: либо мы поднимаем цены на жилье, и в результате снижаются продажи, либо застройщик из своих личных средств выплачивает комиссионные — а это означает банкротство застройщика. Если не повышать цену квадратного метра, очень многие застройщики уйдут с рынка».



Федеральная антимонопольная служба направила запросы шести российским банкам, чтобы проанализировать обоснованность введения ими комиссий для застройщиков в рамках льготной ипотеки. В ведомстве получили жалобы граждан и застройщиков на действия кредитных организаций.



Валерия Малышева, генеральный директор АО «Ленстройтрест», уверена: самостоятельно нести новые расходы строительные компании не могут. «В сложившейся ситуации необходимо воздействовать на банки, хотя бы только с государственным участием, для пересмотра условий сотрудничества. Тем более что речи о бедственном положении самих банков не идет: их совокупная чистая прибыль, по данным Центробанка, по итогам минувшего года приблизится к трем триллионам рублей», — заявила она.

Конфликт незамедлительно отразился на объемах льготного кредитования. По данным сервиса «Сделка.РФ», уже в начале января доля отказов по онлайн-заявкам на ипотеку достигла 35% против 17% в декабре из-за изменившихся условий кредитования.



Начал развиваться и другой процесс. Раньше квартиры в ипотеке считались, скорее, проблемными, но теперь, с учетом возможности сохранить старые ставки, они стали желанным объектом покупки. Разница в процентах значительна, указал **Валерий Летенков**, генеральный директор «Агентства инвестиций в недвижимость Москвы».

«Перекок на рынке недвижимости начался не вчера и не в 2023 году, а с введением льготной ипотеки. Да, она временно поддержала рынок, но и создала дисбаланс. Теперь рынок восстанавливается, хотя и не без трудностей», — подчеркнул он.

когда верстался номер

Ранее Сбербанк, ВТБ, «Альфа-банк», «Промсвязьбанк», банк «Открытие» и «Совкомбанк» внесли изменения в условия выдачи ипотечного займа с господдержкой, установив комиссию для девелоперов за каждый выданный кредит по данной программе.

В случае выявления признаков нарушения антимонопольного законодательства, ФАС примет меры реагирования.

...SZMETAL.RU...
 ...SZMREZKA.RU...
 ...SZMMAG.RU...
 фирма СЕВЗАП МЕТАЛЛ
 ...8 812 320 92 92...
 ... МЕТАЛЛОПОСТАВКИ ...
 ... МЕТАЛЛООБРАБОТКА ...

Последний рекорд ипотеки

Лариса Петрова / По предварительным подсчетам, по итогам 2023 года в России выданы два миллиона ипотечных займов на 7,8 трлн рублей. В истории рынка ипотечного кредитования это рекорд. Однако ужесточение финансовых условий и ожидаемая отмена ряда льготных программ вряд ли позволят повторить успех в 2024-м. 📉

Портал ЕРЗ приводит расчеты Российско-го союза строителей на основе данных Банка России, Дом.РФ и Frank RG: за 2023 год банки выдали 2 млн ипотечных кредитов — на 53% больше, чем в 2022-м — на 7,8 трлн рублей (+ 61%). В том числе на первичном рынке выданы 689 тысяч кредитов (+ 68%) на 3,4 трлн (+ 47%).

Столичные регионы традиционно лидируют по спросу на ипотеку. Сбер в Москве выдал 512 млрд рублей — на 38% больше, чем год назад. ВТБ в Санкт-Петербурге нарастил ипотечные продажи в полтора раза по сравнению с предыдущим годом: около 140 млрд рублей.

При этом в портфелях банков доля ипотечных кредитов по льготным программам весьма заметна. Так, на столичном рынке доля льготных кредитов у Сбера оценивается в 55%. В петербургской агломерации у ВТБ доля сделок по льготным программам составила 68%.

«Спрос на ипотеку в течение года менялся неравномерно и достиг пика в третьем квартале, на который приходится около 40% годового объема продаж. Клиенты реагировали на изменение ставок и параметров ипотечных программ и стремились оформить кредит на выгодных условиях. Нашей задачей было обеспечить потребность в получении ипотеки максимального числа заемщиков и предоставить им качественное обслуживание даже в периоды ажиотажного спроса. Это удалось благодаря высокому уровню цифровизации ипотеки, а также тому, что ранее мы реализовали возможность проведения сделок по покупке недвижимости во всех отделениях Петербурга и Ленинградской области», — прокомментировал Александр Вялков, управляющий розничным бизнесом ВТБ в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.



рвал **Александр Вялков**, управляющий розничным бизнесом ВТБ в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

На взлете

Высокая доля ипотечных сделок по льготным программам объясняется регулярным ужесточением условий ипотечного кредитования со стороны Центробанка. За вторую половину 2023 года ЦБ пять раз повышал ключевую ставку:

- 21 июля — с 7,5% до 8,5%;
- 15 августа — до 12%;
- 15 сентября — до 13%;
- 27 октября — до 15%;
- 15 декабря — до 16%.

Еще в мае регулятор ввел ограничения на ипотеку с субсидиями от застройщиков, поскольку ставки по ипотеке в 0,1% увеличивают цену приобретаемой квартиры на 20–30%. Эту разницу застройщик в виде комиссии платит банку.

В течение года Центробанк несколько раз повышал надбавки к коэффициентам риска, которые учитывают завышение цен при покупке жилья в ипотеку и помогают банкам минимизировать риски, связанные с разницей цен на первичном и вторичном рынках.



Из-за роста ключевой ставки банки повышали ставки по базовым ипотечным программам.

По данным Дом.РФ на 15 декабря, средневзвешенная ставка в топ-20 банков по рыночным программам на новостройки составляла 16,16% (в июле была 11,06%), на вторичное жилье — 16,15% (11,17%). По льготной ипотеке ставка выросла с 7,44% в июле до 7,98%, по семейной — с 5,42% до 5,96%.

Кроме того, условия льготных ипотечных программ менялись в течение года.

«Продажи 2023 года проходили на фоне ожидания изменения льготных условий по ипотечным программам. Напомним, что начало 2023 года ознаменовалось изменениями условий по льготным программам и отменой субсидированных ставок. Первые месяцы года рынок адаптировался к новым условиям. Начиная с июля, ЦБ РФ стал повышать ключевую ставку, что определило повышение ставок по рыночным кредитам и усложнило для покупателей получение средств для первоначального взноса (ранее многие из них использовали для этого средства от продажи вторичной недвижимости). Также в течение осени повышался первоначальный взнос: сначала до 20%, а в декабре до 30% (исключение — семейная ипотека: 20%). Банки постепенно отменяли специальные условия для застройщиков-партнеров. По итогам года также были ужесточены другие условия льготных программ: максимальный размер льготного ипотечного

кредита для всех регионов, включая столичные, был установлен на уровне 6 млн рублей, число кредитов в одни руки ограничено одним», — напомнил **Дмитрий Ефремов**, руководитель управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований «Главстрой Санкт-Петербург».

Спровоцированный ажиотаж

Во второй половине года рынок особенно пристально следил за решениями Центробанка по повышению ключевой ставки и заявлениями о необходимости прикрыть льготные программы. После очередного заявления граждане торопились получить одобрение займа, чтобы успеть получить его на старых условиях.



По данным **Екатерины Немченко**, коммерческого директора холдинга «РСТИ», в 2023 году в новостройках массового спроса 90–95% сделок прошли с использованием заемных банковских средств. Основная активность началась летом, нарушая устоявшиеся годами тренды сезонности.

«На динамику спроса повлияло активное увеличение ключевой ставки ЦБ. На фоне этих изменений банки корректировали условия ипотечного кредитования, в том числе повысились процентные ставки по программам с господдержкой. Заметно пострадал сегмент классической ипотеки и ипотеки на вторичное жилье. Отдельным мотиватором для покупателей недвижимости послужило увеличение первоначального взноса», — отметила Екатерина Немченко.

По ее словам, банки отмечали во второй половине года рекордные выдачи ипотечных кредитов, а застройщики компенсировали сдержанные продажи начала года объемами продаж, которые шли по нарастающей и завершились очередным ажиотажным всплеском в декабре. «Таким образом, главную роль в активности рынка первичной жилой недвижимости весь прошедший год играла регулярная существенная корректировка условий ипотечного кредитования», — констатировала Екатерина Немченко.

Самой востребованной из всех льготных программ ипотеки в 2023 году стала семейная ипотека. После изменений требований к заемщикам по этой программе заметно расширился круг семей, которые смогли претендовать на ее получение, подчеркнула она, отметив также приток IT-ипотеки. «На ситуацию на рынке оказывает влияние большое количество факторов, среди них есть непредсказуемые и непрогнозируемые события. В 2024 году ждем решений по программам льготной ипотеки. Надеемся на разумные решения по ставкам для проектного финансирования», — заключила Екатерина Немченко.

По оценке **Ольги Трошевой**, директора консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», доля ипотечных сделок в структуре продаж в петербургской агломерации достигла 87%.

По ее словам, увеличение размера первоначального взноса с 20% до 30% приведет к его росту на 800 тыс. рублей. «В начале 2024 года

возможное повышение первоначального взноса, снижение размера кредита могут привести к существенному изменению спроса. Реальная емкость рынка вернется к показателям, сопоставимым с 2022 годом, и может составить 2,5–2,7 млн кв. м. Однако это было бы возможно при сохранении суммы кредита для Петербурга и Ленинградской области в размере 12 млн рублей. По данным «Петербургской Недвижимости», примерно 40% сделок проходят с суммой кредита свыше 6 млн рублей, средний размер — 8,5–9 млн рублей. При сокращении суммы по льготной программе до 6 млн рублей первый взнос для получения кредита удвоится. В группе риска — спрос на многокомнатные квартиры, а это примерно 30%», — прокомментировала Ольга Трошева.

По мнению экспертов Metinfo.ru, всплески спроса носили искусственный характер. Такие всплески обычно исчерпывают спрос будущих периодов, и все заканчивается снижением продаж.

В поисках драйвера

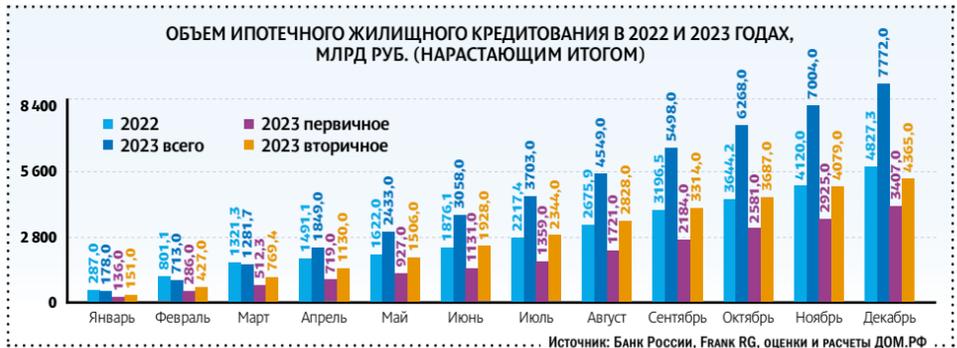
Пока от льготных ипотечных программ государство не отказывается, однако они годятся для относительно небольшого числа граждан. В ноябре 2023 года начала действовать «Арктическая ипотека» по аналогии с «Дальневосточной ипотекой». Ожидается, что после 1 июля 2024 года останется IT-ипотека. Развивается ипотека под индивидуальные дома — ИЖС. В Госдуме создана группа, задача которой — разработка программы региональной ипотеки: обсуждается дифференцированный подход к ипотечной ставке в зависимости от региона и уровня доходов.

По мнению Дмитрия Ефремова, вероятнее всего, продолжит действовать программа семейной ипотеки, которая занимает по итогам декабря основную долю продаж на рынке. Она может стать основным драйвером рынка.

«Однозначный прогноз на 2024 год дать сложно. Ситуация на рынке будет зависеть от дальнейшей политики ЦБ и Минстроя. С одной стороны, застройщики не могут существенно снизить цены ввиду удорожания себестоимости строительства и непростой экономической ситуации в целом. С другой стороны, новые условия по ипотечным программам и ожидающаяся полная или частичная отмена ипотеки с господдержкой снижают платежеспособность населения, что влечет за собой охлаждение спроса по сравнению с 2023 годом. Застройщики для поддержания спроса будут вводить акционные предложения и различные скидки», — полагает эксперт.

ГК «Самолет» уже предложила эксперимент: программу «И живи-ка». Потенциальный покупатель арендует готовую квартиру, в которую сразу въезжает, и выплачивает аренду в счет первоначального взноса по ипотеке. Ежемесячный платеж будет рассчитываться индивидуально, срок аренды с выкупом — от года до полутора лет.

Власти также рассматривают схему жилищного лизинга — долгосрочной аренды с последующим выкупом.





Александр Кравцов: «Мы работаем с лучшими архитекторами, дизайнерами и художниками, на вкус и профессионализм которых можем положиться»

Антон Жарков / С сооснователем и управляющим партнером ГК Fizika Development Александром Кравцовым беседуем о проектах и планах компании, а также о состоянии и перспективах развития рынка в сфере девелопмента элитной недвижимости. 📍

— **Fizika Development** — молодая компания. Какие проекты она сейчас реализует в Петербурге?

— Наша компания была создана в 2021 году, мы специализируемся на девелопменте высокобюджетной недвижимости полного цикла. Первым флагманским проектом ГК Fizika Development стал апарт-отель бизнес-класса VIDИ на Синопской набережной, 30. Недавно объект был введен в эксплуатацию. В течение нынешнего года планируем выполнить пусконаладочные работы и приступить к передаче ключей. Выполним чистовую отделку, установим приборы и технику. Компания реализует проект с опережением графика. Ввод был запланирован на II квартал 2024 года, но мы справились раньше.



Апарт-отель VIDИ стал лучшим комплексом апарт-отелей бизнес-класса в Санкт-Петербурге (премия URBAN AWARDS) и лучшим проектом апарт-отеля (премия Arendator Awards). Клубный дом Talento назван лучшим проектом премиум-элит-класса в СПб (Рейтинг строительных компаний по версии газеты «Деловой Петербург»)

— Как шли продажи в VIDИ в 2023 году?

— Благодаря быстрому строительству мы получили хороший результат. Продажи шли стабильно практически в течение всего года: выручка составила 1,5 млрд рублей. Это почти на 60% выше, чем в 2022 году.

— А сколько помещений апарт-отеля продано?

— Шестьдесят пять процентов.

— Расскажите о втором объекте.

— Это клубный дом премиум-класса Talento на Заставской улице, 30, в 150 метрах от Московского проспекта. Мы получили разрешение на строительство в январе прошлого года. Продажи открыли летом, и на сегодняшний день продано больше 15% площадей.

— **Fizika Development развивает проекты элитной недвижимости в одном из красивейших городов мира. Насколько важна для вас эстетика возводимых объектов?**

— Очень важна. Мы уделяем особое внимание внешнему облику зданий. Применяем красивые дорогостоящие материалы, которые будут выглядеть изящно и стильно на протяжении десятилетий. Заботясь об эстетике наших объектов,

мы привлекаем к сотрудничеству лучших архитекторов, а также дизайнеров и художников, на вкус и профессионализм которых можем положиться.

Апарт-отель VIDИ проектировала мастерская Сергея Цыцина, Talento — мастерская Ильи Юсупова. Кроме того, проект входной группы выполнило архитектурное бюро Олега Клодта — потомка знаменитого скульптора Петра Карловича Клодта, а главный фасад дома будет украшен маскаронами авторства Михаила Шемякина.

К проектированию архитектурной части других объектов, которые сейчас в работе, мы также пригласили ведущих петербургских зодчих.



руководством Евгения Подгорнова. Еще один объект нашей компании, детали которого раскрывать рано, находится в Центральном районе Петербурга, недалеко от станции метро «Чернышевская».

— Как вы оцениваете итоги 2023 года для компании Fizika Development?

— Весьма позитивно. Строительство идет с опережением, площади продаются хорошо, выполнена большая работа по подготовке к запуску трех новых проектов. Более того, мы получили восемь наград от профессионального сообщества, в том числе и международные. Апарт-отель VIDИ стал победителем Urban Awards в номинации «Лучший комплекс апарт-отелей бизнес-класса в Санкт-Петербурге» и конкурса Arendator Awards в номинации «Лучший проект апарт-отеля в Санкт-Петербурге», а также Real Estate Property Awards в номинации «Успешный старт. Гостиничная недвижимость». Клубный дом Talento назван лучшим проектом премиум-элит-класса в Санкт-Петербурге согласно рейтингу строительных компаний, ежегодно проводимому газетой «Деловой Петербург».

— Каковы, на ваш взгляд, основные тренды рынка апарт-отелей в Санкт-Петербурге?

— Если говорить про туристические локации, то я вижу основной тренд в переходе застройщиков от возведения новых зданий к капитальному ремонту и реконструкции существующих построек с репрофилированием под апарт-отели. В центре города практически не осталось земельных участков под новое строительство. Что касается периферии, то там, конечно, будут появляться новые объекты, но с определенной спецификой. Например, апарт-отели недалеко от крупных высокотехнологичных медицинских центров, рассчитанные на гостей из других регионов. Например, человеку с семьей, который проходит лечение в центре им. В. А. Алмазова недалеко от станции «Удельная», логично остановиться в апарт-отеле именно в этой части Приморского района.

— Есть мнение, что апарт-отели как инвест-продукт будут уходить в прошлое. Согласны ли вы с этим утверждением?

— Не согласен. Статистика свидетельствует, что по темпам ввода в эксплуатацию апарт-отели опережают



отели. И, скорее всего, апарт-отели потеснят отели на рынке. Сегодня стоимость проживания в апарт-отелях равна или ниже, чем в отеле, а набор функций и качество самого продукта часто бывает выше. В наши дни апарт-отели сдаются с дорогостоящей отделкой и мебелью, с центральным кондиционированием и другими функциями, характерными для отелей. При этом, в отличие от отелей, у апарт-отелей множество собственников. Каждый из них, естественно, заинтересован в получении дохода. Конкурируя со своими коллегами, собственник квартиры или номера в апарт-отеле может сдавать свою недвижимость посуточно по высоким ставкам или на длительный срок с существенной скидкой. Второй вариант дешевле, но надежнее.

— **Апарт-отели могут быть дешевле отеля за счет более гибкой ценовой политики?**

— Конечно. У отеля — один собственник, он не может сдавать два одинаковых номера по разной цене. Апарт-отели — это инвестиция в недвижимость, которая растет в цене. Мы запускали в продажу VIDИ в феврале 2022 года по 230 рублей за квадратный метр. Сейчас эта цифра превысила 400. За два года цена выросла на 80%. Апарт-отели, на мой взгляд, — прекрасная инвестиция.



— **Каким вы видите рынок дорогой недвижимости Санкт-Петербурга в 2024 году?**

— За счет сокращения возможностей строительства в престижных локациях он будет сужаться. Спрос останется на том же уровне, цены вырастут, конкуренция ужесточится. Девелоперы, соответственно, продолжат совершенствовать свой продукт, чтобы бороться за покупателя. А значит, строительные проекты в этой области будут только улучшаться.



**LINNI
MAX®**

ABOVE THE LINE



Подробнее о продуктах
на нашем сайте:
www.linnimax.ru

КРАСКИ ЛАКИ ЭМАЛИ

Рынок демонтажа: вчера, сегодня, завтра

Уже не одно десятилетие демонтажный рынок тесно связан со строительным: именно благодаря специалистам в области «разрушения» создается пространство для возведения новых жилых, коммерческих и социальных объектов. Об истории этой отрасли и ее перспективах мы поговорили с Виктором Казаковым — генеральным директором ГК «КрашМаш», крупнейшей специализированной компании на российском рынке. [U](#)



— **Виктор Александрович, можете ли вы провести нам небольшой экскурс в историю демонтажной отрасли России и мира?**

— Это весьма объемная тема. Но если кратко, то как и на строительном рынке в целом, в сфере демонтажа сложно проследить какую-то начальную точку, от которой мы могли бы вести отсчет. Историки считают, что экскаваторы могли использоваться еще в Древнем Египте при строительстве каналов и углублении русел рек. Но это предположение, про подтвержденное использование экскаватора мы можем говорить уже в начале XVI века, когда Леонардо да Винчи создал наброски грейфера для землерезания, который был использован для прокладки каналов в Миланской долине. Далее производство экскаваторов продолжало развиваться в Италии, Франции и Америке.

Именно в США был создан и использован первый экскаватор с длинной стрелой — The Mountaineer (Marion 5760) с емкостью ковша 45,6 м³ и длиной стрелы 45,4 м в 1956 году. Дату начала применения экскаваторов с навесным оборудованием в США и Европе в сфере сноса точно назвать сложно, но в России эта необходимая для осуществления демонтажных работ техника начала активно использоваться уже в XXI веке.

Отрасль демонтажа в России сформировалась из двух параллельных процессов. Первым стал вышеупомянутый технический прогресс: экскаваторы с навесным оборудованием позволили проводить более сложные работы. Но ключевым фактором стала необходимость redevelopment ряда промышленных площадок и формирование тем самым спроса со стороны государства, девелоперских и промышленных компаний.

— **ГК «КрашМаш» в этом году отмечает «совершеннолетие» — 18 лет работы на рынке. Каким был этот путь?**

— Динамичным (улыбается). Мы начинали работать в Санкт-Петербурге с самой простой и примитивной техникой, которая, конечно, не позволяла нам реализовывать действительно сложные проекты. Но учиться пришлось достаточно быстро, а вместе с профессионализмом специалистов «КрашМаш» рос и парк техники компании. В 2012 году мы вышли за пределы Северо-Западного федерального округа, начали

работать по всей России и сегодня превратились в компанию, которая не только реализует самые сложные проекты в сфере сноса и демонтажа, но и занимается строительством, участвует в реконструкции исторических зданий. Однако фундамент компании, заложенный в самом начале работы, остался прежним: с каждым проектом мы повышаем профессионализм специалистов, внедряем новые технологии и подходы, расширяем парк техники.

— **Неужели есть куда расширяться? Насколько я знаю, парк техники «КрашМаш» — самый большой на рынке.**

— Мы расширяем парк техники каждый год, чтобы успевать за растущим спросом наших клиентов со всей России. Например, в 2022 году начался снос зданий в рамках Программы восстановления Мариуполя, для работы в которой привлекли «КрашМаш». В целях ускорения нового строительства демонтаж должен быть осуществлен максимально оперативно.

Поэтому для решения всех поставленных перед компанией задач в регион перевезли 35 единиц специализированной техники, включая единственный в России экскаватор с длиной стрелы 60 метров. При этом мы не могли подвести наших заказчиков как в Москве, так и в других регионах и остановить работу объектов. И наш парк техники позволил вести работу безостановочно — как на новых территориях, так и в других российских регионах.

В последние годы пришлось существенно изменить нашу инвестиционную программу, обратив внимание на технику азиатских производителей. Мы закупили партию экскаваторов марок Case, Sany, Sumitomo и открыты к сотрудничеству с партнерами из Китая и Японии.

— **Какие проблемы существуют в демонтажной отрасли с подготовкой квалифицированных кадров на текущем этапе развития?**

— За десятилетия этого века на рынке сформировалась критическая масса непрофильных подрядчиков, которые, приобретая или взяв в аренду старый экскаватор, считают,



Москва, Потоповский переулок

что можно начинать работать. И самое страшное здесь даже не в уровне демпинга, а в несчастных случаях, которые происходят из-за непрофессионализма руководящего состава. Сотрудники охраны труда нашей компании ежедневно ведут мониторинг несчастных случаев, которые происходят на рынке демонтажа. И мы видим пугающую статистику: подавляющее большинство несчастных случаев, в которых пострадали люди, произошли из-за пренебрежения техникой безопасности.

Техника безопасности — краеугольный камень и основа работы ГК «КрашМаш». Помимо соблюдения общих правил по охране труда, технике безопасности и требований, установленных заказчиками, в компании разработаны свои внутренние своды правил, методические пособия и инструкции, которые формируют понимание специалистами компании основ безопасного ведения работ и способствуют повышению безопасности на объектах «КрашМаш». Эти инструкции и пособия мы дополняем и расширяем каждый год.

— **Как вам кажется, что необходимо для успешного развития рынка демонтажа в России?**

— Я неоднократно повторял, выступая с докладами на различных площадках, что демонтаж — это сфера повышенной опасности, которая связана с рисками для жизни и здоровья людей. Поэтому рынок демонтажа должен держаться на «трех китах»: профессионализм, который поддерживается и развивается образовательными программами, безопасность, а также сотрудничество и коммуникация между демонтажными компаниями.

— **Расскажите про несколько самых интересных проектов, которые были реализованы компанией в прошлом году.**

— Мне всегда сложно отвечать на этот вопрос, выбирая между проектами, о которых хочется рассказать. В 2023 году инженеры компании

много работали на высоте, причем исключительно ночью: снесли 70-метровое здание на территории завода «ЗиЛ» в Москве, 130-метровая дымовая труба была демонтирована на территории Кондопожского ЦБК в Карелии, в Новомосковске на территории НАК «Азот» специалисты компании уже во второй раз были привлечены к работе по демонтажу стеновых панелей корпусов на высоте 76 метров. Не менее интересным был снос 76-метрового здания на улице Милашенкова в Москве.

— **Вы упомянули, что «КрашМаш» также занимается реконструкцией исторических зданий. Расскажите, пожалуйста, подробнее про проекты в этой сфере.**

— Несколько лет назад нас впервые привлекли к демонтажу здания с сохранением исторического фасада. Это был сложный инженерный проект во 2-м Неопалимовском переулке, за который мы впоследствии получили ряд премий. С этого момента нас регулярно привлекают к аналогичным работам. В прошлом году, например, был реализован уникальный проект в районе Чистых прудов в Москве. Шестиэтажное здание стало самым высоким в Москве и в России, чей каркас был полностью сохранен и приспособлен для нового строительства. Работы по установке поддерживающего здание металлического футляра и внутреннему демонтажу производились полностью вручную.

— **В каких направлениях вы планируете развиваться дальше?**

— Все направления работы, которыми сегодня занимается ГК «КрашМаш», были продиктованы спросом на строительном рынке и теми задачами, которые компании ставят наши клиенты и партнеры. Поэтому мы постоянно развиваем свой профессионализм в тех направлениях, которыми уже занимаемся, делаем акцент на образование сотрудников, профессиональное воспитание молодых кадров и привлечение опытных специалистов. И именно так — непрерывно профессионально усиливая команду, закупая новую инновационную технику — мы сможем решать задачи, где наше участие будет востребовано.

60 метров — максимальная длина стрелы экскаватора в парке техники «КрашМаш»



Москва, Волоколамское шоссе



Республика Карелия, г. Кондопога, Кондопожский ЦБК

Фото: пресс-служба ГК «КрашМаш»



Москва, ЗиЛ, ул. Автозаводская

Москва, ул. 9-я Северная линия

Москва, ЗиЛ, ул. Автозаводская

Москва, ул. Никольская

Рынок новостроек тянется к рекордам

Елена Зубова / Рынок новостроек по итогам 2023 года многие эксперты оценили как успешный, несмотря на разные негативные явления и события. Точных прогнозов на 2024-й никто не может дать: мало ли какие вводные появятся еще. 📌

По итогам 2023 года в России введены в эксплуатацию 110,4 млн кв. м жилья, сообщает Минстрой РФ со ссылкой на оперативные данные Росстата. Это на 7,5% больше, чем год назад. В том числе 51,76 млн кв. м пришлось на многоквартирные дома — на 13,7% больше, чем в 2022-м.

Новых проектов запущено на 49,4 млн кв. м — на 21% больше, чем в прошлом году. Выданы 7 432 разрешения на строительство, которые позволят построить 50,08 млн кв. м. На разных стадиях строительства находятся 157,94 млн кв. м жилья.

В Москве в 2023 году введены 7,3 млн кв. м, в Московской области — 12,5 млн.

В Петербурге сданы в эксплуатацию 3,48 млн кв. м при плане 2,77 млн кв. м: план превышен на 25%. Введены 382 дома на 78 тыс. квартир, а также 999 домов ИЖС.

В Ленобласти объем ввода составил 3,96 млн кв. м, в том числе 1,6 млн кв. м в многоквартирных домах и 2,4 млн — в индивидуальных.

«Одна из тенденций не только наступившего года, но и ближайших нескольких лет в перспективе — в Ленинградской области будет вводиться жилья больше, чем в Петербурге. Так, по данным комитета по строительству Петербурга, в 2023 году область опередила город на 10% по объемам введенного жилья. Обусловлено это интенсивным ростом Петербургской агломерации, при котором сокращение площади застройки в административных границах города компенсируется нарастанием объемов застройки ближайших пригородов», — отметил **Виталий Коробов**, генеральный директор Element Development.



В Петербурге, по данным аналитического центра Группы RBL, за год на рынок выведены 15 новых проектов и 37 домов в новых очередях — 476 тыс. кв. м и 918,5 тыс. кв. м соответственно. По словам **Елены Петропавловской**, руководителя аналитического центра, хотя по объему площадь вышедших на городской рынок проектов сопоставима с результатами 2022 года, проекты стали крупнее: 26 817 кв. м против 22 891 кв. м.

Сопоставимые рекорды

По данным исследования, проведенного экспертами портала ЕРЗ.РФ, к концу 2023 года на российский рынок недвижимости вышли 5532 новых многоквартирных дома от 1710 застройщиков. Объем предложения — 999 тыс. квартир общей площадью 48,2 млн кв. м.

По данным компании «Метриум», на столичном рынке новостроек массового сегмента по итогам 2023 года находились 102 проекта с квартирами и апартаментами. Суммарный объем предложения на конец года составил 19,65 тыс. лотов. В течение года на рынок вышли 14 новых проектов (в 2022 году — 16) и 250 корпусов в 88 строящихся проектах (в 2022 году — 298 корпусов в 105 проектах).

В связи с повышенным спросом, снижением активности застройщиков и изменениями в структуре экспозиции к концу 2023 года количество продаваемых лотов сократилось на 25%.

ИТОГИ 2023 ГОДА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МОСКОВСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

ПАРАМЕТРЫ	Москва в старых границах			Новая Москва			Московская область			Московская агломерация		
	2022 год	2023 год	Динамика	2022 год	2023 год	Динамика	2022 год	2023 год	Динамика	2022 год	2023 год	Динамика
Количество ДДУ	60 176	80 936	+34%	20 095	29 353	+46%	55 065	62 527	+14%	135 336	172 816	+28%
Площадь по ДДУ, млн кв. м	3,003	3,938	+31%	0,918	1,341	+46%	2,464	2,770	+12%	6,386	8,051	+26%
Средняя площадь, кв. м	49,9	48,7	-2%	45,7	45,7	-	44,8	44,3	-1%	47,2	46,6	-1%
Средняя цена лота, млн руб.	17,425	20,278	+16%	10,233	10,858	+6%	7,208	8,107	+12%	12,213	14,293	+17%
Средняя цена кв. м, руб.	329 951	395 603	+20%	232 028	246 458	+6%	165 242	187 238	+13%	248 395	294 881	+19%
Доля ипотечных сделок, %	65	73	+8%	74	86	+12%	75	85	+10%	70	80	+10%

Источник: Dataflat.ru

На рынке Новой Москвы экспонировалась 21 тыс. лотов, на 15,9% больше, чем в 2022 году. Стартовали продажи в девяти новых проектах.

В сегменте бизнес-класса Москвы по итогам 2023 года в реализации находились 130 проектов. Объем предложения на конец декабря — около 19,8 тыс. лотов, их количество за год увеличилось на 5,8%. Продажи стартовали в 17 проектах ЖК и апартаментов.

Хотя средний бюджет предложения в бизнес-классе за год вырос на 4%, площадь лотов сократилась в среднем на 2,2%. Такая динамика наблюдается, в первую очередь, за счет увеличения числа компактных студий и однокомнатных квартир, поясняют аналитики «Метриум».

По подсчетам Urbanus.ru, в предложении выросло число студий во всех сегментах: в комфорт-классе — на 7,1%, в премиум-классе — на 1,5%. Однако в бизнес-классе она снизилась на 0,6%. Причина — растущий спрос на такой формат жилья.

Аналитики NF Group отмечают «довольно высокий уровень девелоперской активности» в дорогом сегменте. В течение года на рынок вышли 17 новых элитных проектов. К концу года экспонировались более 2,2 тыс. элитных квартир и апартаментов, что на 22% превышает показатель 2022 года.

По данным «Метриум», по итогам 2023 года на рынке недвижимости премиум-класса находились 56 проектов. Объем предложения к концу года составил 5,4 тыс. лотов, сократившись за год на 1,4%, что объясняется повышенным спросом.

За год рынок премиальных новостроек пополнили десять проектов. Средняя площадь лотов за год сократилась на 1% и составила 79,2 кв. м, что обусловлено снижением средней площади квартир и апартаментов многокомнатного формата (– 5 п. п.).

В классах элитном и «делюкс» в продаже находились 67 проектов: 39 элитных и 28 — делюкс-класса. За год на рынок вышло 9 проектов элитного класса и 11 проектов делюкс-класса. Количество выведенных на рынок проектов высокобюджетного сегмента превышает показатель 2022 года вдвое. Суммарный объем предложения на конец декабря 2023 года составил 1,26 тыс. лотов (+4,1% за год).



Прирост новых проектов за пределами КАД в 2023 году составил около 30% относительно прошлого года. Однако средняя продаваемая площадь жилья осталась на аналогичном уровне: 24,2–24,5 тыс. кв. м. В 2023 году вышли 24 новых проекта площадью более 0,5 млн кв. м, еще около 1 млн кв. м вышло в 38 новых очередях.

Аналитики КЦ «Петербургская Недвижимость» также отметили большой объем нового предложения в областных локациях, близких к границе Петербурга. Именно там есть потенциал для крупных проектов комплексного развития территорий, а также для малоэтажных проектов. К тому же объекты в пригороде более доступны по цене, уточняют аналитики.

По данным NF Group, в элитном сегменте объем предложения составил 770 квартир и апартаментов (105 тыс. кв. м), что на 23% меньше по количеству лотов на конец 2022 года. Суммарно объем нового предложения составил 169 лотов. При этом доля квартир и апартаментов в введенных в эксплуатацию домах за год выросла на 9 п. п. и составила 63% от общей площади предложения.

По данным NF Group, в элитном сегменте объем предложения составил 770 квартир и апартаментов (105 тыс. кв. м), что на 23% меньше по количеству лотов на конец 2022 года. Суммарно объем нового предложения составил 169 лотов. При этом доля квартир и апартаментов в введенных в эксплуатацию домах за год выросла на 9 п. п. и составила 63% от общей площади предложения.

Рекорды продаж

Количество сделок в новостройках Москвы за истекший год побило рекорд за всю историю ведения статистики: граждане заключили 115,6 тыс. ДДУ, сообщает городской Росстат. Продажи квартир на первичном рынке в пределах старой Москвы за 2023 год выросли на 42% относительно 2022-го, подтвердили аналитики Urbanus.ru. При этом спрос на студии увеличился на 71,2% во всех категориях жилья: в комфорт-классе — на 64,1%, в бизнес-классе — на 99,6% и в элитном сегменте — на 255,6%.

По данным компании «Метриум», спрос в массовом сегменте вырос на 9,3%, в сегменте «бизнес» — на 84%, в премиум-классе — на 72%. Но в высокобюджетном сегменте зарегистрировано на 1,4% меньше ДДУ, а средние площади за год выросли на 9,2%.

По подсчетам NF Group, суммарное количество реализованных квартир и апартаментов в элитном сегменте выросло на 58% по сравнению с результатом прошлого года. Кроме того, зафиксирован абсолютный рекорд суммарного объема проданных лотов в стоимостном выражении. Результат 2023 года — около 178 млрд рублей.

По итогам года сократился инвестиционный спрос на недвижимость в Москве и Московской области — на 26,25% относительно 2022-го, сообщили эксперты инвестиционной компании Garnet.

В Петербургской агломерации за год проданы 3,6 млн кв. м в новостройках, по данным КЦ «Петербургская Недвижимость» — на 29% больше, чем год назад. По количеству сделок лидирует жилье массового спроса — 91% («комфорт» — 44% и «комфорт +» — 31%). Вырос спрос на премиальное жилье: его доля в этом году увеличилась с 6% до 9%.

Как и в столичном регионе, чаще всего приобретались студии и однокомнатные квартиры — 70% сделок.

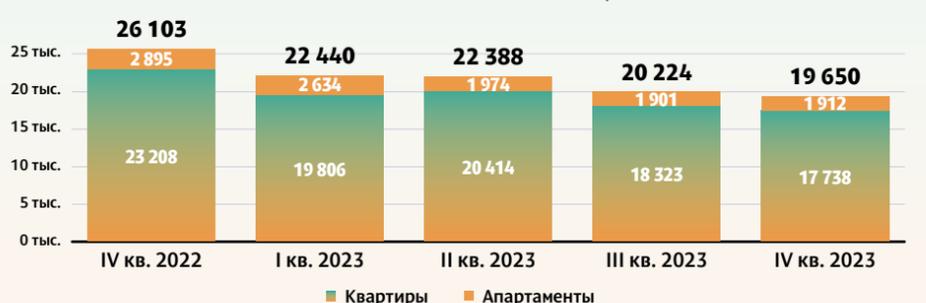
«Самой стабильной по спросу остается категория объектов комфорт-класса. Это связано с количеством программ покупки и более низкой ценой входа для клиента. Если говорить об элитных проектах, то здесь видны точечные покупки, которые нельзя назвать тенденцией к увеличению спроса. Чаще клиенты обращают внимание на бизнес-класс, но и здесь заметно снижение спроса за счет уменьшения программ покупки и вымывания товарного остатка на рынке», — прокомментировал **Александр Антонов**, директор по продажам бюро недвижимости PLEADA.



Ценовые рекорды

По подсчетам аналитиков «Метриум», в Москве средневзвешенная цена квадратного метра за год выросла на 23%.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МАССОВОГО СЕГМЕНТА МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ, КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ



Источник: Метриум

ДИНАМИКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ, КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР



Источник: Метриум

Средняя цена квадратного метра в новостройках Петербурга в зависимости от класса, тыс. руб.



Источник: КЦ «Петербургская Недвижимость»

«2023 год запомнится интересными тенденциями на рынке новостроек Москвы. В 2022 году мы видели резкий рост предложения и почти нулевой рост цен, а в 2023 году все произошло наоборот: число объектов в продаже стабилизировалось, а цены ускорились. При этом, если в 2022 году застройщики неактивно повышали цены, но компенсировали это радикальным уменьшением площади предлагаемых помещений, то в 2023 году ситуация была противоположной: цены начали расти, но площадь квартир и апартаментов не уменьшалась. Также мы видим, что спрос и предложение самых доступных новостроек все больше сосредотачиваются в Новой Москве. Учитывая рост цен и недоступность



вторичного жилья, я полагаю, что эта тенденция будет усиливаться. При этом ужесточение правил выдачи ипотеки в целом пока не повлияло на покупателей: в 2023 году они еще активнее, чем прежде, пользовались кредитом», — отметил **Руслан Сырцов**, управляющий директор компании «Метриум».

Средняя цена квадратного метра в новостройках Москвы в зависимости от класса, тыс. руб.



Источник: «Метриум»

Эксперты NF Group сообщили: «Со второго квартала 2022 года средневзвешенная цена предложения в элитных новостройках оставалась стабильной и не демонстрировала значительных колебаний. Тем не менее, учитывая значительное оживление спроса, во втором полугодии 2023 года некоторые девелоперы пересмотрели свою ценовую политику в отношении многих объектов в сторону удорожания лотов. Более того, на видимое изменение показателя повлияли структурные изменения рынка: сокращение ликвидного предложения и выход новых проектов, большая часть которых относится к классу «делюкс»».

По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», средняя цена предложения в массовом сегменте на рынке Петербурга за год выросла на 5%, в классе «бизнес» не изменилась, в классе «элита» увеличилась на 8%. Кроме того, разрыв цен между подклассами «делюкс» и «люкс» достиг 82%.

Рост средневзвешенной цены предложения в элитных новостройках, по мнению аналитиков NF Group, связан с высоким

уровнем спроса и выбытием с рынка наиболее привлекательных по цене лотов, а также с пересмотром ценовой политики девелоперов. Кроме того, на увеличение средневзвешенной цены оказал влияние выход на рынок нового объекта.

Перспектива без рекордов

Наталья Кукушкина, руководитель группы маркетинга компании ЦДС, обозначила общее мнение по перспективам 2024 года: «Ожидания на 2024 год сдержанные».



Георгий Новиков, руководитель департамента развития и перспективных проектов Sezar Group, полагает, что наступивший год может стать годом структурных преобразований, смены парадигмы и поиска новых точек опоры. «Мы начинаем его с высокой ключевой ставки, ограничений в кредитовании и пока неочевидных перспектив. При этом, если подходить к оценке ситуации с точки зрения анализа данных, очевидно, что рынок выходит на новый цикл, при котором спад сменяется ростом», — говорит он.

По словам Георгия Новикова, прогнозировать тенденции сейчас, когда сохраняется неопределенность, довольно сложно, но некоторые суждения он привел: «Вообще, в нашей консервативной отрасли редко происходит что-то сверхновое. Такие события, как появление электромобиля в автомобильной промышленности, могут не случаться десятилетиями. Движение на рынке недвижимости обеспечивается за счет порой малозаметных импульсов, которые возникают точно в отдельных компаниях и только с течением времени принимают форму выраженных трендов. По нашим наблюдениям, рынок движется к тому, что основной объем продаж будет смещаться на более поздние стадии строительства. Это произойдет не одновременно. Покупателю сейчас привычна модель покупки на этапе стройки, но тренд покупки квартир на стадии, близкой к выдаче ключей, планомерно будет реализовываться. Одной из предпосылок является рост степени влияния банков, особенно в проектах, где банк выступает ключевым бенефициаром, и где условия фондирования имеют привязку не к темпам продаж, а к итоговому результату, то есть максимальной стоимости квадратного метра».



Очевидно, что участники рынка беспокоит вопрос: что будет со спросом? При этом **Юрий Грудин**, генеральный директор компании Formula City,

указывает: «В январе 2024 года спрос на первичном рынке все еще демонстрирует высокие показатели: по данным АН «Этажи» на 15 января 2024 года, спрос на новостройки вырос на 54%, несмотря на значительное повышение ключевой ставки, ухудшение условий кредитования и сокращение льготных программ».

Поскольку главным фактором на протяжении многих лет выступало ипотечное кредитование, изменения условий по ипотечным программам тревожат участников рынка больше всего. **Ольга Трошева**, директор консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» (Setl Group), полагает, что в начале 2024 года повышение первоначального взноса и снижение размера ипотечного кредита могут привести к существенному изменению спроса. «При умеренно оптимистическом прогнозе реальная емкость рынка может вернуться к показателям сопоставимым с 2022 годом и составить 2,5–2,7 млн кв. м, но для этого важным условием становится сохранение суммы кредита для Петербурга и Ленобласти в 12 млн рублей», — уточнила она.

Виталий Коробов также увязывает спрос с ипотечными займами: «Абсолютно точно на спрос на рынке первичной недвижимости в 2024 году повлияет изменение льготных программ с господдержкой. Чтобы поддержать покупательскую активность, девелоперы будут вводить субсидированную ипотеку, рассрочки и другие спецпредложения. Однако изменения условий льготного кредитования отразятся на продажах премиум-недвижимости — сегменте, в котором мы работаем — в наименьшей степени. Мы прогнозируем активность спроса в нашей нише на уровне 2023 года — без катастрофических падений. Также отлично себя будут чувствовать проекты, которые реализуются в сегменте масс-маркета на границе Петербурга и Ленинградской области».

«В начале 2024 года мы ожидаем замедление из-за снижения спроса до 80%. Однако меньшее падение спроса, полагаю, будет на квартиры в Ленобласти, где цены доступнее и чаще соответствуют максимальному размеру кредита до 6 млн рублей. В целом мы прогнозируем смещение интереса к локациям вблизи КАД», — отметил **Дмитрий Видяев**, PR-менеджер ГК NOVOSELIE DEVELOPMENT.

«Несмотря на рекордные результаты 2023 года, динамика сделок второго полугодия уже указывает на то, что в 2024 году нас ожидает замедление рынка. Основной драйвер развития рынка последних трех лет — льготная ипотека перестанет

оказывать решающее влияние на отрасль. На этом фоне число сделок будет сокращаться, особенно в сегментах рынка с доступным жильем. Застройщики сосредоточат усилия на привлечении клиентов, которые не зависят от кредитов, то есть наиболее активными станут сегменты жилья бизнес- и премиум-класса. В целом конкуренция за покупателей обострится, и среди прочего она может выразиться в дисконтном ралли», — полагает Руслан Сырцов.

Ольга Трошева уверена, что ипотека останется ведущим инструментом продаж, однако ожидается некоторый рост доли рассрочки — вероятно, до 10%. Цены на рынке в первом полугодии по меньшей мере сохранятся на текущем уровне в силу роста себестоимости строительства, высокой ключевой ставки и дорогих кредитов для застройщиков.

«На фоне удорожания ипотеки возможно появление новых финансовых инструментов, в частности возрождение программ рассрочки или новых совместных программ застройщиков и банков. Также в ситуации, когда прямые скидки на квартиры практически невозможны, могут чаще встречаться скрытые скидки в виде подарков при покупке квартиры. Например, машиноместа в паркинге или кладовой», — рассуждает Наталья Кукушкина.

Татьяна Халилова, директор департамента продаж GlogaX, выступая на круглом столе «Что ждет рынок новостроек в 2024 году», организованном порталом

Всеостройке.рф, также полагает, что рассрочка станет одним из главных инструментов: «Инструменты, которые мы будем применять в этом году, — это рассрочки. Они помогут нам дожидаться возможности рефинансирования той или иной ипотеки и привлечь клиентов, которые не готовы приобретать квартиры в ипотеку без господдержки под высокий процент. Еще один вариант, который мы сейчас прорабатываем, — это субсидирование выкупных квартир».

Наталья Кукушкина ожидает снижения спроса на 25–30% в текущем году. Единственный сегмент, который не затронет эта тенденция, — премиальные проекты, верхние 5% рынка. В такой ситуации новые очереди и новые проекты массового жилья будут выводиться на рынок очень осторожно, полагает она.

Большого объема нового предложения в Петербурге не ждут. «В 2024 году многие девелоперы ограничатся завершением начатых проектов, будет затруднено введение новых. В условиях ухудшения финансовых условий некоторые застройщики могут снижать затраты на отделку, инженерное оборудование и ландшафтный дизайн», — говорит Дмитрий Видяев.

ИТОГИ 2023 ГОДА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПЕТЕРБУРГСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

ПАРАМЕТРЫ	Петербург			Ленинградская область			Петербургская агломерация		
	2022 год	2023 год	Динамика	2022 год	2023 год	Динамика	2022 год	2023 год	Динамика
Количество ДДУ	48 266	55 477	+15%	20 129	22 557	+12%	68 395	78 034	+14%
Площадь по ДДУ, млн кв. м	1,914	2,276	+19%	0,803	0,920	+14%	2,717	3,195	+18%
Средняя площадь, кв. м	39,7	41,0	+3%	39,9	40,8	+2%	39,7	40,9	+3%
Средняя цена лота, млн руб.	8,420	9,521	+13%	5,637	6,077	+8%	7,601	8,526	+12%
Средняя цена кв. м, руб.	212 325	231 923	+9%	141 165	148 843	+5%	191 291	208 013	+9%
Доля ипотечных сделок, %	74	83	+9%	77	86	+9%	75	84	+9%

Источник: Dataflat.RU

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ, КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ



Источник: Метриум

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ, КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ



Источник: Метриум

Но, по его мнению, даже при ожидаемом замедлении покупатели останутся требовательными к качеству продукта. В текущей ситуации лучше всего проявят себя участники рынка, предлагающие современный высококачественный продукт с умелым балансом между качеством и рентабельностью. Девелоперы, предоставляющие альтернативные финансовые решения — рассрочки и программы трейд-ин, могут дополнительно привлечь клиентов.



Екатерина Немченко, коммерческий директор холдинга «РСТИ», опасается срыва графиков работ: «Нестабильность стоимости национальной валюты привела к оттоку рабочей силы из ближайшего зарубежья, стройки Петербурга столкнулись с дефицитом рабочих рук, что может привести к задержке сроков строительства».

В Москве, напротив, девелоперы ожидают, по словам Георгия Новикова, «выход довольно большого объема новых проектов» в первой половине года.

Даже при сокращении спроса цены, полагают участники рынка, вряд ли будут снижаться. «Что касается стоимости квадратного метра, то в новостройках она продолжит планомерно увеличиваться по мере роста строительной готовности проектов, а также за счет фактора инфляции. Кроме того, в некоторых проектах может играть роль развитие локации в целом, появление новых инфраструктурных объектов, по мере улучшения качества жизни стоимость квадратного метра может дополнительно расти», — предположила Татьяна Халилова.

«Мы не ожидаем снижения цен на новостройки в 2024 году, так как себестоимость строительства продолжает расти из-за удорожания строительных материалов и постоянного увеличения социальных обязательств застройщика. Если еще пять-шесть лет назад часть расходов застройщиков на социальную инфраструктуру частично компенсировалась из бюджета, то сейчас практически все

затраты на строительство школ, детских садов и дорог переложены на плечи застройщиков. Все это увеличивает расходы на проект, которые учитываются в рамках проектного финансирования. В такой ситуации какие-либо прямые скидки можно ожидать только на квартиры в сданных домах, где остается достаточно большой товарный запас», — указала Наталья Кукушкина.



Дмитрий Ефремов, руководитель управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований «Главстрой Санкт-Петербург», рассуждает: «Однозначный прогноз относительно изменения цен в 2024 году дать сложно. Ситуация на рынке будет зависеть от дальнейшей политики ЦБ РФ и Минстроя. С одной стороны, застройщики не могут существенно снизить цены ввиду удорожания себестоимости строительства и непростой экономической ситуации в целом. С другой стороны, новые условия по ипотечным программам и ожидающаяся полная или частичная отмена ипотеки с господдержкой снижают платежеспособность населения, что влечет за собой охлаждение спроса по сравнению с 2023 годом. Застройщики для поддержания спроса будут вводить акционные предложения и различные скидки».

По мнению Юрия Грудина, пока рост цен на недвижимость объективно ниже реальной инфляции, это сохраняет привлекательность инвестиций в этот сегмент. Впоследствии на фоне всех изменений продажи «первички» могут снизиться. Однако ни рост цен на строительные материалы и услуги, ни инфляция, ни растущая стоимость финансирования для застройщиков не дают надежду на уменьшение цены квадратного метра, заключил он.

По мнению Натальи Кукушкиной, банкротства застройщиков в 2024 году маловероятны. Все компании, занятые сегодня строительством жилья, — системные игроки, финансирующие свои стройки через банки. «Вероятно, мы увидим уход с рынка ряда небольших компаний, закончивших свои проекты и по тем или иным причинам не желающих выводить в продажу новые ЖК. Но это будет плановый уход с рынка с выполнением всех взятых на себя обязательств», — полагает она.

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПЕТЕРБУРГА В 2022–2023 ГГ., КВ. М

КАТЕГОРИЯ	2022 год		2023 год	
	Старты продаж	Объем в продажах	Старты продаж	Объем в продажах
Город	1 396 334	1 476 979	1 394 503	1 230 194
За пределами КАД	1 174 066	1 024 492	1 505 769	1 418 008
Элитный сегмент	183 378	320 805	209 809	297 527
Апартаменты	192 894	130 615	117 280	194 873

Источник: Группа RBI

По мнению Юрия Грудина, пока рост цен на недвижимость объективно ниже реальной инфляции, это сохраняет привлекательность инвестиций в этот сегмент. Впоследствии на фоне всех изменений продажи «первички» могут снизиться. Однако ни рост цен на строительные материалы и услуги, ни инфляция, ни растущая стоимость финансирования для застройщиков не дают надежду на уменьшение цены квадратного метра, заключил он.

По мнению Натальи Кукушкиной, банкротства застройщиков в 2024 году маловероятны. Все компании, занятые сегодня строительством жилья, — системные игроки, финансирующие свои стройки через банки. «Вероятно, мы увидим уход с рынка ряда небольших компаний, закончивших свои проекты и по тем или иным причинам не желающих выводить в продажу новые ЖК. Но это будет плановый уход с рынка с выполнением всех взятых на себя обязательств», — полагает она.

В то же время картина рынка может измениться. «В ситуации удорожания ипотеки главным фактором принятия решения для покупателей станет цена квартиры и лучшие условия кредитования. Другие характеристики проектов уйдут на второй план. В связи с этим можно ожидать упрощения проектов, возвращения к реалиям десятилетней давности. Это печальная тенденция. Продуктовая составляющая уступит место финансовой», — рассуждает Наталья Кукушкина.



Максим Турта, руководитель департамента продаж Группы «Аквилон» в Санкт-Петербурге и ЛО, как многие участники рынка, полагает, что время для прогнозов еще не пришло,

поскольку ситуация с льготной ипотекой пока не завершена: «На данном этапе мы не пересматривали сценарии продаж, идем плановыми показателями и ожидаем корректировки от государства и банков в отношении субсидирования госпрограмм. Если ситуация останется неизменной, цена на первичном рынке может перестать расти, объемы продаж могут сократиться. Мы надеемся, что девелоперы и государство найдут новые пути поддержки отрасли и покупателей недвижимости. Необходимы взаимовыгодные программы, которые помогут всем решать свои задачи: государству — увеличивать объем строительства жилья, бизнесу — развиваться, потребителям — решать один из главных вопросов: вопрос покупки квартиры».

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ, КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ



Источник: МЕТРИУМ



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ЭКСПЕРТ-ПРОЕКТ

**ЭКСПЕРТИЗА
ПРОЕКТНОЙ
ДОКУМЕНТАЦИИ,
ИНЖЕНЕРНЫХ
ИЗЫСКАНИЙ**

**ПРОВЕРКА
РАБОЧЕЙ
И ПРОЕКТНОЙ
ДОКУМЕНТАЦИИ**

**ЭКСПЕРТНОЕ
СОПРОВОЖДЕНИЕ
И СТРОИТЕЛЬНЫЙ
КОНТРОЛЬ**

www.spb-exp.ru
info@spb-exp.ru

/812/ 241-60-07
/812/ 241-60-14
/812/ 242-81-01

г. Санкт-Петербург,
проспект Шаумяна, д. 8 корп. 1, Лит Е,
офис 226



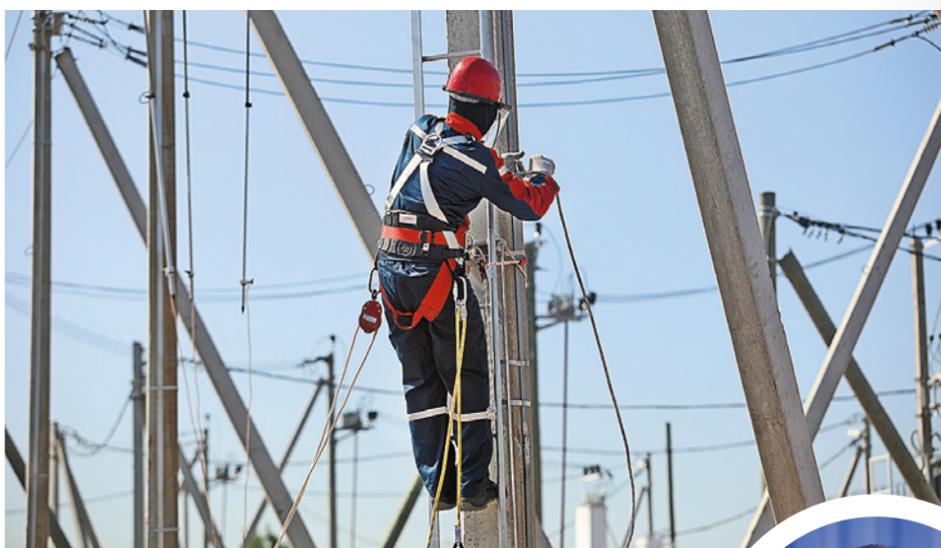
Расширить сеть

Татьяна Смирнова / По данным комитета по ТЭК Ленинградской области, суровое начало января, когда температура воздуха в регионе опускалась до минус 39 градусов по Цельсию, привело к 211 технологическим нарушениям на электрических сетях. При этом большинство повреждений были связаны с превышением допустимых нагрузок в СНТ, ДНП и коттеджных поселках. Многие из них отапливались электричеством, хотя не везде были заключены договоры на такую мощность, да и инфраструктура товариществ зачастую не обслуживалась надлежащим образом. Как жители могут повлиять на ситуацию и гарантировать себе теплую «зимовку», попробовал разобраться «Строительный Еженедельник». 📌

Как так вышло

Ранее при строительстве СНТ в рамках осуществления мероприятий по технологическому присоединению к электрическим сетям сетевой компанией обеспечивалась внешняя схема электроснабжения объекта целиком, а внутренние сети оставались собственностью либо управляющих компаний, либо некоммерческих организаций. В настоящее время в коттеджных поселках наблюдается аналогичная ситуация — в погоне за сверхприбылью некоторые застройщики предлагают приобрести мощность не у сетевой организации, а напрямую у них, по завышенной стоимости и с несоблюдением нормативов строительства внутренних сетей.

При этом, во-первых, зачастую застройщики приобретают для СНТ минимальную мощность, не заботясь о том, каким будет реальный объем энергопотребления. Что и приводит в конечном итоге к отключениям электроэнергии. Во-вторых, внутренние сети, которые строятся до потребителей силами застройщика, не сразу передаются на баланс профессионалов. Таким образом, отвечая за качество перед потребителями, собственнику таких сетей необходимо на регулярной основе их обслуживать. Для большинства СНТ и управляющих компаний эта деятельность — непрофильная. Они сталкиваются с банальной нехваткой средств не только на модернизацию сетей, но и на осуществление капитальных ремонтов. Как следствие — снижение надежности и качества электроснабжения. Если состояние сетей удручающее, то «заплаточный» ремонт, обслуживание и эксплуатация станут обходиться все дороже и начнут нести все большие негативные последствия. В частности, увеличатся потери в сетях, которые придется компенсировать садоводам. Кроме того, необходимо нести дополнительные



За почти десятилетний период существования программы консолидации «Россети Ленэнерго» приняли на баланс без малого 550 электросетевых комплексов, принадлежащих садоводам, общая протяженность линий электропередачи, принятых на баланс, составляет 1703 км, общая трансформаторная мощность принятого оборудования равна 175 МВА. При этом темпы консолидации растут: только за последние три года «Россети Ленэнерго» приняли на баланс 328 энергокомплексов, ранее принадлежащих СНТ

расходы на содержание энергетика или на привлечение специализированных организаций. При этом борьба с энерговоровством и долгами населения становится регулярной головной болью председателя.

Консолидация — выход?

В этом случае передача сетей энергетикам, которым принадлежит прилегающая основная инфраструктура, — это возможность снять с себя груз ответственности

и обременений за комплекс электросетевых работ. Техническое обслуживание и ремонт консолидированных объектов переходят в руки энергокомпаний. В случае необходимости проведения работ по модернизации или реконструкции сетей такие мероприятия включаются в инвестиционную программу. Обязанности по выполнению аварийно-восстановительных работ в отношении передаваемого электросетевого имущества также переходят к энергетикам сразу после подписания договора и акта-приема передачи.



Электроснабжение населенных пунктов осуществляется от трансформаторного оборудования, устанавливаемого электросетевой компанией в соответствии с объемом энергопотребления, заявленного потребителями при процедуре технологического присоединения к электрическим сетям. В условиях аномальных морозов жители коттеджных поселков активно пользовались климатическим оборудованием, существенно превышая заявленную (разрешенную) мощность. При превышении лимита мощности срабатывала автоматика и происходили отключения, в основном — в СНТ. Большинство таких ситуаций наблюдалось во Всеволожском, Приозерском и Выборгском районах.

Например, за 2023 год в крупнейшую сетевую компанию Ленинградской области — «Россети Ленэнерго» — поступили 145 заявок на консолидацию от СНТ, ДНП и коттеджных поселков. В итоге за прошлый год организация приняла на баланс 407 км ЛЭП, 93 трансформаторные подстанции суммарной мощностью 31 МВА. «Консолидация электросетевых активов — одно из важнейших направлений деятельности компании в регионах присутствия. В случае, если сетям и оборудованию, переданным на баланс компании, требуется капитальный ремонт или модернизация, наши специалисты разрабатывают план мероприятий, включают его в ремонтную либо инвестиционную программу и далее выполняют все необходимые работы. Мы стремимся обеспечить высокие стандарты качества электроснабжения потребителей, а также энергетическую безопасность всего энергокомплекса региона», — отмечает генеральный директор сетевой компании **Игорь Кузьмин**.

ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА «РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО»



справка

Подать заявку на консолидацию объектов электросетевого хозяйства можно в любом центре обслуживания клиентов «Россети Ленэнерго» или написать обращение на официальный электронный адрес. Срок рассмотрения заявки на передачу объектов электросетевого хозяйства не превышает 90 календарных дней при условии предоставления типового пакета документов на передаваемый электросетевой актив. С полным пакетом документов можно ознакомиться на сайте компании.

Независимая оценка квалификации

НОК

для специалистов, включенных в НРС НОСТРОЙ и НОПРИЗ

работаем с 2015 года

гибко выстраиваем график экзаменов

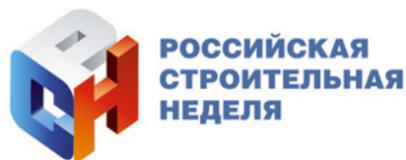
организуем одновременную сдачу
экзаменов для 10 и более соискателей

Место проведения
экзаменов

**Санкт-Петербург,
Сердобольская ул.,
д. 65, лит. «А»**

+7 (812) 336-95-69

www.avoknw.ru / www.spbnok.ru / avoknw@avoknw.ru



27.02 – 01.03.2024

Россия, Москва, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»



Международная
специализированная
выставка
RosBuild 2024



Международная
специализированная
выставка
«Мир стекла-2024»



Салон «Малоэтажное
домостроение»



Форум
«Строим будущее
России вместе»



12+



www.rsn-expo.ru

При поддержке

Под патронатом

Организатор



65 ЭКСПОЦЕНТР

31-я МЕЖДУНАРОДНАЯ
**ВЫСТАВКА
СТРОИМ ДОМ**

20-21 апреля

ЭКСПОФОРУМ Павильон G

- СТРОЙМАТЕРИАЛЫ
- ИНЖЕНЕРИЯ
- КАМИНЫ · СЕМИНАРЫ
- ЛАНДШАФТ И МАСТЕР-КЛАССЫ



WWW.GSS-SPB.RU

Строительные материалы для профессионалов

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ВЫСТАВКИ НА ОДНОЙ ПЛОЩАДКЕ:

Интерьерный Салон
Инженерные Системы
Салон Камин

Мир Кровли
Дом.Сад.Ландшафт
Шоу «Строим Дом»



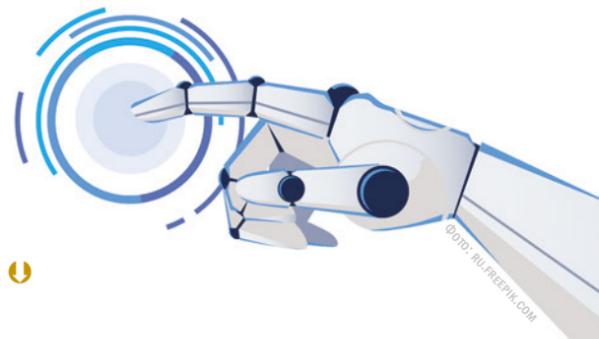
ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ ПО QR КОДУ

exposfera.spb.ru

(812) 425-14-15



На стройку идет интеллект



Лариса Петрова / Очередной этап цифровизации строительной отрасли — внедрение искусственного интеллекта (ИИ) сталкивается с характерными для «цифры» проблемами: нехватка данных, недостаток кадров, не самый высокий уровень цифровизации в отрасли. 📌



Выступая на круглом столе «Нейросети в девелопменте. Итоги года. Планы развития на 2024 год», организованном порталом Всеостройке.рф, **Константин Михайлик**, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ, заявил: наиважнейший вопрос в строительной отрасли сегодня — создание единой ИИ-платформы. При этом он подчеркнул: «Вопрос развития искусственного интеллекта с учетом имеющихся ресурсов для нас сейчас крайне важен, потому что 150 миллионов жителей — это все равно очень мало. У наших жителей высокий уровень IQ, тратить этот потенциал на тупиковую работу — глупо, поэтому для нас нейросети — это инструмент, который позволит заместить недостающие 200 миллионов человек. Все опасения, связанные с тем, что искусственный интеллект отберет работу у людей, — беспочвенны. Наоборот, на ИИ нужно скинуть всю типовую работу, а человеческий потенциал, который у нас колоссален, развивать в необходимом нам направлении».



ИИ в ближайшей перспективе может быть помощником или ассистентом человека, существенно повышая производительность или экспертность, утверждает **Дмитрий Цыганков**, вице-президент по IT и цифровой трансформации ГК ФСК.

Искусственный интеллект — это

- ▶ возможность информационных систем выполнять действия, которые традиционно считались прерогативой человека;
- ▶ набор нелинейных алгоритмов машинного обучения, которые позволяют решать задачи обработки изображений, видеофайлов, естественного языка и т. д.

Источник: Лаборатория ИИ ДОМ.РФ

ИИ также позволяет специалистам выполнять ранее недоступные функции и операции.



Конкретно в строительной отрасли, по словам **Ольги Аршанской**, директора по развитию Инжиниринговой корпорации ИРБИС, ИИ имеет огромный потенциал для повышения эффективности на всех этапах — от проектирования и строительства до планирования, хотя строительная отрасль — одна из самых консервативных. «Несмотря на это, ИИ уже начинает внедряться в строительную сферу, особенно в области проектирования. Например, он может проверять типовые проекты на соответствие строительным нормам, что ускоряет процесс и повышает качество работы. ИИ также может использоваться для разработки типовых разделов проектов, например инженерных систем. Если говорить непосредственно

о процессе строительства, то здесь можно привести в пример программы 3D-сканирования на основе ИИ, которые помогают обнаружить несоответствия между проектными решениями и фактическими работами. Кроме того, нейросети могут использоваться для обработки большого объема информации и разработки шаблонов документов», — перечисляет Ольга Аршанская.

Однако для успешного использования ИИ, по ее мнению, требуются значительные финансовые вложения и понимание руководством потенциала ИИ.

«Использование искусственного интеллекта в строительстве может значительно повысить эффективность и точность проек-



тов: оптимизацию планирования и управления ресурсами, прогнозирование затрат и улучшение безопасности на стройплощадке. Как следствие, ИИ может помочь сократить сроки строительства и снизить риски технических ошибок», — указал **Евгений Холлов**, директор по маркетингу девелопера ААГ.

«В любом строительном проекте содержится огромное разнообразие данных, которые пополняются на каждом этапе — от проектирования и поставок до строительства и пусконаладочных работ. Возникает множество цепочек взаимодействия и передачи информации. Сейчас для анализа и увязки этих данных требуются



инструменты и люди, но в будущем такую функцию может взять на себя ИИ, минимизируя шанс ошибки и подлога данных, — рассуждает **Андрей Ураев**, руководитель группы управления строительством компании «Айбим».

Кроме того, по его словам, на стройке приходится много работать с реальными данными, поступающими с площадки, а не с оцифрованной информацией. ИИ справится с такими задачами, как контроль периметра и КПП, людей, техники и ресурсов, контроль строительных процессов.



«Есть процессы, с которыми не справляются стандартные компьютерные технологии, — в этих случаях и нужно применить ИИ», — добавил **Глеб Балчиди**, руководитель продукта AI Monitoring Группы «Самолет».

По его мнению, ИИ хорошо работает там, где его можно внедрить, и где он действительно нужен.



Григорий Грязнов, руководитель лаборатории ИИ ДОМ.РФ, отмечает значение ИИ, поскольку это способ сэкономить деньги и время. Также нейросеть можно использовать там, где ранее не хватало ресурсов, — например, мониторинг строек страны.

RECKE
BRICKEREI

RECKE.RU

г. Москва, Рублёвское шоссе, д. 28.
тел.: +7 495 645 31 05

Каждому времени — свой кирпич!

Recke Brickerei — это европейские технологии, немецкое качество, скандинавский дизайн по российским ценам. Внешний вид вашего дома больше не зависит от курса евро!

Строители доброй воли

В начале процесса цифровизация сталкивалась с сопротивлением, непониманием, сомнениями. Примерно в такой же ситуации сегодня находится внедрение нейросетей.



Николай Олейник, генеральный директор ЗАО «ЛенГИСИЗ», полагает, что готовность участников строительного рынка к внедрению ИИ-решений нарастает. «Однако, несмотря на активную цифровизацию в крупных компаниях, многие предприятия сталкиваются с трудностями. Важно поддерживать обучение и обмен опытом, чтобы расширить круг компаний, готовых к инновациям», — указал он.

Действительно, основными игроками сегодня выступают крупные компании, у которых есть большой объем строительства и возможность инвестировать в процесс большие суммы. «Застройщики, в чьем портфеле один-два проекта, вряд ли будут активно прибегать к помощи искусственного интеллекта в строительстве. А вот использовать возможности ИИ в маркетинге и продвижении, создании новых креативных концепций и визуальных материалов — вполне вероятное будущее», — предполагает

Елена Соловьева, директор по продажам «СЗ Про-Сервис».



По словам Андрея Урамаева, пока ИИ помогает решать локальные, узконаправленные задачи. Например, анализирует ценовые предложения поставщиков на основе ведомости объемов и стоимости работ или собирает фактические данные о выполнении работ.

«Рынок не готов к стопроцентному переходу на инструменты ИИ. Не все участники

ИИ позволяет

- ▶ снизить затраты за счет автоматизации бизнес-процессов;
- ▶ улучшить показатели благодаря внедрению новых процессов на основе ИИ.

Источник: Лаборатория ИИ ДОМ.РФ

проекта обрадуются полной прозрачности процессов и обнародованию проблем, которые зачастую пытаются скрыть. По опыту работы «Айбим» могу сказать, что похожее сопротивление вызывает внедрение BIM-технологий, которые также повышают прозрачность процессов. Контроль выгоден владельцам предприятия, но его внедрение обойдется в немалую сумму, что становится камнем преткновения», — отметил он.



Михаил Бочаров, заместитель генерального директора АО «СиСофт Девелопмент», отметил: «Готовность внедрять ИИ во многом зависит от опыта компании по взаимо-

действию с ИИ и подготовки самих технологий ИИ к специфике строительной отрасли. Разработка и прикладное тестирование ИИ в больших объемах доступны в первую очередь крупным компаниям в силу наличия прежде всего базы данных (знаний), на которых можно отработать алгоритмы работы ИИ, и квалифицированных кадров. Но в последнее время появляются и небольшие российские стартапы, предлагающие ИИ-решения для отдельных задач, хотя пока это в основном узконаправленные решения.

«Опыт распространения технологий показывает, что любое эффективное решение, дающее понятный результат, быстро внедряется в отрасли независимо от готовности компаний», — подчеркнул Дмитрий Цыганков.

Маловато будет

Многие участники круглого стола «Нейросети в девелопменте...» указали на одну из существенных проблем: недостаток данных. «Сегодня застройщики поодиночке обладают маленьким объемом данных, который они могут промаркировать, структурировать и дальше использовать. Какого-то решения, объединяющего всех застройщиков вместе, нет. В одиночку никто и никогда не найдет столько ресурсов и промаркированных данных, чтобы создать полноценный ИИ и обучить его», — уверен Константин Михайлик.

Платформой сбора данных стал ДОМ.РФ, где уже создана рабочая группа. Константин Михайлик подчеркнул: государство готово поддержать развитие ИИ в строительстве, проведя необходимую работу по нормативно-правовой базе. Григорий Грязнов заявил, что платформа сталкивается с проблемой недостаточности данных: «Нужны датасеты, но это ручная разметка, поэтому они получаются “золотыми”. И, как правило, это тайна, и застройщики их не предоставляют. Есть западные, но они нам не подходят. Чужой опыт не всегда применим к тому, что делается у нас».



По мнению **Дениса Смирнова**, руководителя службы формирования продукта и BIM-технологий «ЭталонПроект» (Группа «Эталон»), ГИСОГД (государственная информационная система для обеспечения градостроительной деятельности РФ) и другие элементы должны быть вписаны в базовый уровень. «Это нужно, чтобы получать нормативный ландшафт, то есть в него должны входить не только градостроительные ограничения, но и архитектурные — с тем, чтобы они были машиночитаемы. Тогда эта система получит большую перспективу», — пояснил он.

Кроме того, Денис Смирнов отметил: объединение возможно только на уровне, когда девелопер работает в общем наборе правил,

как, например, в стандартах ДОМ.РФ, как продукта, который применим для всех.

При этом участники рынка предполагают, что самый большой объем данных — у госорганов.

Не только федеральной платформе ИИ не хватает данных — аналогичная проблема существует и в девелоперских компаниях. «Выстраивание работы с данными внутри компании — долгий и сложный процесс. А выстраивание практик управления данными зависит от общего уровня цифровой культуры менеджмента. Напрашивается вывод: чтобы технология ML начала приносить пользу, компания должна пройти сложный и долгий путь внутренней трансформации. Изменить способ мышления, начать принимать решения, опираясь на данные, накопить качественные данные, вырастить в себе “цифровой ген”», — говорит Дмитрий Цыганков.

«Действительно, недостаток данных является вызовом. Наша организация активно работает над созданием датасетов, сотрудничая с партнерами и используя собственный опыт в области исследований. Однако решение этой проблемы требует согласованных усилий от всей индустрии и может потребовать времени», — пояснил Николай Олейник.

«Чтобы аналитика предиктивных процессов работала, необходимо “скармливать” ей эти данные, нужно некое представление этих данных. Для этого нужна система аналитики и хранения. То есть мы должны понимать, что ИИ не существует сам по себе без предварительной цифровизации», — уточнил Глеб Балчиди.

Эксперты приходят к выводу: для создания датасетов в компаниях нужны время, деньги, специалисты.

По словам Михаила Бочарова, датасеты ускорили бы процесс, но получить специализированные данные можно только путем сбора на конкретных производствах, что в сегодняшних условиях несколько затруднительно. Возможно, ситуацию изменят государственные системы, которые помогут создавать общедоступные пакеты данных.

 **ПОЛИПЛАСТ®**

Уважаемые партнёры, друзья!

Поздравляем Вас с Днём защитника Отечества — праздником чести, мужества и благородства! В этот особенный день от всего сердца желаем Вам мирного неба над головой, богатырского здоровья, профессионального роста, счастья и успехов во всём!

Пусть все преграды, встречающиеся на Вашем пути, будут всегда легко преодолимы. Мира, добра и праздничного настроения! С праздником!

коллектив ООО «Полипласт Северо-запад»

23

Неукомплектованный штат

Большая проблема — специалисты в области ИИ в строительном комплексе. «На текущий момент существует недостаток специалистов в области искусственного интеллекта в строительстве. Мы призываем к интенсивному развитию образовательных программ и инициатив по подготовке кадров в данной сфере, чтобы соответствовать растущему спросу», — говорит Николай Олейник.

Ольга Аршанская указывает: «Пока количество специалистов, которые могут ставить задачи ИИ и способны использовать его возможности, не будет достаточным, процент использования ИИ в строительной сфере останется низким».

По ее словам, необходимо развивать фундаментальное образование в строительных вузах, а также повышать квалификацию специалистов.

Дмитрий Цыганков убежден: «Специалистов не хватает сейчас и не будет хватать в ближайшее десятилетие».

Причина — необходимость для строительного комплекса конкурировать за кадры соответствующей квалификации с банками и телекомом, для которых эта технология уже стала основным полем конкуренции и фактором выживания.

Просторы рынка

По мнению Михаила Бочарова, емкость рынка ИИ внутри «цифрового» сегмента — десятки миллиардов рублей. Свои нейросети плетут продвинутые, крупные компании. ИИ задействован в системе продаж, эксплуатации. Широко известен продукт «Умный дом». Многие эксперты ждут дальнейшего развития этого сегмента. «Рынок искусственного интеллекта в строительстве будет стремительно расти в ближайшие годы. Оптимизация процессов, улучшение прогнозирования и повышение

Основные направления развития ИИ в 2024 году

- ▶ Computer Vision (CV) — решение задачи распознавания образов;
- ▶ Optical Character Recognition (OCR) — перевод рукописных и печатных документов в текстовый вид;
- ▶ Named Entity Recognition (NER) — процесс обнаружения в тексте именованных сущностей.

Источник: Лаборатория ИИ ДОМ.РФ

эффективности работ станут ключевыми факторами, поддерживающими рост спроса на ИИ-решения в строительной индустрии», — заявил Николай Олейник.

Андрей Урамаев полагает, что в будущем должны появиться решения для тотального контроля строительных площадок, а также для выполнения части функций по управлению строительством. «Работа многих привычных решений будет дополнена возможностями искусственного интеллекта. Кроме того, будут востребованы консультационные услуги в части внедрения ИИ», — подчеркнул он.

Григорий Грязнов назвал основные направления развития ИИ в 2024 году: Computer Vision (CV) — решение задачи распознавания образов; Optical Character Recognition (OCR) — перевод рукописных и печатных документов в текстовый вид; Named Entity Recognition (NER) — процесс обнаружения в тексте именованных сущностей.

Константин Михайлик обещал содействие сегменту ИИ — Минстрой и он сам готовы взять на себя управление на платформе ИИ: «Нам это интересно, и мы готовы в это инвестировать и время, и силы, и проводить необходимую работу по нормативно-правовой базе, быть платформой общения для всех участников. ДОМ.РФ, Минстрой готовы в диалоге с Яндексом и со Сбером, с ответственными органами эту часть работы — менеджмент — с радостью на себя взять».

ЛЕННИИПРОЕКТ — старейший в Санкт-Петербурге проектный институт в сфере жилищного и гражданского строительства отмечает 99-летие

Город просто невозможно представить себе без объектов, выполненных по его проектам.

В настоящее время институтом проектируются шесть детских дошкольных образовательных учреждений, девять общеобразовательных школ, две поликлиники, на стадии завершения — жилые дома комплекса «Приморский квартал»

общей площадью 395 000 м² с многоэтажными автостоянками.

Как имущественный комплекс ООО ФПГ «РОССТРО» ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» разрабатывает технические решения и проекты строительства по строительной системе «ROSSTRO-VELOX» — в минувшем году были спроектированы жилые дома более 36 000 м² общей площади.



Фото: пресс-служба ЛЕННИИПРОЕКТ

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

Издатель и учредитель: Общество с ограниченной ответственностью «Агентство строительных новостей и информации»

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



При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна. Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель

Генеральный директор: Инга Борисовна Удалова

Главный редактор: Марина Александровна Гримитлина
E-mail: red@asninfo.ru

Над номером работали: Светлана Васильева, Максим Еланский, Антон Жарков, Елена Зубова, Оксана Корнюкова, Татьяна Рейтер

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

Отдел рекламы: Серафима Редута (руководитель), Валентина Бортникова, Лариса Виrolайнен, Елена Савоськина
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru

Технический отдел: Анатолий Конохов

Отдел дизайна и верстки: Владимир Кузнецов

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

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации

Свидетельство ПИ № ФС77-81786
Издается с февраля 2002 года. Выходит ежемесячно (специвыпуски — по отдельному графику). Распространяется бесплатно

Типография: ООО «Техно-Бизнес», 194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113

Тираж — 9000 экземпляров. Заказ № 8
Подписано в печать по графику 18.00.05.02.2024
Подписано в печать фактически 18.00.05.02.2024

ДИАТ: что скрывается за легкостью архитектурных форм

Что скрыто за внешней легкостью ажурных фасадов, невесомостью арок и царственностью ризалитов? На этот вопрос знают ответ специалисты ГК ДИАТ. 🗨

Опыт и инновации

Группа компаний ДИАТ по праву считается одним из первопроходцев отечественного рынка навесных фасадных систем (НФС), лидером и экспертом в области проектирования и производства конструкций.

Знание архитектурных тенденций и индивидуальный подход в работе с проектами — основа решений ДИАТ. Среди относительно новых направлений работ — сложные металлические конструкции, компенсирующие недостатки строительного основания, и рамы для крупногабаритных облицовок.

Технологии красоты

Рамы производства ДИАТ, представляющие собой усиленные металлоконструкции навесных фасадов, наиболее востребованы на сложных проектах с большеразмерными тяжелыми облицовками. Такими, например, как плиты из стеклофибробетона (СФБ). Сохраняя естественную внешнюю структуру природных фактур, СФБ позволяет создавать эксклюзивные фасады и незаменим при решении задач встраивания



новых зданий в кварталах исторической застройки. При этом СФБ отличается высокой плотностью материала (до 2250 кг/м³) и большим весом.

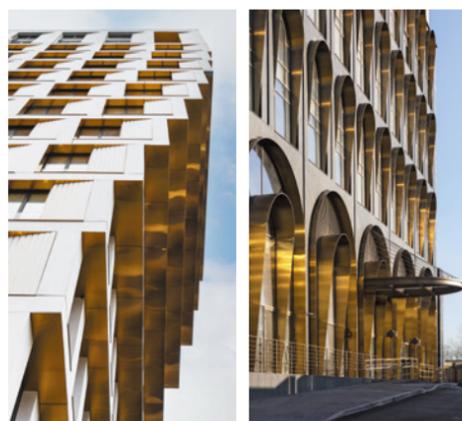
Рамы производства ДИАТ не просто решают вопросы монтажа и надежного закрепления таких тяжелых и крупногабаритных изделий. Благодаря сложным, индивидуальным инженерным решениям каркасы ДИАТ помогают воплотить самые смелые фантазии архитекторов. Они могут обретать любую криволинейную форму, выступать до двух метров от стены и при этом, принимая на себя немалый вес облицовки, не теряют устойчивости.

— Продуманный конструктив и качественно подобранные материалы — вот важнейшие составляющие нашей работы, — поясняет генеральный директор ДИАТ Александр Гинзбург. — ДИАТ — единственная компания на рынке НФС, где проектированием и расчетом тяжелых конструкций занимается специализированный отдел, и нашему профессионализму доверяют самые известные архитекторы и проектировщики.

«Материальный» подход

Секрет популярности конструкций ДИАТ — в точном инженерном расчете и качестве применяемых материалов. Рамы ДИАТ изготавливаются из черного металла толщиной не менее 2 мм, а их прочность и долговечность дополнительно гарантирует специальная защита против коррозии.

Выбор сырья не случаен. Во-первых, степени температурного расширения стали и СФБ схожи. Во-вторых, для этого материала применяется дополнительная защита методом горячего цинкования, что предотвращает коррозию в местах соприкосновения металла и СФБ. Другие материалы, например алюминий, перечисленными свойствами не обладают.



Результат налицо

Впервые усиленные рамные металлоконструкции инженеры ДИАТ применили на объекте еще в 2019 году и за прошедшие пять лет создали уникальные сложные фасады многих архитектурных проектов: зданий госучреждений, культовых строений, корпусов современных элитных жилищных комплексов.

Архитектурные преимущества таких рам в сочетании с СФБ наглядно видны на таких объектах, как мечеть в Альметьевске, ЖК White Khamovniki, апартаменты премиум класса «Поклонная, 9» и многие другие. В одних проектах рамы важны в большей степени для создания долговечных эксклюзивных нестандартных элементов декора, в других — для обеспечения надежности конструкций и закрепления больших плит облицовки. Так, например, в архитектурном решении фасадов ЖК «Поклонная, 9», соединяющем лучшие традиции неоклассицизма и ар-деко, использовались СФБ-панели размером до 4,2 x 2 м. Результат впечатляет: жилой комплекс по красоте и величии получил статус стать легендарным сталинским высоткам.

— Наиболее интересными получаются те объекты, к работе над которыми ДИАТ подключается еще на стадии разработки концепции здания, — рассказывает Александр Гинзбург. — Так рождаются не только архитектурные шедевры, но и инновационные технологии, которые мы можем переосмысливать, трансформировать и применять в дальнейшем.

Фото: пресс-служба ДИАТ

Энергоэффективность на подходе

Лариса Петрова / Покупатели новостроек пока мало заботятся об энергоэффективности будущего жилья, многие не разбираются в теме. Очень медленно, но вместе с количеством домов высокого класса энергоэффективности число граждан, заинтересованных в приобретении именно такого жилья, будет расти, уверены эксперты. Однако предсказываемое падение спроса способно вынудить девелоперов сократить стоимость жилья за счет совсем не энергоэффективных материалов. 📌

Аналитический центр ДОМ.РФ на основе опроса ВЦИОМ подсчитал: только 13% россиян разбираются в вопросах энергоэффективности и «зеленого жилья» и могут объяснить разницу между ними. При выборе жилья покупателей интересуют в первую очередь местоположение, цена, транспортная доступность, внешняя и внутренняя инфраструктура.

«При выборе новостройки в Московском регионе люди все чаще обращают внимание на расположение ЖК в более экологических районах, рядом с водоемами и парками. Около десяти лет назад этот вопрос волновал не более 5% тех, кто планировали покупать жилье. В 2024 году, по данным разных рейтингов, на фактор экологичности ориентируются до 15–20% потенциальных покупателей», — отметил **Григорий Зудилин**, руководитель отдела реализации «Север» ГК «Гранель».

В то же время, полагает **Оксана Понаморенко**, директор управления маркетинговых коммуникаций компании Л1, зачастую экологичные проекты — это в большей степени маркетинговый термин, чем реально используемые технологии.

Энергоэффективность — это несколько факторов: конструкция, качество строительных материалов и функциональность инженерного оборудования.

Энергоэффективностью интересуются немногие, хотя застройщики, утверждает **Денис Демьяненко**, директор департамента продаж Sezar Group, сейчас возводят дома, по классу энергоэффективности на порядок выше, чем 10–15 лет назад.

Многие современные дома оснащены регуляторами режима отопления, энергосберегающими осветительными приборами, датчиками движения, счетчиками. «Покупателей интересует технология фасада, какие окна установлены, какое лифтовое оборудование, но, скорее, с точки зрения удобства и комфорта в повседневной жизни, а не с точки зрения характеристик энергосбережения. Большинство покупателей квартиры в новостройке априори рассчитывают, что дом последнего поколения будет более комфортным, чем квартала, где он живет, особенно если переезжают из морально устаревшего жилого фонда», — пояснил Денис Демьяненко.

Либо покупателей интересует размер коммунальных платежей, причем люди далеко не всегда связывают плату за коммунальные услуги, например, с энергоэффективными материалами, говорит **Павел Евсюков**, руководитель департамента развития продукта девелопера ААГ:

«Со стороны клиентов выраженного запроса на энергоэффективность и зеленую повестку нет. Скорее, на этапе покупки обычно интересуются будущей стоимостью коммунальных платежей, но она зависит не столько от энергоэффективных решений, сколько от набора услуг, которые предоставляет управляющая компания».



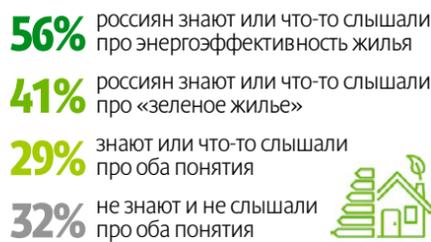
В общем, у разных девелоперов — разная точка зрения по поводу востребованности энергоэффективных проектов. «Понятие энергоэффективности дома только начинает входить в устойчивый набор параметров, интересующих покупателей жилой недвижимости», — полагает **Сергей Софронов**, коммерческий директор ГК «ПСК».

Ангелика Альшаева, генеральный директор агентства недвижимости «КВС», напоминает: «С 2017 года все застройщики указывают эту информацию в ДДУ, поэтому логично, что люди интересуются данным параметром».

По мнению **Татьяны Халиловой**, директора департамента продаж GlogaX, класс энергоэффективности и экологические характеристики проекта имеют ключевое значение для покупателей квартир в высокобюджетных сегментах жилья. В массовом сегменте это отходит на второй план.

Ольга Трошева, директор консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» (Setl Group), убеждена, что энергосберегающие и энергоэффективные технологии сегодня востребованы и застройщиками, и покупателями: «Запрос на чистые и энергоэффективные технологии со стороны покупателей сегодня очень высок».

Результаты опроса о понятиях «энергоэффективность жилья», «зеленое жилье», %



Источник: Аналитический центр ДОМ.РФ, опрос ВЦИОМ

Экономия, но деньги вперед

Постройка энергоэффективного здания, по разным оценкам, обходится на 10–20% дороже обычного дома. При этом, подсчитали специалисты Счетной палаты, оценочный потенциал сокращения объема энергопотребления составляет порядка 50–60%. Соответственно, снижаются коммунальные платежи. Однако покупатели относятся к оценкам за энергоэффективность для последней экономии по-разному.

Оксана Понаморенко, например, говорит о готовности покупателей доплачивать ради экономии расходов на коммуналку: «Снижаются тепло- и энергопотери — оплата уменьшается. В проектах среднего и высокого ценового сегмента часто применяются системы умного дома, которые пользуются популярностью у покупателей. Они упрощают жизнь и также позволяют экономить на платежах».

Григорий Зудилин указывает: спрос на экологичность и энергоэффективность сформирован в основном среди молодых

покупателей. Это люди от 30 до 35 лет, молодые семьи и семьи с маленькими детьми. Они готовы рассматривать объекты с повышенным классом энергоэффективности при несущественной переплате.

Дмитрий Ефремов, начальник управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований «Главстрой Санкт-Петербург», полагает, что отношение покупателей дифференцировано: «С одной стороны, энергоэффективные технологии позволяют снижать затраты на коммунальные услуги не в ущерб качеству проживания. И многие клиенты заинтересованы в том, чтобы после переезда за содержание дома и придомовой территории платить меньше. С другой стороны, стоимость квартиры как фактор выбора сегодня даже не включают в топ-списки: это априори очень важно для всех, кто планируют покупку жилья. И если встанет дилемма между «уложиться в заданный бюджет» и «заплатить больше за экологичные материалы», покупатель, вероятнее всего, выберет первое».

Татьяна Халилова рассуждает: «Нельзя сказать, что клиенты платят именно за энергоэффективность, они приобретают комплексный продукт, куда входят архитектурная концепция, благоустройство, дизайн мест общего пользования и т. д.».

Теоретически класс энергоэффективности должен зависеть от класса жилого комплекса. Эксперты подчеркивают: материалы, используемые в строительстве, безопасны и экологичны для любого класса жилья.

Энергоэффективность ищет класс

«Из-за высоких тарифов на электричество в европейских странах в зависимости от класса энергоэффективности дома от А до D может существенно отличаться арендная ставка. В России электроэнергия существенно дешевле, поэтому разница между классами не критична и не оказывает существенного влияния на стоимость квартир», — отмечает Павел Евсюков.

Однако в высокобюджетном сегменте используются более дорогие материалы. «Чем выше класс дома, тем выше его класс энергоэффективности. Как и с любым другим продуктом на любом рынке, чем он дороже, тем лучше вся совокупность его характеристик», — говорит Сергей Софронов.

Оксана Понаморенко добавила: «Различия может быть в деталях: например, в домах премиум-класса вместо типовых металлопластиковых стеклопакетов могут быть установлены деревянные. Они существенно дороже, но по сути и своим функциям не превосходят стандартные. Это больше вопрос эстетики».

По словам Дмитрия Ефремова, современные энергоэффективные инженерные решения, рассчитанные для домов более высокого класса, в качестве «пилота» могут применяться на жилье масс-маркета. Затем клиенты тестируют систему и оценивают ее необходимость. «Энергоэффективность, повторюсь, — одна из важных составляющих, однако мы не наблюдали повышенного спроса у покупателей конкретно на эту характеристику при покупке жилья масс-маркет», — добавил он.

С другой стороны, отмечает Денис Демьяненко, классификация жилой недвижимости — это весьма условный свод

Результаты опросов о готовности заплатить более высокую цену за «зеленое жилье», 2023 год относительно 2021-го, %

Год	Точно готов	Скорее готов	Не готов
2021	7	33	60
2023	11	43	46

Источник: Аналитический центр ДОМ.РФ, опрос ВЦИОМ

маркетинговых правил, в то время как класс энергоэффективности определяется четким соответствием нормативным техническим требованиям (например, приказы Министерства строительства и ЖКХ Российской Федерации). «Зависимость "чем выше класс позиционирования, тем выше класс энергоэффективности" есть, но она непрямо. У нас во всех проектах бизнес-класса — класс энергоэффективности А (очень высокий), в комфорт-плюс — класс В (высокий). Но на рынке много примеров проектов бизнес-класса, в том числе введенных в эксплуатацию после 2020 года, в которых класс энергоэффективности В», — подчеркнул он.

Не революция, но запрос

Участники рынка уверены: запрос на энергоэффективность со стороны покупателей будет расти. «Покупатели все больше разбираются в вопросе энергоэффективности и выбирают безопасные, энергоэффективные проекты. Это связано и с заботой об окружающей среде, и с заботой о собственном здоровье, сохранении ресурсов, в том числе и материальных», — пояснила **Наталья Коротаевская**, коммерческий директор Группы «Аквилон» в Санкт-Петербурге и ЛО.

По мнению Ангелики Альшаевой, с течением времени покупатель становится опытным и избирательнее, поэтому требования к недвижимости будут только расти, а застройщики, в свою очередь, будут «развиваться и соответствовать».

Юрий Грудин, генеральный директор компании Formula City, полагает, что застройщики не останутся в стороне: «Если застройщик «слышит» своего потребителя — он будет использовать «зеленый стандарт», применять энергоэффективные технологии, ориентироваться на проектирование и возведение таких объектов, которые наносят минимальный ущерб окружающей среде».

По мнению Сергея Софронова, пока для исчерпывающего понимания покупателям нужно объяснять, из чего вообще складывается понятие «энергоэффективность» и как это можно проследить на примере выбора среди конкретных предложений застройщиков. «В то же время есть определенная реальность. И она такова, что если финансовые условия покупки квартиры в доме с условным классом С более привлекательны, чем с условным классом А (при прочих равных), то выбор будет сделан в пользу первого. Поэтому мы, строительная сфера и потребители, — только в начале пути, когда понятие «энергоэффективность» является не просто чем-либо модным и сугубо маркетинговым, но и вполне прикладным», — заключил он.

Со знаком плюс

Виктор Краснов / В 2023 году, по оценке участников рынка, наблюдался уверенный рост спроса на теплоизоляционные материалы. В наступившем году положительный тренд также должен сохраниться, но многое будет зависеть от внешних факторов, влияющих на строительную отрасль. 📈

Российский рынок теплоизоляционных материалов (ТИМ) в 2023 году, несмотря на некоторые опасения представителей отрасли, вырос. Данный тренд был обусловлен продолжающимся увеличением объемов ввода многоквартирных домов и ИЖС, промышленных и коммерческих объектов и т. д. По некоторым видам ТИМ, отмечают производители, в отдельные месяцы спрос превышал предложение.

Реакция на гиперспрос



Прошедший 2023 год, рассказывает **генеральный директор ППК ТЕХНОНИКОЛЬ Владимир Марков**, для рынка теплоизоляционных мате-

риалов прошел под знаком роста. Для первого полугодия прошлого года был характерен ажиотажный спрос на все виды теплоизоляционных материалов, к концу 2023 года рынок стабилизировался. Позитивно на рынке сказались и продление сезона: за счет теплой осени стройки продолжались практически по всей стране.

«По нашим оценкам, объем рынка ТИМ в 2023 году вырос на 13%. Наибольший рост среди видов теплоизоляции продемонстрировала каменная вата: + 7%. В денежном выражении это порядка 182 млрд рублей. В пятерку наиболее востребованных теплоизоляционных материалов входят каменная вата, стекловата, XPS, EPS и PIR. При этом сегмент промышленного и гражданского строительства (ПГС) рос более высокими темпами, чем коттеджного и малоэтажного (КМС). Потребление в ПГС увеличилось на 10%, в КМС — на 5%», — добавил он.



Схожие, но и частично свои выводы по ситуации рынка в 2023 году делают и другие его участники. Наша команда аналитиков, комментирует **директор компании КНАУФ Инсу-**

лейшн Павел Вишняков, оценивает рост рынка всех теплоизоляционных материалов на уровне 5–7%, тогда как рост на рынке легкой изоляции составил до 12%. Связано это с тем, что динамика в сегменте индивидуального жилищного строительства (ИЖС) значительно опережает рост строительства многоквартирных домов (МКД) и сегмент коммерческого строительства. Это и явилось причиной дефицитного состояния рынка в прошлом году.

«Спрос на продукцию был достаточно высоким, на уровне 2021 года. Многие производители после подведения итогов 2022 года, которые оказались, мягко говоря, неудовлетворительными, остались не готовы к динамичному восстановлению рынка и росту потребительского спроса в 2023-м. Крупнейшие поставщики не сформировали в низкий сезон дополнительные складские запасы, более того, запланировали длительные остановки для проведения ремонтных работ и технического обслуживания производственных линий», — пояснил Павел Вишняков.



По словам **генерального директора Торгового дома HOTROCK Елены Пашковой**, пессимистичные ожидания рынка в конце 2022 года не оправдались. Уже во втором

квартале участники рынка столкнулись с гиперспросом на теплоизоляционные материалы, в результате чего практически все производители были вынуждены вводить квоты. Как итог — пустые склады, задержки поставок и рост цен на материалы. Одновременно с этим производителям приходилось быстро адаптироваться к росту цен на сырье, удлинению сроков поставок, нехватке квалифицированного персонала и заметному удорожанию транспортной логистики. «В 2023 году, — добавила Елена Пашкова, — завод HOTROCK успешно завершил реконструкцию, благодаря чему в этом году будет кратно увеличен объем выпуска. В ходе обновления была внедрена технология получения расплава на двух разных плавильных агрегатах с последующим совмещением в единую производственную линию. Это решение уникально не только для России, но и для мирового рынка».

Можно и больше



По мнению **руководителя департамента маркетинга и рекламы ГК «Мосстрой-31» Михаила Волконского**, определенная незагруженность производств полимерной теплоизоляции в настоящее время все же наблюдается.

Производства могут выпускать практически в два раза больше того, что сейчас потребляет рынок. «Одной из причин малого потребления полимерной теплоизоляции является пробуксовка закона об энергоэффективности зданий. Все здания, особенно многоквартирные дома, должны утепляться. В основном это происходит с новостройками. Они действительно утепляются, а вот дома, которые подлежат капитальному ремонту, практически не утепляются, а у нас в России это более двух миллиардов квадратных метров. Проводятся иные, не менее важные работы, а вот про утепление забывают. В итоге, — отмечает представитель рынка, — очень часто мы можем видеть такую картину: многие собственники квартир нанимают верхолазов, которые проводят работы по утеплению фасада той или иной квартиры. В результате мы можем наблюдать жилой дом с нащепками из теплоизоляции, что делает внешний облик дома нелицеприятным. Но люди мерзнут, поэтому вынуждены производить такие работы по утеплению своих квартир».

Другими словами, добавляет Михаил Волконский, если бы при проведении капитального ремонта МКД в перечень обязательных услуг входили бы работы по утеплению фасадов, кровель и т. п., то загрузка отрасли теплоизоляции значительно возросла. Плюс обязательное информационное и техническое сопровождение о безопасности, целесообразности применения полимерной теплоизоляции конечных потребителей — разумеется, при соблюдении всех норм и требований при проектировании и проведении строительно-монтажных работ.

Со сдержанным оптимизмом

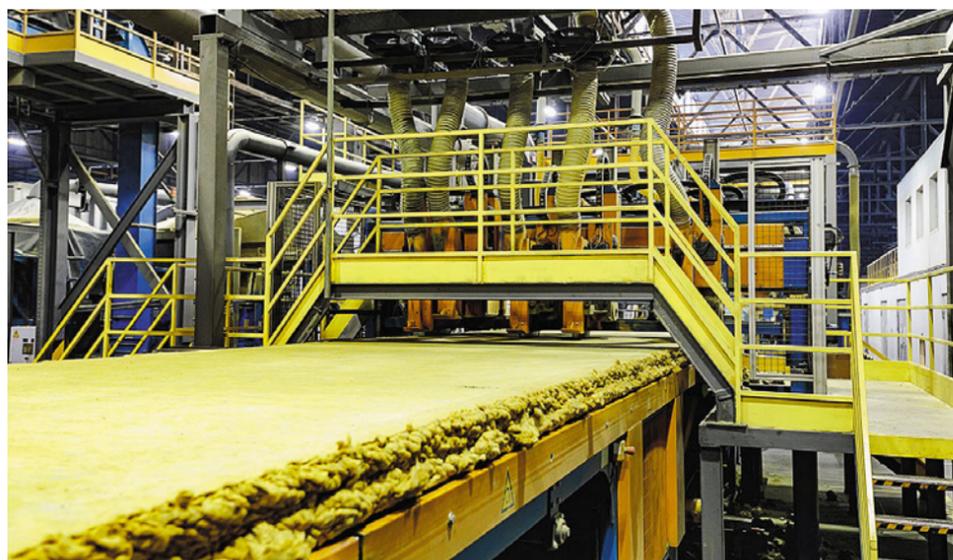
Несмотря на позитивные тенденции на рынке, его участники осторожны в прогнозах на 2024 год. Некоторое торможение спроса, считают они, может произойти из-за экономических и политических факторов на объемы строительства и производство теплоизоляционных материалов в целом. Впрочем, рынок ТИМ все равно должен оставаться в плюсе.

«Мы со сдержанным оптимизмом смотрим в 2024 год, анализируя тенденции уходящего года, прогнозируем динамику рынка на уровне до + 5%, где основным фактором роста легкой изоляции будет спрос в сегменте коттеджно-малоэтажного строительства, коммерческих нежилых зданий, объектов рекреационной инфраструктуры и фонд капитального ремонта», — отмечает Павел Вишняков.

По словам Владимира Маркова, в 2024 году есть все основания для положительных прогнозов. Драйверами по-прежнему останутся жилищное строительство и развитие инфраструктурных объектов, включая транспортно-дорожное строительство.

«Замедляющим фактором станет повышение ключевой ставки, которое случилось в конце 2023 года. Оно снизило доступность кредитов. С другой стороны, объем выданных ипотечных займов в конце 2023 года говорит о том, что эти средства появятся на рынке как раз в начале 2024-го. Таким образом, мы увидим эффект отложенного спроса. Если государство сохранит программы поддержки, региональные ипотеки, специальные условия для отдельных профессий, то это также позитивно скажется на строительном рынке в целом и на рынке ТИМ в частности», — резюмирует генеральный директор ППК ТЕХНОНИКОЛЬ.

Фото: пресс-служба ТЕХНОНИКОЛЬ



Мосстрой-31 группа компаний ЛУЧШИЙ УТЕПЛИТЕЛЬ ДЛЯ ВАШЕГО ДОМА

ПЕНОПОЛИСТИРОЛ

Эффективный теплоизоляционный утеплитель с противопожарной добавкой

Отличная теплоизоляция
Долговечность утеплителя
Устойчивость к биологической среде
Не поддерживает горение
Не является пищей для грызунов

Пенополистирол, благодаря своим свойствам, обеспечивает необходимые теплотехнические характеристики строящихся или реконструируемых объектов. Пенополистирол применяется при утеплении фасадов, кровель, перекрытий, фундаментов, цоколей, перегородок, лоджий.

ФАСАДНЫЙ ДЕКОР

Архитектурно-декоративные элементы для оформления фасадов зданий

Широкий выбор декор элементов
Легкий вес и прочность изделий
Скорость и легкость монтажа
Разнообразие защитного покрытия
Не поддерживает горение

Производимые фасадные архитектурно-декоративные элементы предназначены для декорирования фасадов городских и загородных зданий и сооружений, реставрации старых зданий без нагрузки на стены и фундамент, обновления фасадов построенных зданий.

г. Москва
 Северное Чертаново, 4а
 тел.: +7 (495) 797-31-31
 e-mail: sales@ms31.ru
 www.ms31.ru

Миллионник нового образца

Светлана Лянгасова / Более трех триллионов рублей частные и государственные инвесторы уже вложили в развитие Новой Москвы. В результате за одиннадцать лет существования число жителей территории увеличилось с 240 тысяч до 730 тысяч человек и уверенно стремится к плановому миллиону. 📍

Новая Москва привлекает москвичей

Власти признаются, в 2012 году было тяжело осознавать, что территорию в полтора раза больше Москвы удастся превратить в миллионник всего за 15 лет. «В России нет ни одного города-миллионника, который был построен меньше, чем за сто лет, — говорит руководитель Департамента развития новых территорий города



Москвы **Владимир Жидкин**. — Но постепенно, когда мы видели, как формируются отраслевые и транспортные схемы, какой интерес вызывает территория у девелоперов, как работает синергия создания инфраструктуры города и реализация проектов застройщиками, то приходило понимание, что город становится все интереснее для жителей». Это видно и по цене квадратного метра. С первоначальных 100 тысяч рублей она поднялась почти до 300 тысяч. В регион пришли крупные игроки: «ПИК», «А101», «Самолет», у каждого из которых в портфеле не 1 млн кв. м на рынке недвижимости. В общей сложности за 2023 год на территории Новой Москвы они возвели более 2 млн кв. м жилья. В основном девелоперы реализуют проекты жилых комплексов комфорт- и бизнес-класса, в которых более 50% объектов предлагаются с отделкой, что, по словам чиновника, в целом указывает на высокий уровень конкуренции за покупателя среди застройщиков. При этом статистика показывает, что новые квартиры покупают москвичи. Если в 2016 году процент таких покупателей не превышал 18%, то в 2023-м

уверенно остановился на 63%. В то же время число новых жителей из других регионов планомерно сокращается и сегодня достигает всего 10%. Прошедший год стал позитивным в части выравнивания стоимости квадратного метра. Если в предыдущие годы цена постоянно росла, остановившись на 240 тысяч рублей за «квадрат», то в течение 2023 года она практически не менялась. Прирост составил всего 0,6%. «Мы вышли на плато, что важно для покупателей и для рынка недвижимости в целом», — резюмирует Владимир Жидкин. Параллельно с этим в Новой Москве идет активное строительство социальной инфраструктуры. В 2024 году город планирует возвести 30 таких объектов. При этом все новые школы будут соответствовать новому стандарту, который предполагает создание многофункционального пространства со стеклянными перегородками



2 МЛН КВ. М
жилья введено в эксплуатацию за 2023 год

Рабочие площадки Новой Москвы

«Дороги всегда были основным драйвером для развития. Раньше мы об этом читали в книжках, а сегодня сами их создаем и видим, как в поле, куда раньше было невозможно подъехать, начинают появляться такие проекты, как в Прокшино», — приводит пример Владимир Жидкин.

Еще несколько лет назад данный участок достался компании «А101», однако четких намерений его освоения не было, пока рядом не появилась дорога Солнцево — Бутово — Видное и не открылась станция метро в 2023 году. Сегодня девелопер возводит здесь жилой комплекс и первую очередь масштабного бизнес-центра с большой рекреационной зоной. Сдача в эксплуатацию намечена на 2024 год.

Девелоперам интересно создавать в Новой Москве рабочие места, так как это позволяет значительно компенсировать расходы на смену ВРИ (вида разрешенного использования земельного участка). «Они активно ищут проекты по созданию рабочих мест. В частности, одна из компаний планирует построить на территории Коммунарки спортивный комплекс площадью 70 тысяч квадратных метров. Другие девелоперы реализуют свои проекты в пищевом и строительном кластерах», — обращает внимание Владимир Жидкин.

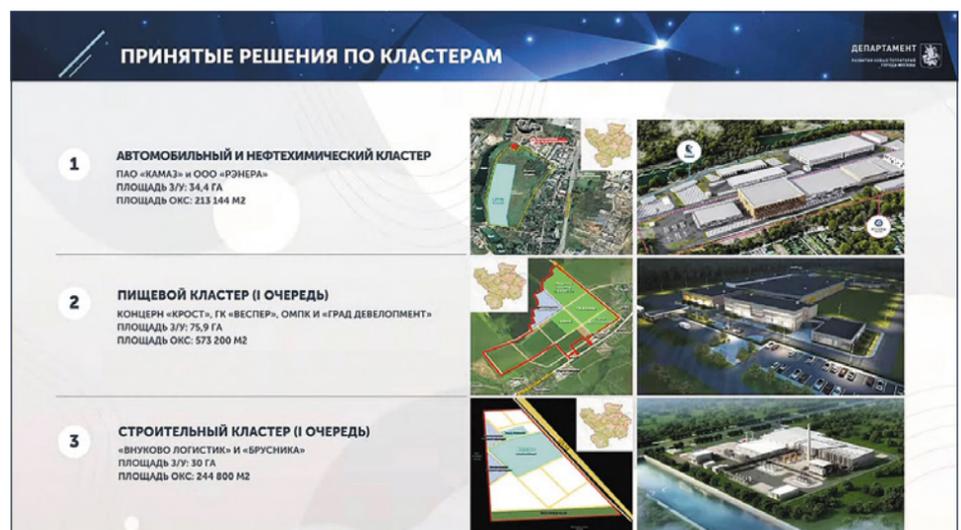
Объем ввода таких площадей год от года увеличивается. Если в 2023-м застройщики сдали в эксплуатацию порядка 700 тыс. кв. м, то в 2024-м планируется значительно увеличить данный показатель. Так, ожидается, что в Новой Москве откроется фулфилмент-центр OZON на 7000 рабочих мест, где будут осуществляться маркировка и размещение товаров на складе, а также завершится реконструкция торгово-развлекательного центра «Мега».

В прошлом году на территории Новой Москвы появились первые объекты большого производства готовых квартир в рамках технополиса «Монарх». В 2024-м инвестор приступает к строительству второй очереди производства. Компания выпускает крупные блоки с чистовой отделкой и коммуникациями, из которых можно собирать как жилые

и спортзалом-трансформером, где смогут заниматься не только ученики, но и жители прилегающих жилых комплексов. А в следующем году полностью завершится программа по созданию пожарных депо. Другими словами, на всей территории Новой Москвы скорость подъезда машины службы спасения не будет превышать десяти минут.

Дороги как драйвер для развития

Как отмечает глава Департамента развития новых территорий города Москвы, инвесторов, в первую очередь, привлекает развивающаяся транспортная инфраструктура. У людей появляется возможность проехать к участкам, обозначенным на карте, как на личном транспорте, так и на общественном. Только за прошедший год в Новой Москве открылись две станции метро и шесть МЦД с транспортно-пересадочными пунктами. Параллельно с этим дорожники активно строят новые трассы: только за 2023 год введено в эксплуатацию более 37 километров новых дорог с четырьмя искусственными сооружениями. Ожидается, что в 2024 году появятся еще столько же вместе с пятью станциями метрополитена. Отметим, что в рамках пятилетнего плана развития транспортной инфраструктуры в регионе возведут два полноценных дублера между Киевским и Калужским шоссе, которые выйдут за Троицк. Часть уже выполнена. В частности, жители получили новую дорогу протяженностью 16,2 км между Варшавским и Калужским шоссе. На сегодняшний день в развитие УДС ТиНАО вложено более 320 млрд рублей.



ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ ОБЪЕКТЫ В 2024 ГОДУ

- ФУЛФИЛМЕТ - ЦЕНТР ОЗОН (7000 МПТ)
- РЕКОНСТРУКЦИЯ ТРК МЕГА (2500 МПТ)
- 2-Я ОЧЕРЕДЬ ТЕХНОПОЛИСА «МОНАРХ» (1500 МПТ)
- БЦ ПРОКШИНО 1-Я ОЧЕРЕДЬ (300 МПТ)

дома, так и нежилые объекты общественного назначения. Каждый модуль имеет размеры 15 x 6 м, что сопоставимо размеру трехкомнатной квартиры. «Он представляет собой полностью отделанное помещение свободной планировки около 100 кв. м со всеми инженерными коммуникациями», — рассказывают в пресс-службе ГК «Монарх», добавляя, что при желании блок можно оснастить системой «умный дом» в заводских условиях с применением современных материалов и соблюдением всех технологических процессов. Со всех шести сторон блок имеет теплозащитный слой из минераловатной плиты, которая еще является прекрасным звукоизоляционным

Также в этом году пройдет строительство объектов второй очереди пищевого кластера, резидентами которого являются концерн «КРОСТ», ГК «Веспер», ОМПК и «Град Девелопмент». В общей сложности здесь появится более 573 тыс. кв. м промышленной недвижимости. Еще один кластер — автомобильный и нефтехимический — сформирован в Троицке, где ПАО «Камаз» и ООО «Рэне-ра» намерены возвести завод по производству отечественных литиевых батарей для электротранспорта. Недалеко от ЦКАДа создается и строительный кластер. На его территории разместят объекты «Внуково Логистик» и «Брусника».

Будущее нового миллионника

Согласно первоначальному плану, к 2030 году на территории Новой Москвы должно проживать не менее одного миллиона человек. Сегодня здесь уже насчитывается порядка 750 тысяч жителей, а учитывая ежегодный прирост в 65–70 тысяч, можно говорить о реальности задуманного.

При этом вслед за созданием необходимой для комфортной жизни инфраструктуры власти не исключают, что в регионе могут появиться крупные объекты, которым под силу привлечь туристов со всей страны или ближнего зарубежья. Это может быть большой сафари-парк, трасса Формулы-1 или киберцентр. Как отметил Владимир Жидкин, редко встречается такое сочетание огромного количества свободных территорий (порядка 35 тысяч га земли) и сформированной транспортной инфраструктуры, какую может предложить Новая Москва, и это преимущество можно грамотно использовать.

Фото: пресс-служба правительства Москвы, Департамент развития новых территорий города Москвы

Крупнейший в России роботизированный архив появился в ТиНАО в 2023 году



и пожаростойким материалом. С производства блоки везут на строительную площадку, где собирают дом как из деталей конструктора. Совсем недавно компания реализовала свой первый ЖК в деревне Яковлево поселения Десеновское. Напомним, что договор о комплексном развитии данного участка площадью 11,65 гектара инвестор подписал летом 2023 года на площадке XXVI Петербургского международного экономического форума.



МИР КЛИМАТА EXPO 2024

EXPO КОНГРЕСС HVAC/R ИНДУСТРИЯ

27 февраля – 1 марта 2024
Москва, ЦВК «Экспоцентр»

ЗДЕСЬ ВЫ НАЙДЕТЕ НОВЫХ КЛИЕНТОВ
climatexpo.ru

НЬЮ ГРАУНД

акционерное общество

NEW GROUND

С нами строить легко!

- Строительство
 - подземные парковки
 - гидротехнические сооружения
 - новые территории
- Усиление фундаментов и оснований
- Геомассив
- Выполнение работ на объектах культурного наследия
- Усиление грунтов и оснований на мерзлых грунтах
- Проектирование подземных частей зданий и сооружений

подземный паркинг

ограждение котлованов

стена в грунте

закрепление грунтов

Контакты:
Москва (495) 643-78-54
Ижевск (3412) 56-62-11
Казань (843) 296-66-61
Нижний Новгород (831) 410-68-66
Уфа (917) 378-07-48
Самара (912) 059-30-83
Краснодар (861) 240-90-82

Ростов-на-дону (863) 311-36-36
Крым (978) 939-38-33
Санкт-Петербург (812) 923-48-15
Тюмень (3452) 74-49-75
Екатеринбург (912) 059-30-83
Красноярск (391) 203-68-20
Новосибирск (383) 286-12-83

Новые ЖК Москвы и Подмосковья в декабре-январе: дорогостоящая Москва VS демократичного Подмосковья

Ирина Карпова / Во второй половине декабря 2023 года — январе 2024-го на рынок новостроек Москвы и Московской области вышло довольно много новых проектов, причем часть из них давно пребывала в стадии закрытых продаж. 📌

В столице стартовали продажи в дорогостоящих проектах и проектах комфорт-класса — тех и других примерно поровну.

Группа «Самолет» вывела на рынок премиальный ЖК «NOVA» в Раменках, на берегу реки Сетунь — первый проект в премиальной линейке подразделения группы, Samolet Select.

Это масштабный для дорогого сегмента проект от Группы «Самолет» и голландского архитектурного бюро De Architekten Cie. Проектированием занималось бюро АРЕХ. Тема проекта — скалы и горные вершины.

Планируется построить примерно 350 тыс. кв. м недвижимости в несколько очередей. В первую очередь строительства входят три корпуса. Помимо жилья, запланирован образовательный кластер, много зеленых зон и пешеходный бульвар.

Открылись продажи в ЖК премиум-класса «Дом горизонтов» в районе Крылатское от компании Touch. Концепцию комплекса девелопер разработал совместно с бюро Kleinewelt Architekten. 27-этажная башня располагается на стилобате — здание будто поделено на три уровня: стилобат, башня, завершение башни. Своеобразен внешний вид: торцы башни украшены эркерами в виде зубцов, что позволило превратить окна в балконы. Фактурная поверхность черного фасада дополнена стеклом и медными кассетами.

Проект позиционируется как будущая доминанта района Крылатское.

Cosmos Hotel Group, структура «АФК Система», вывела на рынок 23 премиальных апартаментов под маркой «Cosmos Selection Arbat Apartments» на Новом Арбате. Апартаменты — часть гостиничного проекта «Cosmos Selection Moscow Arbat», рассчитанного на 265 номеров.

Проект реконструкции Дома связи и АТС постройки 1965 года разработали ТПО «Резерв» и ООО «ЭталонПроект». Архитекторы предложили вариант с крупной диагональной сеткой фасада — «экзоскелет» (поскольку это несущая конструкция). Торцы, обращенный к Кремлю, — стеклянный, видовой.

Поскольку апартамент-отель располагается внутри четырехзвездного отеля, все сервисы, доступные гостям, действительно и для покупателей апартаментов.

Открыты официальные продажи в премиальном ЖК «ERA» («ЭРА») в Даниловском районе от Tekta Group. Архитектурный проект разработало бюро GAFA Architects. Фишкой проекта стал стиль ар-деко: высотные дома на общем стилобате получают ступенчатый силуэт, арочные козырьки. Лобби по проекту бюро HAAST вторит стилю ар-деко. Дополнит проект английский парк.

Всего запланированы шесть башен, пока строятся первые три здания в рамках первой очереди проекта.

MR Group вывела на рынок премиальный ЖК «JOIS» в районе Хорошево — Мневники. Официальный застройщик — СЗ «Л2-Девелопмент». Архитектурный проект

разработала проектная компания Genpro. В составе проекта — шесть башен: четыре жилых и две офисные. Жилые башни получили собственные имена: «LEO» (47 этажей), «MAYA» (84 этажа), «MARK» (29 этажей), «ANNA» (57 этажей). Офисные башни будут иметь высоту 12 и 49 этажей. Важный элемент фасада — окна, оформленные металлическими панелями. Каждая башня имеет свою цветовую гамму, которая меняется в зависимости от силы ветра, создавая динамический эффект.

В проекте участвовало много известных компаний. Арт-объекты для лобби — от кураторов Cosmoworld, ландшафт — от студии

ландшафтного дизайна S & P, дизайн освещения — от Международной студии светодизайна и архитектурно-функционального освещения iLight International.

В дворовом пространстве будет парящий мост со смотровой площадкой, пешеходный бульвар, площадка для выгула собак, парк с описанием растений по QR-коду.

Palladio Group открыла продажи в клубном доме — элитном комплексе апартаментов «ДОМ 1913» в Хамовниках. Комплекс появится на месте дома 1917 года постройки. В здании уже проводилась реконструкция в 2010 году. Ранее его занимало ФГУП «Космическая связь».



Фото: пресс-служба Группы «Самолет»

НОВЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ВЫВЕДЕННЫЕ В ПРОДАЖУ В ДЕКАБРЕ 2023 ГОДА — ЯНВАРЕ 2024 ГОДА

Название ЖК	JOIS	Киноквартал	Школьная, 41, 43	ДОМ 1913	Аметист	Никольский квартал Отрада	Куркино 15	Плеханова 11	Элизиум град	NOVA
Класс ЖК	Премиум	Комфорт	Стандарт	Апартаменты элит	Апартаменты комфорт	Комфорт	Комфорт	Бизнес	Комфорт	Премиум
Застройщик	MR Group	ГК Монолит	ГК Стройпром-автоматика	Palladio Group	СЗ Аметист	ГК Отрада	Metrofond Development	ГК ПИК	ПДС Групп	Группа Самолет
Адрес	Хорошево—Мневники, 3-й Силикатный проезд, 10	МО, Королев, мкр. Первомайский, ул. Солнечная, 2	МО, Подольск, мкр. Климовск, ул. Школьная, 41, 43	Хамовники, Курсовой переулоч, 12/5, стр. 7	МО, Одинцово, улица Чистяковой, 8, стр. 2	МО, Красногорск, мкр. Опалиха, улица Чапаева	Куркино, Куркинское шоссе, вл. 15	Перово, улица Плеханова, 11	МО, Серпуховской район, Пушкино, мкр. Д, улица Южная, 1	Раменки, улица Фонченко, вл. 19
Ближайшая станция метро	Хорошево, 8 мин. пешком	Ростокино, 54 мин. езды	Бульвар Дмитрия Донского, 50 мин. езды	Кропоткинская, 9 мин. пешком	Сколково, 17 мин. пешком	Тушинская, 40 мин. езды	Планерная, 27 мин. езды	Шоссе Энтузиастов, 12 мин. пешком	Лесопарковая, 1 ч. 30 мин. езды	Минская, 16 мин. пешком
Материал стен	Монолит	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич, капремонт	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Пеноблок-фасадная панель	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич
Кол-во этажей	55	4–6–8	17	4	16	6–9	1–15–23	31	7	10–40
Выведено корпусов	2	1	1	1	1	2	1	5	1	2
Всего корпусов	4	4	2	1	1	14	1	20	1	6
Выведено лотов	1306	244	134	6	405	416	582	1509	171	1210
Всего лотов		1000	335	6	405	2500	582	6259	171	2448
Квартирография	От студий до четырехкомнатных, включая евроформат, площадью 22,2–192,9 кв. м	От студий до трехкомнатных, включая евроформат, площадью 20–93 кв. м	Одно- и двухкомнатные площадью 41,4–62,2 кв. м	С количеством спален от двух до четырех площадью 135–310 кв. м	Студии площадью 22,6–25,7 кв. м	От студий до трехкомнатных, включая евроформат, площадью 21,20–64,30 кв. м	От студий до трехкомнатных, включая евроформат, площадью 25,3–88,1 кв. м	От студий до трехкомнатных, включая евроформат, площадью 20,2–83,4 кв. м	От одно- до трехкомнатных площадью 30,1–63 кв. м	От двух- до четырехкомнатных площадью 29–174 кв. м
Особые квартиры	Варианты с террасами, панорамными окнами, двухуровневые	Варианты с мастер-спальнями, гардеробными, двухуровневые	Варианты с балконами	Пентхаус, варианты с постирочными, гардеробными, несколькими санузлами		Варианты лаунж-флэт с террасами-патио	Варианты с террасами	Варианты с балконами, окнами в пол, мастер-спальнями, зонами для гардеробных, постирочными		Варианты с балконами, террасами, панорамным остеклением, пентхаусы площадью до 252 кв. м и потолками в 7,7 м
Потолок, м	2,90–3,15	2,82–5,42	2,70	2,90–3,12	2,85–4,53	2,85–3,90	2,70	2,76	2,70	3,25–4,30
Отделка	✓ предчистовая	✓ без отделки	✓ без отделки	✓ предчистовая	✓ без отделки ✓ чистовая	✓ без отделки	✓ без отделки	✓ чистовая	✓ по желанию заказчика	✓ чистовая, встроенная кухня
Цена лота, руб.	16,2 млн — 120 млн	3,4 млн — 15,4 млн	6 млн — 8,8 млн	По запросу	4,6 млн — 5,2 млн	3,8 млн — 10,5 млн	6,5 млн — 18,5 млн	8,9 млн — 24,5 млн	3,3 млн — 7 млн	25,9 млн — 87,1 млн
Опции ЖК	✓ кладовые ✓ колясочные ✓ лаптомойки ✓ лобби ✓ библиотека ✓ частные игровые комнаты ✓ лаунж-зона ✓ фитнес-центр ✓ спортивная студия ✓ Teen's Club для подростков	✓ французские балконы ✓ кладовые ✓ колясочные ✓ ФОК ✓ кафе			✓ кафе ✓ коворкинг ✓ детский развивающий клуб ✓ офисы ✓ салон красоты ✓ лобби ✓ постирочная	✓ школа ✓ 2 детских сада ✓ амбулатория ✓ кладовые ✓ колясочные	✓ детский сад ✓ кладовые	✓ детский сад ✓ кладовые ✓ офисы ✓ городские службы ✓ колясочные ✓ велосипедные ✓ лобби	✓ офисы ✓ колясочные	✓ школа ✓ детский сад ✓ фитнес-центр ✓ детский клуб ✓ кладовые ✓ лобби ✓ соседский центр
Парковка, м/м	Подземная — 235 м/м, открытая, гостевая, всего 980 м/м	Подземная — 139 м/м	Гостевая	Открытая — 10 м/м	Подземная — 23 м/м, гостевая	Многоуровневые	Подземная — 140 м/м, гостевая — 140 м/м	Подземная — 199 м/м, гостевая — 57 м/м	Гостевая — 140 м/м	Подземная 2 329 м/м, гостевая 150 м/м — всего в проекте
Срок сдачи выведенных	IV квартал 2027 года	I квартал 2026 года	I квартал 2026 года	I квартал 2025 года	III квартал 2025 года	II квартал 2026 года	IV квартал 2025 года	III квартал 2026 года	IV квартал 2024 года	IV квартал 2027 года
Срок сдачи проекта			I квартал 2026 года	III квартал 2025 года	III квартал 2025 года		IV квартал 2025 года	I квартал 2032 года	IV квартал 2024 года	2028 год



Фото: ПРЕСС-СЛУЖБА ГРУППА САМОЛЕТ

Небольшой особняк вписывается в окружающую застройку благодаря белым кирпичным стенам с ассиметрично расположенными окнами. Выбран беленый фактурный кирпич.

ЖК бизнес-класса «Плеханова 11» в районе Перово вывела на рынок структура ГК ПИК. Это новый проект ПИК+, комплексы которого позиционируются в классе «высокий комфорт».

У каждого корпуса по-своему оформлены пять-шесть нижних этажей. По мнению девелопера, такие индивидуальные пластические решения и колористика создают впечатление сложившегося города в миниатюре. Верхние части корпусов — светлые и простые, с большой площадью остекления. По углам корпусов расположатся галерейные балконы с ограждениями из стекла «триплекс» или металла.

На территории квартала планируется создать мультифункциональное общественное пространство с площадкой PlayHub. Главным местом притяжения станет центральная площадь с сухим фонтаном.

Судя по опубликованному на сайте генплану проекта, всего корпусов будет 20, их строительство пойдет в несколько очередей.

Комфорт разбавит предложение

Кроме дорогостоящей недвижимости, на рынок вышло несколько проектов комфорт-класса.

Стартовали продажи в ЖК «Куркино 15» в районе Куркино от Metrofond Development. Участок, как ранее сообщал портал «Пульс продаж новостроек», принадлежит одному из бывших акционеров компании Glogax Дмитрию Коновалову. Участок имеет сложную конфигурацию, но на нем получилось разместить разновысотный ЖК на стилобате — тоже сложной конфигурации. Проект подготовила

инжиниринговая компания «НИИЖБ СК». Фасады корпусов будут отделаны клинкерной плиткой и декоративным кирпичом.

ГК «Аквилон» вывела на рынок комплекс апартаментов «Аквилон Signal» в районе Отрадное. Площадь участка — 1,4 га. Комплекс войдет в состав территории транспортно-пересадочного узла «Владыкино».

Архитектурную концепцию разработало бюро АРЕХ. В составе проекта — четыре башни на ступенчатом стилобате и террасами на крыше. Стилобат высекает высоту пять-шесть этажей и форму зигзага. На нем появится эксплуатируемая кровля с зелеными террасами. Кроме того, предполагается вертикальное озеленение — это позволяет организовать удлиненные перекрестные арт-корзины на фасадах.

В двух из четырех корпусов запроектирован четырехзвездный отель с сервисными номерами под управлением гостиничного оператора.

Группа «Самолет» открыла продажи в масштабном ЖК «Квартал Герцена» в районе Бирюлево — Восточное. Проект займет территорию в 28 га. По версии девелопера, эти места часто посещал Александр Герцен — отсюда появилось название комплекса.

Архитектурный облик ЖК отличается простой геометрией зданий, большими окнами, а также террасами. Для отделки фасадов выбраны панели бежевых и кофейных оттенков.

В 2025–2026 гг. в пешей доступности от ЖК ожидается открытие станции метро «Лебедянская».

Подмосковное разнообразие

В Московской области стартовало много проектов, в том числе разных по масштабу, функционалу и классам.

Апартаменты комфорт-класса «Санterra» (Sunterra) в Балашихе, микрорайоне

НОВЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ВЫВЕДЕННЫЕ В ПРОДАЖУ В ДЕКАБРЕ 2023 ГОДА — ЯНВАРЕ 2024 ГОДА

Название ЖК	Малиново	Белый Grad	Аквилон Signal	Квартал Герцена
Класс ЖК	Стандарт	Комфорт	Апартаменты комфорт	Комфорт
Застройщик	ГК Основа	Инград	ГК Аквилон	Группа Самолет
Адрес	МО, Эвенегород, мкрн Восточный	МО, Мытищи, деревня Челобитьево, улица Колхозная	Отрадное, Сигнальный проезд, вл. 12	Бирюлево Восточное, 25-26 км МКАД
Ближайшая станция метро	Кунцевская, 60 мин. езды	Медведково, 24 мин. езды	Владыкино, 8 мин. пешком	Домодедовская 20 мин. езды
Материал стен	Монолит-кирпич	Монолит	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич
Кол-во этажей	12	9-23	24	6-55
Выведено корпусов	2	6	2	1
Всего корпусов	2	30	4	12
Выведено лотов	502	2610	941	744
Всего лотов	502	13000	1699	11000
Квартирография	Одно- и двухкомнатные площадью 33,7-75,8 кв. м	От студий до пятикомнатных, включая евроформат, площадью 21-99,7 кв. м	От студий до трехкомнатных, включая евроформат, площадью 20,9-67 кв. м	От студий до четырехкомнатных, включая евроформат, площадью 22,3-101,7 кв. м
Особые квартиры	Варианты с лоджиями		Варианты с балконами, выходами на террасу	Варианты с гардеробными, угловым остеклением, эркерами
Потолок, м	3,0	2,76-3,10	2,87	2,87-3,0
Отделка	✓ без отделки	✓ предчистовая	✓ предчистовая ✓ чистовая ✓ меблировка	✓ чистовая
Цена лота, руб.	4,3 млн — 7,6 млн	5,5 млн — 14,9 млн	6,2 млн — 18,5 млн	8,3 млн — 22,7 млн
Опции ЖК		✓ 4 детских сада ✓ 2 школы ✓ поликлиника ✓ ФОК ✓ торговый центр ✓ кладовые ✓ колясочные	✓ кладовые ✓ лобби ✓ коворкинг ✓ нетворкинг ✓ бар ✓ лаунж-зоны ✓ фитнес-центр ✓ ресторан ✓ постирочная	✓ школа ✓ 2 детских сада ✓ поликлиника ✓ кладовые ✓ колясочные ✓ эксплуатируемая кровля
Парковка, м/м	Гостевая	Гостевая, многоуровневая	Подземная — 74 м/м, гостевая — 156 м/м	Подземная 2300 м/м — всего в проекте
Срок сдачи выведенных	IV квартал 2024 года	III квартал 2026 года	IV квартал 2026 года	IV квартал 2026 года
Срок сдачи проекта	IV квартал 2024 года	2031 год	IV квартал 2026 года	2036

Железнодорожный, вывела на рынок компания «Санterra». В составе проекта — один корпус и благоустроенная территория двора с детскими площадками. Фасад имеет панорамное остекление с алюминиевыми витражами, стемалитовыми вставками.

Ранее на участке располагался парк «Солнышко», что, очевидно, повлияло на название комплекса.

Стартовали продажи в комплексе апартаментов комфорт-класса «Аместит» в Одиноце от СЗ «Аметист». Строительство идет на месте бывшей парковки в Трехгорке. Дизайн фасадов и холлов отсылает к различным оттенкам полудрагоценного аметиста.

Особенность проекта — ничего, кроме студий, в которых можно жить самому, но можно с помощью управляющей компании сдавать в аренду, даже посуточно.

Компания «Инград» вывела на рынок первую очередь масштабного ЖК комфорт-класса «Белый Grad» в Мытищах, в районе деревни Челобитьево. Проект разработала шведская компания SEMREN & MÅNSSON.

До 2031 года планируется построить более трех десятков домов разной этажности. Строительство разбито на пять очередей. Общая площадь жилья составит 0,55 млн кв. м.

ГК «Монолит» открыла продажи в ЖК комфорт-класса «Киноквартал» в Королеве, на бывшей территории Дома творчества кинематографистов «Болшево». Особое внимание в проекте будет уделено прогулочным зонам, зонам отдыха, где расположатся, в том числе, специальные площадки для художественных мастер-классов и культурных событий.

Завершение строительства запланировано на первый квартал 2026 года. Также на 2026-й назначено открытие станции МЦД-5 «Болшево».

В семействе «Никольских кварталов» — прибавление: на рынок выведен ЖК комфорт-класса «Никольский квартал Отрада» в Красногорске, микрорайоне Опалиха. Застройщик, СЗ «Отрада Вилладж», отдал предпочтение европейской архитектуре с деталями из скандинавской архитектуры. Центром проекта должен стать пешеходный бульвар.

ГК «Профи-Инвест» открыла продажи в ЖК комфорт-класса «Фабрикант» в Пушкине. Территория комплекса — 28 га. Планируется построить десять домов примерно на 4,6 тыс. квартир. Строительство пойдет в несколько очередей. Помимо детского сада, застройщик выступит соинвестором строительства школы.

На рынок вышел ЖК комфорт-класса «Элизум град» в городе Пушкино Серпуховского района, микрорайоне Д. Застройщик — «ПДС Групп», учредителем которого выступает частное лицо, и это единственный проект компании. Разрешение на строительство получено в 2021 году.

Один из плюсов проекта — отсутствие студий.

Компания «Тройка Плюс», организованная физическим лицом, вывела на рынок ЖК стандарт-класса с условным названием «Красноармейск» в подмосковном Красноармейске. Проект подготовили компании «СтройГрад» и «СитиПроект».

Стартовали продажи в ЖК стандарт-класса «Малиново» от ГК «Основа» в микрорайоне Восточный Эвенегорода. Девелопер взял на себя серьезную функцию: завершить начатый проект (ранее ЖК назывался «Созвездие», застройщиком выступала компания «Гефест-ЛТД»). ГК «Основа» построит два корпуса под новым именем ЖК.

ГК «Стройпромавтоматика» также взялась за достройку ЖК стандарт-класса под условным названием «Школьная, 41, 43» в микрорайоне Климовск подмосковного Подольска. Строительство начинала печально известная компания «Жилсоцстрой».

НОВЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ВЫВЕДЕННЫЕ В ПРОДАЖУ В ДЕКАБРЕ 2023 ГОДА — ЯНВАРЕ 2024 ГОДА

Название ЖК	ERA (ЭРА)	Фабрикант	Красноармейск	Дом горизонтов	Sunterra (Санterra)	Cosmos Selection Arbat Apartments
Класс ЖК	Премиум	Комфорт	Стандарт	Премиум	Апартаменты комфорт	Апартаменты премиум
Застройщик	Tekta Group	ГК Профи-Инвест	Тройка Плюс	Touch	СЗ Санterra	АФК Система
Адрес	Даниловский район, Дербеневская, вл. 20	МО, Пушкино, 2-й Фабричный проезд	МО, Красноармейск, улица Краснофлотская, в районе дома 7	Крылатское, улица Крылатская, 23	МО, Балашиха, улица Новая, 22Б	Арбат, улица Новый Арбат, 2
Ближайшая станция метро	Павелецкая, 18 мин. пешком	Ростокино, 35 мин. езды	ВДНХ, 90 мин. езды	Крылатское, 25 мин. пешком	Железнодорожная, 14 мин. пешком	Никитский бульвар, 5 мин. пешком
Материал стен	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Реконструкция, кирпич
Кол-во этажей	27-33	25	16	27	7	12
Выведено корпусов	1	2	1	1	1	1
Всего корпусов	3	9	1	1	1	1
Выведено лотов	858	553	450	142	156	23
Всего лотов	2500	4600	450	142	156	23
Квартирография	От студий до пятикомнатных, включая евроформат, площадью 28,1-149,1 кв. м	От студий до трехкомнатных, включая евроформат, площадью 28,1-72,7 кв. м	От студий до трехкомнатных, включая евроформат, площадью 27,9-74,8 кв. м	От студий до четырехкомнатных, включая евроформат, площадью 46-227 кв. м	От студий до двухкомнатных, включая евроформат, площадью 17,5-45,2 кв. м	От двух- до шестикомнатных площадью 52-170 кв. м
Особые квартиры	Варианты с террасами, лоджиями, французскими балконами, мастер-спальнями, гардеробными			Пентхаусы, варианты с террасами, балконами, мастер-спальнями, гардеробными, постирочными		Варианты с гардеробными
Потолок, м	3,15-4,35	2,74	3,00	3,1-3,9	3,0	3,5
Отделка	✓ без отделки ✓ предчистовая	✓ предчистовая	✓ без отделки	✓ без отделки ✓ чистовая	✓ предчистовая	✓ дизайнерская
Цена лота, руб.	18,2 млн — 74,8 млн	4,55 млн — 14,2 млн	3,9 млн — 8,98 млн	27 млн — 130 млн	3,3 млн — 7,3 млн	По запросу
Опции ЖК	✓ 2 детских сада ✓ кладовые ✓ колясочные	✓ детский сад ✓ школа ✓ культурно-досуговый центр ✓ колясочные		✓ детский сад ✓ ФОК с бассейном ✓ кладовые	✓ кладовые	✓ витражные окна в пол ✓ переговорные ✓ конференц-зал ✓ тренажерный зал ✓ лобби-бар ✓ медицинский центр ✓ видовой ресторан
Парковка, м/м	Подземная — 443 м/м	Крытая — 439, всего 1328 м/м	Гостевая	Подземная — 117 м/м	Гостевая	Подземная — 18 м/м
Срок сдачи выведенных	III квартал 2026 года	IV квартал 2027 года	II квартал 2024 года	IV квартал 2026 года	II квартал 2025 года	II квартал 2024 года
Срок сдачи проекта	III квартал 2026 года		II квартал 2024 года	IV квартал 2026 года	II квартал 2025 года	II квартал 2024 года

Новые ЖК Петербурга и Ленобласти в декабре-январе: приверженность «комфарту»

Ирина Карпова / Большинство жилых комплексов, вышедших на рынок новостроек Петербурга и Ленинградской области во второй половине декабря 2023 года — январе 2024-го, относятся к классу «комфарту», хотя некоторые отклонения в обе стороны присутствуют. 📍

ГК «Абсолют Строй Сервис» вывела на рынок таунхаусы в составе ЖК бизнес-класса «Моменты.Repino» в Выборгском районе Ленобласти, на берегу реки Сестра. Застройщик — СЗ «Ленинское».

В проектной декларации — 44 урбан-виллы, каждая на несколько квартир. Все урбан-виллы имеют личные участки и эксплуатируемую кровлю.

Фасады домов будут облицованы натуральным деревом и клинкерным кирпичом.

На территории комплекса появятся прогулочные аллеи, арт-объекты.

ГК «ПСК» открыла продажи в ЖК класса «комфарту+» «Respect» в Калининском районе, на территории бывшего предприятия «Петроход». Площадь участка — 5,9 га. Планируется построить более 100 тыс. кв. м жилья в два этапа.

Ожидалось, что территорию хладокомбината будет застраивать Группа «Эталон», однако последний вариант проектной документации заказывало СЗ «Полюстровский 87», а в 2021 году ГК «ПСК» приобрела долю в этой компании вместе с правом собственности на землю.

Летом прошлого года градостроительная комиссия Петербурга разрешила застройку с условием строительства и передачи городу школы и детского сада.

Стартовали продажи в ЖК класса «комфарту+» «Астра Континенталь» в Невском районе от Setl Group. Участок расположен между проспектом Обуховской Обороны, Большим Смоленским проспектом и улицей Седова.

Предполагаемый объем строительства — около 340 тыс. кв. м. При этом запроектированы 30 тыс. кв. м рекреационных зон с променадом и гейзерными фонтанами. Также в составе проекта — большой парк «Город Спорт», который будет организован вместе с ПАО «Газпром», и комьюнити-центр с детским клубом, коворкингом, студией фитнеса и творчества.

Фасады будут облицованы керамогранитом и кирпичом разных оттенков с 3D-кладкой. Будет применено витражное остекление балконов с солнцезащитным покрытием и тонированной нижней частью.

Строительство разбито на шесть очередей. Компания «Лидер Групп» вывела на рынок ЖК комфорт-класса «Старлайт» в Красногвардейском районе. Территория ограничена Приозерским направлением железной дороги, административной границей Петербурга и береговой линией Муриноского ручья.

Комплекс состоит из семиэтажного ступенчатого корпуса и двух 25-этажных башен, объединенных галереями-стилобатом.

ГК ПРОК открыла продажи квартир в новом ЖК комфорт-класса «Стороны Света-2» в поселке Бугры Всеволожского района Ленобласти. Строительство идет неподалеку от построенного ЖК «Стороны Света». Соседство с готовым комплексом — очевидный плюс проекта, поскольку там уже построены инфраструктурные объекты.



ЖК «Астра Континенталь»

ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА SETL GROUP

Всего запланированы пять корпусов высотой 17–20 этажей.

Компания Orange.Life! вывела на рынок ЖК комфорт-класса «4-я линия В. О., 51» в Василеостровском районе — в бывшем доходном доме купца Филиппа Захаровича Баженова. Ранее проект согласовал КГИОП.

Проект мультиформатный, первый этаж займут апартаменты, следующие этажи — квартиры. Ранее девелопер специализировался на комплексах апартаментов. Реконструкция доходного дома Баженова — первый опыт в сегменте жилья.

ГК «Стоун» открыла продажи в ЖК комфорт-класса «Перспектива» в Московском районе. Застройщиком выступает СЗ «Интек», учрежденное физическим лицом, но продажи ведет ГК «Стоун». Фасады получат витражное остекление и навесные вентфасады с отделкой из керамогранита.

Градостроительная комиссия согласовала проект при условии, что застройщик совместно с компанией «Норд Сити» (Setl Group) построит и безвозмездно передаст городу школу; построит и продаст городу

детский сад. Также власти потребовали передать в собственность Петербурга не менее 600 кв. м встроенных площадей. Еще одно требование — вместе с другими застройщиками построить и передать в собственность Петербурга некоторые объекты улично-дорожной сети.

Стартовали продажи в комплексе апартаментов стандарт-класса «Культ Отважных» в Красносельском районе от Travelto Development. Формальный застройщик — «СевЗапИнжиниринг», который проводит капитальный ремонт здания 1971 года постройки, где располагалась АТС. Фасад будет окрашен в контрастные красный и белый цвета, его также украсят панорамные окна.

ГК «Развитие» вывела на рынок ЖК стандарт-класса «Ленский» (прежнее название «Клевер Парк») в Ленобласти, в Южном жилом районе Всеволожска. Территория застройки ограничена Севастопольской, Крымской и Джанкойской улицами. Спроектированы стильные фасады уступами с сочетанием темных и светлых тонов. Для остекления будет использован темный профиль.



ЖК «Астра Континенталь»

ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА SETL GROUP

НОВЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, ВЫВЕДЕННЫЕ В ПРОДАЖУ В ДЕКАБРЕ 2023 ГОДА — ЯНВАРЕ 2024 ГОДА

Название ЖК	Respect	Старлайт	Астра Континенталь	Культ Отважных	Моменты.Repino	Ленский	Стороны Света-2	4-я линия В. О., 51	Перспектива
Класс ЖК	Комфорт +	Комфорт	Комфорт +	Апартаменты стандарт	Бизнес	Стандарт	Комфорт	Комфорт	Комфорт
Застройщик	ГК ПСК	Лидер Групп	Setl Group	Travelto Development	ГК Абсолют Строй Сервис	ГК Развитие	ГК ПРОК	Orange.Life!	ГК Стоун
Адрес	Калининский район, Полюстровский проспект, 87	Красногвардейский район, Муриноская дорога, 69	Невский район, Большой Смоленский проспект	Красносельский район, улица Отважных, 10	ЛО, Выборгский район, Первомайское, пос. Ленинское	ЛО, Всеволожск, Южный жилой район, квартал 6	ЛО, Всеволожский район, пос. Бугры	Василеостровский район, 4-я линия В.О., 51	Московский район, Пулковское шоссе, участок 34
Ближайшая станция метро	Лесная, 10 мин. пешком	Девяткино, 16 мин. езды	Елизаровская, 5 мин. пешком	Ленинский проспект, 17 мин. езды	Проспект Просвещения, 45 мин. езды	Улица Дыбенко, 25 мин. езды	Девяткино, 15 мин. езды	Василеостровская, 6 мин. пешком	Московская, 20 мин. езды
Материал стен	Монолит-кирпич	Панель	Монолит	Реконструкция, кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит	Капремонт, кирпич	Монолит
Кол-во этажей	7–13	7–25	12	6	2	16–3	17–20	5	6
Выведено корпусов	2	3	2	1	44	2	1	1	1
Всего корпусов	6	3	9	1	44	7	5	1	1
Выведено лотов	216	708	803	130	223	480	356	138	350
Всего лотов	2146	708	5000	130	223	1890	2131	138	350
Квартирография	От студий до трехкомнатных, включая евроформат, площадью 22,7–99,8 кв. м	От студий до трехкомнатных, включая евроформат, площадью 17,3–65 кв. м	От студий до трехкомнатных, включая евроформат, площадью 21,3–84,2 кв. м	Двухуровневые студии, свободная планировка, площадью 19,8–36,9 кв. м	Двухуровневые трех- и четырехкомнатные площадью 98,8–103,5 кв. м	От одно- до трехкомнатных площадью 34,8–76,7 кв. м	От студий до трехкомнатных, включая евроформат, площадью 21,3–80,7 кв. м	Квартиры и апартаменты площадью 12,4–42,2 кв. м	От студий до двухкомнатных, включая евроформат, площадью 23–56 кв. м
Особые квартиры	Варианты с балконами, лоджиями	Варианты с террасами	Варианты с террасами, мастер-спальнями, увеличенными окнами, возможностью установить камин					Варианты смарт-формата	
Потолок, м	2,70	2,74	2,77–3,0	4,2–5,0	3,20–3,40	2,50	2,54	2,5–3,5	2,8
Отделка	✓ предчистовая ✓ чистовая	✓ без отделки ✓ предчистовая ✓ чистовая	✓ чистовая ✓ меблировка	✓ чистовая ✓ меблировка ✓ без отделки	✓ предчистовая ✓ чистовая ✓ меблировка	✓ предчистовая	✓ чистовая	✓ чистовая ✓ меблировка	✓ предчистовая
Цена лота, руб.	7,77 млн — 23 млн	2,9 млн — 10 млн	6,25 млн — 25 млн	3,4 млн — 4,7 млн	15 млн — 17 млн	5,2 млн — 8,8 млн	3,1 млн — 10,5 млн	5,8 млн — 9,5 млн	3,8 млн — 8,8 млн
Опции ЖК	✓ школа ✓ детский сад ✓ кладовые ✓ колясочные ✓ лапомойки	✓ кладовые ✓ кабинет врача-педиатра и психолога ✓ велосипедная	✓ 3 детских сада ✓ школа ✓ Город Спорт ✓ комьюнити-центр ✓ детский клуб ✓ фитнес-центр ✓ лобби с библиотекой и камином ✓ кладовые	✓ аптека ✓ кофейня ✓ ресторан	✓ эксплуатируемые кровли ✓ собственные патио	✓ детский сад	✓ колясочные	✓ колясочные ✓ велосипедные	
Парковка, м/м	Подземная — 1264 м/м	Подземная — 200 м/м, гостевая	Подземная — 286 м/м, гостевая	Гостевая	Открытые	Многоярусные — 192 м/м, гостевая	Многоярусные — 360 м/м	Отсутствует	Гостевая — 166 м/м
Срок сдачи выведенных	I квартал 2026 года	I квартал 2027 года	III квартал 2026 года	II квартал 2024 года	I квартал 2026 года	IV квартал 2026 года	I квартал 2027 года	I квартал 2024 года	III квартал 2026 года
Срок сдачи проекта	III квартал 2026 года	I квартал 2027 года	2029 год	II квартал 2024 года			I квартал 2027 года	I квартал 2024 года	III квартал 2026 года



27-29
МАРТА 2024

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ И ЭКОЛОГИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РОСЗЕЛКОМ
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ И РАЗВИТИЯ

ХХIII МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ ЭКОЛОГИЯ БОЛЬШОГО ГОРОДА

ОСНОВНЫЕ РАЗДЕЛЫ

- ПРИРОДООХРАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И УСЛУГИ
- ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ
- УПРАВЛЕНИЕ ОТХОДАМИ: ТЕХНОЛОГИИ. ОБОРУДОВАНИЕ. УСЛУГИ
- ВОДОСНАБЖЕНИЕ, ВОДООТВЕДЕНИЕ, ПОДГОТОВКА И ОЧИСТКА ВОДЫ
- ЗЕЛЁНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ / СОЗДАНИЕ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

ФОРУМ «ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ РОССИИ»
СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ГОРОДСКАЯ СРЕДА: ЭКОЛОГИЯ, КОМФОРТ, ТРАНСФОРМАЦИЯ»

ECOLOGY.EXPOFORUM.RU

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ | КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»



22-я Международная выставка кабельно-проводниковой продукции, оборудования и материалов для ее производства

19-21 марта 2024
Москва, ЦВК «Экспоцентр»



Получите билет по промкоду: **asninfo**

- Кабели и провода
- Материалы для производства кабелей и проводов
- Оборудование для производства кабелей и проводов
- Электромонтажное оборудование
- Силовая электроника

Организаторы: ИЭК, Ассоциация Электрокабель, Генеральный информационный партнер: RusCable.Ru

РЕГИСТРИРУЙТЕСЬ НА САЙТЕ Y-EXPO.RU

22 МАРТА 2024
Санкт-Петербург / Экспофорум



КОНФЕРЕНЦИЯ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ НАСТОЯЩЕЕ И БУДУЩЕЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Маркировка. Обзор нарушений и практика наказаний.
Новые реалии рекламы и ипотеки.
Как рекламировать и оставаться в поле закона

Тренды и антитренды рекламы

Счастье жителей в руках управляющих компаний девелоперов: обслуживание ЖК после ввода в эксплуатацию





СИБИРСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ
SIBERIAN BUILDING WEEK | МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА

ФОРУМ СТРАТЕГИИ УСКОРЕНИЯ ТЕМПОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

13-16 ФЕВРАЛЯ 2024

ПЛАТФОРМЫ ВЫСТАВКИ

- ПРОМЫШЛЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
- ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
- ИНФРАСТРУКТУРНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

СКАНИРУЙ ЧТОБЫ УЗНАТЬ БОЛЬШЕ



ЦЕНТР ЭКСПО
НОВОСИБИРСК ЭКСПО ЦЕНТР

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР: Русский Свет®
СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ВЫСТАВКИ: ЭТАЛОН

ПАРТНЕРЫ ВЫСТАВКИ: НОСТРОЙ НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ, НОПРИЗ, ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ, МИНСТРОЙ НСО, АСОНО Ассоциация строителей Новосибирской области, Сибирское Соглашение

+7 (383) 363-00-63 | info@sibbuilding.ru | sbweek.ru | Новосибирск, ул. Станционная, 104 18+

Банк Рукавишникова переживает ренессанс

Ирина Карпова / В октябре 2022 года в Нижнем Новгороде открылся культурно-просветительский центр «Академия «Маяк» им. А. Д. Сахарова» в здании-объекте культурного наследия федерального значения — бывшем Торговом доме комплекса банка Рукавишникова. Открытию предшествовала реставрация, которая длилась полтора года и была высоко оценена архитектурным сообществом. 



Проект реализован при участии правительства Нижегородской области, на чьей территории находится объект культурного наследия (ОКН), и Госкорпорации «Росатом», организовавшей здесь культурно-просветительский центр. Восстановление и перепрофилирование здания стало флагманским проектом к 800-летию Нижнего Новгорода.

Академия располагается между Рождественской улицей и Нижне-Волжской набережной в четырехэтажном здании стиля модерн, построенном по проекту Федора Шехтеля в начале прошлого века. Ныне здесь создана многофункциональная площадка, где готовятся новые кадры по современным специальностям, проходят лекции, мастер-классы и прочее. Академия «Маяк» включена в федеральные проекты президентской платформы «Россия — страна возможностей».

В течение 2023 года проект участвовал во многих архитектурных конкурсах, отмечен несколькими наградами.

В ходе реставрации наиболее интересными решениями признаны

- ✓ реставрация и воссоздание напольных, настенных керамических отделочных покрытий из плитки Villeroy & Boch, а также оконных откосов и подоконников, при больших утратах — музейфикация откосов плитки;
- ✓ реставрация исторических элементов ограждений лифта и лестниц;
- ✓ реставрация с музейфикацией части сохранившихся световых фонарей (люксов сферов), выполненных из металлической решетки с заполнением стеклянными призмами, восстановление части люксов сферов на исторические места с сохранением функции светового фонаря;
- ✓ реставрация сводов Монье;
- ✓ раскрытие объема исторической центральной арки, ее декора внутри пристроенного объема;
- ✓ реставрация сохранившихся металлических рам и фрагуг, частичное воссоздание по образцам с восстановлением утраченных элементов (петли, шпингалеты);
- ✓ реставрация металлических ограждений восточной межэтажной лестницы, смежной с дворовым пристроением.

Источник: Архитектурное бюро «Асгард»

Пусть засветит «Маяк»

Дизайн-проект, экономическую модель и социокультурную концепцию нового кластера разработала архитектурная студия Orchestra, она же придумала девиз проекта: «Пусть засветит «Маяк»». Как сообщают разработчики, идея создания культурно-технологического кластера родилась из анализа городского контекста. При богатстве IT-сферы, наличии интересных культурных и арт-проектов была некая разрозненность. «Людьми и командам, у которых есть идеи для развития города, часто не хватает навыков, знаний, финансовой поддержки для их реализации» — указано на сайте компании.

В основу концепции студия Orchestra включила три экосистемы: медиа, образование, инкубатор. Академия должна быть образовательным центром, платформой для взаимодействия университетов разных городов, стран, частных структур. Функция инкубатора — стартапы, поддержка создающихся под новые проекты команд. Соответственно, события, происходящие в «Маяке», формируют медийную повестку.

Среди участников проекта — «СМУ-77», выполнившее реставрационные работы и участвовавшее в разработке эскизного проекта; Архитектурное бюро «Асгард», взявшее на себя работы по сохранению объекта; ООО «Апекс», выполнявшее часть реставрационных работ; Fruit Design Studio, задействованная в дизайнерских проектах; Госкорпорация «Росатом» и региональные власти.

Реставрационные работы на аварийных участках центрального фасада стартовали в 2020 году за счет федерального бюджета, который выделил 52 млн рублей. К делу подключилась корпорация «Росатом», добавив 36,7 млн рублей. Конкретно 20,7 млн рублей было потрачено на ремонт третьего этажа, 68 млн — на реставрацию фасада.

Летом 2021 года администрация Нижегородской области учредила АНО «Центр творческой индустрии «Маяк» для управления культурным кластером и профинансировала содержание здания до конца года в объеме 3 млн рублей.

Объект с историей

История комплекса банка Рукавишникова непростая. Это постройка по проекту архитектора Федора Шехтеля и скульптора Сергея Коненкова. Здание банка длинным фасадом обращено к Волге и очевидно выполняет роль одной из доминант набережной.

Как сообщает Архитектурное бюро «Асгард», комплекс возводился постепенно. Участок под строительство принадлежал семье Рукавишниковых и располагался в деловой части города — на Нижнем базаре. В 1908–1912 гг. строился промышленный (или торговый) корпус. В 1912–1914 гг. со стороны дворового фасада строился двухэтажный пристрой для складов (флигель), который соединил промышленный корпус со зданием банка, построенного в 1908–1910 гг.

Сергей Рукавишников скончался весной 1914 года. Хозяин к тому времени не нашел арендаторов. Поскольку здание пустовало, а война была в разгаре, в 1915 году власти реквизируют постройку и организовали здесь мастерские, в том числе пошивочную, работавшие для фронта. После революции 1917 года в комплексе была организована швейная фабрика. За время своего существования она сменила несколько названий, последнее — «Производственное объединение «Маяк»», проработавшее до 2014 года. Затем в течение нескольких лет здания пустовали, а в 2017 году из федеральной собственности перешли в региональную. К этому времени объект пришел в состояние запущенности: с фасада исчезла аутентичная плитка, кое-где осыпался кирпич.

После передачи комплекса в распоряжение Нижегородской области созрело решение воссоздать ОКН.



В основе концепции — три экосистемы: медиа, образование, инкубатор. Академия должна быть образовательным центром, платформой для взаимодействия. Функция инкубатора — стартапы. События в «Маяке» формируют медийную повестку

Индивидуальный подход

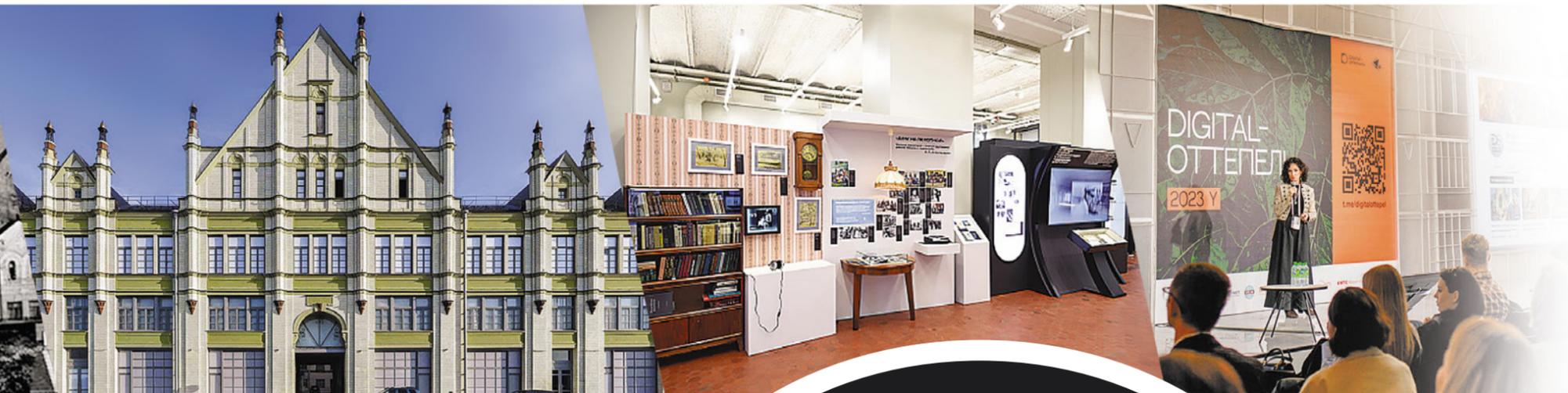
Реставрационные работы на аварийных участках центрального фасада начались в 2020 году, частичная реставрация была выполнена с помощью Госкорпорации «Росатом» — противоаварийные работы, ремонт отделки главного фасада. В 2021 году эти работы закончились, и стартовали ремонтно-реставрационные работы по всему объему здания, по всем этажам: был отремонтирован дворовый фасад с восстановлением исторического



ФОТО: АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «АСГАРД»

облика на уровне первого этажа; второй этаж поздней советской надстройки был стилистически откорректирован для цельного образа дворового фасада. Кроме того, продолжились работы на главном фасаде, направленные на восстановление его исторического облика: раскрыта центральная проездная арка от встроек советского периода, на крыше воссозданы ограждения по эскизам со старых фотографий, а также утраченные исторические кованые ручки на дверях и дверные заполнения витражей, возвращены на историческое место флагштоки.

Перечень проведенных работ велик. В работе использовались уникальные материалы. Например, пришлось заменить почти треть плитки на фасаде, а также внутри здания. Сто лет назад плитку Villeroy & Boch изготавливали немецкие заводы, туда и обращалась компания «Асгард» с просьбой изготовить аналог. Однако из Германии пришел ответ, что старое оборудование уже не используется, технической возможности изготовить аналогичную плитку нет. Пришлось искать заводы в России, способные произвести похожую плитку и подобрать колеры керамического слоя, близкие к подлинным.



Выявленные исторические элементы, больше характерные для промышленных зданий, требовали особенных решений по способам реставрации и приспособлению для современного использования

ГИП проекта Элина Бобылева («Асгард») рассказала, что довелось работать со многими необычными материалами — подлинными изделиями и элементами отделки индивидуального изготовления либо давно снятыми с производства и со следами износа более чем столетней давности. «В здании выявлены такие артефакты, как керамическая плитка Villeroy & Boch, люксеры (световые окна с призмами) производства Торгового дома «М. Франк и сын», люки Торгового дома «Мюр и Мерилз». Это как музейные экспонаты, которые необходимо сохранить в исторической среде и подарить им новую жизнь. Само присутствие их в здании «Комплекса банка Рукавишникова» вполне соответствует высоким требованиям к качеству работ, предъявляемым со стороны этой известной нижегородской купеческой фамилии. Конечно, стандартные технологические решения при работе с такими элементами не всегда подходят, и приходилось искать методом проб наиболее подходящие способы сохранения. Здесь мне бы хотелось особенно отметить трепетность и внимание к деталям заказчика, терпение и упорство подрядчика», — подчеркнула Элина Бобылева.

В перечне работ — укрепление стен изнутри, восстановление

декора, штукатурки, металлических конструкций башенок-пинаклей. Внутри восстановлены в первоначальном виде оконные и дверные металлические заполнения, декоративное ограждение лифта, исторические металлические лестницы, керамические поверхности в отделке и т. д. Но прежде специалистам пришлось расширять поле деятельности — избавлять исторические детали от советского наследия, когда все переделывалось под нужды производства. Эти работы выполняли специалисты ООО «Аспект».

Как сообщает Архитектурное бюро «Асгард», в ходе работ по сохранению памятника основной объем сделан в интерьерах с приспособлением их под административные функции, дополненные зонами учебного назначения, общественного питания, и выставочные пространства. В основу принципа легло максимальное использование сложившейся планировочной структуры.



«Работа с памятниками — всегда необычные решения, каждый объект — особенный и индивидуальный. Реставрируемое здание является объектом культурного наследия федерального значения, что накладывает при проектировании определенные рамки. Эмоциональной составляющей было то, что памятник создавал Федор Шехтель. Здание великолепное, но в то же время достаточно сдержанное по наполнению декором, а выявленные исторические элементы, характерные больше для промышленных зданий, как у нас (люксеры, металлические клепаные рамы), каждый элемент, нуждающийся в сохранении, требовал поиска особенных решений по способам реставрации и вариантам приспособления



800-летие
Нижний Новгород
встретил
с флагманским
проектом
«Маяк»

для современного использования», — пояснила Элина Бобылева.

Кроме того, прежние работы не касались дворового пространства, поэтому пришлось восстанавливать декоративные детали на фасаде флигеля, раскрывать оконные проемы первого этажа дворового фасада, заниматься, в том числе, дымовыми трубами, держателями для часов и прочим.

«Изменения в проект приходилось вносить, часто подстраиваясь под сроки, возможности строителей и заказчика, что естественно для любой стройки. А при работе над памятниками это неизбежно, так как в ходе строительных работ выявляются ранее не исследованные скрытые элементы, требующие изучения и внесения корректировок», — прокомментировала Элина Бобылева.

... и люди потянутся

«К 800-летию Нижнего Новгорода было реализовано много различных проектов, включающих благоустройство, реставрацию, реконструкцию объектов, что, безусловно, повлияло на изменение облика города. Среди этих объектов были знаковые — эпохальные, флагманские. Реконструкция «Маяка» была именно таким флагманским проектом. Мы все прекрасно помним, в каком состоянии было это здание еще в 2018–2019 годах. Сейчас уникальный памятник архитектуры восстановлен, «Маяк» засверкал новыми красками и вновь станет одним из самых значимых объектов «речного фасада» Нижнего Новгорода. Самое главное, что удалось не только восстановить стены и отреставрировать здание, но и вдохнуть в него жизнь. Сейчас это настоящий маяк, на свет которого будет ориентироваться целый ряд городских сообществ и проектов», — сказал Глеб Никитин, губернатор Нижегородской области, выступая на церемонии открытия Академии «Маяк».

Награды проекта реставрации «Комплекс банка Рукавишникова» в 2023 году

- ★ «Архитектурное наследие — 2023». Диплом Союза архитекторов в смотре-конкурсе «Лучший объект сохранения и развития (реализация)», номинация «Объекты гражданской архитектуры (в том числе культовые сооружения)»: работы по сохранению ОКН федерального значения «Комплекс банка Рукавишникова» (1913–1916 гг., архитектор Шехтель Ф. О., скульптор Коненков С. Т.)
- ★ Диплом лауреата премии города Нижнего Новгорода — 2023 в номинации «Архитектура, дизайн и благоустройство общественных пространств» (дополнительная премия), проект «Сохранение объекта культурного наследия федерального значения «Комплекс банка Рукавишникова», 1913–1916 гг., архитектор Шехтель Ф. О., скульптор Коненков С. Т.
- ★ Национальный независимый архитектурный рейтинг «Золотая капитель 2023»: серебряный диплом в номинации «Реставрация и реконструкция зданий и сооружений. Постройки» за проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Комплекс банка Рукавишникова», 1913–1916 гг., архитектор Шехтель Ф. О., скульптор Коненков С. Т.
- ★ Лауреат золотого диплома премии «Золотой Трезини-2023» в номинации «Лучший реализованный проект реставрации» за проект «Сохранение объекта культурного наследия федерального значения «Комплекс банка Рукавишникова», промышленный корпус».
- ★ Серебряный знак Международного архитектурного фестиваля «Зодчество-2023» за проект «Работы по сохранению ОКН федерального значения «Комплекс банка Рукавишникова» (1913–1916 гг., архитектор Шехтель Ф. О., скульптор Коненков С. Т.) в г. Нижний Новгород»

На форуме в соцсетях — сплошь восторженные отзывы от людей, успевших посетить организованные в Академии «Маяк» мероприятия.

- «Очень атмосферное пространство».
- «Вид из окон шикарен — на Волгу».
- «Очень интересное место, где бережно хранят память о Дмитрие Сахарове и его работах в области ядерного сдерживания США, его правозащитной деятельности в позднем СССР. Человеке-легенде, служившему своему народу. Одна из крутейших образовательных площадок Госкорпорации «Росатом»».
- «Много места для общения и нетворкинга».
- «Интересная задумка с разделением помещений всевозможными перегородками на подвесных рельсах».
- «Как круто, что это старинное здание восстановили и вдохнули в него новую жизнь».

Стройкомплекс Санкт-Петербурга 2023/24:

Антон Жарков / Представляем строительную отрасль Северной столицы 2023 года в цифрах и фактах по направлениям деятельности с комментариями вице-губернатора Санкт-Петербурга Николая Линченко и руководителей профильных комитетов администрации города. 

Основные итоги 2023 года

Николай Линченко, вице-губернатор Санкт-Петербурга:

— 2023 год был достаточно продуктивным. Мы установили ряд рекордов по объемам строительства, ремонта дорог, ввода социальных объектов, развития крупных инвестиционных проектов.

Игорь Креславский, председатель комитета по строительству Санкт-Петербурга:

— Исполнение бюджета комитета составило 98,9%. В денежном выражении — 68 млрд 282 млн 375, 5 тыс. рублей. Это рекорд за последние 23 года.

Юлия Киселева, председатель комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга:

— Мы подготовили и приняли генеральный план — документ, который определяет развитие Санкт-Петербурга на десятилетия вперед.

Александр Федотов, председатель комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга:

— Отремонтированы и приведены в нормативное состояние 83 объекта дорожного строительства. Это рекордный показатель за последние десять лет.

Денежные средства на развитие транспортной инфраструктуры, предусмотренные в 2023 году в размере 104 млрд рублей, были освоены на 99,6% (103,6 млрд рублей), из них 8,4 млрд составило федеральное софинансирование, около двух миллиардов которого были затрачены на реализацию проекта «Безопасные качественные дороги».

Иван Складчиков, председатель комитета по инвестициям Санкт-Петербурга:

— В 2023 году был поставлен рекорд: впервые объем инвестиций в экономику города превысил триллион рублей.

Градостроительство

Утвержден и 9 января 2024 года вступил в силу новый генеральный план Санкт-Петербурга.

Юлия Киселева:

— В 2023 году нам удалось довести до логического завершения работу, начатую пять лет назад.

Новый генплан согласован с федеральным центром и Ленинградской областью, рассмотрены более 11 тысяч замечаний, поступивших в комиссию по подготовке изменений со стороны специалистов и широкой общественности, из них учтено больше половины.

Генплан Петербурга разбит на три периода:

- первая очередь — до 2030 года;
- расчетный срок — до 2040 года;
- прогнозный период — до 2050 года.

Основной объем нового строительства и развития города придется на Пушкинский и Приморский районы. Это размещение научных площадок СПбГУ и ИТМО в городе-спутнике Южный, строительство жилья в Юнтолово и Каменке. Будет развиваться район Большой Охты, а также рекреационные кластеры в Кронштадте (остров Фортов) и в Горской.

Согласно новому генплану, объем строительства жилья до 2030 года должен составить порядка 40 млн м². Уделено большое внимание размещению социальных объектов. До 2040 года предусмотрено строительство или реконструкция более 580 объектов регионального значения, в том числе 226 объектов образования и 110 — здравоохранения.

Поддержана инициатива жителей по снижению этажности объектов нового строительства в кварталах сложившейся застройки. В кварталах пятиэтажек этот параметр не превысит восьми этажей.

Большое внимание уделено развитию инженерных систем Санкт-Петербурга. Из множества мероприятий, предусмотренных генпланом, следует отметить повышение уровня подготовки питьевой воды, обеспечение полной очистки сточных вод, поэтапное освобождение территории города от воздушных линий электропередач с переводом их в кабельное исполнение, расширение зоны охвата системы газоснабжения Петербурга с подключением прилегающих территорий Ленобласти.

Утверждены новые нормативы градостроительного проектирования.

Возросло количество утвержденных проектов планировки территорий (ППТ) — в 2023 году утвержден 81 ППТ по сравнению с 70 — в 2022 году и 25 — в 2021 году. В прошлом году проведено 80 общественных обсуждений ППТ по сравнению с 52 в 2022 году.

В планах — приведение в соответствие с утвержденным генпланом «Правил землепользования и застройки», наращивание объемов утверждения проектов планировки территорий, мониторинг исполнения генплана.

Жилье

Введены 3 млн 482 тыс. 663 м² жилья, 1381 дом, 79 138 квартир. Было предусмотрено 2 млн 780 м².

Николай Линченко:

— По объемам ввода жилья мы традиционно держим планку и превысили плановые показатели на 25% от того, что закладывалось на 2023 год.

В 2024 году по плану, согласованному с федеральным центром, должно быть введено 2 млн 650 тыс. м² жилья.

В 2023 ГОДУ ВВЕДЕНА

382 многоквартирных дома на 78 тыс. 139 квартир на 3 млн 262 тыс кв.м



999 домов индивидуального строительства на 219 тыс. кв. м



Проблемные объекты

Введены шесть жилых домов долевого строительства общей жилой площадью 111 тыс. 253,4 м², общим количеством квартир 3 386; а также один многофункциональный комплекс.

Игорь Креславский:

— Обманутых дольщиков просто нет.

Николай Линченко:

— Полное закрытие проблемы обманутых дольщиков стало важным социальным эффектом завершившегося года.

Социальная инфраструктура

Введен 81 социальный объект: 50 — за счет внебюджетных средств, 31 — за счет адресно-инвестиционной программы (АИП), в том числе десять детских садов на 1860 мест, восемь общеобразовательных школ на 7050 мест, одна школа дополнительного образования на 300 мест, четыре объекта здравоохранения, один спортивный объект, семь объектов иного назначения (жилье, культура, транспортная система, пожарное депо). Это рекордное количество, вводимое в течение одного года.

В 2024 году планируется превысить этот рекорд: ввод 99 объектов социальной инфраструктуры, в том числе 39 — по линии АИП, 60 — за счет внебюджетного финансирования. Из этих 99 объектов 36 — это школы на 33 тыс. мест, 38 — детсады на 7600 мест, 10 — учреждения здравоохранения, 3 — спортивные объекты, 12 — иного назначения.

Здравоохранение

Введены четыре объекта — взрослые и детские поликлиники в Выборгском и Невском районах. В рамках ГЧП реализуется проект перинатального центра в Калининском районе, строительство которого намечено завершить до конца 2027 года. Возводится новый корпус по диагностике и лечению онкологических заболеваний Медицинского института им. Березина Сергея (МИБС) — проект реализован на 80%.

Наука и образование

Введены 24 школы и 36 детских садов, в том числе в рамках Адресной инвестиционной программы — 10 детсадов на 1860 мест, 8 школ — на 7050 мест и школа дополнительного образования на 300 мест. Идет реализация пяти концессионных проектов строительства школ: в Гумолосарах, в ЖК «Северная долина», на Ленинском проспекте, на Октябрьской и Морской набережных.

Началось строительство научно-образовательного инновационного центра «ИТМО Хайпарк». Параллельно прорабатываются инвестиционные проекты строительства кампуса СПбГУ в Пушкине и Политехнического университета.

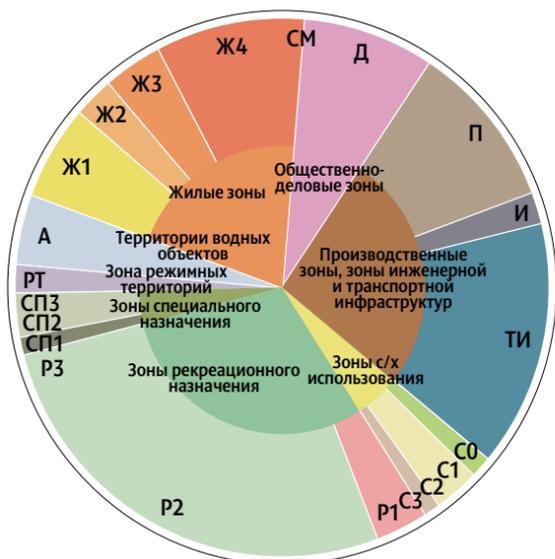
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Ж1	зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж2	зона застройки малоэтажными жилыми домами (до четырех этажей, включая мансардный)
Ж3	зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от пяти до восьми этажей, включая мансардный)
Ж4	зона застройки многоэтажными жилыми домами
СМ	зона смешанной и общественно-деловой застройки
Д	общественно-деловая зона
П	производственная зона
И	зона инженерной инфраструктуры
ТИ	зона транспортной инфраструктуры
СО	зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ
С1	зона сельскохозяйственного использования
С2	производственная зона сельскохозяйственных предприятий
С3	иные зоны сельскохозяйственного назначения
Р1	зона отдыха
Р2	зона рекреационного назначения
Р3	иные рекреационные зоны
СВБ	зона кладбищ
СП2	зона складирования и захоронения отходов
СП3	зона озелененных территорий специального назначения
РТ	зона режимных территорий
	зона акваторий

СОБЛЮДЕН БАЛАНС ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

- ✓ порядка **20%** жилые зоны
- ✓ порядка **8%** общественно-деловые зоны
- ✓ порядка **24%** производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры
- ✓ порядка **29%** рекреационные зоны и иные зоны
- ✓ и иные зоны



Источник: ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ

ИТОГИ ГОДА И ПЛАНЫ НА БУДУЩЕЕ

Дороги

При поддержке федерального центра приведены в нормативное состояние 85% дорог опорной сети.

Александр Федотов:

— В соглашении с федеральным центром по софинансированию было предусмотрено доведение до нормативного состояния 81% дорог опорной сети, но мы превысили эту цифру до уровня, который должны были достигнуть в 2024 году.

Открыто рабочее движение по Шуваловскому проспекту от Камышовой до Планерной улицы, по проспекту Крузенштерна от бульвара Головина до Шкиперской развязки, по правому направлению Петрозаводского шоссе в сторону Кировска.

Началась реализация проектов М-32 и Южно-широтной магистрали (ЮШМ). Идет строительство 1-го этапа Широкой магистрали скоростного движения (ШМСД), в 2024 году планируется подписать договор концессии на строительство 2-го этапа (от Витебского до Союзного проспекта), а к 2031 году построить всю магистраль. По 2–4-му этапам полным ходом идут процедуры согласования с федеральным центром.

Развернуты большие объемы работ по развитию улично-дорожной сети (УДС) на намывных территориях, а также в Кронштадте, где одновременно строятся семь объектов общей протяженностью 11,5 км.

Среди отремонтированных магистралей — такие важные, как Московский проспект от площади Победы до Кузнецовской улицы, Петроградская набережная, проспект Стачек от площади Стачек до Ленинского проспекта, Софийская улица, Ленинский и Литейный проспекты.

Александр Федотов:

— К ремонту улично-дорожной сети в 2023 году мы подошли достаточно творчески. Были синхронизированы работы с коллегами, эксплуатирующими инженерные коммуникации, в частности наладили эффективное взаимодействие с «Водоканалом Санкт-Петербурга» и предприятиями, ответственными за электрические сети.

Впервые применен подход маршрутного ремонта дорог: обновлено дорожное полотно по правому берегу Невы на Ушаковской, Выборгской, Пироговской, Арсенальной набережных.

Александр Федотов:

— Отремонтировано вылетное направление, что дало осязательный эффект как с точки зрения безопасности дорожного движения, так и по скорости прохождения маршрута. Такой подход позволяет увеличить объем сезонных работ и снизить затраты времени на переброску техники и материалов между районами города. Будем продолжать эту практику при восстановлении как вылетных магистралей, так и УДС в целом.

Началось строительство трамвайной линии «Купчино — Шушары — Славянка».

Отремонтированы 23,6 км трамвайных путей — максимальный результат за последние пять лет.

Александр Федотов:

— Среди наиболее важных участков трамвайных путей следует отметить Заневский проспект от моста Александра Невского до Заневской площади, что позволило начать капремонт ст. метро «Ладужская», а также восстановление трамвайных путей на Старо-Петергофском проспекте.

Николай Линченко:

— На ремонт трамвайных путей в 2024 году заложено 4 млрд рублей.

В 2024 году будут введены в эксплуатацию пешеходный переход в районе «Лахта Центра», 2-й этап Петрозаводского шоссе, два участка реконструированного Колпинского шоссе суммарной длиной более 3 км, два участка Цитадельского шоссе — один реконструированный и один новый. Планируется открыть рабочее движение по комплексу УДС южного намыва (шесть улиц), по 3-му участку Цитадельского шоссе, по Кронштадтскому шоссе от КЗС до Цитадельской дороги.

На ближайшую перспективу намечено завершение формирования транспортно-го обхода центра города (ЗСД, набережные Обводного канала и правого берега Невы), строительство новых трамвайных линий, высокоскоростной ж.-д. магистрали Москва — Санкт-Петербург.

Николай Линченко:

— Будем наращивать объем финансирования по ремонту дорог, в 2024 году на эти цели предусмотрено порядка 12 млрд рублей.

ЗА СЧЕТ БЮДЖЕТА В 2023 ГОДУ ВВЕДЕННЫ

-  10 детских садов на 1 860 мест
-  8 общеобразовательных школ на 7 050 мест
-  1 школа дополнительного образования на 300 мест
-  4 объекта здравоохранения
-  1 объект спорта
-  7 объектов иного назначения (жилье, культура, транспортная система, пожарные депо)

Источник: правительство Санкт-Петербурга, комитет по строительству

Мосты, путепроводы, транспортные развязки

Был проведен ремонт на 40 объектах в здании «Мостотреста»: мостах, путепроводах и набережных. Продолжается адаптация мостов для маломобильных групп населения.

Введены в эксплуатацию Кристальный и Прозрачный мосты в районе «Лахта Центра».

Открыто рабочее движение по новому путепроводу на пересечении Петрозаводского и Лагерного шоссе, по первым трем съездам Шкиперской развязки ЗСД, ввод которой планируется к 2025 году. Рабочее движение по Московско-Дунайской развязке открыто на одном новом путепроводе (через Московское шоссе), на остальных участках откроется в 2024 году.

Александр Федотов:

— По реализации проекта Московско-Дунайской развязки мы вышли на финишную прямую. Решили все имущественно-правовые вопросы с землей и приступили к реализации завершающего этапа.

В 2024 году намечен ввод в эксплуатацию Витебской развязки — первого этапа ШМСД.

Николай Линченко:

— Это — 114 опор, 4 км только шумозащитных экранов, 218 тысяч м² асфальта и более 20 тысяч тонн металлоконструкций.

В 2024 году также планируется строительство моста через Черную речку, открытие рабочего движения по пешеходному переходу под Биржевым мостом.

Метро, порты, вокзалы, терминалы, АЗС

Строятся станции метро «Путиловская», «Театральная», «Юго-Западная», «Горный институт». Намечено строительство более 120 объектов метрополитена. Ведутся проектные работы по Красносельско-Калининской линии и продолжению Невско-Василеостровской.

Александр Федотов:

— В 2023 году удалось переломить ситуацию в метростроении. В тестовом режиме запущены два тоннелепроходческих щита, начался перенос инженерных сетей на территории строительной площадки станции «Богатырская». Кратно увеличено количество рабочей силы на стройплощадках. Все это говорит о том, что кризис метростроения в городе находится на стадии преодоления.

Николай Линченко:

— В начале 2024 года планируется запуск еще одного тоннелепроходческого щита, в августе метростроители должны получить еще два от Обуховского завода, на котором был размещен заказ.

В 2024 году намечен ввод в эксплуатацию ст. метро «Горный институт», будет завершено строительство «Юго-Западной» и «Путиловской». В первом полугодии должна закончиться реконструкция «Чернышевской», которая позволит увеличить пропускную способность на 6,5 тыс. человек в сутки за счет дополнительного эскалатора.

Юлия Киселева:

— В генеральном плане Санкт-Петербурга безусловно и безоговорочно отдан приоритет общественному транспорту. Это не только развитие метрополитена, но еще и два автовокзала на севере и юге города у ст. метро «Парнас» и «Купчино». Это 59 транспортно-пересадочных узлов, которые разгрузят основные магистрали от личного транспорта и позволят горожанам более комфортно добираться до мест работы или жительства. Это семь трамвайных депо и новые трамвайные линии.

Для новой высокоскоростной ж.-д. магистрали Москва — Санкт-Петербург будет построен новый современный вокзал на Лиговском проспекте и новый вокзальный комплекс для электричек у ст. метро «Волковская».

Аэропорт «Пулково»

Подписано дополнительное соглашение по строительству второй очереди на основе механизма ГЧП, заключен контракт на проектирование фазы «А», которое планируется завершить в середине 2025 года. Намечено строительство на территории аэропорта топливозаправочного комплекса для воздушных судов (ТЗК «Пулково»).

Терминал «Петролеспорт»

Получено положительное заключение экспертизы на проектную документацию по строительству склада подъемно-транспортной техники, накопителя контейнеров с площадкой для взвешивания, такелажного склада.

НА ВНЕБЮДЖЕТНЫЕ СРЕДСТВА В 2023 ГОДУ ВВЕДЕННЫ

-  31 детский сад на 5 080 мест и 3 совмещенных объекта образования на 1 000 мест
-  7 школ на 6 425 мест
-  5 встроенных объектов здравоохранения
-  2 поликлиники
-  2 объекта иного назначения

Источник: правительство Санкт-Петербурга, комитет по строительству

Нефтяной терминал в Большом порту Санкт-Петербурга

Ведутся работы по реконструкции существующих и строительству новых объектов по перевалке и хранению нефтепродуктов. Завершение строительного проекта планируется на 2029 год.

Транспортно-логистический комплекс «Адмирал»

Завершен последний этап строительства на Волхонском шоссе, получено разрешение на ввод в эксплуатацию.

Сеть автомобильных газонаполнительных компрессорных станций (ГНКС) для заправки газомоторным топливом

До 2025 года планируется построить 25 объектов, возведены 15, проектируются и строятся четыре.

Промышленность

Юлия Киселева:

— В генеральный план губернатором Санкт-Петербурга заложен важный принцип развития промышленности. Площадь производственных территорий увеличилась на 630 гектаров. Был принят ряд решений по сохранению существующих промышленных площадок для дальнейшего развития производств.

Завод жидких лекарственных препаратов ООО «Гротекс»: получено разрешение на строительство 3-й очереди.

Производственный комплекс по изготовлению фасовочно-упаковочного оборудования «Таурис Феникс»: ведется проектирование объекта, завершение строительства намечено на 2027 год.

Завод лекарственных препаратов «Самсон Мед»: строительный проект реализован на 76%, завершение работ намечено на 2026 год.

Спорт, туризм, культура

Введена в эксплуатацию «СКА-Арена», планируется строительство парка культуры и отдыха на прилегающем участке.

Реализуются инвестиционные проекты в сфере туризма.

Городской кластер «Остров фортов» (Кронштадт) — открыты три очереди парка, Музей военно-морской славы (в том числе внутренняя экспозиция подводной лодки К-3) и также конгрессно-выставочный центр, завершение проекта планируется в 2030 году.

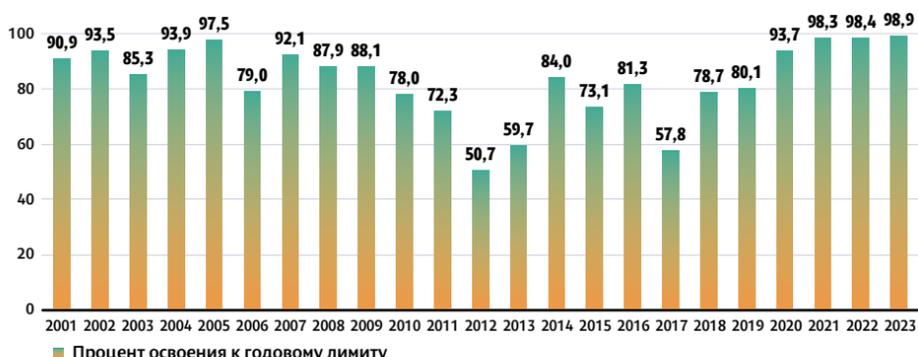
Новая Голландия — реализованы три очереди, окончание намечено на 2025 год.

Оранжереи Таврического сада — реализованы три очереди.

Круглогодичный морской курорт «Горская» — реализуется в рамках федеральной программы развития туризма «Пять морей и озеро Байкал».

Осуществляется ряд проектов приспособления объектов культурного наследия под гостинично-туристические комплексы: Дача Кинга, особняк В. И. Турчаниновой на Среднем проспекте, 40, здание на Каменноостровском проспекте, 58–60.

ОСВОЕНИЕ БЮДЖЕТА КОМИТЕТА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



Источник: правительство Санкт-Петербурга, комитет по строительству



Группа компаний



КРАШ МАШ

- Демонтаж зданий и сооружений
- Земляные работы, ограждающие конструкции
- Реконструкция зданий
- Реновация территорий
- Ликвидация накопленного экологического ущерба

LISTED IN THE
d&ri
100
2023

№1 РЕКОРДЫ 2023
РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ
ПОБЕДИТЕЛЬ
КОМПАНИЯ ПО ДЕМОНТАЖУ И РЕНОВАЦИИ №1

www.crushmash.com
8 (800) 511-08-08