

ОБЗОР: Строители и архитекторы Ростовской области намерены развивать ответственный девелопмент

Ростов-на-Дону. 1 декабря. ИНТЕРФАКС-ЮГ - Активное развитие рынка недвижимости Ростовской области повлекло за собой необходимость в изменении подхода к градостроительной деятельности. С ростом спроса на жилье комфорт- и бизнес-класса растет и конкуренция между застройщиками. Как не снизить качество возводимых объектов в борьбе за покупателя, внедрять новые технологии и успевать за меняющимися трендами, обсудили представители отрасли - девелоперы, архитекторы, проектировщики, эксперты по урбанистике, общественники. Все участники дискуссии сошлись во мнении, что необходимо наращивать взаимодействие и развивать ответственный девелопмент.

СЕсть ЗА СТОЛ ПЕРЕГОВОРОВ

Как сообщил коммерческий директор компании "Неометрия" Алексей Лысенко, современный рынок недвижимости развивается быстрыми темпами, но зачастую погоня за скоростью приводит к ухудшению качества.

"Соответственно наша задача - навести мосты, наладить коммуникации между бизнесом, властью, обществом и профессиональным комьюнити. Рынок диктует нам необходимость изменения подхода - покупатель уже знает, чего он хочет, понимает, что его решение приобрести квартиру связано с покупкой не только квадратных метров, а образа жизни. И мы, как бизнес, конкурируем в этом", - сказал Лысенко.

По его словам, аналитики компании, изучив спрос, выяснили, что ростовский рынок начинает обретать относительно новый класс жилья - увеличивается доля объектов бизнес и премиум-сегмента.

"Мы за 2023 год на 100% практически приросли к 2022 году с точки зрения объема сделок. И, в принципе, тренд на уменьшение объема сделок мы не прогнозируем. То есть рынок Ростова-на-Дону обновляется, будет строиться больше жилых комплексов", - пояснил Лысенко.

Он отметил, что такой большой прирост в объеме сделок произошел, в том числе, благодаря государственной поддержке, ипотечным программам. На сегодняшний день 94% сделок на ростовском рынке недвижимости происходят с использованием различных ипотечных программ. "Но, помимо привлечения покупателей, при возведении жилья всегда необходимо вписываться в архитектурный код того или иного города, учитывать его градостроительные особенности и потребности с точки зрения архитектуры, инфраструктуры", - добавил коммерческий директор "Неометрии".

Директор ООО "Научно-проектная организация "Южный градостроительный центр" Сергей Трухачев подтверждает впечатляющие масштабы строительства, но считает, что необходимо учитывать и количество непроданных квартир.

"К сожалению, в дискуссии по поводу строительства жилья мы, по-прежнему, находимся в рамках каких-то представлений конца советской экономики, когда строительство жилого дома после его ввода в эксплуатацию автоматически означает, что квартира найдет своего хозяина. Но на самом деле сегодня это не так", - сказал Трухачев.

По его словам, ответственность в девелопменте - это усилия не только со стороны застройщиков, но и со стороны городского сообщества, администрации. Поскольку строители осваивают выделенную им территорию и несут ответственность только перед покупателями. А экологические последствия застройки, нагрузка на коммуникации и транспортную инфраструктуру - это зона ответственности, которая распределяется между застройщиками, администрацией, городским сообществом.

"И вот здесь, мне кажется, у нас идет существенная недоработка", - добавил Трухачев, отметив, что необходимо говорить о формировании нового подхода в этом вопросе.

С ним согласен первый заместитель руководителя рабочей группы Общественной палаты Ростовской области по вопросам ЖКХ и строительства, председатель гильдии строителей Новочеркасска (Ростовская область) Александр Макаров.

По его словам, сейчас в регионе идет процесс реновации - сносят дома, построенные в 1960-70-е годы, а на их месте массово возводят многоэтажки.

"Я по роду своей деятельности проезжаю по всем микрорайонам (Новочеркасска - ИФ), которые сейчас застроены и люди обживают. Они отличаются только тем, что в 1960-е годы дома строили по одной программе. А сейчас строят разные застройщики, у которых свои проекты. (...). Понятно, надо развивать эту отрасль, надо строить. Здесь вопрос качества архитектурных параметров объектов", - сказал Макаров.

Он добавил, что часть квартир в новостройках приобретают горожане для улучшения жилищных условий, часть - организации, часть - люди, желающие вложить в недвижимость для последующей перепродажи.

"Но часть квартир, действительно, простаивает. И это не только у нас в Новочеркасске, эта проблема существует, я думаю, везде по области. (...) В связи с этим у меня предложение, чтобы застройщики контактировали

непосредственно с архитекторами, которые видят перспективу развития города, знают его историю", - подчеркнул Макаров.

Трухачеву и Макарову оппонирует заместитель генерального директора "Региональной корпорации развития Ростовской области" Игорь Далаксакушвили. Он поясняет, что в регионе нет непроданной недвижимости, поскольку несколько лет действует система эскроу-счетов, проектного финансирования, а при проектом финансировании "в случае большого количества непроданной недвижимости застройщики и банки уже бы разорились".

"Но такой проблемы мы не наблюдаем. Значит все-таки продано, сделки закрыты. Раз продано, значит, есть спрос. (...) Конечно, должны быть совместные усилия и города, и застройщика, и архитектурного сообщества, и жителей. На мой взгляд, ответственный девелопмент - это не делать плохо для максимизации прибыли. Плохо - это не значит 15 этажей, это не значит индивидуальный фасад. Плохо - это когда ты хочешь максимизировать прибыль и начинаешь всеми способами нарушать строительные нормы", - сказал Далаксакушвили.

НА ЧАШЕ ВЕСОВ - ЭТАЖИ

Вопрос этажности новых микрорайонов - камень преткновения как градостроителей, так и представителей общественности. Что предпочтительнее строить в городе - многоэтажки или малоэтажные дома? С одной стороны - это нагрузка на инфраструктуру, с другой - экономия площади. Дискуссия по этому вопросу не прекращается, но эксперты отрасли сошлись во мнении, что главное - качество.

Руководитель федеральной программы "Семейный капитал", эксперт-советник по инвестициям в недвижимость Евгений Ткачев уверен, что качественное строительство - инвестиции в будущее застройщика.

"У нас есть потребитель, мы понимаем, что жилищные условия улучшаются, условно говоря, раз в семь лет, а девелопер, который работает на территории города или региона, он не фирма-однодневка, он работает 10, 15, 20 лет и более. То есть мы понимаем, что, делая качественный продукт, мы делаем задел себе на будущее", - сказал Ткачев.

Заместитель генерального директора "Региональной корпорации развития Ростовской области" Игорь Далаксакушвили предложил участникам дискуссии представить, что в Ростове-на-Дону вместо многоэтажек строят исключительно четырех- и пятиэтажные дома.

"Возьмите объемы жилья, построенные за последние 15 лет и умножьте площадь застройки этих домов на гектары, которые потребуются для их строительства. Где эта земля в Ростове? Куда Ростов должен был уйти за это время? В Новочеркасск? Растягиваются коммуникации, растягивается

транспорт. Мнение, что если мы построим многоэтажку, то всем станет плохо ездить, понятно. Но что будет, если мы построим малоэтажку, но растянем ее на 50 км? Вопрос этажности требует правильного подхода", - подчеркнул Далаксакушвили.

Коммерческий директор девелопера "Неометрия" Алексей Лысенко отмечает, что представителям бизнеса, власти и общественности необходимо стараться максимально находить точки соприкосновения, чтобы действовать, не ущемляя интересы друг друга.

"Допустим, у бизнеса есть запрос на высотное строительство. Есть такое понятие, как вертикальный город - чем выше дом мы построим, тем больше свободной площади останется под благоустройство. Есть градостроительные нормы, есть не закрепление законом нормы, но их тоже нужно придерживаться и быть в постоянном диалоге, чтобы решать вопросы максимально оперативно и профессионально, - пояснил Лысенко.

Руководитель общественного движения "Городской патруль" (Ростов-на-Дону) Елена Хатламаджиян считает, что город должен развиваться, и от "высоток" - не уйти.

"Но очень хотелось бы, чтобы это было не за счет исторического центра, не за счет зеленых насаждений. На самом деле в Ростове-на-Дону за последние 20 лет озеленение уменьшилось на 40%. Это официальное научное исследование наших специалистов", - добавила Хатламаджиян.

По ее словам, согласно информации администрации города, за последние три года при застройке было не посажено 4 тыс. компенсационных деревьев.

Руководитель и главный архитектор архитектурного бюро ООО "Новая Р.А.С.А.", член Союза Архитекторов России Андрей Дойницын отмечает, что формированием концепции строящегося жилья должны заниматься профессиональные архитекторы.

"Никто не против высотного строительства. Вопрос - о смешанной этажности, о каскадной этажности, интересных проектных и архитектурных решениях", - подчеркнул Дойницын.

COVID-НЫЕ ТРЕНДЫ В НЕДВИЖИМОСТИ

Коронавирус и введенная в связи с ним "удаленка" существенно повлияла на рынок недвижимости. Жители многоквартирных домов, оказавшиеся на самоизоляции в своих "квадратных метрах" оценили прелести жизни в частном секторе. В связи с этим активизировался спрос на загородном рынке. Для возвращения интереса покупателей к многоквартирным домам девелоперы начали развивать инфраструктуру внутри жилых комплексов.

"Когда начался ковид и "удаленка", мы увидели рост миграции населения из городов в частный сектор. Был "бум" покупки загородных участков, строительства частных домов, потому что люди, работая из дома, поняли, что сидеть в коробке квартиры и сидеть у себя на даче - это абсолютно разные вещи с точки зрения качества жизни", - сказал коммерческий директор компании "Неометрия" Алексей Лысенко, отметив, что сейчас на рынке увеличивается спрос как на квартиры, так и на индивидуальные дома.

"В ковидные времена многие люди начали работать из дома, и сейчас мы видим, что девелоперы делают зарядки для ноутбуков и телефонов во дворе, зону Wi-Fi. То есть предоставляют людям возможность работать не только в квартире, но и взять ноутбук и поработать в саду. При этом тренд на развитие инфраструктуры жилых комплексов развивается не только в премиум сегменте, но и в эконом-классе", - сообщила бренд-стратег федерального девелопера "Неометрия" Алена Адрахманова.

Она отметила, что анализ потребительского спроса показал, что 80% покупателей считают, что жилье должно подходить под их образ жизни.

"Здесь не будет неожиданного открытия, что большинство людей, в свободное от работы и учебы время, любят гулять на природе, заниматься спортом, делать покупки в магазинах, играть с детьми, ходить в кафе, рестораны. И наша задача здесь - предоставить человеку возможность как можно качественнее проживать эти моменты в непосредственной близости от своего дома", - сказала Адрахманова.

При этом квартиры в новостройках люди чаще всего ассоциируют с комфортом и современностью, которые включают в себя не только дизайн и современные технологии, но и экономию времени, ресурсов, безопасность и статус.

"Согласен с Аленой (Адрахмановой - ИФ) - мы следуем за модой, немножко отставая от Москвы и других столиц, но мы следуем за ней. И я вам скажу: то, что было 10 лет назад в благоустройстве территории и сейчас - разные вещи. Но проблема понятна, давайте не будем делать плохо ради прибыли. Это можно, я был девелопером и знаю - можно", - подчеркнул заместитель генерального директора "Региональной корпорации развития Ростовской области" Далаксакушвили.

ЗАВЕТНОЕ КРТ

Заместитель генерального директора "Региональной корпорации развития Ростовской области" считает, что хорошим инструментом развития города является комплексное развитие территорий (КРТ) - при его правильном применении.

"Главная суть КРТ - это договор между муниципалитетом и застройщиком. Здесь есть несколько вариантов. Первый - когда владелец территории приносит в администрацию города матер-план и предлагает свой вариант развития территории. Город одобряет и идет навстречу инициатору проекта, например, в решении вопросов дорожной инфраструктуры. Второй вариант КРТ - город выставляет участок земли на торги с условием его застройки согласно плану, предложенному администрацией и одобренному городским сообществом. В плане прописаны и фасадные решения, и этажность", - сказал Далаксакушвили.

По его словам, третий вариант применяется только в Москве, но актуален для всех регионов РФ. К примеру, есть участок бывшего предприятия, вокруг которого возведены современные микрорайоны. И этот участок портит облик района и города. Тогда город предлагает собственнику участка построить его согласно разработанному администрацией плану. Собственник либо соглашается, либо город выкупает этот участок по рыночной цене и выставляет на торги под застройку и развитие.

В свою очередь председатель комитета по градостроительной деятельности торгово- промышленной палаты (ТПП) Ростовской области, председатель правления концерна "Единство" Геннадий Наумов обращает внимание на то, что комфорт городской среды определяется не только придомовой территорией и коммерческой инфраструктурой, но и транспортной доступностью.

"Представьте себе, что площадь дорог в городе равна площади стоящих на них автомобилей. Уже никто никуда не поедет, правильно? Раньше дороги строились с учетом количества автомобилей с запасом в три раза. Сейчас этот запас во много раз исчерпан. А дальше происходит достаточно простая вещь - построены огромные микрорайоны, но у многих людей жизнь проходит в центре, дома они находятся только ночью. И вот каким образом им попасть в центр, используя существующие транспортные магистрали?", - задается риторическим вопросом Наумов.

Он подчеркнул, что попытка решить эту проблему за счет строительства подземных парковок под зданиями привела к противоречию с девелоперами.

"Парковки строить невыгодно, потому что себестоимость подземной парковки примерно равна себестоимости однокомнатной квартиры. Но продать ее за эту цену никому не удастся, а без парковок квартиры уже плохо продаются. И, опять-таки, увеличение количества стоянок влечет за собой рост числа автомобилей, которые будут там стоять", - отметил Наумов.

По его словам, одним из вариантов решения транспортной проблемы может стать грамотное развитие сети общественного транспорта с учетом потоков населения, которые надо перемещать из новых микрорайонов.

По мнению коммерческого директора "Неометрии" Алексея Лысенко, при реализации КРТ в регионе можно взять за основу московский опыт по минимизации локальных передвижений населения.

"То есть мы даем району максимальное количество рабочих мест, чтобы жители не выезжали в центр города и не добавляли трафика. Конечно, это не решит проблему заторов полностью. Здесь необходим комплексный подход - расширение дорог, внедрение альтернативных видов транспорта", - пояснил Лысенко.

ВСЕ ПОРТИТ КАДРОВЫЙ ВОПРОС

Одной из проблем современного строительства, по мнению ростовских архитекторов, является несвоевременное привлечение квалифицированных архитекторов к возведению новых микрорайонов.

Архитектор, руководитель проектов бюро "AD Project" Антон Горбатых рассказал, что часто им приходит запрос от застройщиков изменить фасады построенного дома или дома уже с готовой документацией и пройденной экспертизой.

"И ты смотришь на этот дом и говоришь: нужно менять и планировку квартир, поскольку из всех типологий квартир в доме только одна - хорошая. На это застройщик отвечает, что квартиры уже продаются, и необходимо просто переделать фасады. И мы отказываемся от такой работы, поскольку она требует комплексную замену проекта с новым эскизом, экспертизой и всем остальным. Поэтому, в моем понимании, девелопер тем от строителя и отличается, что сразу прогнозирует результат", - отметил Горбатых.

С ним соглашается управляющий партнер архитектурного бюро Masterplan Алексей Кринчик, отмечая, что от трети до половины проектов, над которыми сейчас работает его компания, это - исправление ошибок предыдущих проектировщиков.

"Почему так происходит - для меня большой вопрос, т.к. часто невозможно ничего сделать без радикальных изменений самого проекта, в местоположении, в градостроительной ситуации и так далее", - сказал Кринчик. Вместе с тем он добавил, что сейчас наблюдается улучшение этой ситуации. Есть практика градостроительных советов в Москве и Санкт-Петербурге. В Ростове также наметилась тенденция привлекать компетентных специалистов к формированию архитектурно-градостроительного облика города, отметил Кринчик.