

Эксперты оценили, можно ли заработать на бирже больше, чем на покупке инвестиционной квартиры

ПРИЛОЖЕНИЕ К «РОССИЙСКОЙ ГАЗЕТЕ»

9 августа 2024 пятница № 176 (9418)

**КАДРЫ /**  
Российские строители ищут молодых специалистов  
**Работа на свежем воздухе**

**Антон Глушков**, президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ)

Строительная отрасль была и остается одним из важнейших секторов российской экономики, генерируя порядка 13 процентов ВВП. В 2023 году объем строительных работ в денежном выражении составил около 15 триллионов рублей, и на данный момент в секторе строительства трудятся более 6 миллионов человек.

В строительстве заняты около 6 миллионов человек. Это почти 15 процентов рабочей силы страны

Исходя из этих цифр, можно говорить о том, что любые изменения либо сложности в стройке, в том числе существующий дефицит кадров, значительно отражаются на экономике страны в целом. При этом, по итогам прошлого года, строительная отрасль заняла четвертое место в рейтинге направлений экономики с самым высоким кадровым дефицитом.

По данным портала «Работа России», на июнь 2024 года в сфере строительства было открыто порядка 200 тысяч вакансий. В общем объеме требующихся специалистов лидируют рабочие по таким специальностям, как бетонщики, арматурщики, штукатуры, сварщики, каменщики и отделочники. С учетом активного роста объемов строительства, включая инфраструктурные и промышленные проекты, при нынешней рекордно низкой безработице в целом по стране и сложившейся демографической ситуации, очевидно, что без активных действий с нашей стороны дефицит рабочей силы в строительстве будет расти и дальше. Чтобы избежать этого, отрасли нужен новый имидж — молодежь должна воспринимать ее как надежного, стабильного и привлекательного работодателя с хорошими карьерными перспективами.

А4

**ПРЯМАЯ РЕЧЬ /** С 2025 года стартует новый Национальный проект «Инфраструктура для жизни»

## Как программу назовут

**Ксения Демьяненко**

Почти два года назад премьер-министром Михаилом Мишустиним была утверждена Стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года, предполагающая среди прочего обновление жилого фонда более чем на 20 процентов. О том, как идет ее реализация, накануне Дня строителя «Российской газете» рассказал статс-секретарь, заместитель министра строительства и ЖКХ Российской Федерации Юрий Муценок.

*Юрий Петрович, какие цели заложены в Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ и как планируется их достичь?*

**ЮРИЙ МУЦЕНК:** Основной целью нашей работы остается повышение качества жизни граждан, улучшение их жилищных условий, повышение комфорта и безопасности городской среды. Это строительство нового жилья, объектов социальной инфраструктуры, благоустройство территорий и модернизация ЖКХ. По этим направлениям работа должна проводиться комплексно и системно.

Стратегия — это первый документ, который взаимовызывает комплексное обновление и развитие городских агломераций и опорных населенных пунктов, повышение доступности нового жилья, повышение качества и эффективности строительства, а также наиболее эффективные меры и инструменты для обновления коммунальной инфраструктуры. В реализации этих задач мы опираемся и на развитие новых технологий, применение инновационных строительных материалов, цифровизацию процессов и процедур инвестиционно-строительного цикла.

Как вы знаете, в начале мая этого года президент подписал новый «майский» указ, в котором перед нами поставлены амбициозные задачи. Для их решения сейчас формируется новый национальный проект «Инфраструктура для жизни», который будет запущен с следующего года. В нем будут продлены все действующие меры господдержки, которые показали свою эффективность и направлены на синхронизацию ввода жилья, объектов инфраструктуры, а также на создание новых рабочих мест. Ведется разработка проектов паспортов



В этом десятилетии в России будет построено 1 миллиард квадратных метров нового жилья.

**АКЦЕНТ**

**К 2030 ГОДУ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ РОССИЯН ЖИЛЬЕМ ДОЛЖНА ВЫРАСТИ ДО 33,3 КВ. М НА ЧЕЛОВЕКА**

федеральных проектов, в сентябре они должны быть представлены президенту. Сейчас ведем активную работу над синхронизацией стратегии и паспортов национального и федеральных проектов.

*В стратегии предусмотрено сокращение инвестиционно-строительного цикла на 30 процентов. Удастся это сделать?*

**ЮРИЙ МУЦЕНК:** Да, сокращению инвестиционно-строительного цикла в стратегии уделено особое внимание. От количества административных процедур, которые должен пройти застройщик в рамках инвестиционно-строительного проекта, зависит скорость возведения жилья, детских садов, школ, больниц,

спортивных сооружений, гостиниц, предприятий, торговых-развлекательных центров, объектов транспортной и коммунальной инфраструктуры. Эти объекты затрагивают практически все сферы жизни людей, их работу, отдых, а также влияют на рост инвестиций и развитие экономики нашей страны.

Сейчас оптимизируются обязательные требования, позволяющие устранить дублирование, избыточные и устаревшие нормы, а также обеспечить гибкий механизм актуализации нормативной базы. С 2021 года сроки реализации проектов по строительству в России уменьшены практически в два раза — с 6 до 3,5 года (с 2181 до 1300 дней). Общее количество документов, сведений, матери-



**Юрий Муценок:** Сроки строительства сократились почти в два раза.

алов и согласований сокращено с 989 позиций до 607. До конца года планируется сократить этот список до 600 позиций, а к 2030 году их должно остаться только 350.

*Когда развернется в полной мере процесс модернизации ЖКХ? Стратегией предусмотрено существенное обновление этой сферы.*

**ЮРИЙ МУЦЕНК:** Жилищно-коммунальное хозяйство России яв-

ляется одним из самых больших в мире по своему масштабу. На данный момент это почти миллион километров сетей и более 243 тысяч площадных объектов. Для нормального функционирования сферы ЖКХ необходимо продолжать строить и модернизировать объекты теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в рамках Комплексной программы модернизации коммунальной инфраструктуры.

А2

**КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС /**  
Часть покупателей уйдет на вторичный рынок из-за отмены льготных займов

**Первичка без ипотеки**

**Александр Фейст**

Последние четыре года главным драйвером российского рынка недвижимости была льготная ипотека с господдержкой — к концу прошлого года доля проданных новых квартир по этой программе составляла 80–90%. Объемы выдачи таких займов влияли не только на продажи новостроек, но также в значительной степени формировали цены на вторичном рынке и арендные ставки в крупных городах страны — начиная с весны 2020 года в рамках программы было выдано более 1,6 миллиона кредитов на общую сумму около 6 триллионов рублей. Но с 1 июля ее действие было прекращено. В беседе с отраслевыми экспертами «РГ» выяснила, как изменится рынок недвижимости в стране после отмены программы и что будет с продажами жилья и ценами.

После отмены льготной ипотеки спрос на жилую недвижимость начал перераспределяться. Особенно это заметно среди потребителей, для которых данная программа была ключевым фактором при покупке жилья, отмечает представитель девелопера 3-RED Мария Хурамышкина. По ее словам, это привело к умеренному снижению спроса на первичном рынке, особенно в сегменте эконом-класса, где покупатели наиболее чувствительны к изменениям ставок.

А3

**ТЕХНОЛОГИИ /** Российское ПО становится ключевым фактором развития строительства  
**Отличная замена**

**Андрей Кутузов**

Стратегия развития строительной отрасли предполагает переориентацию с импорта стройматериалов и сопутствующей продукции на локализацию их производства в России. Впрочем, уже к концу 2022 года их доля в общем объеме стройки, по данным минпромторга, не превышала 4 процентов — в большинстве случаев это касается керамогранита, сантехники, фасадного крепежа, систем кондиционирования и вентиляции, строительной химии и минеральной изоляции. Совершенно иная история складывалась в сегменте цифровых технологий: по данным аналитиков, доля зарубежного ПО в секторе составляла 56%. «РГ» выяснила у отраслевых экспертов, что изменилось за два года.

Как и в любой другой критически важной области российской экономики, в строительстве цифровизация становится ключевым фактором повышения производительности труда, особенно в ситуации дефицита кадров. Еще в апреле 2023 года президент Владимир Путин поручил кабмину проработать новые меры по вовлечению молодежи в стройотрасль и расширить применение цифровых технологий в проектировании, строительстве и техобслуживании зданий. Это косвенно подтверждает, что серьезных проблем с доступностью стройматериалов в России нет, а специфические потребности покрываются импортом из дружественных стран.

А2



**ГОТОВЫЕ И СТРОЯЩИЕСЯ ДОМА В 7 РАЙОНАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

- ✓ АВТОРСКАЯ АРХИТЕКТУРА
- ✓ ДИЗАЙНЕРСКИЕ ПАРАДНЫЕ
- ✓ КОНЦЕПТУАЛЬНОЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО

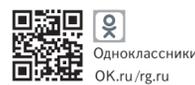
**АВТОРСКИЕ ДОМА**  
СТРОИМ С 2001 ГОДА



**RSTI.RU | 812 331 50 00**

\*ЖК «Кинопарк». Застройщик: общество с ограниченной ответственностью «РСТИ на Тамбасова (специализированный застройщик)». Адрес: г. Санкт-Петербург, улица Тамбасова. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф. Не является публичной офертой. \*\*ЖК «Лайнер». Застройщик: общество с ограниченной ответственностью «РСТИ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)». АДРЕС: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ОКТЯБРЬСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, УЧАСТОК 237. ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ НАШ.ДОМ.РФ. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПУБЛИЧНОЙ ОФЕРТОЙ. \*\*\*ЖК «Беларт». Застройщик: общество с ограниченной ответственностью «РСТИ (специализированный застройщик)». АДРЕС: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КАЛИНИНСКИЙ РАЙОН, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ФИЛИНСКИЙ, ПОЛОСТРОВСКИЙ ПРОСПЕКТ, УЧАСТОК 13. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПУБЛИЧНОЙ ОФЕРТОЙ. \*\*\*\*ЖК «Фамилия». Продавец: общество с ограниченной ответственностью «РСТИ-ФАМИЛИЯ». АДРЕС: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПЕТРОВСКИЙ, ПЕТРОВСКИЙ ПРОСПЕКТ, ДОМ 22, КОРПУС 2, СТРОЕНИЕ 1. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПУБЛИЧНОЙ ОФЕРТОЙ. \*\*\*\*\*ЖК «Академик». Застройщик: общество с ограниченной ответственностью «РСТИ на Пискаревском (специализированный застройщик)». АДРЕС: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПИСКАРЕВСКИЙ ПРОСПЕКТ. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф. Не является публичной офертой. \*\*\*\*ЖК «Кьюб». Застройщик: общество с ограниченной ответственностью «РСТИ-Нова (специализированный застройщик)». Адрес: г. Санкт-Петербург, Кубинская улица, д. 82 (участок 10). Проектная декларация на сайте наш.дом.рф. Не является публичной офертой. \*\*\*\*ЖК «Гамма Сквер». Застройщик: общество с ограниченной ответственностью «РСТИ на Глухарской (специализированный застройщик)». Адрес: г. Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 33 (северо-западнее пересечения с Планерной улицей). Проектная декларация на сайте наш.дом.рф. Не является публичной офертой.

РЕКЛАМА



## ТРЕНДЫ / Новые запросы покупателей трансформировали рынок первичной недвижимости Перспективное жилье

Денис Гонтарь, «Российская газета»

Сегодня недостаточно просто построить дом и сдать его в эксплуатацию. Больше внимания современные покупатели уделяют дизайну, экосистемам, пакетным предложениям и развитой инфраструктуре. О том, как новые веяния меняют рынок недвижимости, в интервью «РГ» рассказала коммерческий директор компании «Группа Аквилон» в Петербурге и Ленинградской области Наталья Коротаевская.

Многие эксперты говорят о стагнации рынка недвижимости, особенно в российских регионах. Так ли это?

НАТАЛИЯ КОРОТАЕВСКАЯ: Честно, мы никакой стагнации рынка не видим. По крайней мере, в тех российских регионах, где работает наша компания. Проанализировав ситуацию, мы заметили дефицит качественных проектов уровня комфорт-класса. Они по-прежнему актуальны, несмотря на изменения ипотеки и временную турбулентность на рынке недвижимости. Все наши планы по развитию остаются в силе. Так, например, в Петербурге до конца года дадим старт сразу нескольким новым объектам. Также продолжаем активно пополнять земельный банк в регионах.

Изменился ли, на ваш взгляд, портрет покупателя недвижимости? Как под его потребности подстраивается бизнес?

НАТАЛИЯ КОРОТАЕВСКАЯ: Покупатель все больше внимания уделяет деталям. Он не только ориентируется на доступный платеж по ипотеке, но и смотрит в будущее, пытается понять, насколько перспективны и долгосрочным будет жилье.

Понятия «дома» давно вышло за пределы квартиры. Сегодня люди оценивают его комплексно: это сам объект, локация, планировка, благоустроенный двор, инфраструктура. Все больше внимания уделяют системам безопасности и «умному дому». Эти потребности

мерка. С другой — он отлично демонстрирует меняющиеся потребности покупателей, которые все больше внимания уделяют комфорту, инфраструктуре, индивидуальному дизайну.

Сегодня конкуренцию обычным квартирам составляют апартаменты. Насколько актуален данный тренд?

НАТАЛИЯ КОРОТАЕВСКАЯ: Апартаменты пользуются высоким спросом. Они интересны как людям, которые планируют в них длительно проживать, так и перспективным инвесторам. Главная особенность заключается в том, что стоимость коммунальных услуг, например, в наших апартах не отличается от таковой для обычных квартир. Это особенно выгодно для предпринимателей, которые покупают недвижимость под сдачу, поскольку они не несут высоких затрат по коммуналке.



НАТАЛИЯ КОРОТАЕВСКАЯ: Мы предлагаем жилье с чистой отделкой, сертификатами на мебель и технику.

Для апартаментов крайне важна локация, чтобы рядом были и удобные выезды на основные магистрали, и станции метро. Например, наш проект Promenade by Akvilon находится в двух минутах от «Фрунзенской». Конкуренция на рынке высокая, поэтому важны индивидуальные программы.

Как повлияла на рынок отмена льготной ипотеки? Удалось ли девелоперам приспособиться к новым условиям?

НАТАЛИЯ КОРОТАЕВСКАЯ: Мы понимали, что нас ждет переходный период, поэтому заранее подготовились к турбулентности на рынке. Многие льготные предложения от строительных компаний будут развиваться в моменте. У нас, например, хорошо работает годовая беспроцентная рассрочка, когда 20 процентов вносятся в момент сделки, а остальная сумма — через год, но не позднее срока ввода дома в эксплуатацию.

Увеличиваются лимиты на траншевую ипотеку, которая позволяет в пять раз снизить платеж в первый год кредитования. Мы, как и многие компании, предлагаем свои субсидированные программы со льготными ставками от трех до восьми процентов годовых.

Сейчас усиливается поддержка постоянных клиентов, действуют скидки по семейной ипотеке и при использовании материнского капитала, по региональным жилищным программам, есть дополнительные льготы для IT-специалистов, сотрудников метрополитена, военнослужащих, студентов и сотрудников компаний-партнеров.

Мы предлагаем свои субсидированные программы со льготными ставками от трех до восьми процентов годовых

Что популярно в бизнес-сегменте, среднеценовом и стандарт-классах?

НАТАЛИЯ КОРОТАЕВСКАЯ: Это уже упомянутый комфорт-класс. Этот продукт, на наш взгляд, является самым востребованным и, главное, устойчивым на рынке. Поэтому у нас нет проектов ниже классов, чем комфорт. Одним из показательных проектов, который характеризует современные тренды, является комплекс INDY Towers в Москве. На его примере можно наблюдать, какое внимание уделяется деталям в проектах благоустройства. Мы приглашаем в партнеров такие ведущие бюро, как Megabudka и DEREVO PARK.

Фишка INDY Towers — в авири-флорариуме, где размещаются певчие птицы и различные растения. Сад займет около 74 процентов земельного участка. С одной стороны, проект уникальный даже по столичным

Строительные компании вкладываются не только в жилищную недвижимость, но и строят в порядке исторических зданий. Чем продиктованы такие решения?

НАТАЛИЯ КОРОТАЕВСКАЯ: Подобные проекты помогают создать единую экосистему, которая обеспечивает синергию между отдельными резидентами конкретного кластера и их клиентами. Как правило, помещения в таких зданиях занимает бизнес. Исторические здания привлекают туристов, становятся площадками для развития креативных индустрий.

Наша компания, например, восстанавливала знаменитый Пивзавод в Архангельске. Реставрационные работы вели на протяжении десяти лет. В итоге удалось создать первый в регионе культурный кластер.

# Отличная замена



АКЦЕНТ

## КОМПАНИИ ОХОТНО ПОКУПАЮТ РОССИЙСКИЙ СОФТ, ХОТЯ ИМ И ПРИХОДИТСЯ ПЕРЕУЧИВАТЬ СПЕЦИАЛИСТОВ

Потребность в новых цифровых продуктах ощущается более остро из-за массового исхода иностранных вендоров такого ПО.

«Наиболее остро мы ощущаем дефицит ПО для расчета конструкций», — говорит Александр Семенов. — Конечно, у нас есть свои: это ПК Лира, САПФИР, САПР «Компас» и так далее. Эти программы были разработаны давно, они очень неплохие. Единственное, все эти годы российские предприятия их не поддерживали — нам было удобнее использовать импортное ПО, потому что у всех оборудование импортное, оно легко работает с иностранным софтом».

Но разработчики перспективных и востребованных программ не сидят на месте. Сооснователь цифровой платформы для управления стройкой Pragmasoft Кирилл Поляков отмечает, что цифровизация отрасли в последние годы набирает обороты вместе с растущими запросами

рынка. Причем некоторые российские проекты оказываются эффективнее зарубежных аналогов, так как не требуют привлечения специалистов по интеграции ПО, написанию макросов, загрузке данных и так далее.

«Разрабатываются новые решения, в том числе с инструментами на базе искусственного интеллекта. Например, наш инструмент предиктивной аналитики на базе искусственного интеллекта обучается на более чем 300 реальных строительных проектах и может помогать строительным компаниям прогнозировать, какие строительные работы будут обеспечены материалами и оборудованием через три и более месяцев, предотвращать срывы сроков поставок, аварии и непредвиденные задержки и максимально точно определять сроки проекта», — говорит собеседник «РГ».

Основатель и CEO проекта BotB2B Виктор Попов добавляет, что в процессе проектиро-

цифровые технологии в строительстве существенно повышают производительность труда.

вания накапливается огромное количество различных данных, которые ложатся в основу обучения нейросетей — с их помощью можно свести к минимуму вероятность ошибки из-за человеческого фактора.

Учитывая, что стройотрасль в целом находится в самом начале пути цифровизации (2,05 балла в сравнении с 4,52 балла у финансового сектора, согласно отчету «Индекс готовности приоритетных отраслей экономики РФ к внедрению ИИ»), внедрение уникальных цифровых технологий в ближайшие годы только ускорится — в крупных городах они уже активно тестируются в реальных условиях.

«Решение столичных властей о создании копии Москвы в метавселенной — серьезный шаг к развитию города. Теперь каждый застройщик должен согласовать будущую застройку с городскими властями посредством создания 3D-моделей своего здания. И это отличное решение, которое повлияет не только на облик города, но и на его возможности. Цифровые города — это единение всех служб и жителей», — подытожил основатель IT-холдинга PlayEstate Никита Ивановский.

## НЕДВИЖИМОСТЬ / В Пензенской области построят город-курорт Едем на «Юга»

Светлана Ясная

Уникальный для региона проект будет расположен в пригороде Пензы. Площадь планируемого города-курорта «Юга» — 900 га, здесь появятся свои районы, состоящие из индивидуальных жилых домов и многоквартирных домов не выше 4 этажей.

### Памятный камень и аллея Первых

Строительство домов началось в 2024 году. В церемонии закладки первого камня в основание нового города-курорта «Юга» участвовали первые лица Пензенской области, а также многочисленные сотрудники строительной отрасли «Термодом». Это территория для активных граждан, в первую очередь — молодых семей. Она будет обеспечена всей необходимой инфраструктурой, предусмотрено строительство школ и детских садов.

Символично, что создание нового микрорайона начинается в Год семьи. Большим семьям будет предложено назвать в честь 80-летия Победы, которое будет отмечаться в следующем году, сообщили в региональном правительстве.

Важной частью церемонии стало послание будущим жителям города-курорта, которое они смогут прочитать в год завершения проекта. Его поместят в капсулу и запечатают в гранитном камне, который теперь станет одной из достопримечательностей «Югов».

После завершения церемонии рядом с памятным камнем была обустроена аллея Первых, получившая название в честь первых официальных гостей будущего города-курорта, которые своими руками посадили первые деревья.

### Почему город-курорт

Город-курорт «Юга» — это малоэтажный формат жизни, благоустроенная набережная, пляжные зоны и активности на воде, уникальный для региона парк, где будут задействованы все органы чувств. Для этого в парке разработали 5 зон: фрук-



СРЕДНЕВЕКОВЫЙ КОЛДЕНЬ. ТЕРМОДОМ

товый сад, Сиреневый парк, оранжерея с южными растениями, тактильные дорожки, фонтаны-шутки.

На въезде в город-курорт будет единая входная группа — три здания, где расположатся кофейни, супермаркет, офис УК, салоны красоты, аптеки и другие организации — все, что нужно для жизни и бизнеса. Рядом с ними — большое цветочное поле. Название выбрали не случайно. Атмосфера отдыхает, отпуска, лета ассоциируется у россиян с югом. И застройщик создает эту атмосферу в своем новом проекте, чтобы люди могли жить, работать, отдыхать в одном месте.

### Работа рядом с домом

В «Югах» создадут большое количество рабочих мест, будут активно развиваться промышленную зону.

Здесь застройщик спроектировал склады нового поколения, оснащенные высокотехнологичными средствами безопасности, а также условиями для удобной работы, транспортировки и хранения продукции. В производственном кластере планируется строительство складов в формате Light Industrial, разделенными на помещения с отдельным входом, воротами, выделенной складской зоной и административным блоком.

Подъехать к складам можно будет не заезжая в город, рядом две федеральные трассы. Трасса Р-158 — соединяет 4 крупных административных центра России: Мордовию, Нижегородскую, Пензенскую и Саратовскую области. Р-208 — соединя-

ет Тамбов и Пензу. Такое расположение обеспечит бизнесам удобную доставку материалов и продукции.

### Масштабная спортивная зона

В спортивном городе-курорте разместятся площадка для мини-футбола с искусственным газоном, разметкой, воротами, площадка для стритбола, также огороженная и безопасным покрытием. Турники и тренажеры, дорожки для утренней пробежки на свежем воздухе — не вдоль шумных дорог, а в окружении зелени — все это станет доступно для жителей «Югов».

### Загородные просторы городского формата

Уникальность проекта заключается в том, что малоэтажный формат жизни интегрирован в городскую среду. Этот проект — для тех, кто мечтает о собственном доме, но не готов отказаться от преимуществ городской жизни. В «Югах» будет собственная управляющая компания, развитая улично-дорожная сеть, вся необходимая социальная инфраструктура. И при этом у жильцов будет свой дом, уютный двор, чистый воздух, жизнь в окружении цветов и деревьев.

### Кварталы коттеджей

В июне сотрудники холдинга «Термодом» стали свидетелями начала строительства первого индивидуального жилого дома. «Всего здесь будет больше 70 домов, и это лишь небольшая часть территории проекта. Думаю, когда мы закончим с благоустройством этой части малоэтажных «Югов», ни у кого не

Город-курорт «Юга». Жить там, где обнимает теплый ветер.

останется сомнений, что нужно перебраться жить сюда», — отметил генеральный директор «Термодома» Рафик Ибрагимов.

Для будущих жителей строят теплые дома с террасами и балконами, небольшими земельными участками, где можно поставить уличный бассейн, разбить цветник или организовать зону барбекю. У каждого дома будет оборудованное парковочное место, вдоль квартала — велодорожка, ведущая к прогулочной аллее и парку Чувств.

Въезд на территорию застройщик ИЖС будет охранять, с круглосуточным видеонаблюдением. Здесь же разместят единую зону почтовых ящиков для жителей.

### Кварталы малозатяжных домов

Ряд кварталов города-курорта спроектирован в логике малоэтажной модели. Благодаря этому, создается многофункциональная среда. Дома не выше 4 этажей будут объединены тихими зелеными дворами без машин. В проекте представлены квартиры с террасами и увеличенными окнами, а на первых этажах будут располагаться магазины и сервисы.

«Вся застройка разбита на очереди, и эти очереди будут связаны отдельными пешеходными зонами, сетью велодорожек. Между каждым кварталом разобьем парки, максимально сохраним природу, которая здесь безумно красивая», — рассказал заместитель генерального директора холдинга «Термодом» Илья Ибрагимов.

## Как программу назовете

А1 Программа направлена на синхронизацию всех существующих механизмов поддержки из различных источников финансирования. Сюда войдут средства принятой недавно программы модернизации коммунальной инфраструктуры, федерального проекта «Чистая вода», инициативы «Инфраструктурное меню», а также других источников финансирования. Всего на реализацию комплексной программы будет направлено 4,5 триллиона рублей. Такой объем финансирования должен дать старт масштабным изменениям коммунальной инфраструктуры, а также стимулировать частных инвесторов вкладывать средства в сферу ЖКХ. Этот подход позволит к 2030 году обеспечить достижение поставленной цели: улучшение качества предоставляемых услуг для 20 миллионов человек и строительство 2 тысяч объектов. Также мы в непрерывном режиме работаем над совершенствованием нормативной правовой базы, готовится ряд изменений в законодательство. Эта работа позволит максимально эффективно использовать внутренний потенциал отрасли.

Какая роль в рамках стратегии отведена механизму комплексного развития территорий (КРТ)? Есть ли уже первые результаты обновления населенных пунктов?

ЮРИЙ МУЗЕНЕК: Институт КРТ позволяет всесторонне подходить к развитию городской среды, улучшению условий жизни наших граждан и, самое важное, более эффективно расселять аварийный жилищный фонд. По проектам КРТ строятся новые современные бизнес-кварталы, в которых приятно жить и работать, возводятся объекты социальной, транспортной и коммунальной инфраструктуры, а также многоквартирные дома, в том числе это влечет аварийного жилого фонда. Уже сейчас этот инструмент показал свою востребованность в регионах. За время его реализации в эксплуатацию введено около 1,4 миллиона квадратных метров недвижимости, из них 1,3 миллиона — жилье.

Обозначенный в стратегии плановый показатель принятия 500 решений о КРТ к 2024 году мы досрочно выполнили по итогам 2023 года. На данный момент во всех субъектах РФ разработаны и приняты региональные нормативные правовые акты, рассматривается возможность применения механизма КРТ в отношении более 1200 территорий площадью 30 тысяч гектаров с общим градостроительным потенциалом 221 миллион квадратных метров, из них 168 миллионов — жилье. Важно, что механизм КРТ постоянно совершенствуется.

## За новые инициативы по благоустройству проголосовали 22,2 миллиона человек. Эксперты отбирают 288 проектов-победителей на реализацию в 2025–2026 годах

Как выполняется задача по расширению участия жителей в вопросах формирования комфортной городской среды, благоустройства территории?

ЮРИЙ МУЗЕНЕК: Для решения этой задачи реализуется федеральный проект «Формирование комфортной городской среды». Его цель — создание максимально комфортных, безопасных, удобных общественных и дворовых пространств, отвечающих запросам и интересам жителей. Благоустройство улиц, парков, скверов, набережных, городских площадей люди ждут с особыми чувствами. Немаловажен и эффект от реализации современных проектов в экономике региона. Преобразованные территории становятся визитной карточкой населенного пункта и повышают его туристическую привлекательность.

За время реализации федерального проекта в России обновлено более 66 тысяч территорий, из них более 28 тысяч — общественные пространства, 38 тысяч — дворовые территории. Вовлеченность граждан в развитие городов и населенных пунктов, где они живут, растет. К участию в решении вопросов формирования комфортной городской среды жители привлекаются на всех этапах. Они сами выбирают территории для благоустройства, определяют мероприятия, которые необходимо выполнить, участвуют в обсуждении дизайн-проектов и даже в приеме завершающих работ. В этом году количество россиян старше 14 лет, заинтересованных в решении вопросов развития городской среды, достигло 22,2 миллиона человек, из них 17,2 миллиона проголосовали за объекты благоустройства в рамках Всероссийского голосования.

С 2018 года на Всероссийском конкурсе было отобрано 1027 проектов благоустройства, из них 713 проектов-победителей уже реализовано. В этом году на конкурс от 81 субъекта РФ было подано 493 заявки, в их числе 99 — Дальнего Востока. Результаты конкурса будут объявлены в рамках Всероссийского форума «Развитие малых городов и исторических поселений».

### ПОДРОБНОСТИ

Комплексная программа развития городов подразумевает создание новых мастер-планов для 200 российских населенных пунктов. Это потребует строительства 1 миллиарда квадратных метров нового жилья и введения 250 тысяч гектаров земельных участков. Важно, что вместе с обновлением коммунальной инфраструктуры и переселением граждан из аварийного жилья власти намерены повышать связанность соседних регионов за счет строительства новых дорог. Финансирование масштабных проектов будет производиться в том числе за счет инфраструктурного минимума. В число таких инструментов входят специальные казенные и инфраструктурные бюджетные займы и облигации. Они же, по словам премьер-министра Михаила Мишустина, являются самыми востребованными среди прочих. Чтобы высвободить дополнительные ресурсы на реализацию нацпроекта, регионам также спишут 2/3 задолженности по бюджетным кредитам. Серьезное внимание также будет уделяться обновлению парка общественного транспорта, чтобы сделать его более современным, комфортным, безопасным и экологичным. Согласно последним данным, которые озвучил заместитель председателя правительства Марат Хуснуллин, в состав нового национального проекта могут войти восемь федеральных проектов: развитие населенных пунктов, новые жилищные возможности, ипотека, городская среда, обновление жилищного фонда, модернизация коммунальной инфраструктуры, инфраструктурное меню и новый ритм строительства. Основные подходы и нормативные документы были сформированы уже в мае этого года. Готовый нацпроект должен быть представлен на рассмотрение Совета при президенте России к 1 сентября.

### ЧИСЛО ПОСТРОЕННЫХ КВАРТИР В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ИХ СРЕДНИЙ РАЗМЕР



ИСТОЧНИК: РОССТАТ



## НАЦПРОЕКТЫ / Пятый Межрегиональный фестиваль собрал тысячи пензенцев Огни Спутника

Александра Смирнова,  
Пенза

Микрорайон Город Спутник относительно молодой, ему всего 17 лет, но здесь уже есть свои традиции. Одна из них — дарить жителям наполненное событиями лето. Одним из самых запоминающихся событий лета-2024 стал масштабный фестиваль «Огни Спутника», приуроченный ко дню рождения микрорайона.

В этот раз он продолжался рекордные восемь дней, так что получился настоящий калейдоскоп ярких, запоминающихся событий.

В первый день на фонтанной площади выступила группа «Кар-мэн». Коллектив открыл фестиваль «Огни Спутника» и поздравил жителей с днем рождения микрорайона.

Также в рамках «Огней» состоялся межрегиональный фестиваль циркового искусства, фестиваль красок, фольклорный фестиваль, стендап-фестиваль «Культурный микрофон», модельный показ FASHION SHOW, межрегиональный турнир по боксу, квер-фест, световое шоу. В небе над Спутником проходили демонстрационные полеты.

И, конечно, каждый день лучшие пиротехнические команды региона показывали зрителям

фаер-шоу. Самые завораживающие номера отобраны на гала-концерт фаерщиков, который состоялся в пятницу, 2 августа.

В общей сложности фестиваль, организованный в рамках национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства», посетили более 10 тысяч жителей и гостей региона. Впечатления самые положительные, зрители говорят, что уже

Фестиваль, организованный в рамках нацпроекта «Туризм и индустрия гостеприимства», посетили более 10 тысяч жителей и гостей региона

нетерпением ждут следующего фестиваля и гадают, чем же еще порадует их Город Спутник в свой следующий день рождения: в 2025 году микрорайону исполнится 18, эту дату микрорайон тоже по традиции отметит с размахом.



Каждый день на фестивале устраивали световые или фаер-шоу.

# Первичка без ипотеки

А1 Вице-президент ГК «Страна Девелопмент» Александр Гурторов отмечает, что в связи с отменой господдержки 2020 года и изменения условий по семейной ипотеке уже сейчас наблюдается спад по продажам. Количество заявок в банки уменьшилось в два раза, хотя процент одобрения остался тем же.

Член комитета по строительству «Деловой России» Владимир Прохоров добавляет, что вне зависимости от дальнейшего движения ключевой ставки уже сейчас для покупателей на ипотечном рынке наблюдается не самая благоприятная динамика.

«Как правило, август и сентябрь являются одними из самых активных для застройщиков с точки зрения продаж. Именно в это время покупатели могут рассчитывать на максимальные скидки. В этом году, даже если застройщики предложат самые высокие скидки за всю историю рынка недвижимости, никакого «бума» не произойдет. Ставки банков по ипотечным кредитам достигают 20 процентов, льготной ипотеки больше нет, существующие программы урезаются, а условия для получения ужесточаются», — рассуждает эксперт в беседе с «РГ».

По словам заместителя генерального директора по коммерческим вопросам и связям с общественностью ГК «Садовое кольцо» Илья Колунова, в целом продажи снизились, но в качественных проектах снижение оказалось не таким сильным — порядка 20 процентов.

«На первичном рынке останутся те покупатели, кому будут доступны льготные ипотечные программы — то есть семейная или ИТ-ипотека. Остальные, скорее всего, пока обратят свое внимание на вторичный рынок. Однако в некоторых локациях нет вторичного жилья хорошего качества, там по-прежнему будет спрос на новые квартиры», — полагает эксперт.

По мнению Марии Хурашиной, сейчас покупатели действительно будут искать более доступные варианты на вторичном рынке, где цены могут быть более гибкими и обсужда-



АКЦЕНТ

## ДЕВЕЛОПЕРЫ ОТЛОЖАТ ЗАПУСК НОВЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ, ЕСЛИ СПРОС НА НИХ ЗАМЕТО ПРΟΣЯДЕТ

емыми. В 3-RED ожидают, что баланс между ценами на первичном и вторичном рынке наступит в течение следующих 2–3 лет.

В целом нынешние цены на новостройки люди считают завышенными, полагает Мария Хурашина. Но все равно застройщики будут стараться сохранить текущие цены на первичном рынке в ближайшие годы, уверена независимый аналитик рынка недвижимости Екатерина Литвиненко.

«По мере снижения ключевой ставки, но не ранее 2025 года может начаться рост цен на вторичном рынке недвижимости. Это будет происходить до достижения к 2026 году ценового лага между первичным и вторичным рынком в 10 процентов — на который, судя по всему, рассчитывает Банк России», — добавляет Литвиненко.

Илья Колунов отмечает, что цены на недвижимость действительно перестанут расти столь быстрыми темпами, как

это было до недавнего времени. Однако не стоит ожидать, что стоимость новостроек упадет на 40 процентов, как говорят некоторые эксперты. У застройщиков есть финансовые модели и ожидания по выручке, поэтому они не могут себе позволить уронить в одночасье цены, предупреждает представитель ГК «Садовое кольцо».

### Семьям не о чем беспокоиться

Спрос на семейную ипотеку сегодня есть, и он после одобрения условий в июле снова пошел в рост, отмечают в ГК «Страна Девелопмент». По данным двух недель с момента продления программы — 60 процентов против 48 процентов за аналогичный период годом ранее.

При этом генеральный директор агентства недвижимости Ricci Екатерина Ломтева считает, что значительный рост спроса мы вряд ли заметим, поскольку круг потенциальных

За первые пять месяцев 2024 года спрос на «Семейную ипотеку» вырос в два раза год к году.

участников программы «Семейной ипотеки» сокращается. Она будет подстегивать тех покупателей, которые уже скоро потеряют возможность получить такой заем — например, если детям вот-вот исполнится семь лет.

Член комитета по строительству «Деловой России» Владимир Прохоров, в свою очередь, считает, что по большому счету семейная ипотека станет доступна лишь жителям малых городов. Александр Гурторов добавляет: скорее всего, в целом нас ждет период некоторой стагнации. При этом не исключено предсказать общие тенденции всего рынка — у каждого проекта своя экономика и обязательства перед банком финансирования и по ценам, и по поступлениям денег на эскроу-счет. Поэтому возможен вариант, что застройщики будут вводить различные инструменты привлечения клиентов. Он также считает, что, если период спада продаж затянется, застройщики будут откладывать новые проекты до более выгодных времен. В таком случае может случиться некоторый провал по вводу домов со сроком сдачи в 2027–2029 годах.

## ТЕНДЕНЦИИ / После отмены льготной ипотеки жилищное строительство столкнулось с целым рядом неблагоприятных факторов

# В новой реальности

Марина Ледеява,  
Санкт-Петербург

Отмена льготной ипотеки на новое жилье, которой так опасалась строительная отрасль, стала свершившимся фактом. С 1 июля девелоперы работают без прежней финансовой поддержки спроса на квадратные метры. Сбиваются ли прогнозы о тяжести для «стройки» временах? Изменилась ли ситуация на рынке жилищного строительства или для этого требуется время? О том, как чувствует себя одна из главных отраслей экономики, в интервью «Российской газете» рассказала генеральный директор холдинга «РСТИ» Валентина Калинина.



Валентина Калинина: Отрасль испытывает нехватку кадров — не только рабочих, но и инженерно-технических.

Валентина Ивановна, как отменяется ипотека повлияла на рынок новостроек?

Валентина Калинина: Мы оказались в новой реальности. Да, сохранилась семейная ипотека со ставкой шесть процентов при условии, что в семье есть хотя бы один ребенок в возрасте до шести лет. Ожидается, что останутся льготное кредитование для ИТ-специалистов. Но программа под восемь процентов для первичного рынка, которые действовали с 2020 года, больше нет.

С семейной ипотекой мы работали и раньше, однако она составляла только 30–35 процентов от общего объема. А ипотечное кредитование для новостроек в сегменте массового спроса в отдельные периоды доходило до 95 процентов сделок. С конца 2023 года его условия ужесточились, повышался первый взнос, возникли искусственные всплески ажиотажного спроса, но люди все равно продолжали пользоваться этим инструментом.

Понятно, что для строительной отрасли наступают тяжелые времена. Отмена льготной ипотеки негативно скажется на рынке новостроек, создаст сложности реализации квартир и повлияет на финансовую устойчивость компаний. Ситуацию усугубляет высокая ключевая ставка, которая сегодня составляет 18 процентов. Банки добавляют к ней свою плавающую ставку, и в итоге застройщики получают кредиты под 19–22 процента. На наш взгляд, уже в июле-августе рынок может столкнуться с провалом, закономерным после существенного изменения условий приобретения жилья.

Можно ли сказать, что ипотечное кредитование на льготных условиях было главным драйвером развития «стройки»? Есть ли какая-то равнозначная альтернатива?

Валентина Калинина: Конечно, льготная ипотека была большим подспорьем и для строителей, и для населения. Благодаря этому отрасль росла, платила налоги, привлекала трудные ресурсы. Льготные программы сделали приобретение квартир доступным для многих россиян и увеличили спрос на жилье. Это привело к усилению конкуренции между строительными компаниями и улучшению качественных характеристик жилых комплексов.

Альтернативы существуют, но они не могут полностью заместить льготную ипотеку. Например, мы предлагаем покупателям рассрочку. На застрой-

щик может предоставить ее только на время строительства объекта, а это два с половиной три года. Ипотеку же люди берут на 20–30 лет.

К тому же рассрочка считается не очень хорошим сценарием для самого девелопера. Мы работаем по эскроу-счетам, и при рассрочке они очень медленно наполняются. Это невыгодно ни застройщику, поскольку растет процент обслуживания кредита, а он и без того высокий, ни банку, так как очень медленно идет наполнение эскроу-счетов.

На ваш взгляд, как будут действовать девелоперы в новых условиях? Насколько перспективны коллаборации с банками?

Валентина Калинина: Сядут вместе, застройщики не рискуют

Одной из причин отмены льготной ипотеки называлась рост цен на новое жилье. Теперь некоторые эксперты прогнозируют их резкое падение. Это действительно может произойти? Из чего сегодня складывается себестоимость строительства?

Валентина Калинина: До 35 процентов себестоимости составляют расходы на строительномонтажные работы. В нее также входит стоимость земельного участка — 15 процентов, проектно-изыскательские работы и подключение к инженерным сетям — до 10 процентов, строительство социальных объектов по нормативу — 14 процентов. Также надо учесть проценты по банковским кредитам (это еще 14 процентов), расходы на рекламу, маркетинг и дополнительную социальную

АКЦЕНТ

## ДО 35 ПРОЦЕНТОВ СЕБЕСТОИМОСТИ СОСТАВЛЯЮТ РАСХОДЫ НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

Если проанализировать все эти составляющие, остается непонятным, за счет чего цена новостройки может снизиться. Стоимость рабочей силы растет, строительные материалы во втором квартале 2024 года подорожали на 10–12 процентов. Доля банковских процентов также будет расти вместе с увеличением ключевой, кредитной и ипотечной ставок. Следовательно, будет увеличиваться и общая себестоимость возводимого квадратного метра. К сожалению, меры по уменьшению инфляции, принимаемые ЦБ, могут иметь обратный эффект.

Расскажите, пожалуйста, о том, как застройщики решают кадровый вопрос. Насколько повлиял на отрасль отток иностранных работников? Кто сегодня трудится на стройке?

Валентина Калинина: Основной костяк составляют все те же иностранные рабочие. Беда в том,

что россияне не хотят идти работать на стройку. Это суровые условия и тяжелый физический труд. Мы пытались привлечь наших работников еще во время пандемии, когда границы были закрыты. Но ни один гражданин РФ не откликнулся на наши объявления.

Безусловно, отрасль испытывает нехватку кадров — не только рабочих, но и инженерно-технических. Условия везда и регистрации мигрантов ужесточаются. Мы наблюдаем все требования, помогаем им в сложных жизненных ситуациях, держим руку на пульсе относительно уровня оплаты труда. Как известно, в связи с курсом доллара иностранные работники сегодня хотят получать гораздо больше, чем раньше.

Для замещения иностранцев из ближнего зарубежья рассматриваем привлечение кадров из Вьетнама, Индии, Северной Кореи. Но это ввозные страны, следовательно, расходы на рабочую силу с использованием этих каналов еще больше возрастут, что отразится на стоимости жилья.

Строительство социальных объектов и соцзаказ — на этом направлении есть перспективы?

Валентина Калинина: Пока все остается по-прежнему. Застройщик обязан обеспечить свой жилой комплекс местами в детских садах и школах согласно нормативу. Затем соцобъекты безвозмездно передаются городу. Уже нет таких ситуаций, когда возводился целый квартал, а детям где было учиться, потому что город не успевал построить школу. Но для девелоперов это, конечно, дополнительная нагрузка.

В работе по госзаказу также ничего не изменилось, если не считать тех проблем, с которыми сталкиваются и другие сегменты.

Как в сложившейся ситуации обстоит дело с выводом новых проектов?

Валентина Калинина: В нестабильное время застройщики относятся к этому с осторожностью,

предпочитая минимизировать свои риски. В целом динамика вывода новых объектов в Петербурге заметно сократилась по сравнению с предыдущими годами. По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», в первом полугодии 2024 года на рынок города выведено всего 0,9 миллиона квадратных метров жилья.

Мы пока планируем вывести два объекта к новому году. Надо продолжать работу, сохранять коллектив.

Можно ли считать, что строительная отрасль оказалась в условиях так называемого идеального шторма, при котором сводятся все неблагоприятные факторы?

Валентина Калинина: Во всяком случае, я не припомню такой ситуации, и, в частности, для нас возникли сразу по всем направлениям, хотя работаем в отрасли давно. Да, бывали кризисы, но преодолелись они гораздо проще. Если ничего не изменится, положение станет критическим. Думаю, вполне могут быть и банкротства строительных компаний.

А что должно измениться, чтобы этого не случилось?

Валентина Калинина: Ипотека является важнейшим инструментом для рынка недвижимости и, в частности, для новостроек. При высокой ключевой ставке ипотека без субсидирования имеет заградительную стоимость и низкую востребованность. На наш взгляд, должны быть разумными ключевая ставка, процент на проектное финансирование и процент на ипотечное кредитование, чтобы широкие слои населения могли позволить себе улучшить жилищные условия и покупать квартиры в новых комфортных жилых комплексах. Иначе рынок столкнется с серьезными проблемами, последствия которых негативно скажутся на строительной отрасли и, как следствие, на экономике страны.

## ДЕНЬГИ / Можно ли заработать на бирже больше, чем на покупке квартиры Меняем бетон на ценные бумаги

Александр Фейст

Запущенной еще в 2020 году программой пользовались не только россияне, приобретавшие жилье для себя, но и инвесторы, для которых расходы по ипотечным платежам компенсировались ростом стоимости самих квартир. Сейчас такой возможности больше нет, но некоторые биржевые и внебиржевые инструменты все еще позволяют заработать на строительном бизнесе, уверены некоторые из опрошенных «РГ» отраслевых экспертов.

По итогам первого полугодия новостройки в России подорожали на 6 процентов, подсчитали аналитики федерального портала «Мир квартир», но в обозримом будущем рост цен на свежие квадратные метры может существенно замедлиться из-за завершения основной программы льготной ипотеки. При этом альтернативные инвестиционные инструменты, связанные с недвижимостью, все еще могут принести потенциально высокую доходность и обогнать не только цены на квартиры, но и ставки по банковским вкладам сроком более года — по данным Банка России, средневзвешенная ставка в мае этого года составляла 1,143 процента.

Стоит сразу оговориться, что далеко не все рыночные специалисты считают инвестиции в ценные бумаги застройщиков и основанные на недвижимости паи инвестфондов (БПИФ) и ЗПИФ) оправданными в нынешних условиях. Так, старший инвестиционный консультант ФГ «Финам» Тимур Нигматуллин отмечает, что облигации девелоперов не представляют интереса, поскольку минфин дает хорошую премию в ОФЗ и при сопоставимых доходах инвестор с их помощью ограждает себя от кредитных рисков. Он также подчеркивает, что в российских условиях прямое владение недвижимостью обычно гораздо более выгодно ЗПИФ/БПИФ недвижимости из-за налоговых льгот и меньших расходов на владение.

Хорошие перспективы роста финансовых показателей однозначно есть у компаний, смещающих фокус на регионы, уверены эксперты

«Вместе с тем в долгосрочной перспективе доходность недвижимости сопоставима с рынком акций», — говорит Тимур Нигматуллин. — По расчетам, за последние 24 года рынок акций без дивидендов позволил бы приумножить капитал примерно в 21 раз, а жилья недвижимости в Москве без учета рентабельных доходов — в 17 раз. Таким образом, покупка акций или жилья — в целом эквивалентны по доходности и по уровню риска выбора».

Другие собеседники «РГ» смотрят на опции фондового рынка более оптимистично. Например, руководитель дирекции управления альтернативными инвестициями УК «Альфа-Капитал» Владимир Стольников отметил, что инструменты ЗПИФ коммерческой недвижимости на горизонте ближайших пяти лет могут дать инвестору доходность выше 20 процентов годовых. Она будет формироваться из роста цены базового актива и текущей рентной доходности — особенно если речь идет о качественных коммерческих объектах, где арендная плата ежегодно индексируется или пересматривается.

Аналитик «Цифра брокер» Наталья Пырьева отмечает, что биржевые активы доступны более широкому кругу инвесторов, так как покупка ценных бумаг требует существенно меньше средств, чем тот же первый взнос на квартиру. Но в то же время биржевые инструменты подвержены более существенным ценовым колебаниям и несут больше рисков для инвестора. Для примера, с 2020 года недвижимость в среднем в России подорожала на 87 процентов — за тот же период времени акции ПИКА выросли на 105 процентов, «Самолета» — на 195 процентов, но бумаги ЛСР и «Эталона» подешевели на два и 48 процентов соответственно. То есть в зависимости от рыночной конъюнктуры и фундаментальных характеристик отдельных застройщиков их акции могут заметно обогнать рост цен на недвижимость.

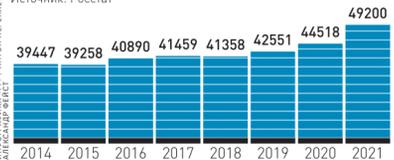
С ней в целом соглашается начальник отдела экспертов по фондовому рынку «БКС Мир инвестиций» Альберт Короев. Он отмечает, что в последние годы льготные программы и низкие ставки стимулировали рост цен на рынке недвижимости, но в нынешних условиях жесткой денежно-кредитной политики облигации застройщиков могут принести инвесторам доходность выше 20 процентов. В то же время, по его словам, акции крупных масс-маркета имеют высокий потенциал роста: продажи того же «Самолета» в первом полугодии выросли на 75 процентов, а у «Эталона» и вовсе удвоились. Поэтому в БКС ожидают, что в горизонте одного года их акции подорожают на 74 процента, до 4900 рублей, и на 58 процентов, до 120 рублей, соответственно.

Наталья Пырьева из «Цифра брокер» добавляет, что в перспективе ближайшего года застройщики в значительной степени обеспечены выручкой, которая будет постепенно поступать по мере выполнения обязательств по уже законтрактованным договорам. Так что инвесторам стоит смотреть на прошлые и текущие операционные показатели и держать в уме, что в будущем себестоимость строительства вырастет, как и расходы на обслуживание кредитных линий при условии длительного сохранения высокой ключевой ставки. По ее мнению, на данный момент наиболее привлекательными для инвесторов остаются акции «Эталона» и «Самолета», поскольку обе компании трансформируют бизнес и ищут для себя новые ниши, параллельно запуская новые строительные проекты в российских регионах, где рынок нового жилья не так насыщен, как в крупнейших городах страны.

Все опрошенные «РГ» эксперты также напомнили, что биржевые инвестиции — дело рискованное, и перед покупкой ценных бумаг инвестору нужно тщательно взвесить свои финансовые возможности и оценить все потенциальные риски рыночного и нерыночного характера.

### СРЕДНЯЯ ФАКТИЧЕСКАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА В ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЯХ, РУБ.

Источник: Росстат

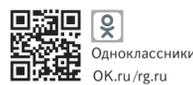




Telegram  
T.ME/rgrunews



VKontakte  
VK.COM/rgru



Odnoklassniki  
OK.ru/rgru

Строительство  
rg.ru

Российская газета  
www.rg.ru  
9 августа 2024  
пятница № 176 (9418)

## БИЗНЕС / Конкуренция за клиентов рождает все новые стили жилых домов Архитектура ушла в бюро

Алена Узбекова

Развитие и рост числа архитектурных бюро расширяет предложения по вариантам исполнения проектов жилых домов.

«Каждое бюро хочет выделиться. Этому способствует и развитие технологий и качества производства, а также тренд на энергоэффективность и экономичность в эксплуатации. Улучшается уровень жизни людей, и, как следствие, растет спрос на больший комфорт, уют, дневной свет, близость к природе», — отмечает Павел Авдеев, председатель комитета Московской торгово-промышленной палаты по предпринимательству в сфере архитектуры, проектирования и строительства.

«Когда девелоперский рынок формировался, было два основных сегмента — дешевое и дорогое жилье — добавляет гендиректор архитектурного бюро Wowhaus Анна Ищенко. — И то, и то приобретали преимущественно для инвестиционных целей. Покупателя не интересовали планировка и качество среды: квартира была лишь финансовым инструментом. Постепенно рынок стал взрослеть. Даже появились такие специалисты, как продуктологи, которые изучают потребности по-

Сейчас люди не готовы покупать квартиры, если в 15 минутах ходьбы нет необходимой инфраструктуры

купателей. Теперь заказчик озвучивает конкретный запрос, дополняет его деталями. Это усложняет работу архитектора, но позволяет создавать разнообразный и нужный людям продукт».

### Тренды в ИЖС

В индивидуальном строительстве жилья площадью до 150 квадратных метров в эконом-сегменте преобладает спрос на одноэтажные дома в стиле барнхаус — это «деревенский лофт» в деревянном каркасном исполнении.

В капитальном строительстве отмечается тренд на одноэтажные дома в стиле хай-тек со свесом кровли, панорамным остеклением и одноэтажные дома в стиле Райта. Для стиля Райта характерны гармония здания с природным окружением, горизонтальная композиция, широкая площадь остекления, открытые и функциональные планировки, натуральные материалы, единство архитектуры и интерьера.

Также сейчас при проектировании индивидуальных жилых домов закладывают высокие потолки — от трех метров, кладовые помещения для кухонь, гардеробные комнаты вместо шкафов.

«Используется различное сочетание отделочных материалов: кирпич со штукатуркой, штукатурка с деревом. Фасады становятся менее плоскими, на них появляются выступы, разные уровни, применяется подсветка домов. Поколки невысокие, уходят от большого количества ступеней для захода в дом. Также используются теплые полы вместо радиаторов», — говорит Павел Авдеев.

За счет внедрения новых решений и энергоэффективных материалов сокращаются расходы на отопление. Увеличение оконных проемов позволяет получить больше дневного освещения и отчасти уменьшить затраты на электричество.

### Многokвартирные дома

Многokвартирные дома любой категории сейчас строят с учетом общественных и коммерческих функций. Застройка становится многофункциональной и направлена на внедрение обслуживающей и социальной инфраструктуры.

«Жилье на первом этаже менее комфортно, поэтому общественные и коммерческие функции здесь — это взаимовыгодная ситуация и для девелопера, и для жителей дома, и для города. Девелопер выигрывает

дорогие коммерческие площади. Город получает разгрузку транспортных потоков и экономит городские площади — нет необходимости строить торговые центры или «дома быта». Малый и средний бизнес охотно покупает и арендует помещения на первых этажах домов», — говорит Анна Ищенко.

По мнению эксперта, в последние пять лет на рынке многоквартирных домов отмечается устойчивая тенденция к повышению качества архитектуры. Даже крупнейшие застройщики, которые занимаются массовым индустриальным домостроением, стараются создать индивидуальный архитектурный облик. Таким образом, общее качество жилой застройки повышается.

«Что касается планировочных решений квартир, то их во многом определяют финансовые возможности большей части покупателей.

«Подталкивающие их число — люди, которые воспользовались льготной ипотекой. Девелоперы подстраиваются под их финансовые возможности, а цены и метражи новых квартир напрямую зависят от условий ипотеки. В условиях программы льготной ипотеки площадь основной массы квартир на рынке определяется максимальной суммой кредита, размером минимального первоначального взноса и стоимостью квадратного метра. Разделив первые две цифры на третью, мы получим наиболее продаваемую площадь. Исходя из этих цифр, большинство квартир в среднем сегменте имеет небольшую площадь. Все остальные предложения на рынке недвижимости считаются нежизнеспособными. Эта тенденция будет актуальна как минимум до 2030 года», — предполагает Анна Ищенко.

### Инфраструктура и благоустройство

Архитектор Арсен Хаиров отмечает, что сейчас сложно продать жилье без его близости к школам, садикам. Кроме того, новые здания проектируются с учетом доступности общественного транспорта, парковок, пешеходных и велосипедных дорожек. Современная архитектура сегодня старается обеспечить человека всем необходимым в шаговой доступности. Анна Ищенко добавляет, что поэтому девелоперы обустройства среды так, чтобы для каждой группы жителей было свое пространство с интересными функциями.

### Умные дома

Еще один тренд — это применение экосистем умного дома. «Например, растет популярность «умного» стекла, способного регулировать затемнение в зависимости от освещенности. Системы умного дома становятся стандартом, позволяя управлять освещением, отоплением и безопасностью на основе предпочтений жильцов. Умные дома также становятся частью концепции умного города, где они интегрируются с городскими системами», — отмечает Мария Горденко, замгендиректора по информационным технологиям завода промышленного машиностроения, старший преподаватель факультета компьютерных наук НИУ ВШЭ.

Активно используются нейросетевые технологии. Архитекторы с их помощью могут использовать сложные алгоритмы для создания более эффективных и функциональных пространств. Кроме того, нейросети помогают анализировать данные о потреблении ресурсов и оптимизации их использования.

«Что касается стройматериалов, то используются устойчивые и энергоэффективные материалы, биокомпозиты, элементы из вторсырья, дерево и натуральные элементы. Но многие материалы были созданы еще в 30-х годах прошлого века и стали востребованы некоторое время назад. Например, популярный газобетон — он более энергоэффективен, экономичен в строительстве, монтаже.

Если же говорить про коммунальные стандарты, то требования по нагрузке на сети не меняются. ●

# Работа на свежем воздухе



АКЦЕНТ

## В РАМКАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ПРОФЕССИОНАЛИТЕТ» УЖЕ СОЗДАНО 24 СТРОИТЕЛЬНЫХ КЛАСТЕРА

она превысила 80 тысяч рублей в месяц.

Развитие кадрового потенциала подразумевает тесное сотрудничество работодателей и образовательного сектора, а также активную работу по организации профессиональной ориентации и повышению популярности строительных профессий, чтобы привлечь молодежь. На базе НОСТРОЙ создан

отраслевой Консорциум среднего профессионального образования в сфере строительства, объединяющий усилия профсообщества, бизнес-структур и системы среднего профессионального образования для решения задач по подготовке современных кадров. Уже сейчас в него входит более 100 ведущих профильных колледжей и крупных компаний. Помимо этого, НОСТРОЙ про-

водит консультационную работу по привлечению компаний и колледжей в федеральный проект «Профессионалитет» — уже создано 24 строительных кластера. Чтобы привлечь больше молодежи, НОСТРОЙ при поддержке министра ежегодно проводит конкурсы профессионального мастерства «Строймастер» и конкурсы для инженерно-технических работников, в которых принимают участие более двух тысяч человек из разных регионов. Уверен, что эти усилия положительно скажутся на качестве подготовки молодых специалистов. ●

## ЗАГОРОДНАЯ ЖИЗНЬ / Усадьбы с бильярдными столами больше не пользуются спросом Комфортное жилье без излишеств

Евгения Мамонтова

Более 80 процентов россиян мечтают о собственном загородном доме, выяснили недавно специалисты «Почта Банка». Пандемия показала, что загородная недвижимость — это не роскошь, а необходимость, продиктованная современными реалиями. Последние несколько лет спрос как на «голые» земельные участки, так и на готовые коттеджи неуклонно растет. Потенциальных покупателей не пугает ни дефицит предложения, ни цены, которые уверенно двигаются вверх во всех сегментах загородного рынка. Однако сметать любые дома и участки по принципу «хотел бы купить» покупатели все же не готовы, а тщательно и рационально подходят к этому вопросу.

По подсчетам экспертов из «Инком-Недвижимости», спрос на покупку загородного жилья примерно на 20 процентов больше предложения. Хотя объем вводимых площадей за год заметно вырос, домов по-прежнему не хватает.

Большинство из тех, кто мечтает жить в окружении природы, сначала покупают участок. В эконом-сегменте это, как правило, 10 соток, в комфорт-классе — 12 соток, в бизнес-классе — 14 соток, а в элитном — около 20 соток. Но покупка участка — лишь первый шаг на пути к своей загородной мечте. Строительство дома по индивидуальному проекту займет гораздо больше времени, чем покупка готового, однако позволит получить не типовое жилье, а вариант, где будут учтены все необходимые для будущих хозяев нюансы. Сегодня загородный дом — уже не предмет роскоши. Поэтому огромные усадьбы уходят в прошлое, уступая место коттеджам до 150 квадратных метров.

## Каркасные технологии позволяют возводить дома в считанные недели, но для круглогодичного проживания больше подходит газобетон

«Тренды на рынке загородных домов стремятся к оптимизации, — уверен руководитель строительной компании HalleHouse Вячеслав Котлов. — Разумное использование пространства продиктовано стремлением тратить средства рационально. Поэтому сейчас как никогда популярна максимальная эргономика в планировочных решениях, а значит, и индивидуальное проектирование».

По словам эксперта, клиенты отказываются от лишних квадратных метров в жилых комнатах. Например, в спальне должны комфортно располагаться кровать, гардероб, рабочее пространство и/или бытовая зона. Все большую популярность набирают «мастер-блоки» — это когда хозяйская спальня имеет собственную гардеробную и санузел. Аналогичное решение зачастую используют и в детских.

«Самая популярная площадь дома уже несколько сезонов — 100–150 квадратных метров в зависимости от состава семьи, — отмечает Вячеслав Котлов. — Раздутые площади с большим количеством гостевых комнат, дополнительных помещений типа игровых, спортивных или SPA-зон сейчас значительно меньше пользуются спросом даже в премиальном сегменте. Клиенты объясняют это тем, что использоваться такие пространства будут редко, а эксплуатационные расходы нести придется постоянно».

В начале 2000-х годов неизменными атрибутами загородного дома являлись бильярдная, бассейн и спортзал. Сегодня это пережитки прошлого.

«Спортзалы, кинотеатры, сауны, бильярдные уже никому не интересны, — отмечает владелец агентства элитной недвижимости Nika Estate Виктор Садыгов. — Покупатель всегда предпочтет лишнюю спальню с санузлом и гардеробной. На первичном рынке застройщики учитывают эти изменения покупательского спроса».

Многие хотят построить коттедж для круглогодичного проживания в короткие сроки. Но возможно ли построить качественный дом за считанные месяцы — вопрос, на который эксперты отвечают по-разному. «За два месяца можно поставить каркас, но в реальности тем, кто хотел бы за два месяца заселиться в свой собственный дом, нужно покупать дома с отделкой, так как эти два месяца будут потрачены на поиски мебели и декора», — считает Ирина Жарова-Райт.

Вячеслав Котлов отмечает: что за 2–3 месяца можно построить быстровозводимый дом. Это возможно благодаря тому, что все элементы дома изготавливаются на производстве, при этом каждая деталь промаркирована и имеет специальные пазы, которые позволяют собрать дом по принципу конструктора. Опытная строительная бригада легко соберет его в кратчайшие сроки. А «напечатать» дом из бетонной смеси с помощью 3D-принтера и вовсе можно примерно за семь часов. Но пока такие технологии в России — редкость. ●

### КСТАТИ

В последнее время на загородном рынке появляется все больше умных домов, но к применению такой начинки будущие жители коттеджей подходят очень рационально. Президент AREA Ирина Жарова-Райт рассказывает, что в основном владельцы частных домов хотят, чтобы в них был установлен набор датчиков, способных заметить протечку, возгорание и несанкционированное проникновение на территорию. Остальные прикладные вещи вроде умных розеток и голосовых помощников интересуют людей в меньшей степени.

«Использование умных технологий безусловно оправдано — ведь значительно удобнее контролировать все, что происходит с системами дома, дистанционно и своевременно, а не приезжать в свое жилье на выходные и обнаруживать аварию, скажем, на линии водоснабжения», — подтверждает Вячеслав Котлов.

Но далеко не все готовы слепо верить датчикам, особенно если приходится покидать дом на продолжительный срок. Поэтому в последнее время заметно растет интерес к страхованию: в апреле число таких запросов выросло почти на 50 процентов год к году.

# КОГДА ДОМА ЛУЧШЕ

# АКВИЛОН

## Выбери свою квартиру на group-akvilon.ru



РЕКЛАМА. Ф3-214. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОГРАНИЧЕНО. ПОДРОБНОСТИ ПО ТЕЛ. 8 (812) 34-11111. ПОЛНАЯ ИНФОРМАЦИЯ НА САЙТЕ: WWW.GROUP-AKVILON.RU. АДРЕС: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПЛАНЕРНАЯ УЛИЦА, ДОМ 87, КОРПУС 1, СТРОЕНИЕ 1. ЗАСТРОЙЩИК ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НОРД-ДЕВЕЛОПМЕНТ». ОГРН: 1187847335497. № ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 78-15-26-2023. ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ: HTTPS://НАШ.ДОМ.РФ