

СТРОИТЕЛЬСТВО. ЭВОЛЮЦИЯ КОМФОРТА

В кольце зелени

В Перми представлена концепция первого проекта КРТ жилой застройки

5

BIM ускоряет стройки

В краевом центре проектируют и возводят здания с помощью цифровых моделей

7

Стильный капитал

Как дизайн-проект превращает жилье в актив

10



ГОРОД С ИЗЮМИНКОЙ

КАКОЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБЛИК
НУЖЕН СТОЛИЦЕ ПРИКАМЬЯ

Интервью

Город с изюминкой

ОДНООБРАЗИЕ ГОРОДСКОГО АРХИТЕКТУРНОГО ЛАНДШАФТА—ПРИМЕТА, НАД КОТОРОЙ ИРОНИЗИРОВАЛИ ЕЩЕ В СОВЕТСКИХ КИНОФИЛЬМАХ. НО И СЕГОДНЯ, КОГДА ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА УШЛИ ДАЛЕКО ВПЕРЕД, ГЕРОЙ КОМЕДИИ ЭЛЬДАРА РЯЗАНОВА МОГ БЫ ОКАЗАТЬСЯ В СХОЖЕЙ СИТУАЦИИ, ПОПАВ В КВАРТАЛЫ НОВОСТРОЕК. ПО МНЕНИЮ АРХИТЕКТОРА-ДИЗАЙНЕРА ВЛАДИМИРА КОСТЕНКО, ЗАПЛЕЧАМИ КОТОРОГО БОЛЕЕ 200 РЕАЛИЗОВАННЫХ ПРОЕКТОВ, ПЕРМЬ МОЖЕТ НАЙТИ СВОЙ УНИКАЛЬНЫЙ ОБРАЗ В ОТДАЛЕННЫХ ОТ ЦЕНТРА РАЙОНАХ. О ТОМ, КАК ЭТО СДЕЛАТЬ, ОН РАССКАЗАЛ В ИНТЕРВЬЮ «РОССИЙСКОЙ ГАЗЕТЕ».



Личный архив Владимира Костенко

ВЛАДИМИР КОСТЕНКО,
архитектор-дизайнер

РОССИЙСКАЯ ГАЗЕТА: Владимир Александрович, как вы оцениваете сегодняшний архитектурный облик Перми?

ВЛАДИМИР КОСТЕНКО: В целом он, на мой взгляд, развивается в нужном направлении, но так можно сказать только про исторический центр, который преобразился и радует глаз благодаря 300-летию Перми, случившемуся два года назад. Но у краевой столицы пока нет лица на окраинах. Новостройки там абсолютно ничем не отличаются от тех, которые можно увидеть, например, в периферийных районах Самары или других российских городов. У этой проблемы долгая история. Породил ее жилищный кризис конца 1950-х годов, когда города были перенаселены, а прирост населения значительно опережал темпы строительства. В то время появились проекты создания дешевого и комфортного жилья для миллионов советских граждан. Да, такие дома не обладали

чертами индивидуальности, но с их помощью можно было решить важную социально-экономическую проблему. К сожалению, подобный подход к жилищному строительству можно заметить и сегодня.

РГ: Как, по вашему мнению, можно индивидуализировать облик удаленных от центра районов?

ВК: Говорю не только о новых микрорайонах, но и обо всем городе. У него должна быть какая-то изюминка—общая стилистика в архитектуре, повторяющаяся как в центре, так и на окраинах. В качестве примера приведу Казань, где архитекторы мастерски используют элементы татарского орнамента для декорирования фасадов зданий. Получается красиво и стильно. Таким образом новостройки в этом городе стилистически связаны с историческим центром.

РГ: Как найти такую изюминку для Перми?

ВК: Можно искать архитектурную стилистику в индустриальных особенностях города и всего края, в значимых событиях, в его истории и многом другом. Пермь, как и Казань, обладает богатым культурным наследием, которое досталось ей от древних коми-пермяков. Элементы известного во всем мире пермского звериного стиля в виде изображений животных и антропоморфных образов, связанных

Какой архитектурный облик нужен столице Прикамья

ных с мифологией, у нас уже давно используются. Коми-пермяцкого медведя в жертвенной позе архитекторы размещали на фасадах зданий еще в то время, когда Пермь была губернской столицей. А сегодня, проезжая в центре мимо здания ЦУМа, можно увидеть прекрасные витражи с древними

почти полностью решили вопрос транспортных пробок. Город, по данным геосервиса 2ГИС, стал одним из лидеров по пешеходной доступности ключевой инфраструктуры: 71 процент жителей живут в 15 минутах ходьбы от школ, детских садов, поликлиник, магазинов, кафе и остановок об-

НА МОЙ ВЗГЛЯД, ПОРА ИСПОЛЬЗОВАТЬ ПЕРМСКИЙ ЗВЕРИНЫЙ СТИЛЬ ДЛЯ СОЗДАНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО АРХИТЕКТУРНОГО ОБРАЗА ВСЕЙ ПЕРМИ

образами. Но, как вы, наверное, заметили, речь идет только об объектах в центре. На мой взгляд, пора использовать сложившийся за несколько столетий тренд для создания индивидуального архитектурного образа всей Перми.

РГ: Как вы оцениваете развитие городской инфраструктуры? Какие территории Перми будут застраиваться и развиваться в обозримом будущем?

ВК: Запоследние годы в краевой столице построено много новых автомагистралей и дорожных развязок, которые

щественного транспорта. Думаю, это очень хороший результат для Перми, которая на четвертом месте по протяженности среди городов России — 70 километров.

Что касается новых территорий застройки, то, на мой взгляд, они будут появляться на правом берегу. Сейчас там много свободных площадок для возведения жилых комплексов, а скоро, после появления третьего моста через Каму, улучшится и сообщение с центром, в частности, у микрорайона Камская Долина, где уже в 2027 году



① У города должна быть изюминка—общая стилистика в архитектуре, повторяющаяся как в центре, так и на окраинах.

Интервью

должен быть сдан в эксплуатацию и начать работать новый межвузовский кампус «Будущее Пармы». Он может стать точкой притяжения для других проектов. Активная застройка будет происходить и в правобережных микрорайонах, расположенных до Красавинского моста. Там тоже есть площадки, интересные для девелоперов.

РГ: Какого типа зданий не хватает в Перми?

ВК: Появляется новая тенденция—доходные дома. Это многоэтажные здания, первые этажи которых занимают магазины и различные организации, а квартиры или студии предназначены для долгосрочной аренды. Многие девелоперы либо планируют их построить, либо уже реализуют подобные проекты. В Перми можно было бы убрать старые разваливающиеся здания, например в «деревянной» жилой застройке части Мотовилихи, и возвести там красивые доходные дома, которые бы сразу изменили городской ландшафт. Площадки под строительство подобного типа не-

движимости угадываются и в центре города.

РГ: Нужны ли Перми небоскребы?

ВК: На мой взгляд, дома большой высотности в Перми себя не оправдывают. Небоскреб—это крупный объект, который должен быть оснащен соответствующей инфраструктурой под большое количество людей: обширной территорией для парковки автомобилей, зелеными зонами, инженерными сооружениями. В центре, где застройка достаточно плотная, разместить такое строение очень сложно. На окраинах места достаточно, но отдельные высотные дома там будут смотреться нелепо, а экономической потребности в строительстве целых высотных микрорайонов, как в Москве или Санкт-Петербурге, на сегодняшний день в Перми нет. Не думаю, что облик нашего города многое потеряет от отсутствия небоскребов — вектор его пространственного развития скорее горизонтальный, чем вертикальный. **Х**

подготовил/АЛЕКСЕЙ ТРАПЕЗНИКОВ



Личный архив Владимира Костенко

↑ Появляется новая тенденция—доходные дома. На первых этажах магазины, а выше—квартиры для долгосрочной аренды.

Зачем нам юрист? Нам юрист не нужен!

Почему предприниматели не любят юристов



ЕЛЕНА
КВАРТАЛОВА,
директор
юридической
фирмы
«КВ-Консалт»

Поговорим на эту тему с практикующим судебным юристом, руководителем юридической фирмы «КВ-Консалт» Еленой Кварталовой.

— Правда ли, что предприниматели не любят юристов?

— Да, иногда я даже слышала такое мнение, что юрист не помогает, а вставляет палки в колеса бизнеса.

— А почему сложилось такое мнение?

— Основная причина в том, что юрист в первую очередь нацелен на соблюдение закона, а предприниматель — на получение прибыли. Иногда идеи предпринимателя могут идти вразрез с законом, как следствие, могут повлечь негативные последствия, штрафы, убытки. Юрист это видит и говорит «нельзя»: не надо так делать, это незаконно.

Еще на заре моего профессионального становления мой руководитель (не юрист, кстати, а начальник отдела инвестиций и недвижимости) сказал: «Лена, говорить «так делать нельзя» — самое простое! А ты найди способ, как можно, не нарушая при этом закон, конечно». И это супер, когда юрист работает именно так, в интересах бизнеса и с соблюдением законов.

— Так все-таки нужен ли бизнесу юрист?

— Знание законов и их умелое применение — это как волшебные ключи к успеху любого бизнеса.

— Чем может быть полезен юрист для бизнеса?

► Даст консультации по законам: советы по регистрации компаний, налогам, требованиям законодательства к ведению бизнеса и другим важным вопросам.

► Поможет с бумагами: разработает и проверит все документы, чтобы ваш бизнес был в безопасности от споров и проблем.

► Будет держать вас в курсе изменений и дополнений в законодательных вопросах, расскажет вам обо всех новшествах.

► Поможет избежать неприятностей: проведет проверку вашего бизнеса на юридические риски и предложит способы их решения.

► Если все-таки попали в юридический спор, бизнес-юрист будет вашим защитником в суде. Хотя, конечно, лучше держаться подальше от судов! **Х**

— А что выгоднее: юрист на аутсорсинге (абонентское сопровождение юридической фирмы) или штатный юрист?

— В каждой форме есть свои плюсы и минусы. Я расскажу о выгодах аутсорсинга:

► Экономия бюджета — не нужно платить зарплату, отпускные, больничные и взносы в фонды.

► Гибкость — можно привлекать юристов только при необходимости.

► Широкий спектр компетенций — доступ к специалистам разного профиля.

► Возможность компенсации расходов — судебные издержки можно взыскать с проигравшей стороны.

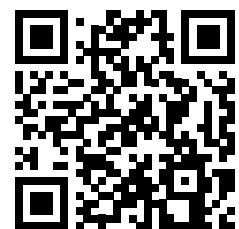
— Когда и для кого особенно актуален именно аутсорсинг?

— Чаще всего:

► для малого и среднего бизнеса с ограниченным бюджетом, когда в штате не выгодно держать юриста целый день;

► при необходимости решать разноплановые юридические вопросы, ведь юридическая фирма — это компания, где есть юристы разных специальностей;

► в случаях, требующих узкопрофильных знаний. **Х**



РЕКЛАМА

Недвижимость или вклад

Михаил Шмыков, коммерческий директор девелопера UDS, — о тренде вложений в строящуюся недвижимость и будущем цен на рынке

ИНСТРУМЕНТЫ частных инвестиций продолжают изменяться: вслед за снижением ставок по банковским вкладам застройщики предлагают инвесторам альтернативный способ вложения средств — покупку недвижимости на стадии строительства с возможностью заработать.

НОВЫЙ ТРЕНД ФОРМИРУЕТ ПОЛНОЦЕННУЮ ИНВЕСТИЦИОННУЮ МОДЕЛЬ, СРАВНИМУЮ ПО СТРУКТУРЕ С БАНКОВСКИМ ДЕПОЗИТОМ
«В перспективе ставки пойдут вниз, а цены на жилье — вверх. Мы видим, как рынок медленно, но уверенно формирует дефицит качественного предложения, особенно на фоне сдержанного запуска новых проектов. Это открывает окно возможностей для инвесторов, готовых действовать на опережение», — говорит Михаил Шмыков, коммерческий директор девелопера UDS.

Недвижимость как актив с фиксированной доходностью

Суть новой схемы такова: инвестор приобретает недвижимость в строящемся проекте, фиксируя цену на текущем уровне. До завершения строительства он вносит платежи в рассрочку. При этом ставка доходности — ключевая ставка ЦБ РФ минус 1%.

После сдачи объекта инвестор может выбрать стратегию: либо забрать вложенные средства с доходом (аналог снятия депозита), либо передать квартиру в аренду, либо реализовать ее на рынке по выросшей цене. По оценкам аналитиков UDS, средний прирост стоимости квадратного метра за 12 месяцев составляет порядка 12% годовых.

Антикризисные решения девелоперов: как рынок реагировал в прошлом

Нынешняя рыночная модель — логичное продолжение десятилетий эволюции антикризисных подходов в девелопменте. Практически каждый экономический спад становился стимулом для формирования новых клиентских продуктов и схем продаж.

«Любые кризисные периоды так или иначе затрагивают рынок недвижимости. Когда граждане не уверены в своих доходах, они откладывают покупку жилья. И каждый раз девелоперы находят способы не просто сохранить интерес к новому жилью, а превратить его в актив», — подчеркивает Михаил Шмыков.

► **2008–2010 гг.** — застройщики предлагали существенные скидки при 100% оплате, беспроцентные рассрочки до трех лет и трейд-ин старого жилья. Это были первые шаги к системной клиентской гибкости.



ЖК «Ньюトン 745» компании девелопера UDS

Недвижимость превращается из потребительского продукта в полноценный инвестиционный инструмент.

Динамика роста цен на недвижимость UDS

Источник: UDS

Проекты UDS



Проекты UDS в Перми



► **2014–2016 гг.** — на фоне падения рубля и санкционного давления девелоперы включили отделку в стоимость квартир, чтобы снизить издержки покупателя на ремонт. Это значительно уменьшало барьеры входа.

► **Пандемия 2020 года** — рынок адаптировался к цифровизации: появились скидки при онлайн-покупке, отсрочки платежей, подарочные кладовые и парковки, а также бонусы в виде бытовой техники.

► **Также популярность получила схема аренды с выкупом** — покупатель заселялся в квартиру и постепенно ее выкупал, перераспределяя нагрузку по платежам во времени.

Почему инвестиции в недвижимость сегодня актуальны

Новая модель инвестирования в строящиеся проекты сочетает преимущества классического депозита (предсказуемость, фиксированный доход, минимальные риски) и потенциал роста, доступный только недвижимости.

Ключевые факторы, усиливающие инвестиционную привлекательность:

► **ожидаемое снижение ипотечных ставок** создаст волну отложенного спроса;

► **сокращение объемов нового строительства.** По оценке Дом.рф, в 2025 году ввод жилья может снизиться до 25–30 млн кв. м (против 48 млн в 2024 году). Это приведет к дефициту предложения в ближайшие два-три года;

► **прогнозируемый рост цен.** По оценке UDS, недвижимость в ликвидных проектах дорожает в среднем на 10–12% в год, что обгоняет инфляцию и депозитные ставки.

«Мы наблюдаем окно возможностей: рынок охлажден, конкуренция среди девелоперов высокая, а цены — зафиксированы. Через 12–18 месяцев ситуация может радикально измениться. Те, кто входит в рынок сейчас, получат преимущество на выходе», — резюмирует Михаил Шмыков.

Вывод для инвестора

Недвижимость превращается из потребительского продукта в полноценный инвестиционный инструмент. Сценарий, при котором застройщик выплачивает доходность на вложенные средства до ввода проекта в эксплуатацию, а затем дает покупателю выбор между ликвидацией актива и владением им, делает модель гибкой и прозрачной.

Пока депозиты теряют привлекательность, а фондовый рынок остается подвержен волатильности, недвижимость с доходностью, привязанной к ставке ЦБ, — это новая точка входа для частных инвесторов.

В кольце зелени

Группа «Развитие» представила концепцию первого проекта комплексного развития территории жилой застройки в Перми

НА ФОРУМЕ «ГОРОДА БУДУЩЕГО», СОСТОЯВШЕМСЯ В СТОЛИЦЕ ПРИКАМЬЯ, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГРУППЫ «РАЗВИТИЕ» АЛЕКСЕЙ РАЕВ РАССКАЗАЛ УЧАСТНИКАМ О ТОМ, КАКУЮ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНУЮ ИДЕЮ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ УЛИЦЫ ПЛЕХАНОВА В ДЗЕРЖИНСКОМ РАЙОНЕ ПЕРМИ БУДЕТ ВОПЛОЩАТЬ КОМПАНИЯ. ДОКЛАД РУКОВОДИТЕЛЯ НАЗЫВАЛСЯ «ЗЕЛЕНАЯ АРХИТЕКТУРА ДЕВЕЛОПЕРА».

Напомним: реновация улицы Плеханова—первый из заключенных в Перми договоров КРТ жилой застройки. К нему приковано особое внимание властей, жителей, других застройщиков. От того, насколько успешно он будет реализован, во многом зависит доверие горожан к механизму КРТ в целом. Социальные аспекты тут очень важны: расселяемые из расположенного на территории КРТ ветхого и аварийного жилья горожане должны сделать осознанный выбор в пользу проекта реновации. И это налагает на СГ «Развитие» повышенную ответственность. Как отметил Алексей Раев, КРТ в последние годы становится основным способом преобразования территорий. Реализация таких масштабных градостроительных задач всегда командная работа. Для этого необходи-



По словам Алексея Раева, задача компании не только создать комфортную среду для жителей новых домов, но и добиться улучшения среды всего микрорайона.

мо, чтобы региональные и городские власти, отраслевые министерства, краевые учреждения градостроительного планирования и застройщики действовали как партнеры. Тот факт, что Пермский край является лидером в использовании механизма КРТ—здесь ведется работа уже по 40 проектам комплексного развития территорий, говорит сам за себя: все вовлеченные в процессы подготовки и реализации проектов реновации городских территорий действуют заинтересованно и эффективно, в том числе

и краевой Институт территориального планирования.

Участок, о котором идет речь, расположен в сложившемся в советский период микрорайоне. Практически все дома здесь—1950-х годов постройки, часть из них признаны аварийными. По договору застройщик обязан расселить и снести восемь жилых домов и нежилое здание, построить новые дома общей жилой площадью 29 тысяч квадратных метров со встроенным детским садом, а кроме того, реконструировать сети и благоустроить территорию. Срок реализации проекта—до 2030 года. Сегодня расселение старых домов практически завершено, выкуплены все нежилые помещения.

— Важная особенность проекта КРТ на улице Плеханова в том, что эта территория находится в границах «Зеленого кольца» Перми, в непосредственной близости к долине реки Данилихи. Необходимо сделать так, чтобы результатом реализации проекта стал положительный эффект для всего квартала. Наша задача—проводить такую реновацию, чтобы не только создать комфортную среду для жителей новых домов, но и добиться улучшения городской среды для всего микрорайона, — подчеркнул Алексей Раев.

Архитекторы уделили особое внимание экологическим аспектам проекта. В будущих домах использованы

открытые балконы во дворы, где будет обилие зелени, как и на внутристоронних дорогах и дорожках. Так в центральном районе города будет создаваться ощущение близости с природой. Во дворах использованы два типа благоустройства: двор-луг и двор-лес. Они интегрированы в естественную среду и перекликаются с зеленым каркасом Перми.

Пространство «Луг» наполнено луговыми культурами. В центре двора—детская площадка. В основе дизайна—высокая растительность, многолетники, создание ощущения природного ландшафта. Пространство «Лес» отсылает к лесным массивам края, объединяет его с древесной растительностью «Зеленого кольца» Перми.

В результате получилась гармоничная интеграция застройки в сложившийся район и ее органичное включение в водно-зеленую структуру территории.

— Реализация этого сложного проекта для СГ «Развитие»—новый и важный шаг. Мы тщательно изучали опыт других городов, стремились применять самый передовой опыт регионов страны, новые технологии в проектировании и строительстве. В дальнейшем полученные нами наработки пригодятся при реализации новых проектов, — говорит Алексей Раев.

автор / КОНСТАНТИН БАЛАГАЕВ



Новый квартал гармонично интегрирован в сложившийся район и включен в водно-зеленую структуру территории.



Пространство «Луг» формируют высокая растительность и многолетники разных видов. Создается ощущение природного ландшафта.

Новые технологии улучшают качество жилья, помогают возводить его быстрее

инновации

Рукотворные чудеса

Строительная отрасль кажется консервативной, а на самом деле она восприимчива к инновациям, которые снижают себестоимость жилья, повышают его комфортность, улучшают функциональность и эстетику зданий.

Крыши зеленеют

Пространство, которое занимают крыши многоквартирных жилых домов в любом крупном городе, измеряется сотнями тысяч квадратных метров. Почему эта территория непременно должна быть выполнена в безликом рубероиде, шифере или кровельном железе? Архитекторы говорят, что альтернативой могут стать настоящие сады.

Уже разработаны проекты, которые предусматривают размещение на крышах домов зеленых насаждений. Такое решение позволит создать комфортную среду вокруг зданий, охлаждая окружающее пространство в жаркое время года. Сад на крыше снизит уровень шума, ведь растительное покрытие и дренажно-субстратный слой являются естественным звукопоглощающим материалом. Кроме того, он увеличит срок службы гидроизоляции до 40–50 лет. Еще одним преимуществом зеленой крыши является снижение теплопотерь, поскольку растения действуют как естественный теплоизоляционный материал.

Стройку ускорят принтеры

Сегодня 3D-принтеры становятся важной частью строительных процессов, снижая затраты на материалы и рабочую силу. Например, с их помощью появляется возможность снизить сроки строительства до 50 процентов по сравнению с традиционными методами. Добиться такого результата можно благодаря быстрому производству (трехмерной печати) деталей зданий, таких как колонны, стены, крыши и некоторые другие. Технология также может быть использована для создания сложных архитектурных форм, которые невозможно возвести традиционными методами.

Вместе с ускорением сроков реализации проектов с помощью использования 3D-принтеров можно уменьшить до 20 процентов количество необходимых стройматериалов. При этом снижается и потребность в рабочей силе, ведь для управления процессом печати, включая подготовку смеси и контроль за работой оборудования, требуется небольшая команда из двух-трех операторов. Традиционный подход к изготовлению тех же элементов требует использование бригады каменщиков, плотников и подсобных рабочих.

Изолировать по-умному

Все чаще в строительных проектах используется Smart-изоляция. Она представляет собой утеплители или пленки с интегрированной монтажной лентой для герметизации нахлестов. Эти материалы позволяют достигать высоких теплоизоляционных показателей при меньшей толщине. Например, теплоизоляционные плиты на основе каменной ваты сохраняют свойства в течение всего срока службы конструкции.



① На крышах домов жилищного комплекса, расположенного в центре Екатеринбурга, застройщик разместил зоны отдыха с зелеными островками.

Кроме того, они имеют температуру плавления свыше 1000°C, то есть являются пожаробезопасными, и отлично поглощают шум.

Еще одно преимущество многофункциональных строительных материалов такого типа — удобство монтажа. Изоляционные плиты имеют удобный размер, легко режутся и монтируются — работы идут быстрее, а кроме того, являются экологичными, поскольку изготавливаются из природного сырья с минимальным использованием синтетических веществ.

Подражать природе

Архитекторы все чаще обращаются к природе как к образцу для подражания. Тут один из наиболее ярких и перспективных трендов — биомимикрия: подход, при котором природные формы, структуры и механизмы становятся основой для проектирования зданий и городских пространств.

Среди наиболее часто используемых элементов биомимикрии — структуры раковин, соты пчел, спирали Фибоначчи, формами которых обладают некоторые растения и улитки. Используя конфигурации, созданные природой, можно увеличить функциональность и эстетичность рукотворных объектов. **×**

автор /СЕРГЕЙ МОЛОТОВ

BIM УСКОРЯЕТ СТРОЙКИ

Здания в Перми проектируют и возводят с помощью цифровых информационных моделей

автор / СЕРГЕЙ МОЛОТОВ

ЦИФРОВЫЕ трехмерные копии объектов, или сокращенно BIM (Building Information Model), сегодня помогают избежать серьезных ошибок на этапе строительства.

В Прикамье эту технологию активно использует Группа компаний «Кинетика»: возводит с ее помощью объекты социальной инфраструктуры, проводит реконструкцию зданий, имеющих историческую и культурную ценность. По словам экспертов, цифровые модели в краевой столице уже скоро применят и для строительства жилых домов.

Немного о том, как работает технология BIM. В ее основе — трехмерная модель объекта, в которой видны даже небольшие детали конструкций. Эта многоуровневая система объединяет геометрию, данные о материалах, инженерных системах, сроках и бюджете проекта. Модель функционирует как живой организм: изменение одного параметра автоматически корректирует связанные элементы. Например, если архитектор увеличивает толщину стены, система пересчитывает нагрузку на фундамент, обновляет смету и график работ.

Цифровые трехмерные копии объектов позволяют увеличить эффективность проектирования за счет улучшенной коммуникации и взаимодействия между участниками работ. Группа компаний «Кинетика» сегодня выступает в роли генерального подрядчика и по проектированию, и по строительству. Системой BIM в режиме реального времени пользуются разные отделы компаний, а внесенные в проект правки становятся сразу видны всем участникам процесса. В результате благодаря более точной и детальной модели улучшается качество проекта, сокращаются время на его разработку и стоимость работ: процессы и ресурсы оптимизируются.

В Перми уже появилось несколько объектов, при возведении которых применялись цифровые копии. Один из них — Пермская краевая клиническая инфекционная больница на улице Космонавта Леонова, 84а. Она представляет собой трехсекционное масштабное здание, напоминающее



④ Загружая в геодезический прибор 3D-модель объекта, специалист определяет точность разметки на строительной площадке.



<https://KINETIKA59.RU/>

ПРЕСС-СЛУЖБА ООО «КИНЕТИКА»

20

ПРОЦЕНТОВ —
РАЗНИЦА ПО ВРЕМЕНИ
ВОЗВЕДЕНИЯ ЗДАНИЯ
ПРИ УСЛОВИИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЦИФРОВЫХ ТРЕХМЕРНЫХ
КОПИЙ

малоэтажный жилой комплекс премиум-класса.

Краевая инфекционная больница — первое здание в Перми, построенное с помощью трехмерной цифровой модели, — рассказал BIM-менеджер Группы компаний «Кинетика» Дмитрий Холянов. — Проект был для нас непростым, ведь на объекте необходимо было разместить много сложных инженерных систем таким образом, чтобы они не пересекались между собой. Найти решения нам помогли BIM-технологии. На улице Уральской, недалеко от Пермского цирка, в этом году появилось здание школы № 146, где ребята углубленно изучают математику, физику и информатику. Строение напоминает дом, возведенный в середине прошлого века по проекту эмигрировавшего в СССР швейцарского архитектора Ханнеса Мейера. Несколько лет назад здание снесли из-за ветхости, но, поскольку оно представляет культурную ценность, на этом же месте решили построить его копию.

Чтобы добиться максимального сходства с оригиналом, специалисты Группы компаний «Кинетика» задействовали технологию лазерного сканирования. Таким образом была создана трехмерная цифровая модель, учитывавшая не только размеры здания, но и точные формы его декоративных элементов на фасаде, и даже цвет штукатурки, которой были покрыты стены в 1955 году.

Масштабная реконструкция здания стадиона «Юность» на улице Революции тоже идет с применением BIM-технологий. По словам Дмитрия Холянова, возводимый объект имеет сложную конструктивную форму, предусматривающую много пересекающихся между собой наклонных плоскостей. Их монтаж сейчас проводится благодаря использованию трехмерной цифровой модели. После реконструкции «Юность» станет четырехэтажным спортивным комплексом со вспомогательными и административными помещениями. Новые трибуны будут вмещать более 1,6 тысячи человек.

В ближайших планах строителей Группы компаний «Кинетика» реконструкция нескольких зданий Пермского строительного колледжа, в ходе которой тоже будут использоваться цифровые трехмерные копии объектов. Новые трех- и четырехэтажные корпуса со столовой на 200 мест расположатся на месте двух старых: второго и третьего, которые примыкают к главному историческому зданию на Комсомольском проспекте, 59. Архитектурная концепция реконструкции сочетает в себе сохранение исторического наследия квартала и современные решения.

РЕКЛАМА

Как оживить
рынок
недвижимости
и сделать жилье
доступней

ситуация

Когда ипотека дорогая

На рынке недвижимости Прикамья — непростая ситуация: стоимость строительства растет, при этом ипотечные кредиты из-за высокой ключевой ставки Банка России стали для большинства жителей региона менее доступны — спрос падает.



АЛЕКСЕЙ МАРШЕВ/РИА НОВОСТИ WWW.RIA.RU

④ Увеличению объемов строительства служит механизм комплексного развития территорий.

НО, ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, шансы оживить рынок недвижимости и связанную с ним строительную отрасль региона есть, если использовать финансовые инструменты от застройщиков и помочь государства. Спустя год после отмены в стране программы массовой льготной ипотеки объем выданных жилищных займов в Прикамье сократился более чем на 50 процентов. Июльское снижение ключевой ставки до 18 процентов годовых несущественно изменило ситуацию, и нынешнее — до 17 — вряд ли что-то кардинально изменит. Ипотечные кредиты в Пермском крае сейчас можно получить в среднем под 20–22 процента годовых, т.е. в перспективе за 10–15 лет (наиболее часто используемый срок ипотечного кредитования) заемщики выплатят кредитору стоимость не-

скольких квартир. При этом цена квадратного метра жилья ощутимо выросла и в среднем в Перми составляет 113 тысяч рублей. Все это подталкивает жителей региона отложить покупку недвижимости до лучших времен.

Как сделать жилье доступней? Эксперты предлагают различные механизмы. Один из них — ссудо-сберегательные кассы, которые позволяют открыть специальный вклад и накопить средства либо на первоначальный взнос по ипотеке, либо сразу на покупку жилья. Введение ссудо-сберегательных касс уже обсуждается на законодательном уровне. Еще одним способом приобрести квартиру является лизинг жилья, предусматривающий в первые несколько лет выплату сумм за пользование недвижимостью, а в дальнейшем позволяет погасить ее полную стоимость и получить в собственность.

— Самая заметная альтернатива ипотечным кредитам — рассрочка от застройщика, — рассказал коммерческий директор компании UDS Михаил Шмыков. — Если до ввода объекта в эксплуатацию есть запас времени, можно не переплачивать банку и спокойно вносить платежи. На рынке начинают появляться инвестиционные модели приобретения жилья. Например, покупатель по договоренности с застройщиком может зафиксировать цену квартиры, а после ввода дома в эксплуатацию получить ее в собственность или вернуть деньги с доходом. Его размер зависит от того, насколько подорожала недвижимость с момента заключения сделки.

По словам эксперта по российской и зарубежной недвижимости Елены Прокошевой, получить льготную ипотеку, ставка по которой существенно отличается от рыночной, могут семьи, в которых есть два и более ребенка в возрасте до 18 лет. Жители Прикамья, у которых нет несовершеннолетних детей, могут рассчитывать на так называемую донорскую ипотеку. Чтобы получить такой кредит, нужно объединить усилия со своим родственником или знакомым (сделать его созаемщиком), у которого есть ребенок в возрасте до семи лет.

Региональные власти тоже стараются сделать жилье более доступным. Для этого используются программы отраслевой льготной ипотеки, например, для специалистов сферы информационных технологий, а также для работников оборонных предприятий. В Пермском крае уже не первый год реализуется программа «Молодая семья». В ней могут принять участие семьи, в которых в течение трех лет родилось двое детей. Краевой бюджет компенсирует по этой программе до 37,5 процента от стоимости приобретенного дома или квартиры. Еще один способ повышения доступности жилья — увеличение объемов строительства. Этому служит механизм комплексного развития территорий (КРТ). В крае уже заключено 40 договоров с застройщиками, а общая площадь проектов составляет 770 гектаров. При этом градостроительный потенциал КРТ на ближайшие годы составляет более 2,7 миллиона квадратных метров.

Эксперты сходятся во мнении, что существенный рост активности на рынке жилой недвижимости можно ожидать при условии снижения рыночной ипотечной ставки до уровня 13 процентов годовых или ниже. Такой сценарий вероятен в ближайшие полтора года. **×**

подготовил/АЛЕКСЕЙ ТРАПЕЗНИКОВ

«Аксиома» комфорта

В Перми строится жилой квартал с видом на сосновый бор

автор / КОНСТАНТИН БАХАРЕВ

КАМСКАЯ ДОЛИНА в последние годы постепенно приобретает статус престижного района. Промышленных предприятий нет, зато есть торговые центры и удобная транспортная инфраструктура. А после ввода в эксплуатацию автодорожного моста и железнодорожного перехода над Камой Камская долина станет, скорее всего, самым доступным районом Перми.

Кроме имеющейся инфраструктуры, пермяков привлекают тут сосновые боры, близость Камы и, как следствие, отличная экология. Прекрасное место на правом берегу Камы по достоинству оценили и застройщики. Первым здесь развернули работы девелопер «Оникс». Используя механизм комплексного развития территории, застройщик на площади в девять гектаров возводит уникальный для Перми жилой квартал «Аксиома».

Основной приоритет для девелопера — комфорт будущих собственников квартир. По плану застройки в «Аксиоме» предусмотрены 8–10-этажные дома, никаких огромных зданий, закрывающих небо, здесь не будет. Первые этажи отведут под кафе, магазины, фитнес-клубы и другие заведения, необходимые для жизни, отдыха и развлечений, — все в шаговой доступности.

Компания позаботилась и о социальной инфраструктуре: в «Аксиоме» возведут детский сад на 370 мест и поликлинику. Помимо этого, план по развитию Камской долины предусматривает появление в микрорайоне школы и еще двух детских садов.

Кстати, неподалеку идет активное строительство межвузовского кампуса, и молодежь из «Аксиомы» сможет добраться до места учебы без всяких дорожных проблем. Рядом Институт сердца, краевой перинатальный центр, продолжается строительство других объектов медицинского кластера Перми.

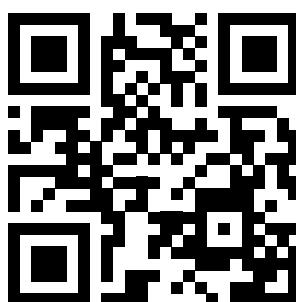
«Оникс» максимально использует возможности, которые дает расположение в сосновом бору. Для прогулок на свежем воздухе запроектирован пешеходный бульвар, проходящий через весь квартал. Появится сквер площадью более двух гектаров с зонами отдыха, спортивными площадками и беговыми дорожками. Для лю-



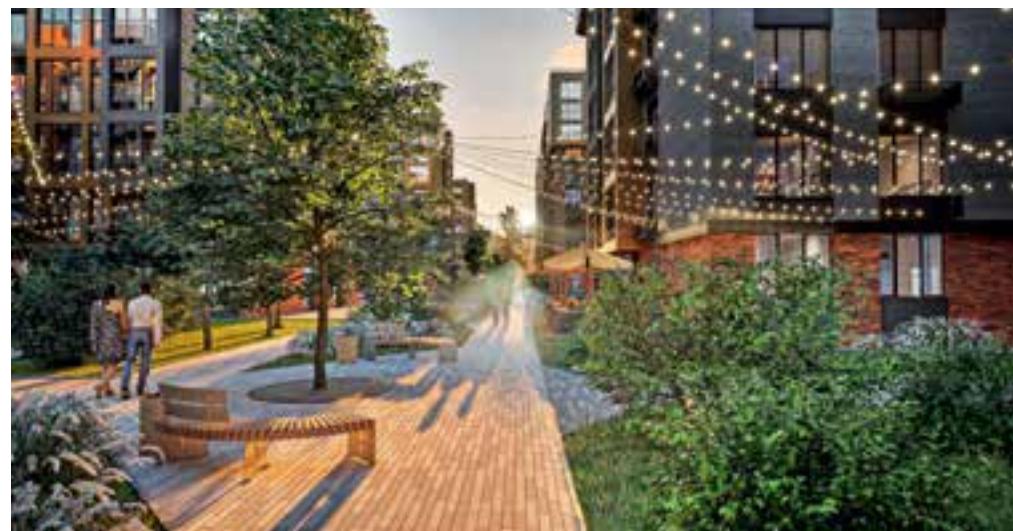
ПРЕСС-СЛУЖБА ОНИКС ДЕВЕЛОПМЕНТ

ОНИКС ДЕВЕЛОПМЕНТ

ТЕЛ. (342) 292 14 91



⊕ Для прогулок на свежем воздухе запроектирован пешеходный бульвар, проходящий через весь квартал.



⊕ «Аксиома» — это жилой квартал рядом с центром Перми, но с огромными плюсами спального района.

бителей домашних животных отведены места для выгула питомцев.

Парковочное пространство решили организовать по современному принципу «двор без машин»: автомобили ставятся возле домов, а дворы при этом остаются зелеными и безопасными. Кроме того, «Оникс» планирует построить отдельный паркинг, появятся и зарядные станции для электромобилей. Все это превратит «Аксиому» в район, где дети смогут безопасно и свободно гулять во дворах, не заставленных машинами.

Что же до квартир, то тут огромный выбор вариантов. Всего «Оникс» предлагает более тридцати видов планировок: от функциональных студий до роскошных четырехкомнатных квартир с европланировкой. Особое внимание уделено естественному освещению. Окна квартир большие, на лоджиях — панорамное остекление. Жители верхних этажей смогут отдыхать на собственных просторных террасах, встречать рассветы и провожать закаты, слушать шум леса и пение птиц. Здесь даже можно разбить небольшой сад или оборудовать релакс-зону.

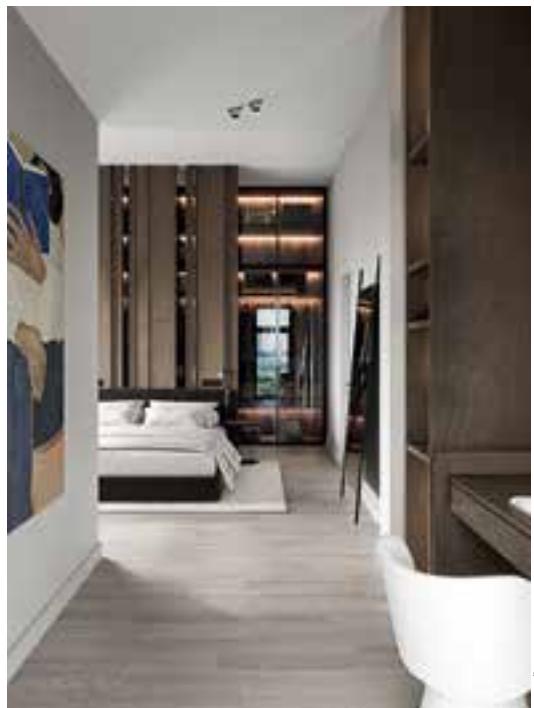
Под стать и технические решения: лучевая разводка отопления, радиаторы с терморегуляторами, автоматизированная передача показаний приборов учета, общедомовая система очистки воды, теплые полы, IP-домофония и видеонаблюдение.

В «Аксиоме» каждая деталь создана для комфорта жителей: стильные и уютные холлы, колясочные в каждой секции и кладовые на минус первом этаже.

«Аксиома» — это жилой квартал рядом с центром Перми, но с огромными плюсами спального района — транспортная доступность, прекрасная экология, безопасные дворы, развитая инфраструктура и, безусловно, комфортабельные квартиры. Здесь идеально сбалансированы три главные составляющие городской жизни: удобное расположение, природа и комфорт. x

Стильный капитал

Как дизайн-проект организации пространства и отделки превращает жилье в актив



жить, сдавать в аренду или выгодно продать в обозримом будущем... новую квартиру приобретают с разными целями, но благополучное достижение любой основано на одном: жилье должно быть комфорtnым. По словам руководителя дизайн-студии «Луна» Юлии Поздеевой, профессиональный дизайн-проект — это своеобразный капитал, благодаря которому недвижимость, становясь комфортной, ценится дороже. Об особенностях подобных проектов руководитель студии рассказала в интервью «Российской газете».

— Юлия Валентиновна, может ли дизайнерский проект повысить качество жизни и увеличить стоимость жилья?

— Конечно, ведь это не только красивая картинка, но и продуманное, хорошо организованное, удобное пространство, а также контроль при реализации проекта — все это улучшает результат и экономит средства. Квартиру приобретают с разными целями: жить в ней, передать в аренду или выгодно продать спустя время. Но независимо от мотива покупки отсутствие проектной работы превращает жилье в некомфортную «коробку», источник затрат и упущеной выгоды.

— Какие именно преимущества может дать дизайн-проект в той или иной ситуации?

— Если жилье приобретается для своей семьи, то потребуются решения, которые помогут хозяевам дома сэкономить время, беречь здоровье и укреплять семейные ритуалы. Например, продуманные системы хранения позволяют быстро найти нужную вещь, функциональные зоны помогают органи-

зоваться быт, а уютные пространства для совместных трапез и вечерних посиделок создают теплые воспоминания и укрепляют семейные узы. Важно также подобрать максимально безопасные для здоровья материалы отделки, которые, как правило, гармонично вписываются в общую картину.

Для квартиры, сдаваемой в аренду, важны простота обслуживания и понятная планировка, а для недвижимости на продажу — гибкость и привлекательность для разных покупателей.

При этом во всех трех случаях дизайн-проект позволит избежать различных рисков. В частности, с его помощью можно застраховать себя от нерациональных покупок, переделок и ошибок в размерах, которые, как правило, увеличивают стоимость ремонта на 20–40 процентов. Непродуманная планировка снижает цену аренды квартиры и усложняет продажу недвижимости.

— Расскажите, пожалуйста, о нескольких успешных дизайн-проектах, актуальных для владельцев жилой недвижимости.

— Один из них можно назвать «Пентхаус для активной пары». Нам предстояло создать минималистичный интерьер с местом для спортивного или музыкального хобби. Наше решение предусматривало прочные покрытия, отдельную нишу для занятий спортом, где можно не только тренироваться, но и хранить спортивный инвентарь, музыкальную зону с хорошей акустикой, а также сценарное освещение. В результате мы получили пространство, способное выдерживать интенсивную эксплуатацию вдали от суеты.

В другом проекте — «Яркая студия в центре» — нашей задачей было не просто сделать ремонт, а повысить привлекательность и стоимость аренды малогабаритной квартиры. Мы решили сделать ставку

на смелый дизайн: бордово-красный цветовой акцент, зеркала, монохромная отделка стен, много мест для встроенного хранения и фотозона для создания снимков для соцсетей. В результате стоимость аренды выросла на 20–30 процентов, а квартира стала выделяться на рынке.

Быстрее подготовить жилье к сдаче или продаже помогает апгрейд кухни, ведь для многих эта часть квартиры является ключевой. Здесь, например, можно разместить остров с оптимизированной рабочей поверхностью, встроенную технику, продумать освещение, а также различные люксовыe детали: качественные ручки, нишу для бытовых приборов и многое другое.

— Чем отличается сегодня студия «Луна» на рынке дизайнерских услуг?

— Мы делаем акцент на практичной эстетике, где красота сочетается с удобством и долговечностью. При этом мы создаем маленькие «лунные» акценты: мягкие радиусы, скрытую подсветку ниш, тактильные покрытия и детали из матового металла или натурального дерева. Все эти элементы легко читаются в интерьере, но не навязчивы. Наше кредо — делать пространство красивым там, где это важно, удобным там, где необходимо, и выгодным там, где решает коммерческие задачи. **Х**

подготовил / СЕРГЕЙ МОЛОТОВ



Дизайн-студия

«Луна»:

www.lunainterior.ru

Тел. +7(912)495-19-19



ПРЕСС-СЛУЖБА АО «КОРТЕКС»

ПРЕСС-СЛУЖБА АО «КОРТЕКС»

Жить по собственному сценарию

СТАТЬ ХОЗЯИНОМ СВОЕЙ ЖИЗНИ МОЖНО В ЭКСКЛЮЗИВНЫХ КВАРТИРАХ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА «МОСКВА» НА УЛИЦЕ ПЕРМСКОЙ, 33. ОНИ НАСТОЛЬКО РАЗНЫЕ, ЧТО ПОЗВОЛЯЮТ РЕАЛИЗОВАТЬ ЛЮБОЙ ЖИЗНЕННЫЙ СЦЕНАРИЙ.

СЦЕНАРИЙ 1: НАЧАЛО НОВОГО ЭТАПА

Квартира 452 создана для тех, кто хочет начать жизнь с чистого листа. Ее особенность заключается в плавных закругленных линиях, настраивающих на спокойствие, размеженность. Стильная мебель и техника премиум-класса добавят новому этапу комфорта и эстетики, светлые тона интерьера — легкости. Площади 118 квадратных метров, в которую входят две спальни с санузлами, будут достаточно как для одного человека, так и для молодой семьи с ребенком: кабинет трансформируется в детскую. Жилье подойдет для романтиков: завтракая на открытом балконе, можно наблюдать за просыпающейся улицей Горького.

СЦЕНАРИЙ 2: УГОЛОК ПРИРОДЫ В МЕГАПОЛИСЕ

В светлой просторной квартире 573 с собственной террасой понравится жить тем, кто любит свежий воздух и растительность. На террасе можно организовать патио, чудесный зимний сад, зону барбекю, встречаться с друзьями. На кухне с островом, оснащенной премиальной техникой, — приготовить изыс-

канное угощение. Вишненка на торте — вид на парк, который оценят любители природы.

СЦЕНАРИЙ 3: WORK-LIFE БАЛАНС

Квартира 581 с ремонтом от студии дизайна «Космос» — отличный вариант для активных, деятельных людей. Необычная закругленная форма, дизайнерская мебель и осветительные приборы, а также планировка придают ей динамики. Пространство создано с учетом всех потребностей: есть кабинет (либо детская), просторная зона для ужинов и кинопросмотров, кухня-гостиная с необходимой техникой, мастер-спальня с гардеробной. Девять больших окон высотой 2,3 метра расположены в каждом жилом помещении и даже в санузле.

СЦЕНАРИЙ 4: БОЛЬШАЯ СЧАСТЛИВАЯ СЕМЬЯ

Квартира 143 — идеальный вариант для большой семьи, на площади 168 квадратных метров каждый найдет любимое место. Для главы семьи им станет уединенный кабинет, где можно разместить книги или винный шкаф. Для детей — спальни с собственными санузлами и гардеробом. Для всей семьи — большая кухня с островом и премиальной техникой, панорамный балкон с видом во двор, где можно попить кофе, просторная столовая, которая наполнится смехом и душевными разговорами.



Приятные бонусы

МФК «Москва» гарантирует индивидуальный подход к каждому арендатору, в основной варианте комплектации квартир можно добавлять желаемую бытовую технику и мебель. Арендная плата включает НДС, эксплуатационные расходы. Для максимального комфорта — еженедельный клининг и абонементы в фитнес-клуб World Class Пермь с бассейном. Арендаторам доступны все привилегии собственников: посещение видовой террасы, активный отдых на спортплощадке, бизнес-центр, ресторан в шаговой доступности.

«У нас жители Перми и гости города могут арендовать не массовые, а действительно эксклюзивные квартиры, в которых все продумано, останется только наслаждаться жизнью. Многолетний опыт в создании современных интерьеров позволяет нам предугадывать желания и оправдывать ожидания взыскательной аудитории», — говорит коммерческий директор МФК «Москва» Наталья Гукова.

Площадь готовых квартир — от 97 до 168 квадратных метров. Стоимость аренды — от *224 000 рублей в месяц, минимальный срок — 11 месяцев. Все квартиры в «Москве» находятся на стадии завершения ремонта и уже готовы встречать арендаторов.

 «МОСКВА» В ПЕРМИ
ул. Пермская, 33

За ходом работ
можно следить
на сайте:
<https://moskva-v-permi.ru/ready>



НЬЮТОН. 745

СЕМЕЙНЫЕ РЕЗИДЕНЦИИ

ПРИТЯГИВАЕТ СИЛЬНЕЕ, ЧЕМ ГРАВИТАЦИЯ



**ЖИВИТЕ В ЦЕНТРЕ ПЕРМИ, НО РЯДОМ С ЛЕСОМ.
СЕМЕЙНЫЕ РЕЗИДЕНЦИИ БИЗНЕС-КЛАССА.**

UDS КОМПАНИЯ
ДЕВЕЛОПЕР



258-22-28

ЖК «Ньютон.745». Застройщик: ООО СЗ «Строитель» ИНН 1841052048. Проектная декларация размещена на сайте единой информационной системы жилищного строительства НАШ.ДОМ.РФ: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/65034>. Агент по продажам ООО «УДС-ПРОЕКТ» ИНН 1841069965, офис продаж: Советская, ул., 65А, тел. +7 (342) 258-22-28. Реклама. Не оферта.