

АНАЛИТИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ

Демо-версия

10 лучших практик жилищного
строительства в регионах России:
комфортная среда



© 2018 ООО «Агентство стратегического развития "ЦЕНТР"»

Все права защищены. Ни одна часть этого документа не может быть воспроизведена или передана каким-либо образом, электронным, механическим, методом фотокопирования, записи или любым другим способом без указания на правообладателя данной информации.

Руководитель проекта
Сергей Георгиевский

Авторский коллектив
Ольга Грицан
Тимур Желтов
Александр Золотарев
Мария Лохновская
Борис Маевский

Дизайнер
Алена Колесникова

ВВЕДЕНИЕ

Формирование городской среды, комфортной с точки зрения современного горожанина,— приоритетное направление градостроительной политики современной России. Этот тренд был задан в 2017 году благодаря запуску Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды».

Настоящее исследование посвящено определению передовых практик российского жилищного строительства в субъектах РФ на основании выявления жилых комплексов, создающих наиболее комфортную среду проживания. Тенденция на развитие в городах России среды нового качества стала определяющей при разработке методики оценки жилых комплексов в рамках исследования.

Специалисты Агентства проанализировали 1069 объектов в 53 городах. В область исследования попали объекты, построенные в 15 городах-миллионерах и 38 крупнейших городах в 8 федеральных округах и введенные в эксплуатацию (первая очередь) в период с I квартала 2016 года по I квартал 2018 года (включительно).*

Каждый жилой комплекс оценивался по 23 критериям. В основу выбора критериев легли факторы, которые определяют комфортность жилой среды для человека, а именно: положение в структуре города, развитость инфраструктуры в радиусе пешеходной доступности, качество организации территорий общего пользования, уровень средовой и социальной адаптации зданий и придомовой территории и др.

Настоящее исследование — логическое продолжение работы, выполненной для I Международного форума «Среда для жизни», проведенного при поддержке Правительства Российской Федерации, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Федерального агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) и Правительства Республики Татарстан в 2016 году. Целью Форума было формирование общественной дискуссии вокруг качества жилья и городской среды в России и инициирование изменения законодательства в сфере городского планирования, жилищного строительства и благоустройства.

Полная версия маркетингового исследования содержит 170 страниц, 13 таблиц и 20 рисунков.

* Агентство стратегического развития «ЦЕНТР» не несёт ответственности за соблюдение девелоперами обязательств по срокам ввода в эксплуатацию жилых комплексов, представленных в настоящем исследовании

СОСТАВ ИССЛЕДОВАНИЯ

Объект исследования

Жилые комплексы (ЖК), расположенные в городской черте и в которых по меньшей мере объекты одной из очередей строительства были введены в эксплуатацию в период с I квартала 2016 года по I квартал 2018 года (включительно).

Предмет исследования

Уровень комфортности городской среды, создаваемый в ЖК.

Цель исследования

Определение передовых практик российского жилищного строительства в субъектах РФ на основании выявления жилых комплексов, создающих наиболее комфортную среду проживания.

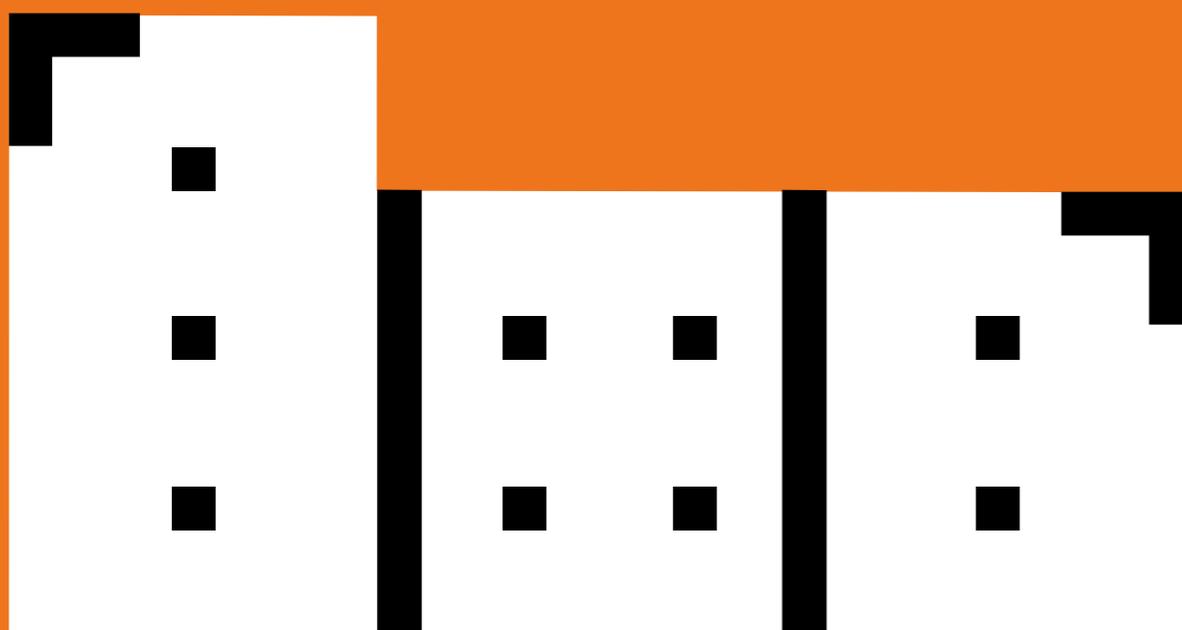
Задачи исследования

- Разработка методики оценки жилых комплексов по уровню комфортности среды.
- Формирование выборки объектов жилого строительства в целях оценки уровня комфортности создаваемой среды.
- Составление рейтинга отобранных объектов по системе специально разработанных критериев.
- Анализ выборки статистическими методами для выявления общих закономерностей, межрегиональных различий и различий объектов по классам жилья, влияния отдельных факторов на итоговую позицию рейтинга.



РАЗДЕЛ 1

МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ



МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

Ключевые понятия исследования

Жилой комплекс — территориально-пространственное образование, являющееся формой организации жилой среды города, предусматривающее размещение двух и более многоквартирных жилых домов на территории с единым планировочным решением, построенных в едином архитектурном стиле, имеющих общую социальную и инженерную инфраструктуру и, как правило, единую форму управления и обслуживания.

Комфортная городская среда — городское пространство, наиболее приспособленное для максимального удовлетворения жизненных запросов горожан, вне зависимости от их социально-демографического статуса, жизненных предпочтений.

Уровень комфортности городской среды — совокупность условий для удовлетворения основополагающих жизненных запросов, определяющих уровень и качество жизнедеятельности человека и формирующих его отношение к городу и системе управления.

Критерии оценки

При выборе критериев оценки комфортности среды учитывалось, что максимально приспособленное для нужд жителей пространство формируется на разных уровнях: городском, районном и локальном, т.е. уровень комфортности среды, с одной стороны, итог долгосрочного развития города, а с другой — результат проектного решения. Было определено, что комфортность города для его жителей прежде всего определяется такими факторами, как:

- транспортно-пешеходная инфраструктура;
- социально-коммерческая инфраструктура;
- смешанное использование пространства;
- экологическая ситуация;
- наличие рекреационных пространств;
- архитектурно-планировочная организация пространства.

Оценка уровня комфортности среды проводилась по 23 критериям, соответствующих четырем масштабируемым уровням.

Положение в структуре города:

- доступность объекта до центра города;
- наличие культурных и рекреационных точек притяжения в пешеходной доступности от объекта;
- наличие источников экологической напряженности;
- качество средового окружения объекта.

Развитость инфраструктуры в радиусе пешеходной доступности;

- пешеходная доступность остановок общественного транспорта;
- концентрация объектов социальной инфраструктуры в радиусе пешеходной доступности;
- разнообразие коммерческих объектов в пешеходной доступности от объекта;
- наличие спортивно-досуговых объектов;
- организация велодвижения;
- уровень организации парковочных зон;
- архитектурно-планировочная организация жилого комплекса;
- артикуляция первых этажей;
- качество пешеходной среды;
- уровень социальной ответственности проекта.

Организация территорий совместного использования:

- озеленение территории;
- наличие функциональных площадок двора;
- наличие и разнообразие объектов благоустройства;
- адаптация среды для маломобильных групп населения.

Средовая и социальная адаптация зданий и придомовой территории:

- качество функциональной адаптации и стилевых решений фасада;
- озеленение территории;
- наличие и разнообразие объектов благоустройства;
- адаптация среды для маломобильных групп населения;
- активность жителей (самоорганизация).

Максимальный вес каждого критерия был установлен в размере 1 балла, т. е. максимально возможная оценка жилого комплекса составила 23 балла.

Ввиду специфики исследования, заключающейся в анализе крупной выборки проектов в различных регионах Российской Федерации, базовым подходом стало использование **дистанционных методов оценки**.

Концептуальные основы методики исследования

- «10 лучших практик жилищного строительства в регионах России», исследование Агентства стратегического развития «ЦЕНТР», выполненное в рамках I Международного форума «Среда для жизни» (2016)¹;
- «Рейтинг качества жилой среды», исследование Института территориального планирования «Урбаника» и Института дизайна и урбанистики университета ИТМО (2014)².

Основные источники информации

1. Картографические интернет-ресурсы:
 - a. поисково-информационная служба Яндекс.Карты;
 - b. карты городов 2ГИС;
 - c. картографическая онлайн-энциклопедия Wikimapia.
2. Электронные ресурсы-агрегаторы девелоперских и риэлторских предложений:
 - a. общероссийские — база данных объектов недвижимости «Домофонд»;
 - b. региональные (в первую очередь отделения онлайн-ресурса ЦИАН).
3. Официальные сайты застройщиков и отдельных проектов жилищного строительства.
4. Открытые сообщества жильцов и маркетинг-группы в социальных сетях «ВКонтакте» и Facebook.

23

критерия оценки

1 БАЛЛ

максимальный вес
каждого критерия

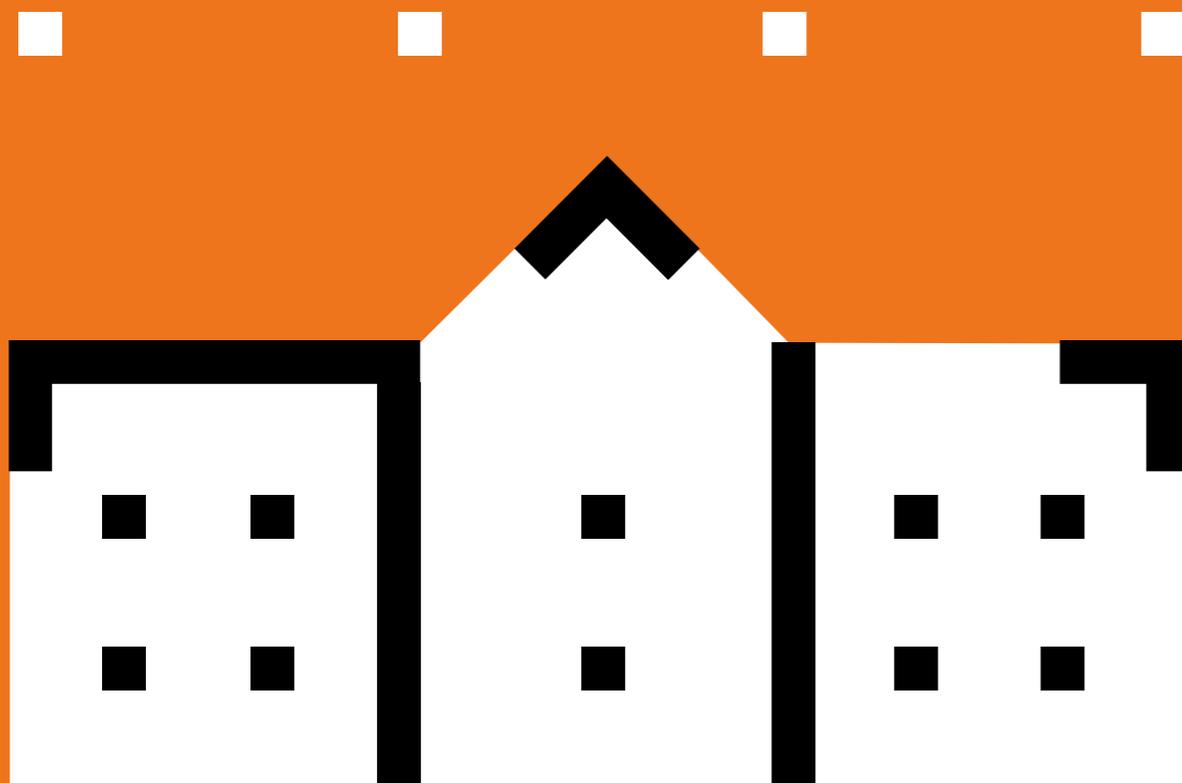
¹ <https://www.centeragency.org/ru/projects/50>

² <http://besthousing.ru/>



РАЗДЕЛ 2

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОХВАТ, ОЦЕНКА РАВНОМЕРНОСТИ/НЕРАВНОМЕРНОСТИ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ



РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОХВАТ, ОЦЕНКА РАВНОМЕРНОСТИ/НЕРАВНОМЕРНОСТИ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ

Формирование выборки базы данных основывалось на численности населения городов с разделением по административно-территориальному признаку на федеральные округа. Исключением стали города-миллионеры, которые были включены в исследование вне административно-территориальной принадлежности. В результате первоначальная выборка составила 55 городов (15 городов-миллионеров и 40 крупнейших городов (по пять для каждого федерального округа, не считая миллионеров)) во всех восьми федеральных округах. В процессе исследования из перечня городов были исключены Мурманск и Магнитогорск, поскольку в них отсутствовали релевантные проекты жилищного строительства.

Во всех городах на основе открытых источников информации был проведен сбор данных о строящихся жилых комплексах, соответствующих целевому периоду исследования. Кроме того, каждый проект анализировался с точки зрения благонадежности застройщика, наличия или отсутствия негативного информационного фона в средствах массовой информации и социальных сетях относительно задержки ввода в эксплуатацию очередей строительства, многократного переноса их сроков, судебных тяжб между застройщиком и участниками долевого строительства, банкротства застройщика и т.д. На основании этого из базы данных были исключены как неблагонадежные 27 проектов жилищного строительства в 17 городах России.

Итоговая база данных объединила 1069 проектов жилищного строительства в России (полный перечень городов и объектов содержится в полной версии исследования).

15
городов-миллионеров

38
крупнейших городов

8
федеральных округов

По количеству проектов жилищного строительства за установленный временной период безусловным городом-лидером является Краснодар (113 проектов) — единственный среди городов, где было реализовано более сотни проектов жилищного строительства с концепцией комплексного развития территории. Второе и третье места занимают Санкт-Петербург и Москва соответственно, пятерку замыкают Новосибирск и Красноярск.

Ряд городов представлен крайне незначительным количеством проектов: Новокузнецк, Комсомольск-на-Амуре и Нальчик реализовали по одному проекту, Грозный — 2, Нижний Тагил — 3. Все эти города объединяет значительная удаленность от крупнейших экономических центров и транспортных путей (за исключением Нижнего Тагила), а также узкоспециализированный профиль экономики (Новокузнецк, Нижний Тагил).

1069
объектов



Рисунок 1. Географическое распределение объектов исследования

РАЗДЕЛ 3

РЕЙТИНГ ЖК ПО УРОВНЮ КОМФОРТНОСТИ СОЗДАВАЕМОЙ СРЕДЫ



РЕЙТИНГ ЖК ПО УРОВНЮ КОМФОРТНОСТИ СОЗДАВАЕМОЙ СРЕДЫ

Результатом оценки 1 069 проектов жилищного строительства стал рейтинг, демонстрирующий распределение объектов по итоговым баллам вне географической и административно-территориальной дифференциации и без привязки к классам жилья.

Вся исследуемая совокупность объектов в итоге была разделена на 4 группы комфортности среды, пороговые значения которых устанавливались по медианному значению балльного показателя уровня комфортности среды и значениям квантилей (рисунок 2):

- с высоким уровнем комфортности среды;
- со средним уровнем комфортности среды, выше среднего значения по выборке (средний (+));
- со средним уровнем комфортности среды, ниже среднего значения по выборке (средний (-));
- с низким уровнем комфортности среды.

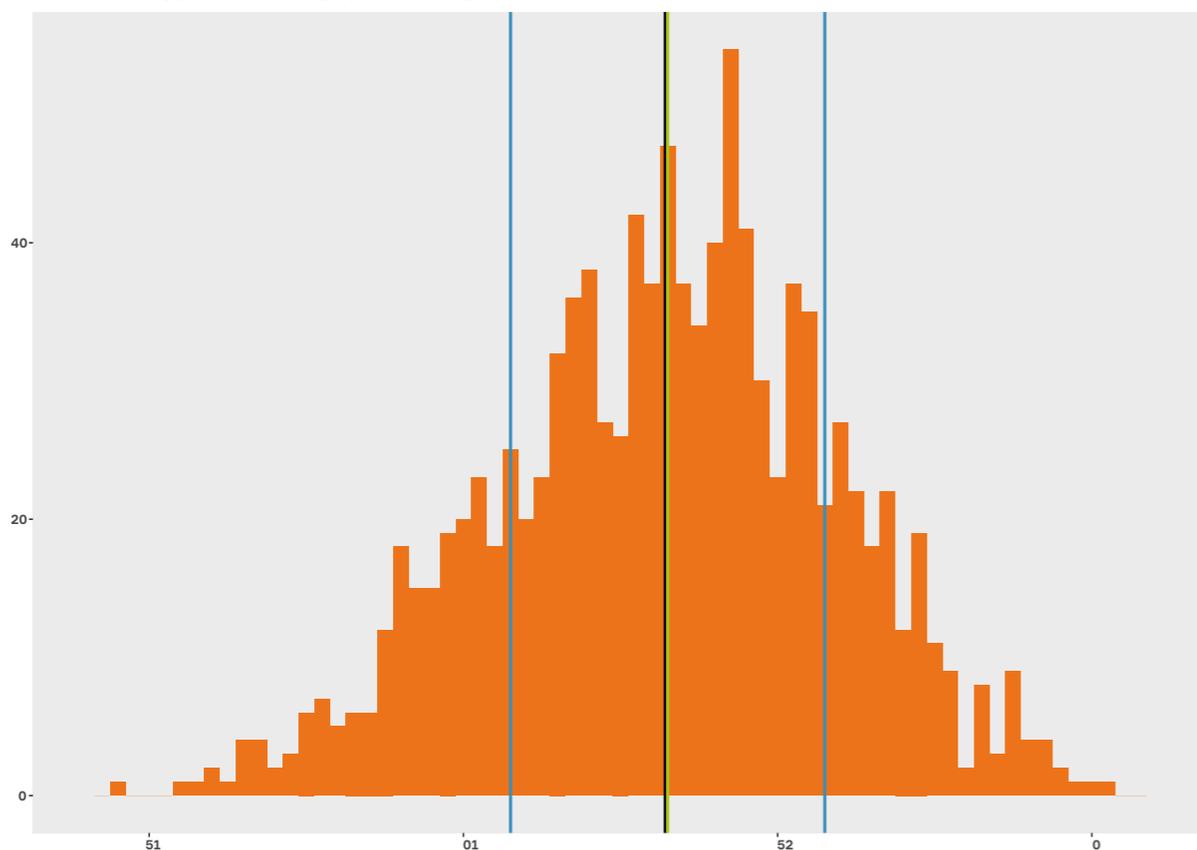


Рисунок 2. Гистограмма дифференциации выборки ЖК на 4 группы по уровню комфортности среды

В целом, распределение объектов с учетом классов показывает, что большинство проектов жилья классов повышенной комфортности (бизнес- и элит-) формируют улучшенную жилую среду, тогда как массовое жилье (эконом- и комфорт-классы) сконцентрированы в срединной зоне распределения.

Уровень комфортности среды	Диапазон балльной оценки	Количество ЖК (общее)		Доля от общей выборки
		Массовое жилье	Жилье повышенной комфортности	
Высокий	более 15,75	175		16,3%
		109	66	
Средний (+)	13,25–15,75	352		33%
		300	52	
Средний (-)	10,75–13,25	353		33%
		330	23	
Низкий	менее 10,75	189		17,7%
		180	9	

Таблица 1. Распределение объектов выборки по уровню комфортности среды

В группу объектов, характеризующихся высоким уровнем комфортности среды (более 16 баллов, что составляет более 70% от максимально возможной оценки), вошли 175 ЖК (перечень приведен в полной версии исследования).

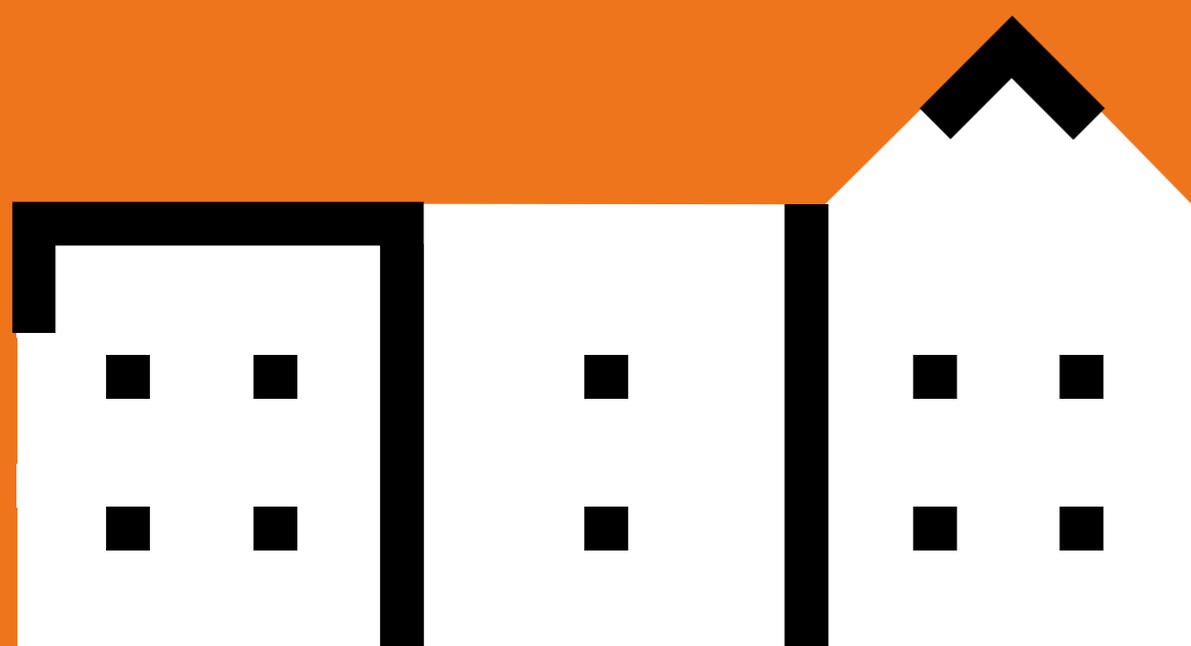
Характеристика 10-ти лучших практик жилищного строительства содержится в разделе 7 настоящего исследования. Уровень комфортности среды этих объектов превышает 19 баллов, т. е. более 83% от максимально возможного по принятой методике исследования.

175
объектов высокого
уровня комфортности
среды

189
объектов низкого
уровня комфортности
среды

РАЗДЕЛ 4

АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ЖК ПО УРОВНЮ КОМФОРТНОСТИ СОЗДАВАЕМОЙ СРЕДЫ



АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ЖК ПО УРОВНЮ КОМФОРТНОСТИ СОЗДАВАЕМОЙ СРЕДЫ

Распределение разделенных выборок жилых комплексов разных классов подтвердило основные ожидания по уровню комфортности создаваемой среды:

- более половины объектов, вышедших в топ рейтинга, жилые комплексы повышенной комфортности;
- среднее значение оценки уровня комфортности среды в выборке ЖК повышенной комфортности выше среднего значения оценки уровня комфортности в выборке ЖК массового жилья.

Тем не менее, как показал анализ, в верхней части рейтинга представлены объекты обеих выборок, причем в сопоставимом соотношении. То есть среда, создаваемая в сегменте массового жилья, может конкурировать со средой в комплексах повышенной комфортности. Однако среднее значение оценки уровня комфортности среды для выборки жилых комплексов повышенной комфортности (ПК) ощутимо отличается от аналогичного для выборки жилых комплексов массового строительства (М).

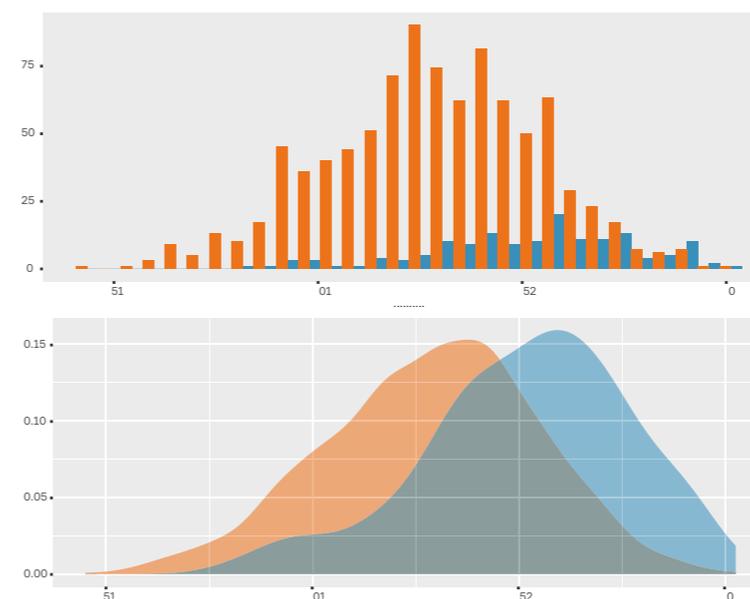


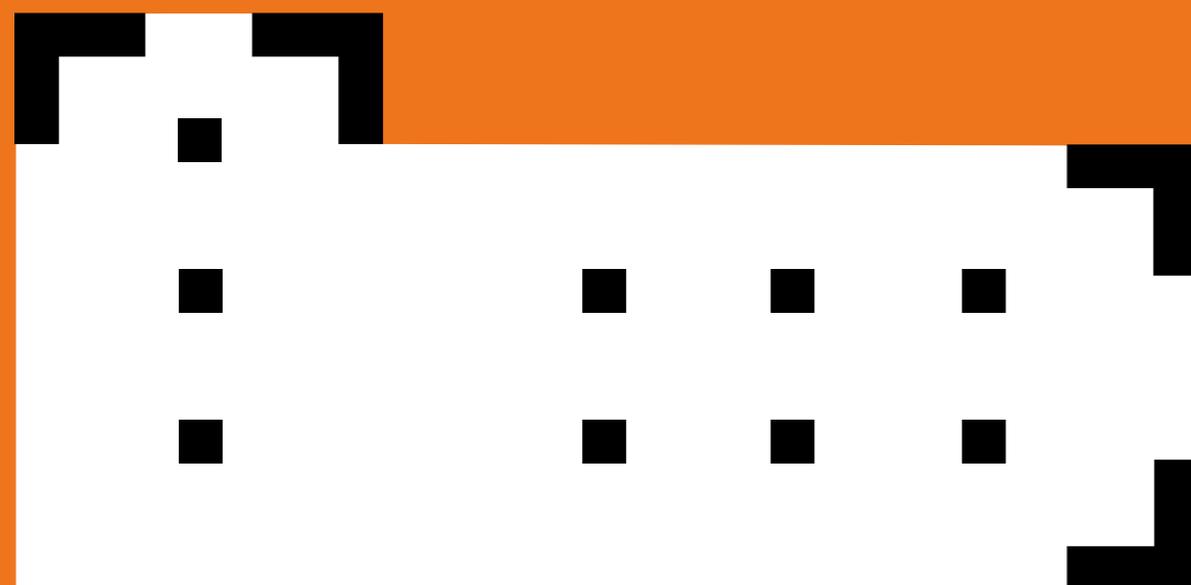
Рисунок 3. Плотность распределения жилых комплексов разных классов по уровню комфортности среды

Массовое жилье

Жилье повышенной комфортности

РАЗДЕЛ 5

ОЦЕНКА РЕГИОНАЛЬНЫХ РАЗЛИЧИЙ



ОЦЕНКА РЕГИОНАЛЬНЫХ РАЗЛИЧИЙ

Сравнительная характеристика исследованных практик жилищного строительства в городах

Анализ практик жилищного строительства показал неоднородность формируемой среды ЖК в различных городах (подробная информация представлена в полной версии исследования).

При определении городов с лучшими практиками жилищного строительства в части формирования комфортной жилой среды тройку лидеров составили города, количество проектов в которых не превышало десяти в заданный исследованием период. Это Сургут, Махачкала и Тула.

Из 12 городов, в которых среднее значение уровня комфортности среды ЖК превысило 14, только половина имеет репрезентативную выборку с общим количеством проектов более 25. Лучшим среди них оказался Екатеринбург — 15,1 балла.

Наибольший разброс значений уровня комфортности жилой среды ЖК наблюдается в Тюмени: именно в этом городе расположены лучший (20,75 баллов) и худший (4,5 балла) из проанализированных объектов жилищного строительства. Также большие разбросы наблюдаются в Москве и Перми.

Межрегиональные различия уровня комфортности среды исследованных жилых комплексов

Анализ географического распределения ЖК по уровням комфортности среды (высокий, средний(+), средний(-), низкий) демонстрирует различия качества формируемой жилой среды в регионах: выявлены регионы с наибольшим количеством лучших практик жилищного строительства и регионы-аутсайдеры, в которых преобладают ЖК со средой низкого качества.

Наибольшая доля ЖК, попавших в группу высокого качества формируемой городской среды, наблюдается в Уральском и Северо-Кавказском федеральных округах. Дальневосточный регион обладает наименьшим показателем доли ЖК данной категории. Остальные регионы показали средние результаты.

Во всех регионах высока доля ЖК, входящих в группу уровня комфортности «средний (+)». Максимальное процентное отношение наблюдается в Северо-Западном и Южном ФО, минимальное — в Дальневосточном и Северо-Кавказском ФО.

66%
жилых комплексов РФ предусматривают создание условно комфортной жилой среды

Лидерами по доле ЖК группы с создаваемым уровнем комфортности среды “средний (-)” оказались Дальневосточный и Сибирский ФО. Уральский и Северо-Кавказский ФО имеют наименьшие показатели в данном сегменте объектов.³

Регионы, в которых наиболее велика доля ЖК группы с низким уровнем комфортности среды, - Дальневосточный, Северо-Кавказский и Приволжский ФО; минимальная доля объектов этой группы в Северо-Западном и Сибирском ФО.

В нескольких регионах уровень комфортности формируемой среды выше среднего (средний(+)) и высокий) отмечается более, чем для половины попавших в выборку объектов: Северо-Западном, Уральском, Центральном, Южном ФО. Можно констатировать, что именно в этих регионах наиболее выражены позитивные тенденции формирования комфортной городской среды при реализации жилищного строительства.

С учетом распределения ЖК по уровню комфортности городской среды и принадлежности ЖК к одной из групп объектов с разным уровнем комфортности среды наиболее успешным с точки зрения реализации практик жилищного строительства в анализируемом аспекте является Северо-Западный ФО, характеризующийся высоким медианным значением уровня комфортности, компактностью группы и минимальным диапазоном колебания оценки. По медианному значению уровня комфортности среды к нему близок Уральский ФО, отличающийся большим “разбросом” значений уровня и наличием объектов с наиболее низким по всей выборке качеством среды.

Результаты межрегионального анализа не подтвердили ожиданий об абсолютном преобладании качества формируемой среды ЖК, расположенных в Центральном ФО, что можно объяснить значительными различиями реализованных жилищных практик и наличием большого сегмента объектов с качеством формируемой среды “средний (-)”.

Центральный, Южный, Приволжский и Сибирский ФО являются среднестатистическими, исходя из особенностей распределения выборки объектов: близкие медианные значения показателя уровня комфортности среды, относительно компактное распределение ЖК относительно медианного значения, сходное распределение ЖК по группам комфортности среды. Приволжский ФО имеет несколько больший разброс значений уровня комфортности среды и большей долей ЖК с низким уровнем комфортности формируемой среды ЖК на фоне большей по сравнению с другими округами выборки анализируемых объектов.

Дальневосточный ФО продемонстрировал в целом более низкие показатели уровня комфортности среды и наиболее высокую долю ЖК, попавших в группу объектов с низким уровнем комфортности среды.

40%

объектов в Дальневосточном ФО имеют низкий уровень комфортности городской среды

28%

объектов в Северо-Кавказском ФО имеют высокий уровень комфортности городской среды

РАЗДЕЛ 6

ТОП-3 РЕЙТИНГА ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ С КОМФОРТНОЙ СРЕДОЙ ДЛЯ ЖИЗНИ



³ Точные значения в % даны в полной версии исследования.

МИКРОРАЙОН «ЕВРОПЕЙСКИЙ» ТЮМЕНЬ

Девелопер

ООО «Брусника. Тюмень»

Проектировщики

- ООО «Архитектурное бюро «ОСА» (Екатеринбург);
- ООО «Проектное бюро «Новоград» (Тюмень).

Архитекторы

Белых С.И., Зульхарнеева Т.А., Неверов М.В., Самарин А.В., Цайзер Р.В.

Адрес

Тихий проезд, д. 2, к. 1-11, д. 4; ул. Газовиков, д. 67, к. 5-10, д. 69, к. 1-3, д. 71, к. 1-6, Тюмень, Тюменская область



1-2 МЕСТА
20,75 (90%)
баллов

Положение в структуре города	2,25
Развитость инфраструктуры в радиусе пешеходной доступности	10
Организация территорий совместного использования	4
Средовая и социальная адаптация зданий и придомовой территории	4,5



Водоемы

Граница города

Местоположение ЖК



Вид на микрорайон «Европейский»

Потребительские характеристики проекта

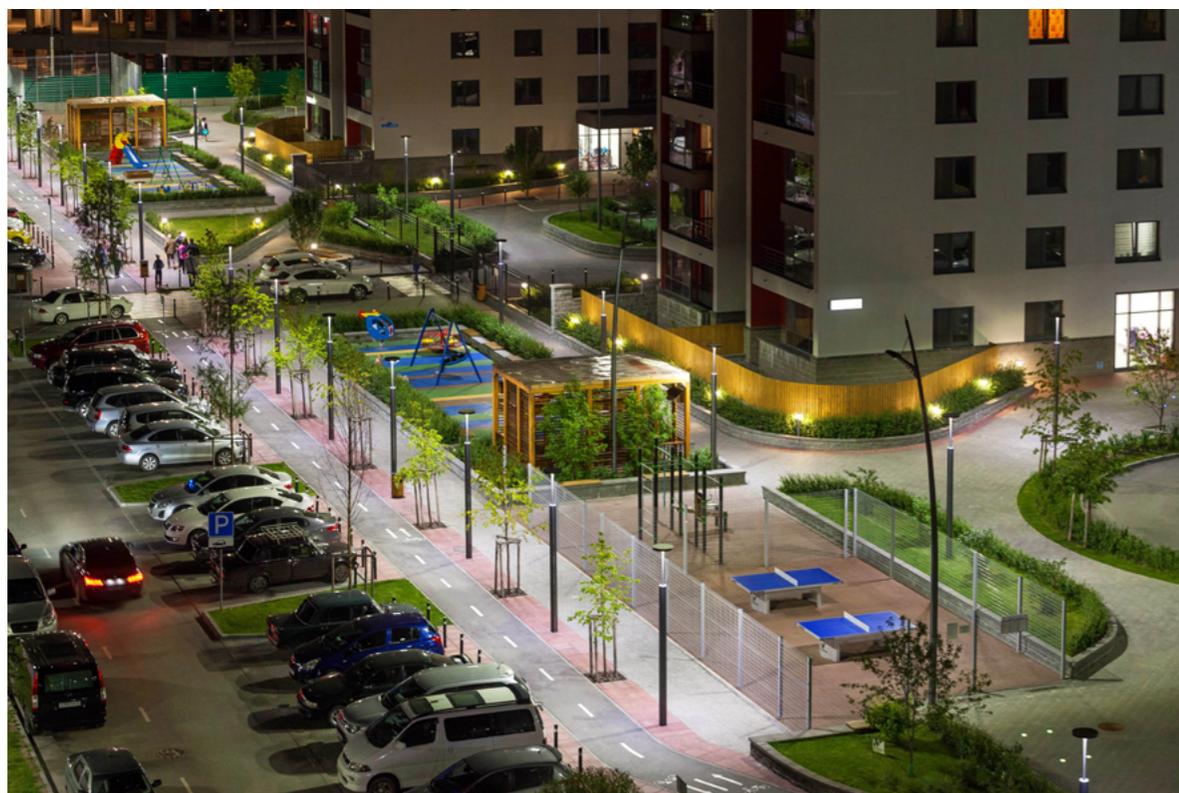
Класс	Комфорт+	
Этажность	8 одноподъездных зданий и 55 секций, объединенных в корпуса по 2–3 секции переменной этажности 8–18 этажей	
Планировки	Студии	от 28,6 до 29,1 м ²
	1-комнатные	от 36 до 49,8 м ²
	2-комнатные	от 60,3 до 67,1 м ²
	3-комнатные	от 82,1 м ²
Стоимость	61,9–81,5 тыс. руб./м ² ³	
	50,6 тыс. руб./м ² — средняя стоимость в новостройках Тюмени в июле 2017 года ⁴	

³ Согласно агрегатору риелторских предложений «ЦИАН»

⁴ Источник: dom72.ru/price-statistic/?type=flats&new=1&district=0&period=6month



Микрорайон «Европейский», расположенный в Центральном округе Тюмени менее чем в 400 метрах от левого берега реки Туры, стал одним из двух проектов жилищного строительства в рейтинге, набравших более 20 баллов из 23, на 1,5 балла обогнав своего конкурента по Уральскому федеральному округу – ЖК «Лесопарковый» в Челябинске, и на 2 балла – второй по качеству жилой комплекс Тюмени «Городской квартал АММОНТЕ». В 2014 году проект микрорайона стал победителем российского этапа международного архитектурного конкурса FIABCI Prix d'Excellence в номинации «Мастер-план».



Микрорайон «Европейский». Визуализация инфраструктуры дворового пространства.

Единственным недостатком проекта можно считать положение в структуре города: удаленный от исторического и административного центра Тюмени, микрорайон имеет также неблагоприятное средовое (визуальное и эстетическое) окружение в виде гаражных кооперативов и производственной площадки «База комплектации Жильё-2000». Территория, разделяющая микрорайон и реку Туру, освоена хаотично. Набережная в данном районе практически не благоустроена. Вместе с тем агенты экологической напряженности вблизи жилого района отсутствуют. Также комплекс окружен естественными незастроенными ландшафтами с восточной стороны, вблизи озера Алебашево с потенциалом создания парковых и лесопарковых зон.

На уровнях «Районное окружение и развитость территории

400 М

Расстояние от левого берега реки Туры до ЖК в Центральном округе Тюмени



Визуализация входной группы микрорайона «Европейский»

жилого комплекса», «Инфраструктура дворовой территории» и «Общий анализ отдельных объектов комплекса» микрорайон «Европейский» набрал максимальное количество баллов по методике исследования.

Транспортная доступность обеспечивается благодаря продуманной логистике улично-дорожной сети, наличию вылетной транзитной магистрали (Алебашевской улицы) и диверсификации маршрутов наземного общественного транспорта (автобус и маршрутное такси): вдоль границ микрорайона следует 9 маршрутов, в пятиминутной пешеходной доступности расположена остановка общественного транспорта, через которую курсируют еще 6 маршрутов.

Коммерческая активность обеспечивается за счет отведения площадей первых этажей зданий под торговые площади и пункты общественного питания. В рамках проекта жилого комплекса под общественные пространства отведена колоссальная территория, в центре микрорайона благоустроена площадь Европы с ансамблем сухого фонтана, к которой примыкает широкий пешеходный бульвар. Инфраструктура дворовой территории, частично закрытой для движения автомобилей, располагает функциональными площадками различных категорий и назначений, включая не только спортивные и детские, но и зоны отдыха для взрослых, расположенные по периметру застройки. Озеленение предусматривает повсеместную высадку крупномерных деревьев. Реализуемая девелопером во всех строящихся жилых комплексах концепция, названная «Эффект Брусники», предполагает интеграцию жителей в общественную жизнь микрорайона, продвижение идеи здорового образа жизни, активный досуг на открытом воздухе, развитие творческого потенциала.

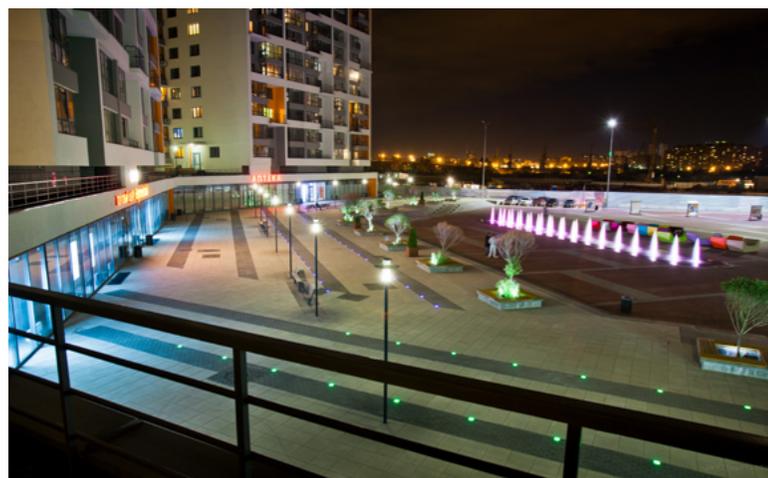
6

маршрутов курсируют через остановку в пятиминутной пешеходной доступности



Застройка микрорайона «Европейский» и благоустройство общественных зон

Архитектурно-планировочные решения создают уникальный облик микрорайона: разнообразие чередующейся регулярной и нерегулярной разнотипной застройки различной конструкции (монолитной и кирпичной) компенсируется за счет единого стиля оформления фасадов, функционал которых предусматривает также унификацию размещения кондиционеров в специально отведенных нишах с дренажной системой слива конденсата.



Главная площадь микрорайона «Европейский»

ЖК «ИСПАНСКИЕ КВАРТАЛЫ А-101» МОСКВА



1-2 МЕСТА
20,75 (90%)
баллов

Девелопер

АО «А-101 Девелопмент»

Проектировщики

- АО «СУ-111» (Москва);
- ООО «Проектный институт ГЕНПРОЕКТ» (Москва);
- ООО «Альфа-проект» (Москва);
- ООО «КАПТЕХНОСТРОЙ» (Москва).

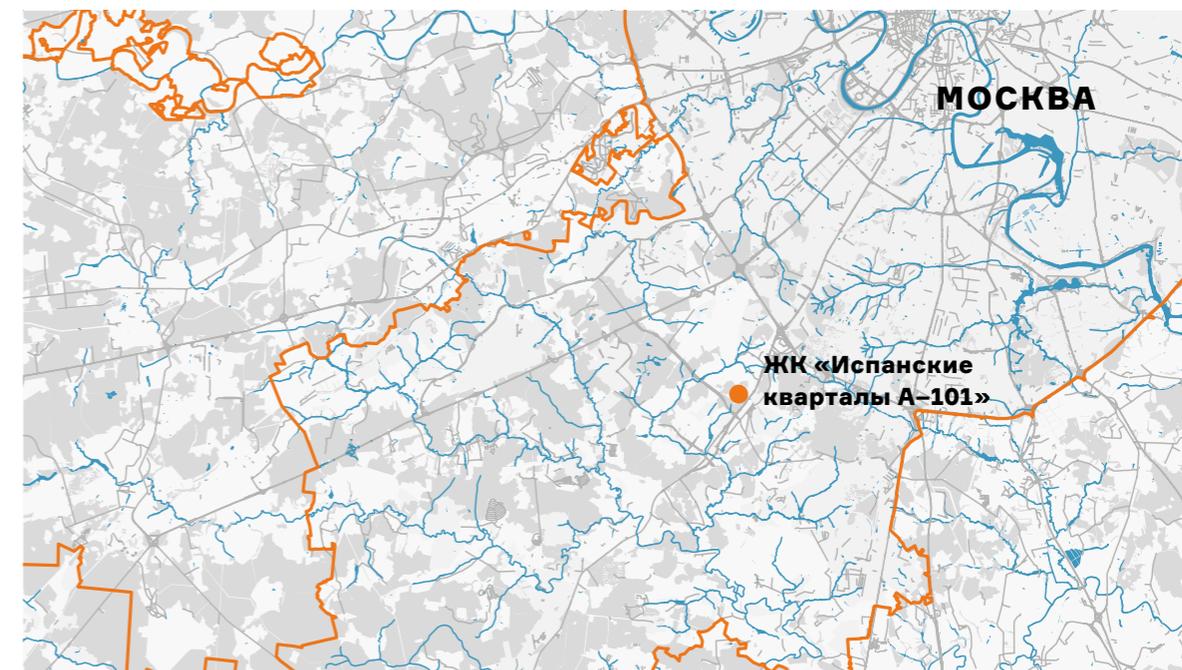
Архитекторы

Смирнов Ю.А., Шевцов Д.А., Якимович П.А., Неменко Я.А.,
Самысенко М.В., Гоманюк Е.В., Шувалов А.В.

Положение в структуре города	3
Развитость инфраструктуры в радиусе пешеходной доступности	9,75
Организация территорий совместного использования	4
Средовая и социальная адаптация зданий и придомовой территории	4

Адрес

ул. Сервантеса, д. 1, к. 1-4, д. 3, к. 1-3, пос. Сосенское, Москва



Водоёмы

Граница города

Местоположение ЖК





План ЖК «Испанские кварталы»

Потребительские характеристики проекта

Класс	Комфорт+ (позиционируется как «бизнес»)	
Этажность	40 корпусов переменной этажности от 6 до 15 этажей	
Планировки	1-комнатные	от 22,6 до 49,0 м ²
	2-комнатные	от 42,0 до 69,0 м ²
	3-комнатные	от 70,2 до 95,1 м ²
	4 и более комнат	от 104,3 до 107,6 м ²
Стоимость	91,2–148,4 тыс. руб./м ² ⁵	
	171,2 тыс. руб./м ² — средняя стоимость в новостройках Москвы в декабре 2017 года ⁶	

⁵ Согласно агрегатору риелторских предложений «ЦИАН»

⁶ Источник: realty.dmir.ru/msk/prices/ceny-na-novostroyki-v-moskve/

Жилой комплекс «Испанские кварталы А-101», реализуемый в Новой Москве, стал единственным столичным проектом жилищного строительства, вошедшим в десятку лучших российских проектов по комфортности создаваемой среды. Его ближайшие конкуренты — комплексы «ЗИЛАРТ», «Новая Звезда» и «Невский» — в рейтинге исследования отстают на 2 балла. «Испанские кварталы» также являются наиболее качественным проектом в Центральном федеральном округе, обогнав в рейтинге ярославский ЖК «Династия». ЖК «Испанские кварталы» можно считать следующим этапом развития рынка жилой недвижимости Москвы, для которого характерна экспансия на территории за пределами МКАД, где колоссальные неосвоенные пространства с низкой стоимостью земельных участков позволяют создавать крупные, условно автономные жилые кластеры, основанные на комплексном развитии территории. За период презентации проекта и реализации первых очередей строительства жилой комплекс выиграл ряд премий, в числе которых премия RREF AWARDS в номинации «Доступное жилье. Городское строительство: Новая Москва» в 2015 году и международная премия European Property Awards. Значительная удаленность от исторического и административного центра города являются единственным недостатком



Инфраструктура ЖК «Испанские кварталы»



Благоустройство общественных пространств ЖК «Испанские кварталы»

объекта с точки зрения положения в структуре города. Благодаря отсутствию промышленных объектов и иных агентов экологической напряженности и прямой сопряженности с крупной лесной зоной за Николо-Хованской улицей данный район можно охарактеризовать как исключительно благоприятный с точки зрения экологии и средового окружения. Также в километре от границы жилого комплекса расположен мемориальный комплекс расстрельного полигона «Коммунарка». В настоящий момент необходима диверсификация общественного транспорта: единственную остановку в пешеходной доступности жилого комплекса обслуживает только один маршрут автобуса, следующий до ближайшей станции метро «Теплый стан». С постепенным вводом в эксплуатацию очередей комплекса требуется предусмотреть трассировку маршрутной сети наземного транспорта, в том числе до станций метро Сокольнической линии, запланированных к открытию в ближайшие годы («Филатов луг», «Прокшино» и др.). Коммерческая активность обеспечивается не только за счет артикуляции первых этажей, но и благодаря близости крупнейшего в Москве оптово-продовольственного центра «Фуд-Сити», инфраструктура которого включает два типа торговых комплексов, офисно-гостиничные здания и складские помещения. Социальная инфраструктура представлена детскими садами. Функциональное программирование предусматривает строительство школы с загрузкой до 1200 учеников, спортивного комплекса с поликлиникой и бассейном. Большое внимание девелопером уделяется организации об-

1

маршрут курсирует через остановку в пешеходной доступности



Центральный бульвар ЖК «Испанские кварталы»

щественных пространств. Благоустройство предусматривает собственный парк жилого комплекса с каскадом фонтанов и пешеходный бульвар с мультифункциональными торговыми площадями. На территории организуется велосипедная инфраструктура и места для занятий спортом на открытом воздухе (воркаут-площадки). Инфраструктура дворовой территории, закрытой для автотранспорта, располагает множеством функциональных площадок для различных возрастных и социальных групп местных жителей. Для озеленения как общественных пространств, так и придомовых участков используется высадка крупномерных деревьев.

ЖК ART CITY КАЗАНЬ

Девелопер

ООО «СТРОЙУСЛУГИ»

Проектировщики

ООО «Армида» (Казань)

Главный архитектор проекта

Уламасов В.В.

Адрес

ул. Октябрьский городок, д.1/24, Казань,
Республика Татарстан



3 МЕСТО

20 (87%)

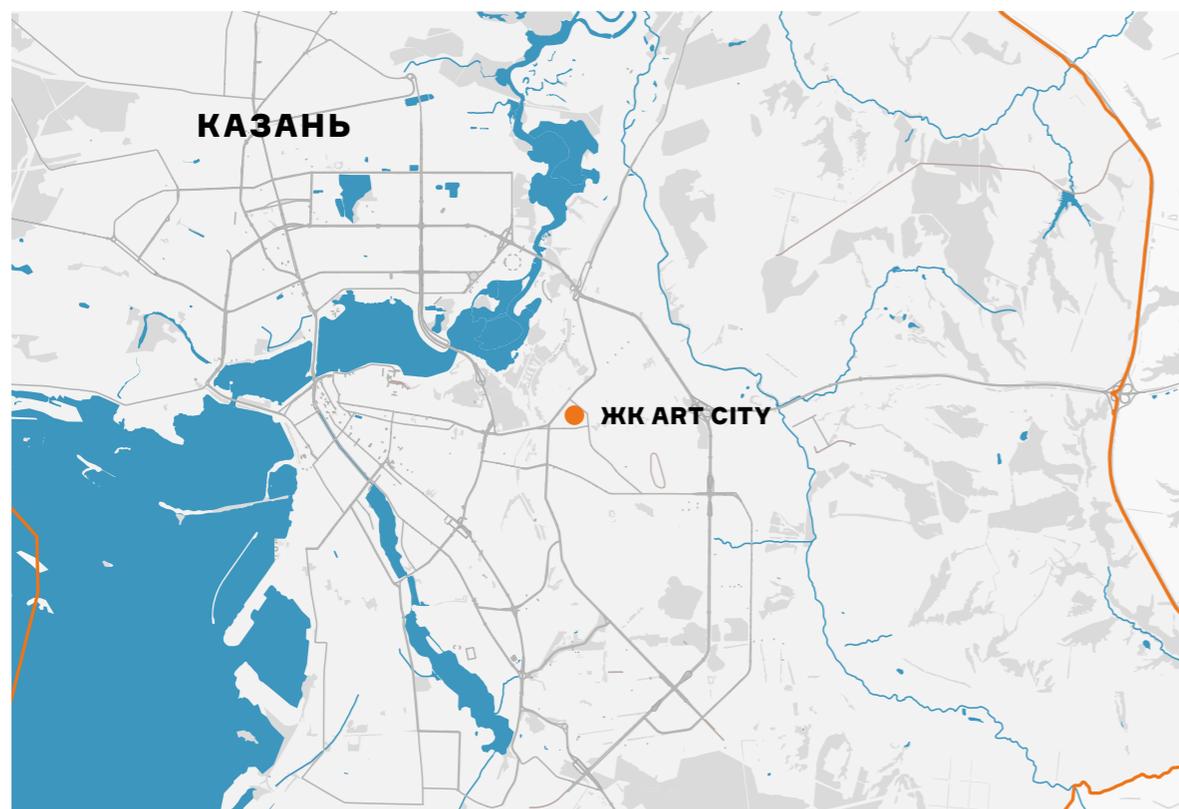
баллов

Положение в структуре города 1,5

Развитость инфраструктуры в радиусе пешеходной доступности 9,5

Организация территорий совместного использования 4

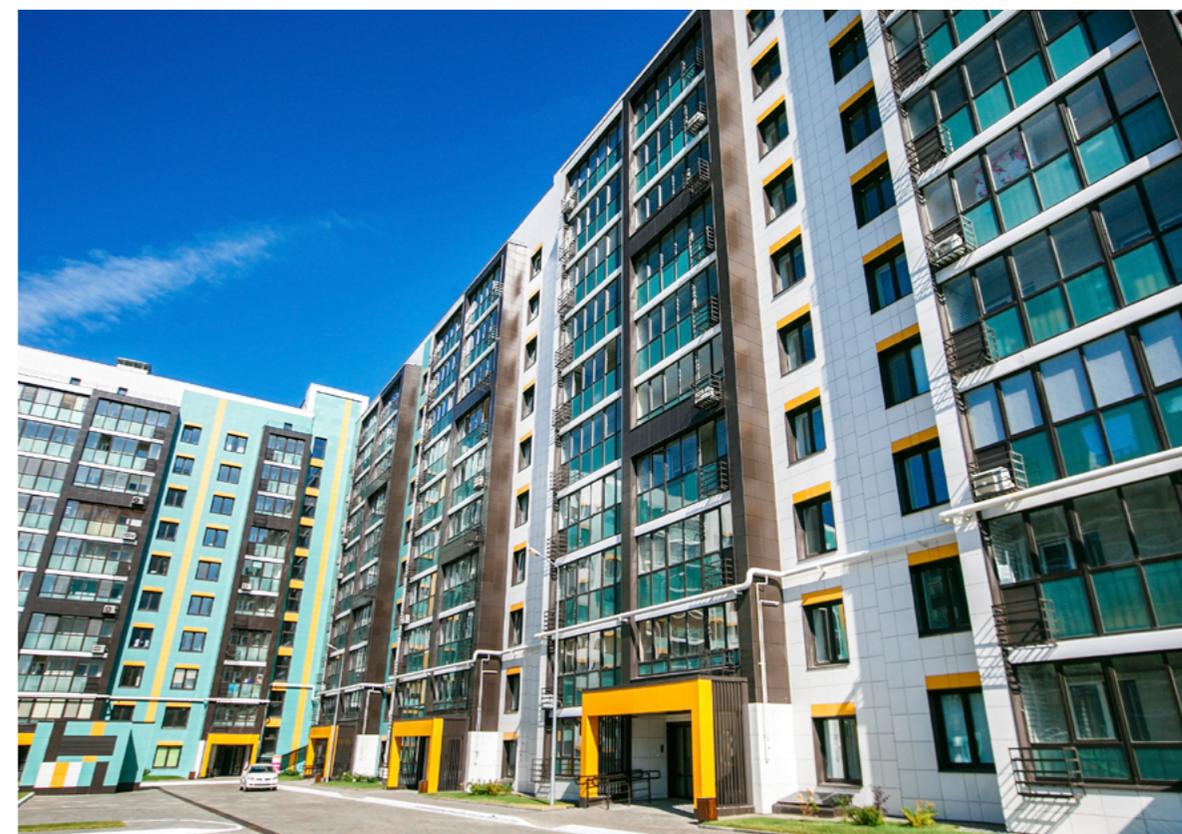
Средовая и социальная адаптация зданий и придомовой территории 5



Водоемы

Граница города

Местоположение ЖК



Благоустройство придомовой территории ЖК ART CITY

Потребительские характеристики проекта

Класс	Бизнес	
Этажность	10-этажное	17 зданий
	19-этажное	11 зданий
Планировки	Студии	от 24 до 34 м ²
	1-комнатные	от 35,48 до 55,09 м ²
	2-комнатные	от 53,95 до 57,19 м ²
	3-комнатные	от 68 до 180 м ²
	4 и более комнат	от 95 до 180 м ²
Стоимость	70–100 тыс. руб./м ² ⁷	
	66,0 тыс. руб./м ² — средняя стоимость в новостройках Казани в ноябре 2017 года ⁸	

⁷ Согласно агрегатору риелторских предложений «ЦИАН»

⁸ Согласно агрегатору предложений Domofond.ru



ЖК ART CITY, расположенный в Советском районе Казани, представляет собой комплексную застройку, состоящую из монолитно-кирпичных зданий. Данный проект позиционируется не просто как жилой комплекс, а как «среда, которая объединяет людей со схожими интересами и взглядами на жизнь».

Жилой комплекс уступил лишь микрорайону «Европейский» в Тюмени и московскому ЖК «Испанские кварталы» и занял третье место рейтинга. На уровнях «Инфраструктура дворовой территории» и «Общий анализ отдельных объектов комплекса» объект получил максимально возможный балл. Основные недостатки ЖК ART CITY — в его неудачном положении в структуре города: слабая доступность центра города общественным транспортом, наличие на территории ближайшего окружения гаражных кооперативов, крупной транспортной артерии (ул. Николая Ершова), отсутствие в пешей доступности крупных парков и скверов.

В то же время жилой комплекс ART CITY является примером наиболее качественного жилищного строительства в Казани и занимает первое место по качеству в Приволжском федеральном округе. В границах ЖК возводятся разного типа общественные пространства — пешеходный бульвар, проходящий сквозь территорию ЖК, служащий транзитным променадом для прогулок и занятий активными видами спорта, в том числе велосипедным, для которого есть специальные велодорожки. Автомобильные, велосипедные и пешеходные потоки практически не пересекаются, а значит жители ЖК будут чувствовать себя в безопасности. В непосредственной близости располагается множество больниц, школ и детских садов. Использование первых этажей удобно организовано для жителей, создается коммерческая инфраструктура и услуги в шаговой доступности. С противоположной стороны улицы Николая Ершова расположен Казанский государственный архитектурно-строительный университет, одно из ведущих высших образовательных учреждений региона.



1 МЕСТО

занимает ЖК по качеству в Приволжском федеральном округе

Благоустройство общественных пространств ЖК ART CITY



Благоустройство дворовых территорий ЖК ART CITY

Ближайшая автобусная остановка находится в 3 минутах ходьбы и предлагает движение по 12 маршрутам (включая 1 троллейбусный маршрут к центру города), что создает множество вариантов доступности разных районов города. Застройка ведется квартальным способом, что также добавляет веса этому проекту и выгодно отличает его от других проектов. Нерезкие перепады этажности, различное цветовое решение фасадов в рамках единого архитектурного стиля создает визуальную градацию пространства при сохранении его целостности, делая его неоднородным и интересным. Внутри квартальной застройки образуются дворовые пространства, каждое из которых имеет свой индивидуальный вид. Рассматривая проект с позиции инфраструктуры дворового пространства, можно отметить ряд его несомненных достоинств. В первую очередь стоит отметить качество озеленения и количество функциональных площадок внутри двора. Наличие на территории двора не только детской площадки, но и площадок для занятий активными и спокойными видами спорта дает возможность для занятий спортом молодым и пожилым. Входные группы вровень с тротуаром также очень удобны для всех жителей, в особенности для маломобильных групп населения. Понижающие пандусы и тротуарная плитка делает пространство доступным и демократическим.

12

маршрутов курсируют через остановку в трехминутной пешеходной доступности

СОДЕРЖАНИЕ ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ИССЛЕДОВАНИЯ



СОДЕРЖАНИЕ ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ИССЛЕДОВА- НИЯ

Введение

Раздел 1. Методика оценки ЖК по уровню комфортности среды

Раздел 2. Формирование выборки объектов жилищного строительства в целях оценки уровня комфортности создаваемой среды. Региональный охват, оценка равномерности/неравномерности распределения объектов исследования

Раздел 3. Рейтинг ЖК по уровню комфортности создаваемой среды

Раздел 4. Анализ результатов оценки ЖК по уровню комфортности создаваемой среды

4.1. Анализ уровня комфортности среды по классам жилья

4.2. Анализ взаимосвязи факторов оценки и рейтинговой позиции ЖК

Раздел 5. Общая характеристика уровня комфортности среды ЖК разных групп

Раздел 6. Оценка региональных различий

6.1. Сравнительная характеристика исследованных практик жилищного строительства в городах

6.2. Межрегиональные различия уровня комфортности среды исследованных ЖК

6.3. Межрегиональные различия уровня комфортности среды ЖК на разных уровнях оценки

Раздел 7. Характеристика 10 лучших практик жилищного строительства

Выводы

Приложение 1. Критерии оценки ЖК

Приложение 2. Алгоритм оценки уровня комфортности среды по критериям

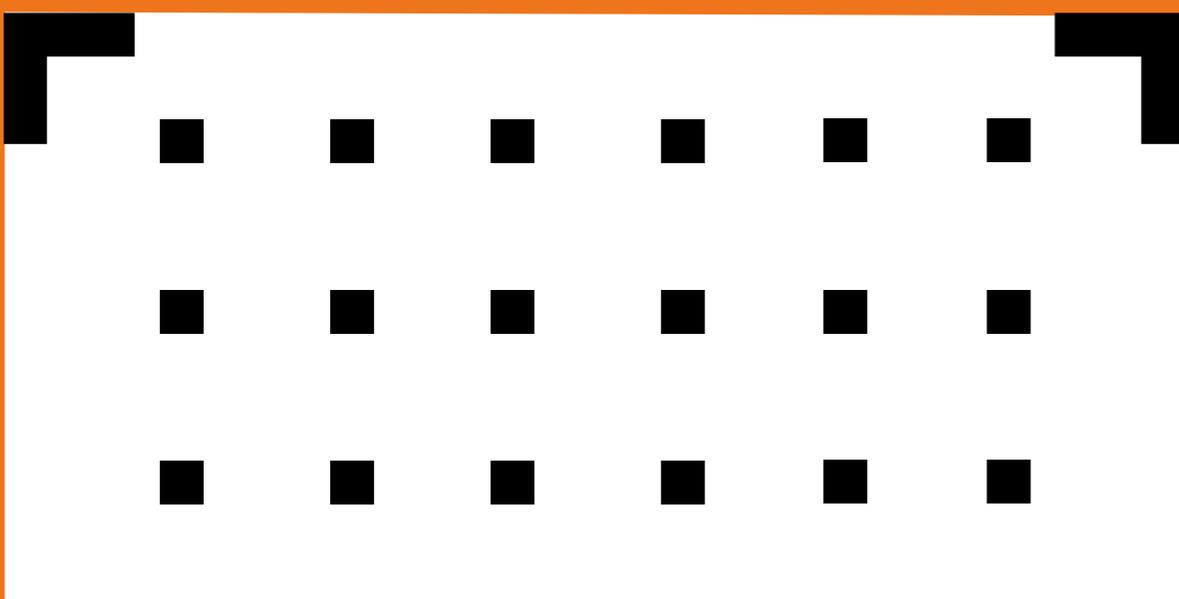
Приложение 3. Итоговая выборка городов исследования

Приложение 4. Общие сведения о базе данных исследования

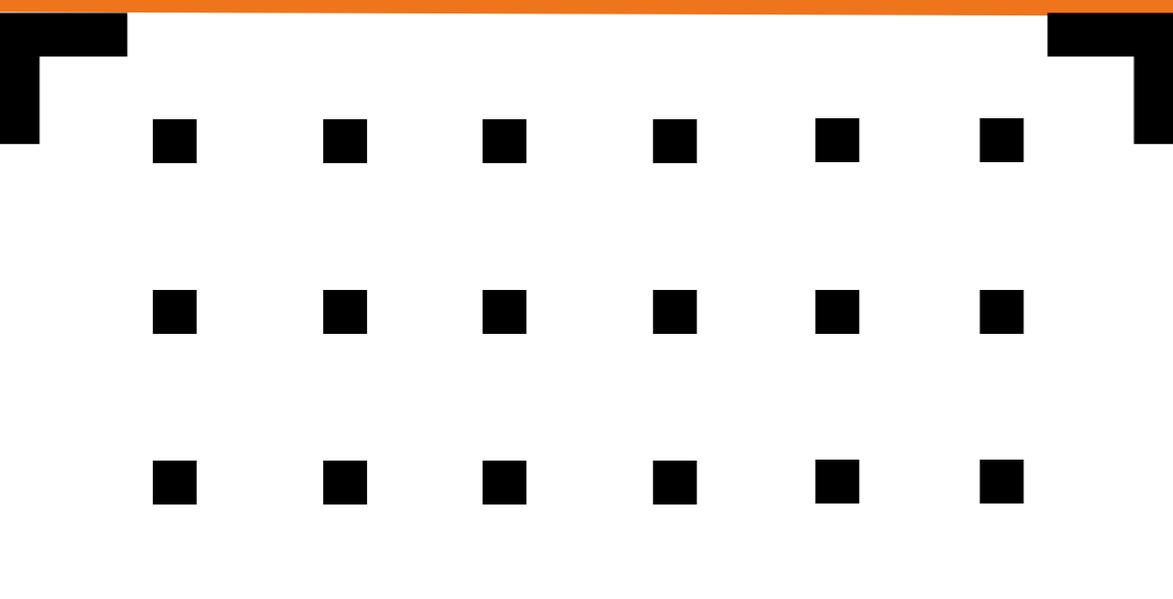
Приложение 5. Рейтинг проектов жилищного строительства с высоким уровнем комфортности среды

Приложение 6. Рейтинг городов по средним значениям уровня комфортности среды ЖК

Приложение 7. Распределение ЖК по группам комфортности среды в зависимости от федерального округа



ОБ АГЕНТСТВЕ СТРАТЕГИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ «ЦЕНТР»



ОБ АГЕНТСТВЕ СТРАТЕГИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ «ЦЕНТР»

Аналитическая и консалтинговая организация в сфере девелопмента, градостроительства и урбанистики. Мы занимаемся вопросами стратегического развития территорий и качества городской среды, генерируем идеи для городов и регионов, формируем новую модель территориального развития в России.

Наш подход — создание условий для раскрытия потенциала каждого места через развитие новых центров (культурных, экономических, общественных).

Мы работаем с

- собственниками объектов и территорий
- инвестиционными компаниями
- девелоперскими организациями
- органами государственной власти
- профессиональными сообществами

Мы работаем над

- земельными участками
- неликвидными объектами недвижимости
- нефункционирующими промышленными зонами
- существующими жилыми районами
- торговой и коммерческой недвижимостью
- общественными пространствами
- туристско-рекреационными кластерами

УСЛУГИ

1. Разработка комплексных концепций развития территорий и сопровождение их реализации

На этапе разработки:

- Комплексная оценка предпосылок развития
- функциональное программирование среды и объектов
- разработка мастер-плана
- создание комплексной модели развития, включая экономическую модель
- разработка маркетинговой стратегии

На этапе сопровождения реализации:

- Формирование базы активных участников и партнеров, а также модели экономических отношений заинтересованных сторон
- Оценка качества человеческого капитала на территории
- Сопровождение работ на предпроектной и проектной стадиях реализации проекта
- Организация конкурсов на разработку архитектурно-градостроительных решений и стратегию развития территории
- Предброкеридж, брокеридж, организация продаж
- Маркетинг и PR проекта, организация событий, направленных на продвижение проекта и территории
- GR (формирование позитивного отношения со стороны государственных органов власти разных уровней)

2. Моделирование бизнес-процессов реализации проектов

- Операционный план и очередность реализации
- Расчет доходности для инвестора и налоговых поступлений в бюджет
- Обоснование маркетингового эффекта
- Идентификация источников финансирования, включая государственные программы развития, государственные и частные фонды, банки, госкорпорации
- Подготовка инвестиционного пакета документов

3. Проведение аналитических исследований с целью определения best-use территории

- Исследование регионального и локального рынка жилой и коммерческой недвижимости
- Оценка предпосылок развития, включая социальный контекст, историко-культурную и природоохранную ценность, экологическую ситуацию и др.
- Комплексная оценка предпосылок развития и оценка градостроительного потенциала
- Проведение маркетинговых исследований

4. Организация профессиональных конкурсов и тендеров в сферах градостроительства, архитектуры, дизайна

- Формирование команды
- Формирование Жюри и Экспертного совета
- Обеспечение участия профессиональных команд с релевантным опытом
- Подготовка пакета Конкурсной документации
- GR
- Маркетинг проекта (сайт, PR, пресс-мероприятия, контент, продакшн и др.)

5. Разработка эффективных моделей ГЧП

- Формирование источников бюджетного софинансирования проекта
- Выбор оптимальной модели ГЧП
- Подготовка проекта под требования государственных программ

6. Разработка образовательных и специальных программ

В портфолио Агентства стратегического развития «ЦЕНТР» представлены инвестиционные проекты в 16 регионах и 18 городах России



ИССЛЕДОВАНИЯ АГЕНТСТВА «ЦЕНТР»

МОСКВА RE: ПРОМЫШЛЕННАЯ

Типология производственных территорий и лучшие практики редевелопмента⁶ 2018

Цель

Выявление оптимальных методов реновации производственных зон.

Задачи

- Выявление особенностей организации производственных территорий
- Определение факторов интеграции производственных территорий в городскую среду
- Типологизация производственных территорий на основе выявленных факторов
- Оценка влияния объектов промышленного наследия на выбор направления редевелопмента
- Поиск оптимальных методов реновации производственных территорий с учетом мирового опыта
- Сравнительная стоимостная оценка вариантов редевелопмента

Исследование демонстрирует междисциплинарный подход к редевелопменту территорий, позволяющий оптимизировать этот процесс, с учётом как государственных, так и частных интересов. Исследование предусматривает комплексный подход, основанный на анализе градостроительных предпосылок, проблематике социально-экономического развития прилегающих районов, типологизации производственных зон, а также историко-культурного контекста территорий. В результате исследования предложена модель создания в процессе редевелопмента качественной, разнообразной, безопасной и экономически устойчивой городской среды.

В авторский коллектив вошли аналитики Агентства «ЦЕНТР», представители архитектурного бюро «Рождественка», ГУП «НИ и ПИ Генплана Москвы» и Центра капитализации наследия.

⁶ <https://www.centeragency.org/ru/projects/63>

Выводы

1. Утрата производственными территориями в городе своего промышленного, градостроительного и социокультурного значения — мировая тенденция.
2. Анализ мировой практики редевелопмента промышленных территорий в связи с прекращением производственной деятельности свидетельствуют об укреплении трендов джентрификации районов.
3. Практика редевелопмента производственных территорий в городе Москве показывает преобладание двух тенденций: преобразование в общественно-деловые зоны и жилое строительство на месте сносимых индустриальных зданий.
4. Однотипный формат редевелопмента представляется неэффективным из-за динамичности запросов общества, в связи с чем необходимо применение более гибких моделей редевелопмента.
5. Сохранение промышленного наследия требует развития в качестве самостоятельного направления.



По вопросам приобретения готовых и заказа индивидуальных исследований Вы можете обращаться по телефону +7 (495) 697 72 24 или по электронной почте info@centeragency.org

Агентство стратегического развития «ЦЕНТР»

**121069, Москва
ул. Большая Молчановка, дом 21,
офис 13**

**centeragency.org
+7 (495) 697 72 24
+7 (495) 695 33 58**

