

Автор: Андрей ГРИГОРЬЕВ

20 ноября 2008 года в здании Иллинойского технологического института в Чикаго в седьмой раз были названы лучшие высотные здания планеты. Абсолютным победителем стало здание Шанхайского Всемирного финансового центра — лаконичные, элегантные и местами драматические формы сделали его символом не только Шанхая, но и всего Китая. Как отметил член комитета по награждениям, партнёр компании NBBJ Тимоти Джонсон, «являясь одним из высочайших зданий в мире, Шанхайский ВФЦ красноречиво отражает достижения высотного строительства; это не что иное, как гениальный порыв». Здание Шанхайского ВФЦ также стало победителем среди высотных зданий на азиатском континенте — строго говоря, в Австралазии. Победителями по другим континентам стали: здание штаб-квартиры New York Times (Америка), здание 51 Lime Street в Лондоне (Европа), здание Бахрейнского Всемирного торгового центра в Манаме (Африка).

Завоюют ли небоскрёбы СТОЛИЧНЫЙ РЫНОК?

» ТРУДНОСТИ ИСТОРИЧЕСКИЕ, СОВРЕМЕННЫЕ, ВРЕМЕННЫЕ

А тремя месяцами раньше, 5 августа, постановлением столичного правительства в Москве был введён запрет на строительство высотных комплексов, не включённых в программу «Новое кольцо Москвы» (НКМ). Исключение сделано только для объектов, которые на сегодняшний день уже возводятся вне рамок программы, в частности, для проектов компаний «ДОН-Строй» и MIRAX Group. Тут уместно обратиться к истории и вспомнить, что в 1994 году компания «КОНТИ» выступила с инициативой реконструкции квартала ветхого 5-этажного фонда в районе Фили-Давыдково и тут же столкнулась с проблемой: коэффициент расселения одной хрущёвки при расчётном 1,4 по факту составил 3,2. Другими словами, действуя строго по закону, жителей одной 5-этажки еле-еле удалось разместить в новом 17-этажном доме. Тогда-то и встал вопрос: не уместнее ли в столице с её дефицитом земли, перенаселённостью и острой потребностью в дополнительных м² строить высотки — то есть, применительно к России, здания выше 30–40 этажей? Ведь расчёты было сказано, если жилая площадь панельной 17-этажки серии П-44 из 5 секций составляет приблизительно 22100 м²,



то в высотке, стоящей примерно на таком же земельном участке, может доходить до 115 000 м².

В 1995–96 гг. по заказу «КОНТИ» НИИ Генплана провёл масштабные исследования по определению столичных площадок, наиболее подходящих для строительства высоток, в ходе которого было решено, что расположение небоскрёбов должно повторить традиционную кольцевую структуру Москвы. В конце концов, Москомархитектура

определила 60 площадок, и по 14 из них было принято положительное решение в отношении высотного строительства. Программа получила название «Новое кольцо Москвы» (а в 1999 году — муниципальный статус), для её реализации было учреждено ОАО «НКМ» во главе с президентом «КОНТИ» Тимуром Тимербулатовым. Первенцем программы стал 43-этажный ЖК «Эдельвейс» на Давыдовской улице, затем появились «Вертикаль»

на Ленинском проспекте и «Континенталь» на ул. Маршала Жукова. Целиком программу, которую тогда оценивали в \$5 млрд, предполагалось осуществить до 2015 года.

А затем правила игры изменились. И дело даже не в том, что комиссию, которая занималась реализацией программы, возглавил лично Юрий Лужков, и не в том, что Тимур Тимербулатов был отправлен в отставку со своего поста главы ОАО «НКМ». Дело в том, что власти, решившие самостоятельно заняться подбором инвесторов, ввели новые правила предоставления земельных участков. На 19 марта 2004 года был назначен предварительный отборочный тур первого открытого конкурса на строительство в рамках программы НКМ. Информация об этом мероприятии выдавалась скупо, и, пожалуй, единственное, что было известно всем, — заявку на участие, вроде бы, подала компания «Декра», и больше ни одна инвестиционно-строительная компания Москвы. Тогда конкурс

высотных объектов в глазах инвесторов, а также ужесточить контроль за их возведением, поскольку строительство высоток требует высочайшей квалификации девелоперов, а сегодня теоретически их возведением может заниматься любая компания, имеющая достаточно денежных средств и строительную лицензию», — отмечает директор по маркетингу ГК «КОНТИ» **Юрий Синяев**. «Ограничение высотного строительства по „Новому кольцу Москвы“ связано, по-моему, с трудностями привлечения инвесторов к строительству. Несмотря на большие прибыли, имеется и определённый риск из-за больших сроков реализации проекта. Такая „накладка“ случилась и сегодня — экономический кризис. Многие инвесторы постараются завершить начатое строительство для ускорения сроков окупаемости, и уже во вторую, а то и в третью очередь будут рассматривать перспективные проекты, — продолжает заместитель директора ЦНИИЭП по научной работе **Анато-**

Не так много компаний, которые способны строить и, что не менее важно, **грамотно эксплуатировать высотные здания**, и не так много архитектурных и проектных бюро, которые могут разрабатывать подобные проекты

не состоялся, но попытку повторили, и затем повторяли неоднократно, всё-таки привлекая инвесторов в программу. Однако предчувствия уволенного Тимура Тимербулатова оказались пророческими: детальная предварительная работа, включающая дорогостоящие геологические изыскания, мониторинг прилегающей территории, изучение фундамента близстоящих зданий и розы ветров, умение при возведении высотки соблюсти экономическую эффективность проекта и ещё целый ряд требований трудновыполнимы для компаний, не имеющих серьёзного проектно-строительного опыта в этой сфере, поэтому соблюсти заявленные сроки реализации программы НКМ будет крайне трудно.

По мнению экспертов, одним из итогов этих трудностей как раз и стало августовское постановление столичного правительства. «Главным образом, подобное решение продиктовано стремлением властей повысить привлекательность площадок под строительство

лий Магай. — У нас уже есть несколько отказов от разработки специальных технических условий на проектирование высотных и уникальных зданий, например, на уникальное строительство надпутевого перекрытия над железнодорожными путями МЖД Киевского направления, где предполагалось возведение указанной платформы и последующая застройка целого микрорайона». «На мой взгляд, на сегодняшний день программа НКМ — неактуальна для города, поскольку это очень сложный проект, требующий больших инвестиций. Но если говорить о долгосрочной перспективе, то за высотным строительством — будущее Москвы, потому что число площадок под застройку уменьшается, а стоимость земли увеличивается. Расти ввысь — единственный путь развития для города», — резюмирует **Дмитрий Луценко**, член Совета директоров корпорации **MIRAX Group**.

Впрочем, справедливости ради стоит привести ещё одно высказывание

Выдержки из постановления правительства Москвы №693-ПП от 5 августа 2008 года «О дальнейшем развитии городской комплексной инвестиционной программы „Новое кольцо Москвы“»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, во исполнение постановления правительства Москвы от 2 февраля 1999 г. №80 «О реализации городской комплексной инвестиционной программы „Новое кольцо Москвы“» правительство Москвы постановляет:

1. Утвердить подготовленные Москомархитектурой:

1.1. Схему размещения объектов регионального значения — высотных объектов городской комплексной инвестиционной программы «Новое кольцо Москвы» до 2015 года.

1.2. Перечень объектов регионального значения — высотных объектов городской комплексной инвестиционной программы «Новое кольцо Москвы».

2. Москомархитектуре:

2.2. Исключить размещение на территории города Москвы новых высотных объектов (высотных градостроительных комплексов и высотных зданий-комплексов) и применение градостроительных нормативов МГСН 1.04-2005 к объектам, не включённым в городскую комплексную инвестиционную программу «Новое кольцо Москвы».

4. Принять к сведению согласие ОАО «НКМ»:

4.2. Осуществлять с соблюдением законодательства по запросам органов исполнительной власти города Москвы, а также физических и юридических лиц возмездную экспертизу возможности размещения высотных объектов на предлагаемых земельных участках для их последующего включения в Схему и Перечень.

5. Департаменту градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы:

5.3. Совместно с Москомархитектурой и ОАО «НКМ» до 1 декабря 2008 года представить предложения по техническим регламентам высотного строительства в Министерство регионального развития Российской Федерации с учётом региональных нормативов градостроительного проектирования «Временные нормы и правила проектирования многофункциональных высотных зданий и зданий-комплексов в городе Москве МГСН 4.19-2005» и региональных нормативов градостроительного проектирования «Временные нормы и правила проектирования и застройки участков территории высотных зданий-комплексов, высотных градостроительных комплексов в городе Москве МГСН 1.04-2005».

7. Префектурам административных округов города Москвы, отраслевым органам исполнительной власти города Москвы с момента вступления в силу настоящего постановления прекратить подготовку, представление, внесение проектов и утверждение правовых актов по вопросам земельно-имущественных отношений по земельным участкам, предусмотренным для размещения градостроительных объектов Схемы, и о реализации инвестиционных проектов по объектам Схемы. ■

Юрия Синяева: «В последнее время достаточно много говорят о том, что программа НКМ потеряла свою привлекательность для инвесторов, и дальнейшего её развития не предвидится. В действительности это не так. Программа движется, более 10 площадок уже нашли своего инвестора. Безусловно, финансовый кризис внесёт свои коррективы, но лишь на время».

» НЕ ВСЕ МОГУТ. И НЕ ВСЕ ГОТОВЫ

Правительственные установки и финансовый кризис, с головой накрывший строительную отрасль, — далеко не единственные причины, тормозящие развитие высотного строительства в Москве и в России в целом. Юрий Синяев считает, что «одним из важных факторов является слабая проработанность лотовой документации проектов НКМ: плохо изучены вопросы инженерных сетей, коммуникаций, геоподоснов. Например, при строительстве ЖК «Континенталь» мы обнаружи-

ли высоковольтные сети, о которых ни нам, ни другим структурам ничего не было известно. В результате перенос и вынос сетей, которые не были отражены в лотовой документации, обошлись нам более чем в \$5 млн. Низкая проработка документации оказывает самым большим минусом системы аукционов.

Ограничение высотного строительства по «Новому кольцу Москвы» связано с трудностями привлечения инвесторов. Несмотря на большие прибыли, **имеется и риск** из-за больших сроков реализации проекта

Кроме того, следует отметить недостаточность опыта в данном строительном секторе. Когда мы выходили на рынок высотного строительства, нам пришлось всё разрабатывать с нуля, проходить огромное количество комиссии и согласований.

Другой важной проблемой является отсутствие в России до настоящего времени оборудования для работы на больших высотах. Поэтому нам всё приходилось апробировать прямо на стройке. Определённой сложностью было и то, что при создании такого нового продукта, как высотные здания, задействовано достаточно много лю-

дей, специалистов в очень узких отраслях. Механизма соединения их знаний, опыта разработок, а также взаимодействия самих специалистов в России на тот момент не было. Например, за границей эти схемы сотрудничества давно нарабатаны, нам же необходимо было «обкатать» это на практике. Наконец, пока рано говорить о том, что Россия обладает высокотехнологичными приёмами возведения высотных зданий».

«Причин, по которым не стоит ожидать появления множества высотных проектов в Москве, несколько, — развивает тему Дмитрий Луценко. — Во-первых, не так много компаний, которые способны строить и, что не менее важно, грамотно эксплуатировать высотные здания, и не так много архитектурных и проектных бюро, которые могут разрабатывать подобные проекты, сложные с технологической и инженерной точки зрения. Во-вторых, высотное строительство значительно дороже, чем строительство домов средней высоты и малоэтажных зданий, и потому рентабельны высотные проекты могут быть только для крупных девелоперов. Другая проблема — недостаточная разработанность нормативной базы для высотного строительства и сложность согласований. Это связано с тем, что в России нет многолетнего опыта возведения высоток. Наконец, далеко не все жители Москвы готовы жить на высоких этажах — это вопрос ментальности. Хотя в последнее время всё больше людей обращают внимание на современные высотные жилые комплексы, которые значительно превосходят старые дома по качеству и уровню комфорта».

Как одна корова целую отрасль подняла



«Если в Чикаго нет работы — значит, её нет нигде», — считала Америка второй половины XIX века. Чикаго в ту пору являлся крупнейшим промышленным городом Среднего Запада, гигантом мясозаготовок, средоточием сталелитейных заводов, важнейшим железнодорожным узлом... Но в 1871 году случилась беда, начало которой, если верить исторической легенде, положило невинное, отчасти глупое происшествие: некая корова бродила-бродила да и опрокинула керосиновую лампу. Известно, что Чикаго — город ветров, а в тот день они, как на грех, дули особо жаростно. Так что пожарным не удалось справиться с вырвавшейся на свободу стихией. Огонь, охвативший около 2 000 акров земли, пылал 2 дня и в результате полностью уничтожил город.

За восстановление Чикаго взялись выдающиеся инженеры и зодчие, положившие начало тому, что мы именуем современной архитектурой. Взметнулись вверх здания знаменитой Чикагской школы, впервые в истории градостроения возведённые с использованием металлических каркасов и электрических лифтов. Массивные стены сменились невиданными доселе громадными остеклёнными проёмами. В эстетике зданий начали доминировать простые геометрические формы. Для мира наступала эпоха небоскрёбов: всего через 50 – 60 лет высотки так называемого международного стиля начали своё победоносное движение по планете. И если в 40 – 50-е годы прошлого столетия 30 – 40-этажные здания ещё считались высотками, то на переломе эпох они уже смотрелись низкорослыми рядом со 100-этажным чикагским John Hancock building или Куала-Лумпурским проектом Petronas Towers высотой 452 м.

В России до недавнего времени высотными считались дома до 75 м (именно на этом уровне «остановилась» разработка Строительных норм и правил — СНИПов). В новейшую эпоху строительства небоскрёбами стали называть здания высотой 30 – 40 этажей и больше, а проблему устаревших СНИПов решали с помощью дополнительных согласований — по каждому объекту приходилось согласовывать до 250 различных документов. А затем стараниями Центрального научно-исследовательского и проектного института жилых и общественных зданий были разработаны «Временные нормы и правила проектирования многофункциональных высотных зданий и комплексов в г. Москве МГСН 4.19-2005» (подробно об этом рассказывал в №4(33), апрель, 2008 г.). Конечно, это территориальные, а не общероссийские нормы, однако сегодня ими пользуются при строительстве высоток не только в Москве, но и в Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Новосибирске, Красноярске и других городах страны. ■

www.pik.ru

КУПИТЬ КВАРТИРУ!

НОВОГОДНЯЯ АКЦИЯ

ТОЛЬКО С 17 НОЯБРЯ ПО 31 ДЕКАБРЯ 2008 ГОДА



▲ Жилой комплекс
Теплый Край

М «Теплый Стан»
ул. Ак. Виноградова,
вл. 7, к. 7



▲ Жилой комплекс
на пр-те Буденного
М «Семеновская»
пр-т Буденного, вл. 26,
к. 1, 2



▲ Жилой комплекс
на пр-те Мира
М «ВДНХ»
пр-т Мира, вл. 165-169



▲ Жилой комплекс
Рублевские Огни

М «Молодежная»
Рублевское ш., вл. 107



▲ Жилой микрорайон
Заповедный Уголок

М «Свиблово»
ул. Заповедная,
вл. 14-16, к. 2, 3, 4



▲ М «Коломенская»
Коломенская наб.,
вл. 22



▲ М «Царицыно»
Липецкая ул., вл. 46

ПИК
ГРУППА

ГРУППА
КОМПАНИЙ
ПИК



500·00·20

ОФИС ПРОДАЖ:
Москва, ул. Баррикадная, 19

«Основные факторы, тормозящие строительство, — дороговизна, сложность согласований с правительственными структурами и поиска инвесторов на проект, а сейчас ещё и кризис. Основной же стимул к такому строительству — финансовая эффективность: объём площадей в башне намного больше, и их можно выгодно продать. Плюс ко всему, у нас в стране высотки позиционируются как офисы класса «А» или жильё бизнес-класса. Иногда его даже называют элитным. В отличие от Европы, где люди считают элитными малоэтажные дома, у нас на это определение в отношении высоток „клянут“ и с радостью покупают такое жильё за огромные деньги», — отмечает **руководитель направления «Архитектура и строительство» Autodesk Павел Ханжёнков.**

Видимо, в список сложностей всё-таки стоит добавить и московский грунт, испещрённый бесчисленными карстовыми пустотами и подземными речками. Согласно расчётам, здания весом более 100 млн тонн столичная земля готова выдерживать далеко не везде, да и возведение подобного тяжеловеса может пагубно отразиться на соседних строениях. И хотя опыт, предположим, Дубая, свидетельствует, что при грамотном подходе к делу строить небоскрёбы можно везде, негативные последствия суровой техно-

генной нагрузки на грунт — мощный козырь в руках тех, кто в принципе негативно относится к высоткам.

Ну и, конечно, не стоит сбрасывать со счетов психологический фактор: после событий в США 11 сентября доверие к небоскрёбам сильно подорвано, посольку оказалось, что они представляют отличную мишень, а стало

выгодно для девелоперов, и прежде всего с имиджевой точки зрения, — уверен Юрий Синяев. — Кроме того, с одного м² земли можно получить больше построенной площади. Здесь мы имеем дело с так называемым эффектом масштаба. Вместе с тем необходимо понимать, что рентабельность проекта рассчитывается, в том числе,

Далеко не все жители Москвы готовы жить на высоких этажах — это вопрос ментальности. Хотя в последнее время всё больше людей обращают внимание на современные высотные жилые комплексы

быть, и потенциальную угрозу. Радикальные меры в виде полного отказа от строительства высотных зданий предлагали далеко не все, однако известно, что строительство нескольких высоток в разных странах мира было «заморожено».

» НЕБОСКРЁБЫ – ВЕЩЬ СЛОЖНАЯ, НО ВЫГОДНАЯ

И всё-таки без высотного строительства, видимо, не обойтись. Специалисты уверены: за небоскрёбами будущее. Если только все задействованные стороны будут подходить к решению вопроса рационально и умеренно жадничая. «Высотное строительство

исходя из доли, которую нужно отдать городу, и прочих обременений, так что инвестиционная привлекательность высотных проектов во многом зависит от городской политики.

В целом, высотки инвестиционно привлекательны при условии, что доля города составит не более 30%. Это связано с тем, что при их строительстве около 30–35% общей площади уходит под технические этажи, сложные коммуникации, лифтовые шахты, лестницы и др. В результате объём продаваемой площади, как правило, не превышает 65–70% от общей площади строительства. Из этой оставшейся части и выделяется доля города».

«Для девелоперов высотное строительство очень выгодно, — подчёркивает Анатолий Магай, — поскольку в нашей стране цена продаж м² резко отличается от себестоимости строительства. В некоторых случаях она доходит до 100% и более прибыли. Естественно, при такой стоимости квартиры в высотных зданиях никак нельзя назвать массовыми, претендовать на них может только так называемый „средний класс“».

«За высотным строительством будущее там, где есть ограничение по части наличия мест под застройку, — подводит итог Павел Ханжёнков. — Высотное строительство будет развиваться вместе с обычным, так как они могут существовать только совместно. В городах, где есть районы бизнес-класса, всегда будут появляться высокие башни, так как строители будут стараться получать максимум прибыли. Но в то же время и дешёвое, и элитное жильё будет оставаться малоэтажным». ■



Интернет-холдинг

“Русская Недвижимость”

“1 DOM”

www.1dom.ru
новостройки Москвы
и Подмосковья

“1 CREDIT”

www.1credit.ru
ипотечное
кредитование

“RealtyAgent”

www.realtyagent.ru
лучшие риэлторы
России

“1 REALTY”

www.1realty.ru
лучшие сайты агентств
недвижимости

“Realty Broker”

www.realtybroker.ru
реклама
недвижимости

“Русская
Недвижимость”
www.RussianRealty.ru

“1 HOME”

www.1home.ru
продажа квартир
в Москве

“1 FLAT”

www.1flat.ru
аренда квартир
в Москве

“Двадцатый канал”

www.tv20.ru
Смотри недвижимость

“Агентства
недвижимости
Москвы”

www.realtyagency.ru

“Дизайн Квартир”

www.design-kvartir.ru
студия дизайна
интерьеров

Услуги для профессиональных участников рынка:

1. Ваши публикации на “RussianRealty”

Редакция RussianRealty всегда открыта к сотрудничеству с пресс-службами компаний и профессионалами рынка. Ждем Ваши новости и аналитические материалы.

2. Подписка на новости.

Ежедневно выходит новостная рассылка “Новости Русской Недвижимости”, которая включает в себя актуальные новости рынка и анонсы всех материалов сайта. Подписка на новости бесплатна. Подписаться можно через форму на сайте.

3. Ваша реклама на сайтах “Русской Недвижимости”

Доступны различные форматы размещения рекламы: баннерная реклама, текстовые ссылки, размещение промо-страниц объектов в базы данных. Одним из самых популярных форматов размещения объектов недвижимости является рубрика “Золотая коллекция” и “Спецпредложения”. Мы подберём для Вас оптимальный вариант размещения рекламы.