



ДЕМОГРАФИЯ В ПОМОЩЬ

Обеспеченность населения качественным жильём в России низкая, но при этом по обеспеченности квартирами мы превосходили показатели многих развитых стран, таких как Канада, Франция. Качественного жилья мало, а квартир — много, подтверждает аналитик Уральской палаты недвижимости Михаил Хорьков, выступивший на саммите с докладом о влиянии демографии на рынок недвижимости.

В Иркутске растёт число людей вне рынка (старше 65 лет), снижается количество покупателей первого жилья (22-34 года), но становится больше горожан, которые будут улучшать жилищные условия (35-49 лет). «В России до последнего времени не было широкой практики проживания в арендном жилье. Поэтому миллениалы сильно отличаться от предыдущих поколений не будут. И для рынка жилья важнее не ценности этого поколения, а его численность и финансовые возможности. Миллениалов существенно меньше, чем рождённых в 1980-е, их финансовые возможности ограничены. Поэтому с точки зрения девелопмента и развития рынка жилья до сих пор эффективнее работать с самым многочисленным поколением 1980-х.

Они будут и улучшать свои жилищные условия, и приобретать жильё для детей, тех самых миллениалов», — считает Михаил Хорьков.

ШКОЛА КАК ПРОРЫВ

Прорыв в Иркутске совершён и в социальных проектах. Так, в январе здесь начнёт работать образовательный комплекс «Точка будущего», известный также как «Умная школа». Это масштабный благотворительный проект фонда «Новый дом». С третьей четверти начнётся пробный учебный год, который позволит обкатать образовательную программу. Официальное открытие намечено на сентябрь 2020 года. На территории в 21 га на берегу Ангары в пригороде Иркутска сейчас завершается возведение корпусов. Всего их шесть: административный, хозяйственный, младшая школа, старшая школа, детский сад и бассейн. Генеральный подрядчик — турецкая компания Esta Construction, на субподряде — строители из Иркутска и других регионов России. При строительстве применяются энергоэффективные технологии: энергосберегающие окна, конструкции, вентилируемые фасады. Строительство и комплектование корпусов оценивается почти в 6 млрд рублей. Идея создать об-

разовательный комплекс принадлежит российскому предпринимателю, основателю благотворительного фонда «Новый дом» Альберту Авдоляну, он финансирует проект. «Когда мы проектировали «Умную школу», «Точку будущего», мы предполагали три зоны: общественного доступа, которой могут пользоваться все, коллективного доступа (для детей, учителей и родителей) и частную. Нормативы этому не способствуют. Если железно следовать тому, что говорят строительные эксперты, всем нормативам и трактовкам, то всё надо превратить в курятник — разгородить, и всё, — рассказывает Марк Сартан, генеральный директор компании «Умная школа». — Моя главная мысль заключается в том, что любая российская школа должна стать общественным пространством. Она должна быть такой, чтобы из неё не хотелось уходить. Школа должна быть построена как культурное, общественное пространство на благо территории, на благо сообщества. Мы все знаем, что этому мешают. У нас есть железная норма — обнести школу забором. Школа — сердце микрорайона — получается «выдранный». Микрорайон распадается на части. Что делает умный, смелый директор? Он говорит: «Хорошо, заборы есть, но ворота открыты, школьной территорией можно пользоваться». Что делает осторожный директор? Он, конечно, закрывает всё на все ключи и никого не пускает».

Задумываются в городе и о создании передовых музеев. «В России ещё нет понимания того, что музей сразу должен отвечать международному уровню. Чтобы привлечь международные экономические потоки, коллекция должна иметь международное или национальное значение. По большому счёту — это дело города и бизнеса, а не музейщиков. Музейщики вряд ли способны разработать и представить идею так, чтобы она оказалась экономически успешной, — уверен Андрей Ляпин, архитектор, магистр градостроительства, доцент кафедры архитектурного проектирования Иркутского национального технического университета. — В Иркутске, который позиционирует себя как туристический центр международного уровня, последнее здание музея построено 130 лет назад».



Елена Бодрова
исполнительный директор РГУД:

Байкальский саммит-2019 можно условно разделить на два блока. Первый был посвящён пространственному развитию городов. Здесь особенно интересен опыт Иркутска. Второй блок связан с технологиями — создания концепций, разработки картографии, проектирования, строительства, продаж. Это прикладная информация для девелоперов. В этом году было больше мастер-классов. Особо хочется отметить property-тур, на котором нам показали несколько интереснейших проектов создания креативных общественных пространств, реализованных при участии АНО «Иркутские кварталы». Эти объекты ничем не уступают московским или петербургским, а в чём-то, например в организации, и превосходят их. Сегодня, когда конкуренция между городами усиливается, Иркутск, как и многие другие города, фиксирует отток населения, особенно молодёжи. Девелоперы стараются переломить этот тренд.



Евгений Барановский
заместитель председателя Комитета по строительству администрации Санкт-Петербурга:

С удовольствием посетил Байкальский саммит. Была очень интересная дискуссия, крайне профессиональная. Рабочая деятельность ограничена в основном одним федеральным округом, плюс, конечно, отслеживаем, что происходит в Москве, Московской области и некоторых других регионах. Обсудить, что происходит за Уралом, понять, как там проходят процедуры, с которыми работаем и мы, с экспертами и коллегами по строительной отрасли было очень познавательно. Особый интерес у местных девелоперов, кажется, вызвала тема взаимодействия администрации Петербурга с застройщиками по объектам социальной инфраструктуры, то, что компании строят её и передают субъекту безвозмездно. Понятно, что в Петербурге маргинальность выше, чем в регионах, отсюда и несколько другие условия игры.

Рад, что насыщенная программа позволила также пообщаться в неформальной обстановке и осмотреть город. Мне очень понравился Иркутск, напомнил чем-то наши Ломоносов и Петергоф — не парадную его часть с фонтанами, а ту, где живут люди. Понравилось, как сохраняют исторические памятники, что восстановили квартал с деревянными постройками, вдохнули жизнь в него.

18+



«ГИЛЬДИЯ В ДЕТАЛЯХ»

Обновите информацию о своей компании!
Продвигайте свой бизнес!

Принимаем заявки!*

(812) 334 6595 / ASSIST@RGUD.RU

* до 31 октября

Е Ж Е Г О Д Н Ы Й К А Т А Л О Г

2019/2020

ДЕТАЛЬНО:

- О ТРЕНДАХ
- О БИЗНЕСЕ
- О РЫНКЕ