

# Review Экспертиза девелопмента



## Знак качества на рынке новостроек

В Москве торжественно отметили главное событие года на рынке жилой недвижимости — вручение премии Urban Awards-2017.

Престижная награда вручалась уже в десятый раз. Из года в год авторитет премии продолжает расти. И сегодня Urban Awards является одним из важных ориентиров для покупателя на рынке новостроек.

— премия —

### Кто и как выбирает

В основе процедуры отбора лучших новостроек лежит система объективной и субъективной оценки. «Объективный балл» определяется автоматически на основе фактических параметров того или иного объекта. Оценка производится по категориям «Расположение», «Проектные характеристики», «Техническое оснащение», «Опыт застройщика», «Безопасность» и т. д.

За формирование «Субъективного балла» отвечает жюри премии Urban Awards — 45 наиболее уважаемых персон российского рынка недвижимости. Среди них: Владимир Жидкин (департамент развития новых территорий г. Москвы), Леонид Казинец (корпорация «Баркли»), Олег Мамаев («Лидер Инвест»), Мария Литинецкая («Метриум Групп»), Вениамин Голубицкий (ГК «Кортрос»), Владимир Воронин (ФСК «Лидер»), топ-менеджеры компаний «Галс-Девелопмент», «Инград», «Дон-строй Инвест», Tekta Group и других.

Высокий балл по сумме объективной и субъективной оценок — это пропуск в шорт-лист премии Urban Awards. Объекты, попавшие в него, проходят тщательную проверку с выездом экспертов на стройплощадку и презентацией проекта на заседании жюри. Победители определяются тайным голосованием, а результаты объявляются на торжественной церемонии награждения. Причем на каждом из этапов за соблюдением правил премии и конфиденциальности голосования наблюдают аудиторы фирмы PwC — независимого консультанта Urban Awards.

### Что нового

Российский рынок недвижимости не стоит на месте, постоянно эволюционирует. Вместе с ним развивается и премия Urban Awards. Еще в 2010 году совместно с ведущими девелоперами, риэлторами и консультантами была разработана единая классификация рынка жилья, на основе которой создавалась система оценки номинантов премии. В зависимости от актуальных трендов в систему оценки вносятся соответствующие изменения. Так, в 2017 году были добавлены позиции, уточняющие удобство расположения: наличие в шаговом доступе станции МЦК, остановок общественного транспорта, объектов социальной и рекреационной инфраструктуры, время в пути до центра Москвы в утренний час пик и т. д.

Изменения затронули также систему оценки качества строительства, проектного решения квартир, архитектурной концепции и уровня отделки мест общего пользования. Кроме того, были введены параметры оценки финансовой устойчивости девелопера и риска банкротства по модели экономиста Эдварда Альтмана. Все эти нововведения позволили повысить точность «Объективного балла» — одного из двух основных критериев оценки номинантов.

Изменения затронули не только систему оценки, но и формат проведения премии. В 2017 году номинации по Санкт-Петербургу впервые были выделены в отдельную премию, которая была вручена в июне в северной столице. Что касается федеральной премии Urban Awards, то в этом году была добавлена номинация «Лучший жилой комплекс Новой Москвы», врученная при поддержке Владимира Жидкина, руководителя департамента развития новых территорий Москвы, а также расширен список номинаций по регионам.

### Кто победил

Номинации премии Urban Awards делятся на несколько групп. В основной категории награждаются сданные и строящиеся жилые комплексы в различных сегментах. Победителя определяет компетентное жюри в ходе многоэтапного отбора. Это гарантирует, что выигравший проект действительно является лучшим из лучших.

В номинации «Жилой комплекс года комфорт-класса Московской области» победителем был признан жилой квартал «Отрада». Преимущества проекта очевидны: городское смарт-пространство создано в окружении 300 га лесопарковой зоны всего в пяти минутах от станций метро «Пятницкое шоссе» и «Митино».

Здесь гармонично объединены комфорт современного мегаполиса и экологическая безопасность. Все дома — монолитно-кирпичные, с подземной парковкой и закрытыми от машин дворами. Комплекс полностью обеспечен инфраструктурой. Причем не в какой-то отдаленной перспективе, а уже сегодня, что является большой редкостью для крупных девелоперских проектов. Здесь ра-



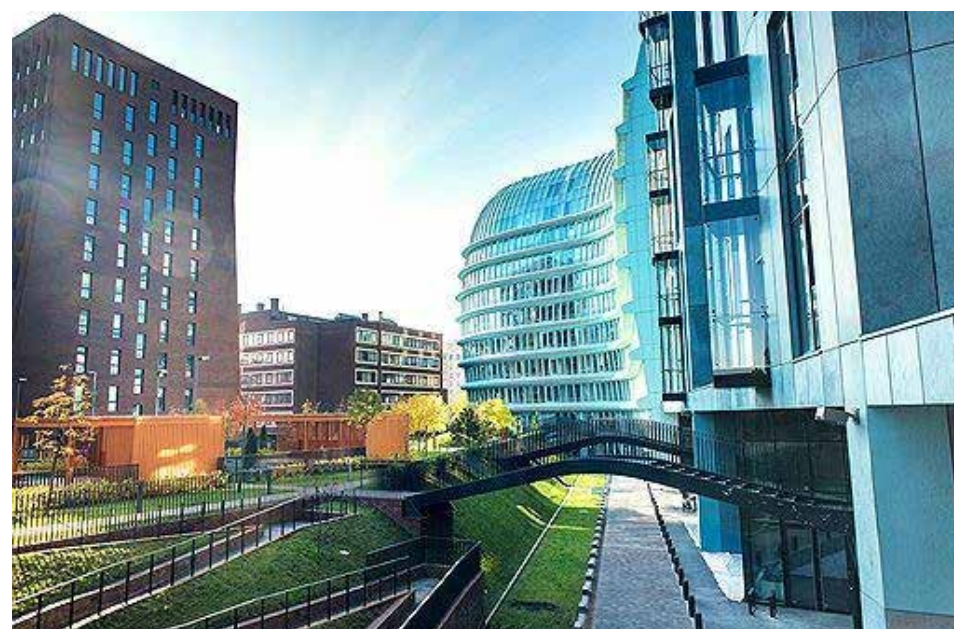
«Резиденция на Покровском бульваре», «Лидер Инвест»



ЖК «Лайнер», ГК «Интеко»



ЖК «Отрада», «Отрада Девелопмент»



Комплекс клубных домов «Садовые кварталы», ГК «Интеко»



ЖК «Династия», Sezar Group

ботают школы и детские сады, магазины и кафе, торговый центр «Отрада». Есть даже свои пруды с рыбалкой, зоопарк и конный клуб. Авторская архитектура квартала выписана в едином стиле и органично вписана в окружающую природу.

Другой яркий пример — проект «Лайнер», признанный лучшим комплексом апартаментов бизнес-класса Москвы. Новостройка возводится на Ходыкинском поле в 300 м от новой станции метро «ЦСКА» и в окружении развитой инфраструктуры: между двумя кор-

пусами комплекса апартаментов «Лайнер» расположен один из крупнейших в Европе торговых центров, в шаговом доступе находится дворец «Мегаспорт», «ВЭБ-Арена», ледовый дворец ЦСКА и множество других спортивных объектов. Стоит отметить, что комплекс получил высокую оценку не только в рамках премии Urban Awards, но и на уровне правительства России: крупный пул апартаментов в «Лайнере» был выкуплен Агентством по ипотечному жилищному кредитованию для последующей сдачи в аренду.

Еще одна категория наград — общие номинации. Здесь премия Urban Awards вручается за архитектуру, благоустройство и инфраструктуру, экологичность. Сюда же попадают номинации «Инновация года» и «Премьеры года».

Среди победителей в этом году — «Садовые кварталы», получившие престижную статуэтку за лучшее благоустройство и инфраструктуру. Комплекс клубных домов элит-класса уже много лет является эталоном для всего рынка высокобюджетной недви-

жимости. И не в последнюю очередь благодаря концепции комплексного освоения территории, основанной на принципах гармоничной европейской застройки. Проект расположен на участке площадью 11 га, в центре которого создается рекреационная зона с прудом и парком, окруженная многочисленными инфраструктурными объектами.

Особого внимания заслуживает обустройство внутриквартальной территории — частного пространства, образованного жилыми домами: зоны отдыха, спортивные и детские площадки приподняты над уровнем земли. Попасть в них можно непосредственно из прилегающих корпусов, причем не выходя на улицу — по элегантным пешеходным мостам, соединяющим входные группы с частной прогулочной территорией. Это исключает пересечение пешеходных потоков и значительно повышает уровень безопасности.

Авторитетное жюри Urban Awards — это один из ключевых элементов премии, во многом благодаря которому награда имеет столь высокий статус в профессиональном сообществе. Однако не во всех номинациях победителей выявляют судьи. В ряде случаев лучшего определяют те, на кого рассчитан продукт, — покупатели.

Оргкомитет премии регулярно отслеживает заключаемые сделки на рынке первичной недвижимости и награждает те объекты, которые больше всего востребованы у потребителей. Главным критерием оценки выступает количество заключенных договоров долевого участия, а источником данных — выписки из Единого государственного реестра недвижимости, предоставляемые Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра).

В сегменте бизнес-класса награду «Выбор покупателя» в этом году завоевал жилой комплекс «Династия» девелопера Sezar Group. Среди всех номинантов премии Urban Awards в данном сегменте в этом проекте было зарегистрировано наибольшее количество ДДУ. Причем отрыв от ближайшего конкурента оказался полуторакратным. Высокий спрос на квартиры в ЖК «Династия» легко объяснить. Концепция этого проекта — «бизнес-класс без компромиссов»: классическая архитектура, роскошные лобби, частный двор-парк, более 100 базовых планировочных решений, возможность объединения всех смежных квартир.

Кроме того, ежегодно в рамках Urban Awards оцениваются заслуги девелопера в конкретной области. В этом году аналитики премии исследовали рынок клубных домов — камерных объектов, рассчитанных на небольшое количество квартир и обеспечивающих жителям максимальную приватность.

Безусловным победителем стала компания «Лидер Инвест». По оценке экспертов, портфель текущих проектов девелопера, удовлетворяющих условиям исследования, насчитывает 26 жилых комплексов в старой Москве: от комфорт-класса до премиального жилья. Причем это количество сопоставимо с суммарным числом проектов, реализуемых девелоперами из топ-10 рейтинга застройщиков клубных домов. За это достижение компания «Лидер Инвест» была вручена премия Urban Awards в специальной номинации «Лидер локальной застройки (клубный формат)».

Ольга Толкачева

### ПОБЕДИТЕЛИ ПРЕМИИ URBAN AWARDS-2017

#### Москва

**Жилой комплекс года комфорт-класса**

ЖК «Ривер Парк», «Ренчиков Инвест»

**Жилой комплекс года бизнес-класса**

ЖК «Фили Парк», Storm Properties

**Жилой комплекс года премиум-класса**

Элитный жилой квартал IM, группа ПСН

**Лучший жилой комплекс Новой Москвы**

ЖК «Баркли Медовая долина», Barkli

**Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса**

Жилой квартал «Поколение», ФСК «Лидер»

**Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса**

ЖК Vander Park, ГК ПИК

**Лучший строящийся жилой комплекс элит-класса**

ЖК Barkli Gallery, Barkli

**Лучший комплекс апартаментов бизнес-класса**

ЖК «Лайнер», ГК «Интеко»

#### Московская область

**Жилой комплекс года комфорт-класса**

ЖК «Отрада», «Отрада Девелопмент»

**Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса**

ЖК «Парк Апрель», Kaskad Family

**Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса**

«UR-квартал Римский», ФСК «Лидер»

#### Регионы

**Лучший региональный жилой комплекс комфорт-класса**

ЖК «Европейский», «Брусника»

**Лучший региональный жилой комплекс премиум-класса**

ЖК «Омега Хаус», «Аквилон Инвест»

**Лучший строящийся региональный жилой комплекс комфорт-класса**

ЖК Clever Park, Acons Group

**Лучший строящийся региональный жилой комплекс премиум-класса**

Эквартал Flora & Fauna, «Сибирские жилые кварталы»

#### Общие номинации

**Комплекс года с лучшей архитектурой**

Клубный дом il Ricco, «ВМС Девелопмент»

#### Лучшее благоустройство и инфраструктура

Комплекс клубных домов «Садовые кварталы», ГК «Интеко»

#### Инновация года

Концепция эмоционального освещения квартала ONLY, Central Properties

#### Премьеры года

ЖК «Новочеремушкинская, 17», ГК Ingrad

ЖК Wellton Towers, «Крост»

Жилой квартал премиум-класса «Резиденция архитекторов», AFI Development

Жилой квартал бизнес-класса «LIFE-Куззовский», ГК «Пионер»

Клубный квартал «Береговой», «Главстрой Девелопмент»

#### Экологические номинации

**Самый экологичный жилой комплекс бизнес-класса Москвы**

ЖК «Достояние», «Галс-Девелопмент»

**Самый экологичный жилой комплекс бизнес-класса Московской области**

Жилой микрорайон «Одинбург», AFI Development

**Самый экологичный малоэтажный жилой комплекс бизнес-класса Московской области**

Микрорайон «Красногорский», «Град»

#### Специальные номинации

**Лидер локальной застройки (клубный формат)**

«Лидер Инвест»

**Выбор покупателя (Новая Москва)**

ЖК «Испанские кварталы», A101

**Выбор покупателя (бизнес-класс)**

ЖК «Династия», Sezar Group

**За вклад в развитие спортивной инфраструктуры**

ЖК «Город на реке Тушино-2018», УК «Тушино 2018»

**Выбор пользователей «Яндекс.Недвижимости»**

ЖК «Город на реке Тушино-2018», УК «Тушино 2018»

#### Профессиональные награды

**Девелопер года**

Группа ПСН

**Риэлтор года**

«Метриум Групп»

**Персона года**

Мария Литинецкая, «Метриум Групп»