



Подведены итоги XIII Международного инвестиционного форума по недвижимости PROESTATE 2019

С 18 по 20 сентября в Москве проходил крупнейший в Центральной и Восточной Европе Международный инвестиционный форум PROESTATE, который в 2019 году посетило 2 922 человека из 16 стран мира, правительственные делегации из Австрии и Турции, а также 20 делегаций из регионов России. Деловая программа состояла из 65 конференций, сессий и круглых столов, на которых обсуждались самые актуальные вопросы рынка.



В своей приветственной речи **Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Владимир Якушев**, озвучил главные тренды строительной отрасли. «Этот год стал переломным для жилищного строительства России. С 1 июля начался переход отрасли на новые правила финансирования, призванные обеспечить безопасную форму приобретения квартир через эскроу-счета. Таким образом мы последовательно решаем задачу создания прозрачного и понятного для граждан механизма финансирования строительства жилья. Для того, чтобы отрасль развивалась дальше необходим постоянный диалог между властью и участниками рынка, и PROESTATE – одна из площадок, где есть возможность наладить необходимую коммуникацию: обсудить существующие проблемы и найти пути их решения, поделиться успехами, вдохновить друг друга на новую продуктивную работу», – отметил министр.



Турецкая Республика – третий год подряд становится страной-партнером Международного форума PROESTATE. Со своей приветственной речью выступил **Мехмет Эмин Бирпинар, заместитель Министра окружающей среды и урбанизации Турции**. Позже все гости были приглашены на Российско-турецкий коктейль-приём, где были отмечены перспективы сотрудничества и взаимовыгодные инвестиции.

Первые лица строительной отрасли и эксперты рынка недвижимости собрались на ключевом мероприятии первого дня – пленарном заседании «Жильё и городская среда: на пути к стратегическим целям», чтобы обсудить устойчивое развитие строительной отрасли и жилищно-коммунального комплекса России, а также Национальный проект «Жильё и городская среда». Мероприятие открыл Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Владимир Якушев.

На тему развития государственно-частного партнёрства высказался **Алексей Расходчиков, сопредседатель Фонда МЦУ «Город», заместитель директора по внешним коммуникациям АО «Мосинжпроект»**. Он назвал необходимым использование инструментов ГЧП в комплексном развитии территорий. «Именно комплексные проекты дают наибольшую отдачу, причем они не могут быть реализованы только государством, так как необходимы тонкие настройки, а бизнес на это идет неохотно, из-за отсутствия выгоды. Здесь необходимы новые инструменты, которые активно используются в Австрии и Франции – сочетание форм господдержки и привлечения инвесторов».

Переход на проектное финансирование – одна из важнейших тем, которая обсуждалась на многих дискуссиях форума, в том числе и на пленарном заседании. **Игнатий Данилиди, генеральный директор ГК «A101»** отметил: «Один из главных плюсов перехода на проектное финансирование – переход к цивилизованной модели развития отрасли, которую долгое время в силу своей низкой прозрачности финансовые институты относили

к бизнесу с высокими рисками. Теперь, когда переход на новые условия работы фактически произошёл, профильным органам власти, банковским и девелоперским структурам есть смысл начать совместную работу по пересмотру оценки отраслевого риска, результатом которой должно стать снижение ставок проектного финансирования. Это будет одним из действенных механизмов по сохранению доступных цен на жилье – риск их повышения остается вполне реальным в силу заметно выросшей нагрузки на девелоперов и возможного сокращения объема предложения на рынке уже в краткосрочной перспективе».



Максимальное снижение административных барьеров возможно для тех компаний, кто перешел на использование эскроу-счетов. Такое заявление сделала **директор Департамента жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Ольга Корниенко**. Чиновник выступила с разъяснениями работы закона на ключевой дискуссии «Первый триместр эскроу: как это работает и чего не хватает». Эксперт отметила, что окончательно понять, кто из застройщиков будет работать по новым правилам, можно в октябре. «Эскроу – это не кошмарный мир, а неплохая реальность», – подытожила Ольга Корниенко.

Компания «ИНТЕКО» уже работает по новой схеме с использованием эскроу-счетов. Об этом рассказала **Людмила Корнева, директор инвестиционного департамента «ИНТЕКО»**: «Многие из тех компаний, которые уже работали по данным правилам, имеют определенные преимущества, и для них переход оказался более комфортным». С точки зрения банковского сектора, эксперт уверена, что банки в состоянии работать по новым правилам, даже если раньше с этим не сталкивались. «Банки быстро наращивают компетенции, потому что работа с эскроу им выгодна», – заключила Людмила Корнева.

Управляющий партнер GR Projects Group, Гасан Архулаев, объяснил, что несмотря на новые схемы работы, интерес и темпы работы застройщиков не изменятся. «Региональные власти готовы идти навстречу тем застройщикам и инвесторам, кто финансирует и строит объекты социальной направленности», – отмечает он. Спикер уверен, что участники рынка смогут остаться в выигрыше.

В рамках PROESTATE 2019 большой блок мероприятий был посвящен вопросам и проблемам девелопмента в регионах России. Первый день форума был открыт деловым завтраком «PRO Development». По данным модератора, **генерального директора консалтинговой компании MACON, Ильи Володько**, лидером в этом списке (в который, впрочем, не входят Москва и Санкт-Петербург) остается Сочи. Кроме того, в первую пятерку рейтинга попали Казань, Нижний Новгород, а также Краснодар и Тюмень. «Так или иначе, российский региональный девелоперский рынок остается локализованным: 48% его (в пересчете на м²) приходится на региональных игроков, 29% площадей – на столичных девелоперов, и лишь 23% на сетевые компании – хотя в последнее время на рынке наблюдается и формирование класса федерально-региональных девелоперских компаний», – подчеркнул эксперт.

Особым вниманием специалистов и гостей форума третий год подряд пользуются сессии, посвященные вопросам развития цифровых технологий. В рамках конференции «BIM: между прошлым и будущим» были рассмотрены вопросы внедрения технологий информационного моделирования на экспериментальных проектах в Москве, сложности, встречающиеся при интеграции BIM-технологий в бизнес-процессы, проблемы создания цифровых смет объектов строительства и др.

Опытом использования BIM-технологий поделился **Арсентий Сидоров, генеральный директор научно-производственного центра «Эталон»**. Он рассказал, что «Эталон» занимается внедрением BIM с 2011 года. За это время были разработаны «с нуля» и протестированы многие проекты, создан и успешно функционирует собственный отдел по адаптации и обучению персонала, ведется разработка web-приложений, которые объединяют в себе как собственные разработки, так и уже существующие программы.

На панельной дискуссии «Умный дом - умный город. Кому и как удаётся внедрять в Москве технологичные разработки?» **Василий Фетисов, коммерческий директор Московского территориального управления Группы «Эталон»**, сообщил, что Группа «Эталон» предложила разработать «радар инноваций» для отрасли недвижимости и строительства. Новый инструмент позволит выявлять инновационные технологии, оценивать и определять наиболее перспективные из них.

В первый день состоялось множество мероприятий, посвященных рассмотрению отдельных сегментов недвижимости. Тренды складской индустрии озвучили участники дискуссии «PROСклады России». В ходе встречи стало понятно, что все больше клиентов в Москве, стремясь сократить расходы на логистику, ищут складские помещения внутри МКАД. «В ближайшее время в Москве будет ежегодно вводиться от 150 тыс.м² складов. «Поляна» в этой области вырастет в 6 раз», – спрогнозировал модератор дискуссии, **Евгений Нумеров, управляющий партнер, сопредседатель складского комитета АИП России, Skladman USG**.

Динамика в этом сегменте рынка не может не радовать девелоперов. **Гендиректор Skladman USG, Александр Хомич**, поделился цифрами: арендные ставки на складском возвращаются к показателям 2016 года и готовятся превысить 4000 р. за м². Темпы ввода складской недвижимости хотя и растут, но отстают от динамики спроса.

Коснулись участники дискуссии и вопроса применения новых технических решений в складском строительстве. В частности, **Юрий Куликов, инженер по автодорожным проектам LafargeHolcim Russia**, рассказал о применении в строительстве технологии укрепления грунтов с помощью комплексных минеральных вяжущих DOROMIX. По

словам спикера, эта технология позволяет резко снизить стоимость строительства благодаря резкому сокращению количества привозимых грунтов и вывозимого материала.

В ходе **бизнес-бранча «Элитный проект: по каким законам живёт премиум-сегмент»** обсуждались тренды на рынке высокобюджетного жилья. «Для девелоперов началась новая стадия работы – в том числе и для нашей компании», – отметила **директор по ценообразованию и аналитике «ИНТЕКО» Полина Балашова**. «За подорожание в сегменте отвечает несколько показателей. Во-первых, появляются новые, конкурентоспособные предложения на рынке, застройщики стали предлагать продукты с уникальной отделкой. Во-вторых, сохраняется высокий спрос на текущие проекты от известных компаний. Узнаваемость бренда остается главным параметром при осуществлении выбора покупателем», – подчеркнула **Полина Балашова**.

На вопрос «почему спрос и цена на дорогую недвижимость растёт быстрее, чем на массовое жильё?» ответил **Василий Фетисов, коммерческий директор Московского территориального управления Группы «Эталон»**: «Основными факторами подорожания элитной и премиальной недвижимости, по сравнению с другими, является появление новых локаций, а также ввод большого количества нового предложения – продвинутых и современных проектов».

Наиболее успешные ЖК данного сегмента выделила **Екатерина Фонарева, региональный директор департамента жилой недвижимости Colliers International**. Среди них: «Небо», City Park и West Garden.

Опытом формирования интерьерного продукта в сегменте поделилась **Яна Рахматуллина, руководитель департамента рекламы и развития Galerie 46**: «Готовые интерьерные решения могут стоить от двух до пяти тысяч евро, и застройщикам лучше работать с узким кругом компаний, понимающих специфику продукта». Кроме того, как отметила спикер, интерьер должен обладать индивидуальностью и быть уникальным. «Только в этом случае продукт будет и дорогостоящим, и востребованным у покупателей», – резюмировала **Яна Рахматуллина**.

Внимание спикеров деловой программы также было сфокусировано на вопросах развития Новой Москвы. Активное строительство на больших территориях позволяет привлечь иностранный капитал. В частности, в ближайшем будущем китайские инвесторы могут прийти на московский рынок. Об этом рассказал **руководитель департамента развития новых территорий города Москвы Владимир Жидкин**, на ключевой дискуссии «Образцово-показательно: развитие Новой Москвы как пример для подражания». В ноябре представители администрации города планируют отправиться в Поднебесную, чтобы заключить договор о работе иностранцев на территории ТиНАО. «Уже сейчас становится понятно, что интерес у москвичей к присоединенным территориям растет. 44% квартир в Новой Москве покупают молодые люди до 35 лет, следовательно, пространство будет активно развиваться. Главной задачей на данный момент для администрации является увеличение рабочих мест в Новой Москве», – сообщил **Владимир Жидкин**.

О новых интересных объектах, которые станут точками притяжения в Новой Москве, рассказал **генеральный директор ГК «А101» Игнатий Данилиди**. ГК «А101» утвердила концепцию и мастер-план территории многофункционального делового комплекса (МФК) в непосредственной близости станции метро «Прокшино», а также архитектурную концепцию первой очереди проекта – офисно-торгового центра на 35 тыс. м². «Наши партнеры внимательно изучили территорию, в том числе и основные пешеходные маршруты от жилой застройки до метро и обратно. Получив шесть «точек входа» на

территорию, мы точнее оценили ее потенциал, что позволило внести в концепцию важные коррективы. Так, пространство, соединяющее деловые и торговые объекты, решено было превратить в городской променад, где основной функцией будет общественная и сервисная. В результате получится не просто один из самых удобных в Москве путей до метро, но и локальный центр притяжения», – подвел итог **Игнатий Данилиди**.

В завершение дня прошла торжественная церемония награждения победителей всероссийской премии для журналистов PROESTATE Media Awards 2019. На торжественном вечере собрались самые яркие и узнаваемые представители журналистского сообщества, освещающие в своих работах рынок недвижимости. Всего, в разных номинациях, профессиональное жюри наградило почетными статуэтками 17 человек. Немало наград получили журналисты «РИА Недвижимость», также были победители из таких изданий, как «РБК-Недвижимость», «Эхо Москвы», «Коммерсант-Юг» и Forbes.

Второй день Форума PROESTATE-2019 был не менее насыщенным, чем первый. Конференции, практические сессии, мастер-классы и торжественные церемонии награждения – всего более 35 мероприятий.

Одним из ключевых событий стало Расширенное заседание Комиссии Российского союза промышленников и предпринимателей по строительству и жилищной политике. Повестка заседания включала в себя вопросы реформирования системы финансирования жилищного строительства и меры по стимулированию его развития.



Заседание открыл **Леонид Казинец**, Председатель Комиссии РСПП, Президент НОЗА. Далее выступил заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, **Никита Стасишин**, который уточнил, что переход на новые условия финансирования жилищного строительства с помощью эскроу-счетов оказался непростым для всех участников рынка, однако ни одной заявки в комиссию по урегулированию конфликтных ситуаций, возникающих между банками и застройщиками, подано не было. Эксперт также отметил важность выполнения отраслью майского указа Президента РФ 2018, в котором жилищное строительство было названо в числе приоритетных.

Максим Берлович, глава территориального управления Группы «Эталон», также прокомментировал сложившуюся ситуацию: «Государством были созданы комфортные условия для перехода, который я бы рассматривал, как один из наиболее открытых и положительных законодательных кейсов. По мнению эксперта, для клиентов переход вообще оказался «бесшовным». «По статистике не более 15% клиентов задаются вопросом проектного финансирования, их в первую очередь интересует цена и локация», – заключил **Максим Берлович.**

О проектном финансировании говорили спикеры и на экспертной панели «Две пятилетки: что произошло на рынке с начала кризиса ликвидности и к чему готовиться в дальнейшем» **Светлана Фонарева, партнер департамента аудиторских услуг KPMG в России, руководитель практики оказания услуг компаниям в области недвижимости и строительства в России и СНГ,** заявила: «Для многих застройщиков переход на проектное финансирование стал шоком. Но появившийся третий игрок, банк, тоже несет определенные риски после нововведения, несмотря на эскроу-счета и деньги физлиц, которые у него находятся, именно поэтому возможны ужесточения условий входа для застройщика. Сейчас в большей степени строят по старым правилам, поэтому адекватную картину, связанную с внедрением эскроу-счетов, мы увидим примерно через год».

Новые вызовы на рынке недвижимости невозможно принять без анализа уроков прошлого. **Антон Ширяев, заместитель генерального директора по продажам, компания «Сибпромстрой»,** оценил отрасль через призму макроэкономических показателей: «Старая модель экономики, основанная на экспорте сырья, уже не работает, а новая еще не сформирована. Она должна опираться на высокотехнологическое производство. Но инвестиции на исследования и разработки в этой отрасли в России минимальны по сравнению со странами-лидерами, поэтому сильного воздействия экономики на рынок недвижимости ждать не приходится. Необходимо смотреть другие показатели», – считает эксперт.

На дискуссии «Развитие транспорта как ключевые инвестиции в недвижимость» **Алексей Расходчиков, сопредседатель Фонда МЦУ «Город», заместитель директора по внешним коммуникациям АО «Мосинжпроект»,** рассказал, станет ли ТПУ комфортной средой для жизни и работы. Эксперт сделал акцент на том, что при планировании работ нужно учитывать мнения и интересы жителей: «Город – среда конфликтная. К примеру, первые ТПУ, такие как Планерная, вызвали возмущение и негатив граждан, что отразилось на реализации всей программы». Наиболее правильным решением, по словам спикера, становится создание многофункциональных пространств. «Мы идем по другому пути. ТПУ – большой капитальный объект, и он должен решать социальные проблемы. Следовательно, огромную роль играет проведение социальной экспертизы проекта. В городской среде, когда речь идет о транспорте, нужно четко понимать, что думают люди», – подытожил **Алексей Расходчиков.**

Антон Татарчук Директор по строительству транспортно-пересадочных узлов АО «Мосинжпроект», сообщил аудитории о реализации объектов в рамках масштабной программы ТПУ АО «Мосинжпроект». «Программа включает в себя не только транспортную инфраструктуру, но и создание новых рабочих мест, строительство объектов социальной культуры и образовательного назначения, – подчеркнул спикер. – В период 2018-2023 гг. мы собственными силами планируем реализовать 14 проектов ТПУ, площадь объектов составит 229 тыс. м². В настоящее время мы строим ТПУ Рязанское – самый сложный проект Москвы, включающий в себя 4 вида ж/д транспорта 1-а платформа МЦК, 2-е станции метро (Некрасовской и Большой кольцевой линии), и РЖД (станция

Карачарово) – все в одном узле. В нем также ведется строительство коммерческой недвижимости».

Является ли транспортная доступность катализатором ликвидности и инвестиционной привлекательности недвижимости, на цифрах показала **Юлия Токарева, партнер, руководитель департамента стратегического консалтинга Cushman & Wakefield**. «Транспортная доступность – ключевой фактор для оценки инвестиционной привлекательности, – резюмировала Юлия Токарева. – В сентябре мы закончили исследование о влиянии транспортной доступности на арендные ставки коммерческой недвижимости в Московском регионе. С каждой пятой минутой удаленности от метро арендная ставка падает на 4,5 рублей. С 2013 года зависимость от пешеходной доступности увеличилась, люди пересели на личный транспорт. С каждой пятой минутой ставка падает на 24%».

Об архитектурных решениях, эстетике и реставрации говорили эксперты на дискуссии «Архитектурный ансамбль: он удерживает город от хаоса или это лишь пережиток прошлого?». «Дизайн – это, прежде всего, функциональность», – озвучил **Андрей Ваулин, бизнес инженер направления Ductal LafargeHolcim Russia**. Говоря о секретах создания легко «тюнингующих» домов», эксперт представил инновационный строительный материал Ductal, который обладает непревзойденными свойствами – высокой прочностью, стойкостью к агрессивным средам, при этом имеющий непревзойденный внешний вид и долговечность.

На дискуссии «Диагноз: урбания. ТПУ, инстаграм-туризм и другие точки роста городской среды» **Виталий Луц, начальник управления перспективных проектов ГАУ «Институт Генплана Москвы»**, поделился с участниками рецептами формирования комфортной городской среды. Глобализация сегодня диктует высокие стандарты жизни и комфорта, но фактически уничтожает существующие веками локальные культуры. «Необходимо формировать природные границы и защищать их. Это должны быть места для отдыха, занятий спортом с кафе, «зелеными» зонами, площадками, архитектурным ландшафтом. Такие места становятся точками притяжения для жителей города и туристов», – сказал Виталий Луц.

Дискуссия Investor's club с участием Ассоциации Инвесторов Москвы собрала на своей площадке отечественных и зарубежных специалистов отрасли, которые отметили изменения в структуре инвестиций и новые тенденции. А с анализом зарубежного рынка выступил **Томас Ботен, директор по инвестиционной аналитике компании One Chicago Commercial**: «При выборе инвестирования нужно четко понимать особенности объекта, и как это будет работать через несколько лет. Например, рынок жилой недвижимости США сейчас на взлете. Но основные потребители – это миллениалы, которые снимают дорогое жилье, не покупая его. Имея это в виду, можно спрогнозировать, что через несколько лет у девелоперов возникнут проблемы с реализацией новых квартир».



Помимо деловых мероприятий, в рамках второго дня, состоялась торжественная церемония награждения конкурса **Молодых архитекторов в современном девелопменте**. Жюри в одиннадцатый раз назвало имена «лучших из лучших». Десятками молодых архитекторов были представлены новые градостроительные и архитектурные принципы планирования, которые способствовали созданию достойной городской среды. Всего в разных номинациях было награждено 13 человек.

Говоря о торжественных церемониях, нельзя не упомянуть премию **PROESTATE&TOBY AWARDS 2019**, которой завершился вечер. Премия охватила все сегменты рынка и определила золотые стандарты отрасли на международном уровне. 19 сентября были названы проекты-лидеры во всех сегментах недвижимости, а также определены победители в номинациях: «Девелопер года» в жилой недвижимости – ГК «A101», «Девелопер года» в коммерческой недвижимости – Stone Hedge, «Управляющая компания года» Property Management – Knight Frank, «Управляющая компания года» Facility Management – Vecar Asset Management, «Консультант года» в жилой недвижимости – Metrium, «Консультант года» в коммерческой недвижимости – Colliers International, «Персона года» – Мария Онучина.



Выставочная экспозиция форума стала масштабной зоной делового общения. В ее состав вошли 28 компаний, в числе которых проекты Промышленной палаты Стамбула, а также турецкой компании Emlak Konut, стенды Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы, АО «ВДНХ», ГБУ «Малый бизнес Москвы» и др. Также участники форума смогли оценить стенд Минстроя и интерактивный стенд Правительства Москвы.

Третий день форума традиционно был посвящен проперти-турам по значимым объектам всех сегментов рынка: торговая, жилая, офисная и складская недвижимость, коворкинги, высотные проекты Сити и премиум-проекты. Всего состоялось 7 туров, на которых участники посетили объекты, отвечающие актуальным запросам рынка, и узнали о главных трендах и стратегиях их развития от представителей компаний.

Организаторы события: **Фонд Росконгресс** – социально ориентированный нефинансовый институт развития, крупнейший организатор международных, конгрессных, выставочных и общественных мероприятий и **PROEstate Events** – профессиональный организатор и оператор деловых мероприятий в сфере недвижимости, официальный партнер Российской гильдии управляющих и девелоперов.

Стратегический партнер – Группа компаний «А101».

Партнер пленарной конференции – АО «Мосинжпроект». Эксперты: Интеко, Colliers International.

Эксперт по маркетингу – РА «Сетевые Коммуникации».

Партнеры конференций: Группа «Эталон», VEGAS LEX, GR PROJECT GROUP, Vecar Asset Management, Galerie 46, SA MEDIA GROUP.

Партнеры: Cushman & Wakefield, AECOM, LafargeHolcim Russia, Triple Plus, ГК «Этажи-Консалтинг», ODIN, Pro.rent, EST Group, People Touch, INSIDE, IDAPROJECT, КЛЮЧ, Промобот, SKLADMAN USG, Intelar.