

Церемония открытия XII Международного инвестиционного форума PROESTATE началась с совместного обхода выставочной экспозиции Министром строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Владимиром Якушевым и Министром окружающей среды и урбанизации Турецкой Республики Муратом Курумом

После обхода Владимир Якушев в своей приветственной речи обозначил особенности российского жилищного строительства. «Российская Федерация в процессе реформирования жилищного строительства, и задача форума заключается в том, чтобы этот процесс прошёл как можно более мягко для

Министр окружающей среды и урбанизации Турецкой Республики Мурат Курум отметил: «Форум недвижимости PROESTATE поможет продолжить и расширить сотрудничество между нашими странами в сфере недвижимости. Сейчас проводятся все необходимые согласования для облегчения

процедур получения гражданства и покупки недвижимости иностранцами в Турции», - заключил министр.

Директор Международного форума PROESTATE, вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов Павел Гончаров подчеркнул значимость мероприя-

тия: «Форум максимально ориентирован на практический аспект. Он помогает компаниям рынка недвижимости выстраивать между собой эффективную коммуникацию, чтобы видеть новые возможности для преобразования своего бизнеса и перспективы для успешного развития проектов».



ДЕВЕЛОПМЕНТ НА ПОРОГЕ ПЕРЕМЕН

Пленарное заседание «Российский девелопмент на пороге глобальных перемен: к чему готов рынок?» состоялось 20 сентября в Конгресс-парке Radisson Royal Hotel. В мероприятии приняли участие гости из Турции во главе с заместителем министра окружающей среды и урбанизации Фатмой Варанк. Главной темой заседания стала ситуация на российском рынке: ведущие специалисты в области недвижимости обсудили переломную ситуацию, в которой девелопмент оказался в результате инициативы по запрету долевого строительства, которая совпала с поручением Президента РФ увели-

чить ежегодный ввод в строй жилья до 120 миллионов квадратных метров в год.

Если в крупных городах девелоперам прежде всего нужно предоставить свободу действий, то в регионах им нужна поддержка. Стоимость квадратного метра приближается на региональных рынках к себестоимости, и это остается серьёзным тормозом для развития качественной жилой среды, признает Никита Стасишин, замминистра строительства РФ: «Если мы не будем стимулировать строительство по новым стандартам, мы и 120 миллионов м2 не построим, и запросам граждан тоже ответить не сможем».

Владимир Иванов, управляющий партнер Группы компаний Спектрум отмечает: «Отрасль нуждается как в структурных изменениях, так и в изменениях нормативной базы, а также в повышении компетенции ее участников».

Отдельным вопросом остается вопрос схемы финансирования для девелоперов после вступления в силу запрета долевого строительства.

Максим Соколов, генеральный директор ПАО «Группа ЛСР», говоря об альтернативах классическому долевого строительству, посоветовал обратиться к германскому опыту. Закон Германии открывает для

застройщика возможность пользоваться вложенными средствами покупателями по мере того, как тот создает реальные объекты недвижимости (покупка земли, возведение наземной части). Эта система, считает господин Соколов, успешно функционирует на рынке и позволяет минимизировать кредитование и снизить себестоимость строительства — а также обеспечивает существенно большую, чем при классическом долевого участия, защищенность покупателей.

В какие секторы рынка выгодно вкладывать частному инвестору?

Дискуссия «Частные инвесторы: как сегодня заработать на недвижимости?» ответила на вопросы, какие продукты предлагаются, каков срок возврата инвестиций и куда вкладывать деньги инвесторам.

Гавриил Королёв, директор департамента недвижимости Инвестиционной группы «РВМ Капитал», привел результаты статистических исследований, в какие секторы предпочитают вкладывать частные инвесторы. В первую тройку вошли: собственный бизнес, покупка квартир и долларовые депозиты.

Дмитрий Сороколетов, директор Департамента управления капиталом Bescar Asset Management видит большой потенциал в зарабатывании частными инвесторами на апарт-отелях. По мнению Дениса Филиппова, заместителя директора по продажам KR Properties, апарт-отели при посуточной сдаче могут дать доход, сопоставимый с коммерческой недвижимостью. В Санкт-Петербурге «взрывообразное развитие» получили сетевые апартаменты, по словам Николая Пашкова, генерального директора Knight Frank Saint-Petersburg.

Цифровое будущее строительной отрасли



Теме высоких технологий в строительстве было посвящено три масштабных дискуссии форума.

В первый день состоялось мероприятие Proptech — дискуссия «Умный девелопмент в эпоху SMART: гид по возможностям современного рынка» с последующей Proptech-лабораторией «Инновации в деталях: решения, доступные для девелопера». Обсуждались направления, позволяющие оптимизировать процессы приобретения, эксплуатации и управления недвижимостью за счет использования передовых бизнес-моделей, применения на практике современных информационно-цифровых решений, таких как Big Data, blockchain, VR/дополненная реальность и многое другое.

Во второй день состоялись дискуссия «CIM – BIM: от генплана до застройки» и конференция «BIM Tech in Real Estate: современная модель цифровых коммуникаций». BIM (Building Information Modeling) - информационное моделирование зданий, создание интеллектуальных 3D моделей, подразумевающее комплексную проработку не только архитектурной, экономической и технологической информации о здании, но и всех его взаимосвязей с окружающим пространством. CIM (City Information Modeling), инструмент еще более молодой, появившийся в конце 2000-х годов - информационное моделирование городского пространства, в частности, учитывает данные геоинформационных систем, также факторы экологии, транспорта и другие массивы информации. Обе эти системы моделирования развиваются в тесной взаимосвязи — и едва ли одна может существовать без другой.

Инвестиции в инфраструктуру зависят от жилья

ГК «А101» (входит в ПФГ САФМАР Михаила Гучериева) планирует до 2035 года создать на своем земельном банке 142 тысячи рабочих мест в рамках проектов производственной, деловой, торговой и развлекательной инфраструктуры. Об этом на форуме PROESTATE-2018 заявил генеральный директор Группы Сергей Качура. Эта работа – часть программы по привлечению в Новую Москву инвестиций: такую задачу город поставил перед застройщиками. «В настоящее время идет обсуждение ряда проектов и специальных условий для инвесторов: снижение тарифов на инженерную инфраструктуру, налоговые льготы и субсидии, корректировка требований к получению статуса инвестиционно-приоритетного проекта. При этом Москва многое делает для развития территории сама – развитие транспортной инфраструктуры повысило проницаемость территории в десятки раз», – рассказал Сергей Качура. Инвесторов ищут в том числе и за рубежом. В частности, в рамках форума представители ГК «А101» и Департамента развития новых территорий Москвы обсудили с министром окружающей среды и урбанизации Турции Муратом Курумом перспективы сотрудничества при реализации «нежилых» проектов ГК «А101» на



собственном земельном банке Группы. В первую очередь, региональных (25-40 тыс. кв. метров GLA) и районных (10-20 тыс. кв. метров GLA) торговых центров, в том числе вблизи крупных пересадочных хабов и транспортных узлов. Сергей Качура отмечает, что специальные условия для инвесторов дадут адекватный результат только при наличии понят-

ных финансовых моделей в области строительства жилья, которое остается основным драйвером развития больших территорий. Совершенно очевидно, что переход на проектное финансирование сделает рынок намного более прозрачным. «Однако пока уровень продаж повышается от месяца к месяцу, как за счет покупок по ипотеке, так и за

счет развития конкурентоспособности проектов. Но этот рост также обусловлен скорым переходом на новые условия работы отрасли и новостями о повышении ипотечных ставок. Если все это и правда приведет к чувствительному росту цен, мы можем увидеть падение уровня продаж примерно на 25% и, как следствие, замедление темпов инфраструктурных проектов», – подчеркнул он.

МНЕНИЕ



Главная миссия форума – развитие нового уровня дискуссии ключевых игроков отрасли. Сегодня нам необходимо сформировать действенные механизмы, способные поднять качество девелоперских проектов и скорость их реализации, в т.ч. в их инфраструктурной составляющей. Нужно обсуждать каждую категорию объектов – от жилого дома до детского сада. Возможно, имеет смысл подумать о льготном кредитовании строительства социальных объектов или иных, по сути, мотивационных инструментах. В новых условиях работы отрасли это также позволит удержать высокую планку качества городской среды.

– Сергей Качура, Генеральный директор ГК «А101»

Как девелоперы оценивают инвестиционный потенциал Новой Москвы?

На стратегической сессии спикеры прояснили ряд вопросов градостроительной политики Новой Москвы, развития транспортных узлов и способов создания комфортной среды на присоединённых территориях.

Заместитель руководителя Департамента развития новых территорий города Москвы Павел Перепелица среди ключевых аспектов развития территории выделил развитость транспортной и инженерной инфраструктур, наличие рабочих мест, увеличение количества жилых помещений, поддержание экологии. Заместитель директора ГАУ «Институт Генплана Москвы»

Марина Егорова рассказала о развитии Новой Москвы с учётом опыта уже реализованных проектов: «Мы хотим добиться улучшения не только городской дорожной сети, но задумываемся и о пешеходе. Мы взаимодействуем с разными отраслевыми департаментами, с собственниками прилегающих территорий. Проект даёт для инвестора тот вектор развития, который поможет ему использовать эту территорию в коммуникации со всеми службами».

Генеральный директор ГК «МИЦ» Даромир Обуханич подчеркнул, что при развитии любого проекта на первый план выступает сотрудниче-

ство города и девелопера. В Новой Москве он увидел новое качество и подход, заложенные Москвой. «Есть много факторов, которые на такой территории влекут за собой повышение затрат. Более качественные дома, принципиально другой уровень самой территории – ничего общего с тем, что можно было позволить себе 10 лет назад. Поэтому неудивительно, что цены растут – по некоторым линиям застроек с 2018 года зафиксировано десятипроцентное повышение стоимости жилья. Сейчас мы видим в Новой Москве большую перспективу с точки зрения развития. Можно не бояться планировать на пять, десять и больше лет вперед», – заключил спикер.



МНЕНИЕ



О путях преодоления кризисных явлений в секторе загородной недвижимости, об особенностях и перспективах его развития рассказали эксперты на сессии "Малоэтажный формат: эволюция"

Обсуждение открыл председатель совета директоров семейства компаний KASKAD Family Валерий Мищенко. По его словам, ситуация в области малоэтажного формата недвижимости напрямую связана с общемировыми тенденциями в этой области. "Те тренды, которые ожидают мир в течение ближайших 50 лет, повлияют и на наши российские проекты недвижимости", - сообщил Мищенко.

Среди трендов, которые вскоре станут ведущими, лидер KASKAD Family назвал солнечные батареи и виртуальную реальность, которая позволит уехать из мегаполиса, работать дистанционно. Также спикер упомянул уберизацию (Uber air - беспилотный летательный аппарат-транспортное средство, которое в течение ближайших 10 лет должно выйти на рынок), шеринг, автономную навигацию, которая должна стать реальностью в течение 3-4 лет и перевести на новый уровень комфорт доставки, также мир ожидает интернет вещей и Big Data.

"На рынке малоэтажной недвижимости наблюдаются две



взаимоисключающие тенденции: необходимость увеличивать объемы продаваемого жилья, при этом, не допуская появления обманутых дольщиков. Развитие отрасли тормозится законодательной, исполнительной властью, потребительским "терроризмом" и материальным положением потребителей. В сложившейся ситуации я вижу выход через индивидуальное домостроение, которое может развиваться в течение ближайших 10-12 лет", - заключил спикер.

Управляющий партнёр «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов подхватил эстафету в обсуждении взаимоотношений строительного сектора с государством. "Строительный сектор будет объединяться с государством в течение ближайших 5 лет. 60 % населения работает в государственном секторе. Только строительство до сих пор оставалось преимущественно частным, однако сейчас всё меняется. Похоже, что от этого проигрывают не

только частные застройщики, но и потребитель: повысится цена, упадет качество", - объяснил спикер.

Со стороны банковской сферы высказалась начальник отдела управления по работе с партнерами и ипотечного кредитования ПАО Сбербанк Ирина Терехова: "Число сделок и кредитов по загородке в этом году на 36% выше, чем в прошлом. Контингент — это в основном молодежь с детьми или планирующая детей".

Международный инвестиционный форум PROESTATE зарекомендовал себя как площадку, где собираются ведущие игроки рынка для решения актуальных проблем отрасли. Поручение Президента по строительству не менее 120 млн кв. м. жилой недвижимости в год не исполнить без стимулирования застройщиков и выхода крупных игроков в регионы. Переход от долевого строительства к проектному финансированию становится дополнительной сложностью при реализации президентского поручения. Диалог застройщиков и власти на форуме привел к тому, что Минстрой озвучил готовность инициировать дискуссию о сдвиге сроков перехода на расчёты только через эскроу-счета в случае, если все участники рынка будут не готовы к этому механизму. Форум в 2018 году в 12-й раз подтвердил свою авторитетность.

– Вениамин Голубицкий, президент ГК «КОРТРОС»

ПОБЕДИТЕЛИ ВСЕРОССИЙСКОЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПРЕМИИ ЖУРНАЛИСТОВ PROESTATE MEDIA AWARDS-2018

19 сентября в банкетном зале гостиницы Radisson Royal Hotel Moscow прошло вручение двенадцатой премии PROESTATE MEDIA AWARDS 2018. Ее лауреатами стали авторы лучших публикаций в СМИ о разных сегментах рынка недвижимости.

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ● ЛУЧШАЯ РАБОТА ПО ОСВЕЩЕНИЮ ТЕМЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА И ТЕНДЕНЦИЙ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. Иваненко Ирина, Ведомости-Недвижимость ● ЛУЧШАЯ РАБОТА ПО ОСВЕЩЕНИЮ ТЕМЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА И ТЕНДЕНЦИЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. Кульбин Михаил, АСН-инфо ● ЛУЧШАЯ РАБОТА ПО ОСВЕЩЕНИЮ ТЕМЫ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ. Гахокидзе Ольга, РИА Недвижимость ● ЛУЧШАЯ АНАЛИТИЧЕСКАЯ РАБОТА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. Шевченко Алена, Poselki.ru ● ЛУЧШАЯ АНАЛИТИЧЕСКАЯ РАБОТА ПО ОСВЕЩЕНИЮ ТЕМЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. Двоскина Надежда, ComEstate.ru ● ЛУЧШАЯ РАБОТА ПО ОСВЕЩЕНИЮ ТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ. Шишолова Юлия, Проект Россия ● ЛУЧШАЯ РАБОТА ПО ОСВЕЩЕНИЮ ИННОВАЦИЙ И НОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ В НЕДВИЖИМОСТИ. Давыдов Денис, РИА Недвижимость ● ЛУЧШАЯ РАБОТА ПО ОСВЕЩЕНИЮ РЫНКА ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. Рычагов Михаил, Forbes | <ul style="list-style-type: none"> ● ЛУЧШАЯ РАБОТА ПО ОСВЕЩЕНИЮ ТЕМЫ ЖКХ: КОМФОРТ И КАЧЕСТВО ЖИЗНИ. Сахарова Екатерина, Новострой-М ● ЛУЧШАЯ РАБОТА ПО ОСВЕЩЕНИЮ НОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ. Поляков Алексей, Sport Build ● ЛУЧШАЯ РАБОТА ПО ОСВЕЩЕНИЮ НОВЫХ ФОРМАТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. Кульбин Михаил, АСН-инфо ● ЛУЧШАЯ РАБОТА ПО ОСВЕЩЕНИЮ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. Абрамкина Юлия, Недвижимость Алтапресс.ру ● ЛУЧШЕЕ ИНТЕРВЬЮ. Грицун Евгений, Коммерсантъ-Юг ● ЛУЧШАЯ РАБОТА ПО ОСВЕЩЕНИЮ АКТУАЛЬНЫХ ПРОБЛЕМ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ НА ТЕЛЕВИДЕНИИ. Игнат Бушухин, РБК Недвижимость ● ЛУЧШАЯ РАБОТА ПО ОСВЕЩЕНИЮ АКТУАЛЬНЫХ ПРОБЛЕМ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ НА РАДИО. Назарова Дина, Радио Медиаметрикс ● ЛУЧШИЙ ЖУРНАЛИСТ, ОСВЕЩАЮЩИЙ РАЗЛИЧНЫЕ АСПЕКТЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НА РАДИО. Назарова Дина, радио Медиаметрикс ● ПОБЕДИТЕЛЬ В НОМИНАЦИИ «ЖУРНАЛИСТ ГОДА». Балакин Константин, РИА Недвижимость |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Уже второй год страной-партнером форума PROESTATE является Турецкая Республика, которая представляет профессиональному сообществу России свои проекты.

Семь турецких компаний стали экспонентами форума PROESTATE 2018:

- EMLAK KONUT GYO A.S.
- TURYAP FRANCHISING
- SABRI PASAYIGIT ARCHITECTS
- MARS HAVA VE DENIZ KARGO TASIMACILIGI A.S.
- LAL REAL ESTATE APPRAISAL & CONSULTANCY
- EVRENOL ARCHITECTS
- DORUK İNŞAAT GAYRIMENKUL DAN.HIZ.TIC.LTD.ŞTI



Финансирование девелоперских проектов: эскроу или краудфандинг?

В рамках экспертной панели «Финансирование девелоперских проектов: альтернативные механизмы и доступные решения» эксперты обсудили поиск новых эффективных схем финансирования строительства и развития территорий.

Реформы в законодательстве о долевом строительстве и перспектива для девелоперов лишиться денег, вкладываемых в строительство дольщиков, заставляют рынок искать замену выгодного для бизнеса механизма; на смену договорам долевого участия, которые будут запрещены уже в будущем году, придут проектное финансирование и счета-эскроу.

«Проектное финансирование, в которое будут заложены все риски, обойдется проще и дешевле, и банк будет разговаривать с вами гораздо лояльнее. Ничего страшного в проектном финансировании нет, мало того, оно хорошо тем, что оптимизирует риски застройщика — идет глубокое их распределение» - отмечает Гасан Ахрулаев, сооснователь и партнер GR Project Group.

Уже через год рынку следует ждать перехода на эскроу-счета, напоминает Дмитрий Соболев, финансовый директор девелоперской группы «Сити-XXI век», правда, пока непонятно, затронет ли оно всю массу проектов, или лишь новые.

Наконец, довольно экзотический все еще, но набирающий обороты за рубежом способ подсказала собравшимся Елена Подлесных, директор отдела рынков капитала и инвестиций CBRE в России: по ее словам, один из интересных трендов на европейском рынке недвижимости — финансирование через краудфандинг: «В 2017 году рынок краудфандинга в Европе в целом составил 60 миллиардов евро, примерно 7-10% рынка относится к сфере Real Estate. В мире есть около 200 краудфандинговых платформ, инвестирующих в недвижимость — это колоссальное количество», - поделилась цифрами эксперт.



ЛИМИТИРОВАННЫЙ
ВЫПУСК:

ВСЕРОССИЙСКИЙ КАТАЛОГ

КОВОРКИНГОВ

Одно издание - больше 400 коворкингов

для ЗАКАЗА: +7 495 651 61 05

registration@proestate.ru

РЕКЛАМА 16+

