

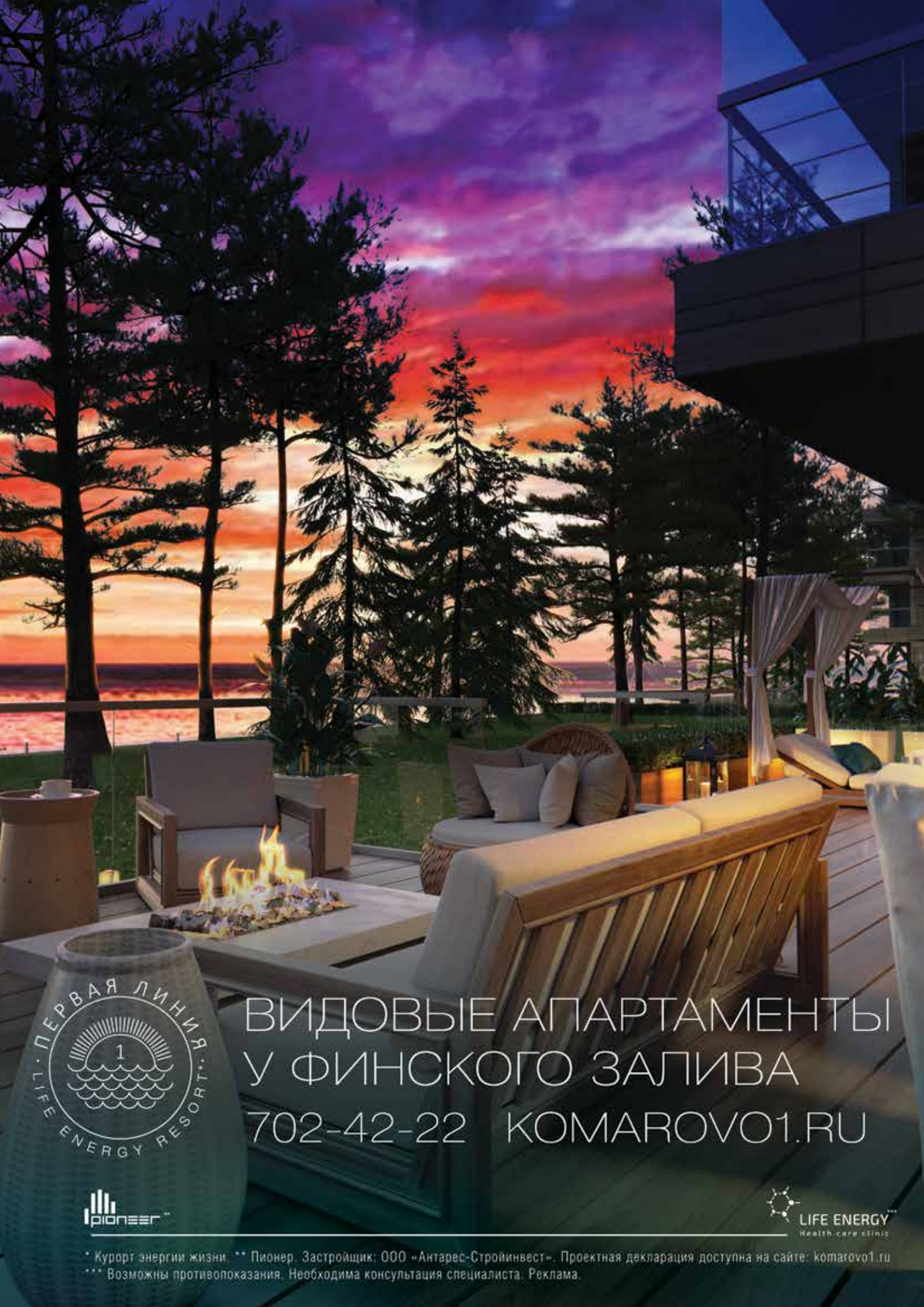


РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ



**ГИЛЬДИЯ
В ДЕТАЛЯХ**

2016



ВИДОВЫЕ АПАРТАМЕНТЫ
У ФИНСКОГО ЗАЛИВА
702-42-22 KOMAROVO1.RU



* Курорт энергии жизни. ** Пионер. Застройщик: ООО «Антарес-Стройинвест». Проектная декларация доступна на сайте: komarovo1.ru
*** Возможны противопоказания. Необходима консультация специалиста. Реклама.

СОДЕРЖАНИЕ



	Приветственное слово президента РГУД М.В. Возиянова	3
	Приветственное слово вице-президента РГУД Н.Л. Девятковой	5
	Интервью с А.Н. Степаненко, Санкт-Петербург	6
	Интервью с Н.В. Казанским, Санкт-Петербург	9
	О Гильдии: цели, задачи, приоритеты в работе	10
	Представительства РГУД в регионах	12
	Президиум РГУД	13
	Проекты РГУД	14
	Проекты РГУД: Каталог продукции	17
	Конкурсы РГУД	18
	Комитеты РГУД	20
	Интервью с Д.С. Некрестьяновым, Санкт-Петербург	21
	Интервью с С.И. Орешкиным, Санкт-Петербург	23
	Интервью с Т.В. Осиповой, Санкт-Петербург	25
	Проект: Жилье с уходом	26
	КАТАЛОГ КОМПАНИЙ ГИЛЬДИИ	27
	Интервью с А.Б. Брилем, Екатеринбург	33
	Проекты РГУД: Байкальский саммит	38
	Интервью с А.А. Куреповым, Иркутск	39
	Интервью с А.М. Гиззатуллиным, Казань	43
	Интервью с В.А. Сецкой, Москва	49
	Интервью с А.П. Рословым, Санкт-Петербург	57
	Интервью с Раймондом Фаделем, Москва	59
	Проект: Жилой квартал «Тюльпановка», ГК «СИНУР»	61
	Интервью с О.И. Володиной, Москва	63
	Интервью с Е.В. Гресс, Нижний Новгород	71
	Интервью с М.А. Марковым, Новосибирск	75
	Интервью с М.А. Репиным, Омск	79
	Интервью с А.Н. Полуяновым, Пермь	83
	Интервью с Н.С. Петуховым, Самара	85
	Проект: Реновация промышленных территорий в Самаре	89
	Интервью с Е.А. Бодровой, Санкт-Петербург	93
	Интервью с Н.П. Пашковым, Санкт-Петербург	99
	Интервью с А.Н. Паршуковым, Санкт-Петербург	101
	Проект: Город-спутник «Южный»	103
	Экспертное мнение: О.В. Дученко, Санкт-Петербург	105
	Экспертное мнение: Н.Г. Скаландис и О. Шарыгиной, Санкт-Петербург	107
	Интервью с О.В. Торбич, Псков	113
	Проект: Российская промышленная зона в АРЕ	121
	Интервью с А.С. Щиголь, Тюмень	123
Екатеринбург	34	
Иркутск	40	
Казань	44	
Москва	50	
Нижний Новгород	72	
Новосибирск	76	
Омск	80	
Пермь	82	
Самара	86	
Санкт-Петербург	94	
Тюмень	124	

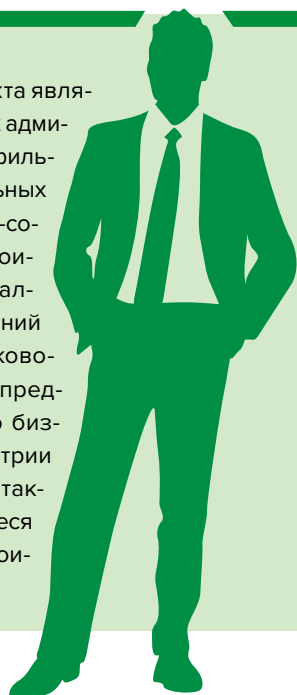
ГУД NEWS

«ГУД NEWS» — ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ГАЗЕТА, НА СТРАНИЦАХ КОТОРОЙ ВЫХОДЯТ МАТЕРИАЛЫ, ПОСВЯЩЕННЫЕ РАЗЛИЧНЫМ СФЕРАМ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, МОСКВЫ, ЕКАТЕРИНБУРГА, ОМСКА И ДРУГИХ ГОРОДОВ И РЕГИОНОВ РОССИИ.

ПОДДЕРЖИВАЙТЕ И ПРОДВИГАЙТЕ СВОЙ! БИЗНЕС СО СТРАНИЦ НАШЕГО ИЗДАНИЯ!

ПРИСЫЛАЙТЕ НОВОСТИ ВАШЕЙ КОМПАНИИ И ПРЕСС-РЕЛИЗЫ ВАШИХ ПРОЕКТОВ
ИНФОРМИРУЙТЕ РЕДАКЦИЮ О ВАЖНЫХ РЕГИОНАЛЬНЫХ СОБЫТИЯХ
СООБЩАЙТЕ О ЖЕЛАНИИ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ В РЕДАКЦИОННЫХ ОБЗОРАХ И ОПРОСАХ
ПРЕДЛАГАЙТЕ ВОПРОСЫ К ОБСУЖДЕНИЮ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ УЧАСТНИКАМИ РЫНКА
РАЗМЕЩАЙТЕ РЕКЛАМНЫЕ МОДУЛИ НА СТРАНИЦАХ ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ГАЗЕТЫ «ГУД NEWS»

Постоянной аудиторией проекта являются представители городских администраций, руководители профильных комитетов, профессиональных объединений и ассоциаций, топ-состав инвестиционных, строительных, управляющих, консалтинговых, оценочных компаний и агентств недвижимости, руководители банковских структур, представители малого и среднего бизнеса, профессионалы индустрии строительных материалов, а также частные лица, интересующиеся вопросами недвижимости, строительства и архитектуры.



ТЕМАТИЧЕСКИЕ РУБРИКИ ГАЗЕТЫ

НОВОСТИ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ
ДЕЛА КОРПОРАТИВНЫЕ — НОВОСТИ КОМПАНИЙ
ИНТЕРВЬЮ И МНЕНИЯ
РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ
ТЕХНОЛОГИИ БИЗНЕСА
ОБЗОРЫ, ОПРОСЫ, СТАТИСТИКА И АНАЛИТИКА
КОНФЕРЕНЦИИ И МЕРОПРИЯТИЯ
ГИЛЬДИЯ В ДЕТАЛЯХ — ЗНАКОМЬТЕСЬ
ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ

УЧРЕДИТЕЛИ
И ОРГАНИЗАТОРЫ
ПРОЕКТА



РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ



РОССИЙСКИЙ
АУКЦИОННЫЙ ДОМ

NSP.RU
ВСЕ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ
И НЕДВИЖИМОСТИ

Редактор «ГУД NEWS»: Евгения Иванова · jivanova@inbox.ru

PR-специалист РГУД: Анастасия Косарева · assist@gud-estate.ru

Отдел рекламы: Юрий Панютин · (812) 327-27-20 доб. 165 · yura@np-inform.ru

ПРЕЗИДЕНТ НП «РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ
И ДЕВЕЛОПЕРОВ»,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЗАО «ЮИТ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
МИХАИЛ ВОЗИЯНОВ



Уважаемые коллеги! Прошел еще один год работы Российской гильдии управляющих и девелоперов. Можно подвести некоторые итоги нашей работы, оценить ситуацию на рынке недвижимости и наметить перспективы дальнейшего развития нашего партнерства.

Ситуация на рынке постепенно улучшается. Конечно, различные регионы по-разному проходят кризис, но, безусловно, можно сказать, что дно уже достигнуто. На мой взгляд, рынок сегодня находится в точке, близкой к уровню второго полугодия 2014 года. В принципе, в московской и петербургской агломерациях рынок даже близок к восстановлению. Так, в Санкт-Петербурге мы видим, что объемы продаж строящегося жилья и выданной ипотеки практически сравнялись с показателями 2014 года, восстановились почти все сегменты рынка. В регионах, особенно в небольших городах, восстановление идет несколько медленнее — на полгода-год, но позитивная тенденция очевидна.

Гильдия управляющих и девелоперов развивается вместе с рынком. Созданная в 2002 году в Петербурге Гильдия является сегодня по праву ведущим профессиональным объединением участников рынка жилой и коммерческой недвижимости в нашей стране. Партнерство, получив несколько лет назад федеральный статус, продолжает динамично развиваться, объединяя профессионалов ряда крупнейших российских регионов.

Одним из ключевых векторов развития Гильдии остается региональное направление. Расширяя региональную сеть, Гильдия становится все более влиятельным профессиональным сообществом на российском рынке недвижимости. За прошедший год мы открыли два новых представи-

тельства — в Перми и Новосибирске. Планируем и далее расширять присутствие в регионах — в ближайших планах у нас создание представительств в Уфе и Краснодаре. Но при этом для нас важно развитие, на новом уровне, деятельности Гильдии в Москве и Московской области. Мы опираемся на высокую заинтересованность профессионального сообщества в регионах, сотрудничая с людьми, готовыми активно и неформально заниматься этой работой. Тем более что очень многие коллеги видят — Гильдия предлагает нужные и востребованные продукты, понятные и интересные формы сотрудничества.

Взаимодействие с властями тради-

притиях, но и выступает в числе организаторов представительных, пользующихся авторитетом в профессиональных кругах форумов, в том числе PROEstate, Байкальский саммит и других. Сейчас планируем проведение ряда новых мероприятий по актуальной и интересной тематике урбанистики.

Способствует этому и другое приоритетное направление деятельности Гильдии — информационно-аналитическое. Газета «ГУД News» и корпоративный портал, наполняемый новыми опциями, позволяют получать большой объем актуальной, практически значимой информации. Теперь в наших планах — создание отрасле-

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ВЛАСТЯМИ ТРАДИЦИОННО ЯВЛЯЕТСЯ ВАЖНОЙ ФУНКЦИЕЙ ГИЛЬДИИ

ционно является важной функцией Гильдии. Проводятся встречи бизнеса и представителей власти, подписываются соглашения о сотрудничестве, наши специалисты участвуют в экспертизе рассматриваемых законопроектов и т. д. Эта работа, особенно актуальная на уровне регионов, помогает налаживать конструктивное взаимодействие представителей девелоперского сообщества и власти, влиять на принимаемые решения. Активно сотрудничаем и с общественными объединениями, например, с «Деловой Россией», RICS, торгово-промышленными палатами.

Мы стремимся создавать пространство для общения и знакомства участников рынка, установления полезных деловых контактов. Поэтому, в частности, Гильдия не только активно участвует в различных деловых меро-

вого инвестиционного рейтинга регионов, который отражал бы состояние рынка недвижимости по всей стране.

Особое внимание мы уделяем новым обучающим программам, которые помогают членам партнерства обмениваться профессиональным опытом, знакомиться с современными бизнес-практиками, совершенствовать свои компетенции. Развиваем формат вебинаров по различной тематике, их проводят высококвалифицированные специалисты.

Надеюсь, что и предстоящий год станет таким же насыщенным и интересным для нашего партнерства. В свою очередь, я приложу максимум усилий, чтобы Гильдия продолжала эффективное развитие, достигая новых высот, — как общественное объединение, полезное для всех участников.

ПРОЕКТЫ

РОЖДЕСТВЕНСКИЕ САММИТЫ

ИТОГИ
И ТЕНДЕНЦИИ
РАЗВИТИЯ РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ



ОРГАНИЗАТОРЫ:



ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ РГУД,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ГК «ДЕНОВА»
НАТАЛЬЯ ДЕВЯТКОВА



Здравствуйте, уважаемые члены Гильдии!

Уже почти год, как я удостоилась чести стать вице-президентом Российской гильдии управляющих и девелоперов. Это назначение было особенно значимо для меня, так как я первый вице-президент из регионов, и мне хочется быть результативной, чтобы также грамотно и эффективно участвовать в операционной деятельности президиума РГУД, как и мои столичные коллеги.

Региональные рынки недвижимости уже давно нельзя назвать провинциальными. На них сегодня используются лучшие практики, а отдельные проекты становятся показательными для всей страны кейсами, демонстрирующими передовые технологии проектирования, строительства, маркетинга.

В то же время проблематика региональных рынков не всегда понятна из Москвы или Санкт-Петербурга, у нас есть своя специфика и свои сложности. Поэтому важно выносить их на обсуждения федерального уровня, чтобы искать ответы на злободневные вопросы, которые, кстати, зачастую находятся не в столицах, а у соседей — за Уралом, в Казани или на Крайнем Севере.

Региональным рынкам зачастую не хватает упорядоченности, обучающих программ, качественной аналитики. Мы обладаем меньшим влиянием на федеральную власть, чем наши московские коллеги. Поэтому нам крайне важно объединиться, работать сообща, поддерживать друг друга и перенимать лучший опыт, наработанный по всей стране. Свою миссию в должности вице-президента я вижу именно

в построении горизонтальных связей внутри Гильдии, налаживании отношений между представительствами и отдельными компаниями, объединении их для решения проблем отрасли и каждого отдельного предприятия.

За последний год я посетила множество городов, побывала на площадках, до которых вряд ли бы добралась по собственным бизнес-задачам. Я узнала много интересного и полезного и, надеюсь, смогла поделиться с коллегами своими знаниями и опытом. Мне понятно, что творится в регионах присутствия Гильдии, какие вопросы волнуют коллег. Я готова отстаивать наши идеи и позиции, доводить их до сведения руководства РГУД, защищать наши интересы на самом высоком уровне. Именно этому я и посвящаю свою деятельность в президиуме Гильдии.

Хочется отметить, что, кроме нового почетного статуса, я была и остаюсь полномочным представителем РГУД в Тюменской области. За эти два года представительство не только активно работало на территории региона, но и продвинуло целый ряд законодательных инициатив федерального уровня, значительно облегчающих бизнес застройщиков. Так, удалось сдвинуть с места вопрос об оформлении в собственности машино-мест в паркингах, внесены изменения в программу капитального ремонта многоквартирных домов. Планируем и дальше продолжать работу в этом направлении на благо развития всей строительной отрасли.

Еще раз хочу поблагодарить всех вас за оказанное доверие и пожелать новых проектов, вдохновения на их реализацию и простого человеческого счастья!

ГОСКОМПАНИИ СТАНУТ ОСНОВНЫМИ ИГРОКАМИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Об особенностях работы с государственными объектами недвижимости и положении дел на рынке продаж рассказывает генеральный директор компании «Российский аукционный дом» Андрей Степаненко.



Как вы оцениваете ситуацию на рынке недвижимости сегодня?

Про то, что денег нет и их не привлечь, я говорить не буду. Ипотека, более-менее дешевая, вернулась — уже хорошо, потому что возобновилась покупка квартир, а жилье в России — это по-прежнему наше все.

Кризис показал, что из всех сегментов рынка недвижимости по-настоящему называться бизнесом может только жилищное строительство. Это один из столпов отечественной экономики, сродни добыче нефти и газа.

То есть жилой сегмент рынка пострадал от кризиса меньше других, на ваш взгляд?

Пресловутый «квартирный вопрос» по-прежнему остается темой номер один для нашего соотечественника — рынок еще достаточно молод, и население все еще плохо обеспечено квадратными метрами. Кроме того, в России традиционно недвижимость (а в массовом сознании это значит жилье) является альтернативой твердой валюте. В нее инвестируют, она является показателем благосостояния человека. А это значит, что люди будут покупать жилье, чтобы сохранить и приумножить свои сбережения. В России жилищное строительство — это бизнес, продиктованный внутренними запросами, он не зависит ни от санкций, ни от политики. В этом его уникальность. Вдобавок к нему накрепко привязана банковская система с ее механизмами кредитования. А наметившийся в мире тренд на постепенный переход от владения имуществом к его использованию нам не грозит — мы и владеть-то еще толком ничем не начали. Так что вряд ли среднестатистический россиянин откажется от соб-

ственного гнезда в пользу съемных метров.

На рынке продаж это обеспечивает стабильный спрос на землю под жилье. Если в коммерческой недвижимости цены упали в среднем на 30% (в отдаленных регионах — на 50%), причем это коснулось даже стрит-ритейла, то при продаже участков под жилье мы наблюдаем зачастую ажиотажный спрос.

Какие новые тренды можно выделить на рынке?

На самом деле, основной особенностью сегодняшнего рынка стало не то, что одни виды «товаров» продаются лучше, а другие — хуже (тут расклад очевиден и, по сути, одинаков для всех кризисов). Когда рынок в стагнации, в продаже остается только то, что требует минимальных вложений и минимальной возни, чтобы ничего не инвестировать и прибыль была сразу. И никакого эксклюзива — только самый что ни на есть массовый продукт. Тут не о чем особо говорить.

Если сосредоточиться именно на «новом», на том, чего раньше не было, тогда нужно говорить о приходе новых игроков. Все по-настоящему новое связано именно с ними. Другие цены, другого типа сделки, другой тип собственника.

Все интересные для потребителя ноу-хау связаны с выходом на рынок, во-первых, крупных квазигосударственных игроков, госкомпаний и, во-вторых — массовым появлением на публичном рынке «проблемного» имущества.

А что продают госкомпании?

До последнего времени эти структуры сохраняли за собой крупные недвижимые и земельные активы

по всей территории РФ, в том числе и в крупных городах. Высоколиквидное с точки зрения расположения и низкодоходное по причине нерационального использования, оно стало основным активом в процессе реализации неиспользуемого имущества госкомпаний. Как правило, бывшие промышленные земли, реже — коммерческие здания оказались на территории современной жилой застройки. Они представляют собой уникальный вариант строительства в районах со сложившейся городской инфраструктурой и зачастую особых условий оплаты сделки.

Например — одна из площадок предприятия «Авиатехснаб», 3,5 га в Хорошевском районе, на севере Москвы. Это один из самых престижных отличных районов, где спрос на жилье — на самом высоком уровне, и можно возводить проекты бизнес-класса.

Или региональный пример — здание Омской картографической фабрики на участке 6700 «квадратов», который сегодня оказался в составе территории исторического комплекса «Омская крепость». Это самая притягательная с точки зрения инвестиций городская земля.

На традиционном частном рынке таких объектов уже давно нет. Государство если и готовит что-то под жилье, то это всегда новые земли, которые нужно отстраивать с нуля. На этом фоне предложения от госгигантов, крупнейших в стране собственников недвижимости поистине уникальны.

Сколько стоит это имущество?

Поскольку основная масса этих объектов — бывшие промышленные территории, они в массе своей не переоценены, то есть характеризуются адекватной начальной ценой. При этом,

исходя из перспектив освоения, они могут иметь высокий инвестиционный потенциал. Здесь главная задача продавца — увидеть, кому и с какой целью может быть интересен такой объект.

Например, промышленно-складская территория компании «Оборонстрой» рядом с Можайским шоссе в районе Кунцево позиционировалась нами как участок под жилье. Хотя он и расположен на отшибе, но рядом река Сетунь и охраняемая парковая территория, в которую врезается этот участок. В этом смысле его расположение поистине уникально. Что и показали торги. В итоге 6 га бывшей промышленной территории при начальной цене 1,36 млрд были проданы за 2,2 млрд рублей. В торгах участвовали 10 крупнейших московских застройщиков.

Отдельный вопрос — способ оплаты. Крупные собственники — госкомпании — легче идут на рассрочки при оплате. Вообще, с точки зрения «адекватности», эти контрагенты дадут фору любому частному собственнику. Они адекватно оценивают свои активы, пользуясь актуальными отчетами об оценке, не пытаются получить цену, равную докризисному долларовому эквиваленту (что сплошь и рядом встречается на рынке частных продаж).

Например, с рассрочкой оплаты продавалась территория бывшего артиллерийского ремонтного завода на проспекте Блюхера в Петербурге. 18 га промышленных земель, со всех сторон окруженных жильем, были реализованы за 982 млн рублей. Никакой ремонт артиллерии там уже невозможно разместить. А с точки зрения строительства жилья — подготовленное место со всей необходимой для комфортной жизни инфраструктурой.

Эти объекты востребованы рынком? Как они продаются?

Как ни удивительно это может прозвучать, но именно государство, са-

мо и в лице государственных компаний, оказалось более всех остальных готово к работе на кризисном рынке, в новых условиях.

Публичные аукционы уже давно используются для продажи имущества в рамках приватизации. В последние три года к ним добавились голландские аукционы (на понижение), цель которых — посредством низкой цены создать на торгах ажиотаж, за которым с большой вероятностью последует продажа с хорошим финансовым результатом. Вслед за государством этой практикой стало активно пользоваться Министерство обороны РФ для продажи своих непрофильных активов. Потом ряды приверженцев публичных аукционов пополнились АО «Гарнизон» (бывш. «Оборонсервис»), ОАО «Российские железные дороги» и ПАО «ФСК ЕЭС»... А в начале 2016 года Министерство экономического развития рекомендовало всем компаниям с госучастием использовать публичные схемы аукционных продаж при реализации непрофильного имущества и прибегать к использованию всех предусмотренных для госимущества видов публичных торгов.

Примечательно, что госкомпании вышли на рынок с самым разнообразным предложением. В нашем перечне на продажу есть и земли самого разного назначения, промышленная и коммерческая недвижимость, бизнес, который можно продолжать, а можно использовать в качестве временного дохода в период подготовки разрешительной документации для нового строительства, есть даже квартиры. И все это имеет самую широкую географию — от самого центра Москвы (участок под жилой дом в Староваганьковском переулке, в 800 м от Кремля) до порта Зарубино во Владивостоке, где мы продавали автомобильный терминал.

Еще одним уникальным активом публичного рынка буквально в последние два года стало проблемное имущество. Его уникальность кроется в первую очередь в вопросе формирования его стоимости. Все дело в том, что его цена (я говорю в первую очередь о недвижимости) диктуется не конъюнктурой рынка, а размером долга. Это может означать как переоценку (завышенную стоимость) имущества, так и, наоборот, появление активов по привлекательной для рынка цене.

Здесь главное — научиться работать с подобными активами. Например, мы продаем права требования к должникам. Это более сложная, не прямая схема приобретения имущества. Обычно права требования выставляются на аукцион с дисконтом около 30%. Приобретая их, покупатель получает возможность приобрести залог, которым обеспечивалась выдача кредита. При этом реальная рыночная стоимость залога бывает намного, даже в разы выше суммы требований банка. Например, мы продавали права требования к ЗАО «Окстрой». Цена продажи долговых обязательств составляла 25 млн рублей. А обеспечением по кредиту выступали два участка под жилье общей площадью 4100 кв.м в Петербурге в Шувалово, в одном из самых престижных городских районов.

Каков объем этого имущества? Может ли оно существенно повлиять на ситуацию на рынке?

По моему глубокому убеждению, в ближайшие годы именно госкомпании станут основными игроками рынка недвижимости, будут формировать и порядок работы, и цены. Большой объем имущества от этих компаний совместно с залоговыми активами банков составит современный портрет рынка недвижимости, обеспечит новый вектор его развития.



рад 
РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ

WWW.AUCTION-HOUSE.RU



НАШИ МЕРОПРЯТИЯ



ГУД ДИАЛОГ

ГУД EXPERIENCE

ГУД ANALITICS

ГУД SPORT

**РОЖДЕСТВЕНСКИЕ САММИТЫ
ПО ИТОГАМ РАЗВИТИЯ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

**БАЙКАЛЬСКИЙ
САММИТ**

**КОНФЕРЕНЦИИ,
КРУГЛЫЕ СТОЛЫ,
СЕМИНАРЫ**

**ОБУЧАЮЩИЕ
ВЕБИНАРЫ**

**ЗАСЕДАНИЯ КОМИТЕТОВ
И ЭКСПЕРТНЫХ СОВЕТОВ**

**ЗАКРЫТЫЕ
ЗАСЕДАНИЯ**



РЫНОК СТАЛ ФУНКЦИОНИРОВАТЬ В БОЛЕЕ ПОНЯТНЫХ И ПРАВИЛЬНЫХ РЕАЛИЯХ

Управляющий партнер
Colliers International в России
Николай Казанский



Российская экономика за шесть лет пережила два серьезных кризиса. О том, как изменился под их влиянием рынок коммерческой недвижимости, в каком сегменте удар был наиболее сильным и чем рынок живет сейчас, рассказывает Николай Казанский.

Насколько сильны последствия для рынка коммерческой недвижимости от кризиса 2014 года?

Если сравнить кризисы 2008 и 2014 годов, то этот стал более жестким и тяжелым для экономики. Усугубляющими факторами стали геополитическая обстановка, введение санкций, резкое и долгосрочное падение цен на нефть.

Но несмотря на пугающие экономические показатели, для рынка коммерческой недвижимости он оказался менее плачевным. Все игроки прошли через кризис 2008 года и сейчас смогли собраться и максимально быстро отреагировать на негативные изменения.

Сейчас рынок стал по-настоящему профессиональным. Он полностью встал на сторону арендатора и покупателя, соответственно, выжили только успешные и конкурентные концепции.

Собственникам объектов с теми или иными недостатками пришлось проводить реконцепцию либо пересматривать коммерческие условия сотрудничества. В настоящий момент соотношение цена — качество в большинстве проектов находится в балансе, более того, у клиентов есть выбор среди множества интересных и доступных объектов. Поэтому с этой точки зрения оба кризиса, особенно последний, оказали оздоравливающее влияние и вывели рынок на новый профессиональный этап развития.

Какой из сегментов пострадал больше других?

Ритейл, что вполне понятно и объяснимо. Когда начались проблемы в экономике, люди, помня уроки прошлого, пересмотрели бюджеты, отказались от ненужных трат и сконцентрировались на покупке самых необходимых товаров и услуг. Перераспределение структуры привело к падению потребительского спроса в 2015 году, когда многие торговые центры стали отмечать снижение трафика посетителей.

На этом фоне задумались о дальнейшем развитии. Большинство компаний, особенно зарубежных, поначалу довольно резко отреагировало на валютные колебания, полностью заморозив планы. Однако им удалось приспособиться к новой реальности и развиваться дальше. Сейчас их экспансия стала более продуманной, взвешенной, они открываются точно в лучших объектах. И если поначалу мы фиксировали сокращение объема сделок, то теперь наблюдаем активизацию. При этом ритейлеры уже не ограничиваются Москвой и Петербургом, более охотно выходят в регионы, нередко открывают сразу несколько магазинов своего бренда — как, например, Inditex запускает сразу семь магазинов в Иркутске.

Какие положительные тренды сформировались под влиянием кризиса?

Во-первых, девелоперы сократили планы по вводу новых объектов, что поможет ликвидировать дисбаланс между спросом и предложением. Во-вторых, стали более взвешенно продумывать концепции. Правило «чем больше, тем лучше» уже не является главным критерием успеха, «гигантомания» ушла в прошлое. Чтобы соответствовать новому рынку, многие стали проводить реконцепцию.

Некоторые игроки пошли на более смелые шаги, решив провести полный редевелопмент объектов, строившихся на заре рынка торговой недвижимости.

Кризис существенно понизил ставки аренды и цены продажи. Как это отразилось на рынке?

Ставки во всех сегментах почти полностью перешли в рублевую зону. Учитывая существенное снижение цен на фоне внушительного объема предложения, компании стали быстрее определяться с выбором. Соответственно, мы наблюдали больший интерес, чем в прошлый кризисный период, к end-user сделкам.

Во время кризиса обычно снижается интерес к российскому рынку. Сейчас инвесторы уходят из России?

Здесь можно говорить о разных трендах. После кризиса 2008 года, несмотря на общее сокращение объема инвестиций, доля иностранных инвесторов росла. Сейчас мы наблюдаем аналогичную тенденцию, но она не является тревожным сигналом. Иностранцы медленнее адаптируются к меняющимся реалиям, поэтому в данный момент они занимают выжидательную позицию. Плюс исторически иностранцы заинтересованы в приобретении наиболее ликвидных проектов, которые в кризис не спешат выставлять на продажу. Наблюдается активизация спроса со стороны арабских стран, различные секторы экономики изучают китайские инвесторы.

Я считаю, что рынок стал функционировать в более понятных и правильных реалиях. И в этой новой реальности нет места старым подходам и методам работы.

ГИЛЬДИЯ СЕГОДНЯ

БОЛЕЕ **400** КОМПАНИЙ-ЧЛЕНОВ
БОЛЕЕ **40** ГОРОДОВ РОССИИ
КОМПАНИИ И ПАРТНЕРЫ
ИЗ РОССИИ И СТРАН СНГ
США И ВЕЛИКОБРИТАНИИ
ГЕРМАНИИ И ШВЕЦИИ
ФИНЛЯНДИИ И КИТАЯ

ЦЕЛИ ГИЛЬДИИ

СОЗДАНИЕ БЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЙ
ДЛЯ СТАБИЛЬНОГО РОСТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

РАЗРАБОТКА И ВНЕДРЕНИЕ КАЧЕСТВЕННЫХ
СТАНДАРТОВ РАБОТЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ПОВЫШЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛИЗМА УПРАВЛЯЮЩИХ
И ДЕВЕЛОПЕРСКИХ КОМПАНИЙ ДЛЯ УКРЕПЛЕНИЯ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО И ПРОМЫШЛЕННОГО
ПОТЕНЦИАЛА РОССИИ

ДЛЯ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО И ДИНАМИЧНОГО
РАЗВИТИЯ РЫНКА ГИЛЬДИЯ ОБЕСПЕЧИВАЕТ СВОИМ
ЧЛЕНАМ ВСЕСТОРОННЮЮ ПОДДЕРЖКУ И ПРЕДСТАВЛЕНИЕ
ИНТЕРЕСОВ В ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ДЕЛОВОМ СООБЩЕСТВЕ,
ВО ВЛАСТНЫХ И АДМИНИСТРАТИВНЫХ СТРУКТУРАХ,
ИНВЕСТИЦИОННЫХ И БАНКОВСКИХ ИНСТИТУТАХ В РОССИИ
И ЗА ЕЕ ПРЕДЕЛАМИ.



РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов» — ведущее общественное объединение девелоперских, строительных, инвестиционных и управляющих компаний России и стран СНГ, создано в 2002 году.

На сегодняшний день партнерство объединяет более 400 компаний — игроков рынка недвижимости и представляет собой одно из крупнейших в отрасли профессиональных сообществ, которое ставит своей целью создание в России прозрачного конкурентного и доходного рынка недвижимости в интересах бизнеса и государства.

Заслуги Гильдии перед профессиональным сообществом и отраслью в целом, ее авторитет на рынке недвижимости были оценены на государственном уровне — в сентябре 2013 года на основании распоряжения Министерства юстиции РФ Гильдии был присвоен статус Российская.

ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГИЛЬДИИ

- ▶ Взаимодействие с федеральной и региональными властями по актуальным вопросам развития рынка недвижимости.
- ▶ Участие в работе по формированию законодательной базы в сфере распоряжения и управления имуществом на территории РФ.
- ▶ Разработка проектов по стандартизации рынка недвижимости: типов объектов коммерческой и жилой недвижимости, качества услуг, описания объекта инвестиций и пр.
- ▶ Разработка, внедрение и продвижение на рынок стандартов GREEN ZOOM, направленных на повышение энергоэффективности и экологичности объектов недвижимости.
- ▶ Расширение региональной сети РГУД, содействие развитию региональных рынков.
- ▶ Представление интересов региональных компаний на отраслевых российских и международных выставках.
- ▶ Обеспечение взаимодействия компаний — членов Гильдии между собой и с другими профессиональными сообществами для взаимного обогащения опытом, реализации взаимовыгодных совместных проектов.
- ▶ Развитие внутрикорпоративных проектов Гильдии — внутреннего портала для обмена информацией в режиме он-лайн и корпоративной газеты «ГУД News» для обеспечения тесного внутреннего взаимодействия членов Гильдии между собой.
- ▶ Проведение на постоянной основе семинаров, встреч, конференций (в том числе с представителями власти) по насущным вопросам рынка недвижимости, обучающих мероприятий — семинаров, вебинаров и других, очных и в режиме он-лайн.

ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА ГИЛЬДИИ В РЕГИОНАХ



**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ**
Возиянов Михаил Владимирович
Генеральный директор
ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»
+7 (812) 334 6595
mem@rgud.ru



**ЕКАТЕРИНБУРГ
И СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**
Бриль Андрей Борисович
Председатель совета директоров
«Корин Холдинг»
+7 (343) 253 1201
ekaterinburg@rgud.ru



ИРКУТСК И ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ
Курепов Александр Анатольевич
Генеральный директор ГК «Актив»
+7 (3952) 50 3340
irkutsk@rgud.ru



**МОСКВА И ЦЕНТРАЛЬНЫЙ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ**
Сецкая Вера Анатольевна
Президент GVA Sawyer
+7 (495) 797 4401
msk@rgud.ru



**НОВОСИБИРСК
И НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ**
Марков Максим Анатольевич
Директор по управлению
проектами и инвестициями
ГК «ЁЛКА девелопмент»
+7 (383) 200 0333
novosibirsk@rgud.ru



**НИЖНИЙ НОВГОРОД
И НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ**
Гресс Екатерина Викторовна
Генеральный директор
«IDEM. Консультанты
по торговой недвижимости»
+7 (831) 432 2008
nn@rgud.ru



ОМСК И ОМСКАЯ ОБЛАСТЬ
Репин Максим Александрович
Генеральный директор ООО «ОМЭКС»
+7 (3812) 31 1810
omsk@rgud.ru



ПЕРМЬ И ПЕРМСКИЙ КРАЙ
Полуянов Андрей Николаевич
Генеральный директор PAN City Group
+7 (342) 218 2392
perm@rgud.ru



РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН
Гиззатуллин Айрат Мансурович
Генеральный директор ОАО «ТАУ»
+7 (843) 227 4122
tatarstan@rgud.ru



САМАРА И САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ
Петухов Никита Сергеевич
Генеральный директор
консалтинговой компании REC
+7 (846) 246 2286
samara@rgud.ru



**ТЮМЕНЬ, ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ,
ЯНАО И ХМАО**
Девяткова Наталья Леонидовна
Генеральный директор ГК «Денова»
+7 (3452) 790 910
tyumen@rgud.ru

ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ ДИРЕКЦИЯ



Елена Бодрова
Исполнительный директор
Тел. (812) 334-65-95
Факс (812) 571-01-83
ebodrova@rgud.ru



Наталья Черейская
Директор по развитию
Тел. (812) 334-65-95
Факс (812) 571-01-83
razvitie@rgud.ru



Анастасия Косырева
Менеджер проектов
Тел. (812) 334-65-95
Факс (812) 571-01-83
assist@rgud.ru



Екатерина Гончарова
Руководитель
отдела проектов
Тел. (495) 234-04-00 доб. 338
Факс (495) 571-01-83
project@rgud.ru

ПРЕЗИДИУМ ГИЛЬДИИ



**Возиянов
Михаил Владимирович**
Президент РГУД
Генеральный директор
ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»



**Соколов
Максим Юрьевич**
Вице-президент РГУД
Министр транспорта
Российской Федерации



**Семенов
Вячеслав Васильевич**
Вице-президент РГУД
Управляющий партнер
ОАО «КБВ и ПС»



**Ольховский
Александр Анатольевич**
Вице-президент РГУД
Вице-президент
ПАО «Банк ВТБ»



**Чичканов
Алексей Борисович**
Вице-президент РГУД
Вице-президент
АО «Газпромбанк»



**Степаненко
Андрей Николаевич**
Вице-президент РГУД
Генеральный директор
ОАО «Российский
аукционный дом»



**Шарапов
Александр Олегович**
Вице-президент РГУД
Президент NAI Besar



**Гончаров
Павел Владимирович**
Вице-президент РГУД
Генеральный директор
PROEstate Events



**Апрелев
Константин Николаевич**
Вице-президент РГУД
Президент АН «САВВА»



**Девяткова
Наталья Леонидовна**
Вице-президент РГУД
Генеральный директор
ГК «Денова»



**Архангельская
Ольга Юрьевна**
Вице-президент РГУД
Партнер Ernst&Young



**Сецкая
Вера Анатольевна**
Вице-президент РГУД
Президент GVA Sawyer



**Казанский
Николай Владиславович**
Вице-президент РГУД
Управляющий партнер
Colliers International

НАШИ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ

ЕЖЕМЕСЯЧНОЕ ИЗДАНИЕ ГАЗЕТА «ГУД NEWS» (ИЗДАЕТСЯ С 2008 ГОДА)

«Гуд News» — общероссийская газета, на страницах которой выходят материалы, посвященные различным сферам рынка недвижимости и строительства Санкт-Петербурга, Москвы, Екатеринбурга, Тюмени, Иркутска, Новосибирска и других регионов России. Постоянной аудиторией издания являются представители городских администраций, руководители профильных комитетов, профессиональных

объединений и ассоциаций, топ-состав инвестиционных, строительных, управляющих, консалтинговых, оценочных компаний и агентств недвижимости, руководители банковских структур, представители малого и среднего бизнеса, профессионалы индустрии строительных материалов, а также частные лица, интересующиеся вопросами недвижимости, строительства и архитектуры.

ГУД NEWS

СПРАВОЧНИК «ГИЛЬДИЯ В ДЕТАЛЯХ» (ИЗДАЕТСЯ С 2015 ГОДА)

Справочник членов РГУД «ГИЛЬДИЯ В ДЕТАЛЯХ» — продолжение совместного проекта Российской гильдии управляющих и девелоперов и Издательского центра «Недвижимость Петербурга» и — региональной ежемесячной газеты «ГУД NEWS».

Справочник «ГИЛЬДИЯ В ДЕТАЛЯХ» — это отраслевое издание, в котором собрана информация о компаниях — членах Российской гильдии управляющих и девелоперов. В справочнике представлены

основные показатели отраслевых региональных рынков, интервью с руководителями ведущих компаний сферы недвижимости и строительства Москвы, Санкт-Петербурга, Екатеринбурга, Омска, Перми, Новосибирска и др., подготовленные специально к выпуску справочника. Справочник «ГИЛЬДИЯ В ДЕТАЛЯХ» будет распространяться в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Самаре, Нижнем Новгороде, Омске, Казани, Тюмени и других регионах России.



ВНУТРЕННИЙ КОРПОРАТИВНЫЙ ПОРТАЛ PORTAL.RGUD.RU (РАБОТАЕТ С 2015 ГОДА)

Закрытая площадка, разработанная специально для РГУД. Портал был создан с целью организации удобного обмена информацией между членами партнер-

ства и систематизации данных. Портал стал современным и технологичным инструментом для объединения участников рынка.



РОССИЙСКИЙ ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ СТАНДАРТ GREEN ZOOM (ДЕЙСТВУЕТ С 2014 ГОДА)

Система GREEN ZOOM разработана специалистами компаний, членами РГУД, имеющими большой практический опыт проектирования и строительства зданий гражданского и промышленного назначения, являющимися энтузиастами и первопроходцами создания так называемых «зелёных» зданий — энергоэффективных,

водоэффективных и экологических. Система GREEN ZOOM — это перечень практических рекомендаций по повышению энергоэффективности, водоэффективности и экологичности зданий гражданского назначения, созданный на основе последней, четвёртой, версии системы LEED (LEED v.4, 2014).

«ЮРИДИЧЕСКИЙ СПРАВОЧНИК ЗАСТРОЙЩИКА. НАСТОЛЬНАЯ КНИГА ДЕВЕЛОПЕРА» (ИЗДАН В 2016 ГОДУ)

«Юридический справочник застройщика» подготовлен адвокатским бюро «Качкин и Партнеры» совместно с Комитетом по законодательству НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов». В книге собрана и систематизирована подробная информация обо всех этапах создания объекта недвижимости. Описаны правила градостроительного анализа

при выборе участка, принципы проведения изысканий и проектирования, особенности оформления разрешения на строительство и ввода объекта в эксплуатацию, регистрации прав на землю, специфика создания отдельных видов объектов, работа по приспособлению под современное использование объектов культурного наследия и пр.



КАТАЛОГ ПРОДУКЦИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ РФ (ЗАПУЩЕН В 2016 ГОДУ)

Каталог продукции — единая информационная площадка строительной отрасли. Каталог создан в целях реализации политики импортозамещения, а также поддержки производителей строительных материалов, технологий и оборудования Таможенного союза. Информационно-техническую поддержку Каталога и организационное сопровождение осу-

ществляет Российская гильдия управляющих и девелоперов при поддержке правительства Санкт-Петербурга. Задачей каталога является систематизация и структурирование информации о материалах, технологиях и оборудовании, отвечающих заявленным требованиям и необходимым для качественного развития строительного комплекса.



ВСЕРОССИЙСКАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ (РАБОТАЕТ С 2009 ГОДА)

В 2009 году РГУД разработала и приняла собственную базовую классификацию офисных и бизнес-центров на территории России. Главная цель классификации РГУД — маркетинговый анализ рынка офисной недвижимости крупных городов России. Для проведения этой работы в городах создаются Сертификационные комиссии, в состав которых входят эксперты РГУД и представители местного сообщества, профессионалы рынка. Комиссия присваивает объекту классность, опираясь на профессиональную оценку

экспертов и критерии базовой классификации РГУД. Базовая классификация бизнес-центров РГУД принята с учетом основных тенденций рынка, его современных требований и состояния на текущий момент в крупных мегаполисах. Причем в РГУД принято решение, что с изменением рыночных требований к объектам офисной недвижимости возможны изменения и в базовой классификации. Не реже 1 раза в год может рассматриваться вопрос о необходимости внесения таких изменений (дополнений).



НАШИ МЕЖДУНАРОДНЫЕ ПРОЕКТЫ

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ
ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ
PROESTATE, INVESTORS CLUB

МЕЖДУНАРОДНЫЕ БИЗНЕС-ТУРЫ



МЕЖДУНАРОДНЫЕ ОБУЧАЮЩИЕ
ПРОГРАММЫ **CPM, CCIM**

ФОРМИРОВАНИЕ ДЕЛЕГАЦИИ
ДЛЯ УЧАСТИЯ В МЕЖДУНАРОДНЫХ
ВЫСТАВКАХ **MIPIM КАННЫ,**
MIPIM АЗИЯ, EXPO REAL

РОССИЙСКИЙ ЭТАП
МЕЖДУНАРОДНОГО КОНКУРСА **FIABCI**

ФОРУМ ПО УРБАНИСТИКЕ
PROURBAN





РЕКОМЕНДОВАНО ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Инженерный комитет Российской гильдии управляющих и девелоперов в 2015 году стал полноправным партнером нового проекта правительства Санкт-Петербурга — электронного каталога продукции, рекомендованной для бюджетного строительства.

Проект стартовал в 2015 году совместно с Комитетом по строительству Санкт-Петербурга и в перспективе станет полноценным инструментом для участников рынка. Перед создателями каталога и экспертными группами стоит непростая задача — объединить в одной базе данных тысячи товарных позиций, в идеале — все строительные материалы и инженерное оборудование, которые производятся в стране.

Теперь проектировщики и подрядчики, работающие по государственным контрактам, должны будут отдавать им предпочтение.

Каталог задумывался для поддержки отечественных производителей, но он открыт и для иностранных компаний, которые локализовали производство в России. Для государства как заказчика каталог — не только инструмент импортозамещения, но и источник информации об актуальных ценах. В Комитете по строительству полагают, что каталог поможет оптимизировать стоимость объекта бюджетного строительства. О том, что сейчас происходит с проектом, с какими трудностями пришлось столкнуться при его создании и может ли он использоваться в других регионах или в масштабе всей стра-

ны, мы поговорили с создателями каталога.

Сергей ВОРОБЬЕВ, руководитель Инженерного комитета Российской гильдии управляющих и девелоперов:

Каталог задумывали, чтобы показать, что производят в стране, и обеспечить политику импортозамещения. Гильдия предложила расширить функционал каталога и его наполнение, чтобы его можно было использовать не только в бюджетном, но и в любом гражданском и коммерческом строительстве. В нем будут открытые и актуальные данные, в том числе по ценам, которые производители устанавливает на продукцию. Это позволит проверять стоимость оборудования и материалов в сметных расчетах.

Подрядчики, со своей стороны, смогут выбрать продукцию, которая производится ближе всего к месту строительства, чтобы снизить транспортные расходы на доставку материала. А инвесторы, опираясь на данные каталога, смогут проанализировать ситуацию на рынке того или иного материала или оборудования и принять решение о целесообразности инвестиций в новое производство в том или ином регионе.

Игорь ШИКАЛОВ, начальник управления перспективного развития Комитета по строительству Санкт-Петербурга:

В чем уникальность нашего каталога? Есть очень много разных реестров, но ни один из них не дает прямого выхода на заказчика, на источники финансирования, не дает надежды на то, что продукт будет учтен при размещении госзаказа.

Участниками нашего каталога могут быть только реальные производители, не дилеры. Каждая компания проходит проверку.

Каталог будет обязательным для рассмотрения при проектировании бюджетных объектов на территории Санкт-Петербурга. Материалы и технологии, указанные в нем, должны быть рассмотрены на этапе проектирования, и город как заказчик отдаст предпочтение отечественной продукции. Если проектировщик отказывается от применения российских материалов в конкретном случае, это нужно будет обосновать. Такое требование уже включено в техзадание.

Сейчас с каталогом работают пять экспертных групп, в каждой около 20 специалистов. Все они входят в научно-технический совет Комитета по строительству, куда вошли представители надзорных органов, научных учреждений, таких организаций, как Национальный кровельный союз, Межрегиональный институт окна, «АВОК Северо-Запад», Ассоциация «ДОРМОСТ».

Каталог не замкнут на Петербурге, площадка дает возможность любым производителям из всех регионов России представить свою продукцию, выйти на контакт с нами как государственным заказчиком. Минстрой РФ в курсе нашей разработки.

КОНКУРСЫ И НОМИНАЦИИ

Основная цель работы Российской гильдии управляющих и девелоперов – обеспечение стабильного роста рынка недвижимости России и создание благоприятных условий для повышения профессионализма управляющих и девелоперских компаний. Одним из шагов, предпринимаемых нами для достижения этой цели, стало проведение различных конкурсов среди игроков рынка недвижимости и представителей смежных отраслей.

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ КОНКУРСЫ

GREEN AWARDS



Комитет по энергоэффективности и устойчивому развитию РГУД проводит Всероссийский конкурс по экологическому девелопменту и энергоэффективности Green Awards. В этом году конкурс пройдет в седьмой раз. Green Awards — первый в России конкурс, посвященный энергоэффективному и экологическому строительству. Лучшие в России проекты в сфере экологического девелопмента проходят отбор на соответствие

профессиональному стандарту качества GREEN ZOOM. Целями конкурса являются популяризация идеи «зеленого» строительства, распространение успешного опыта реализации ресурсоэффективных и экологических проектов в России, а также общественное признание вклада строителей, девелоперов и архитекторов в развитие этого направления.

ОРГАНИЗАТОРЫ: РГУД, Международный инвестиционный форум по недвижимости PROESTATE, Министерство строительства и ЖКХ РФ, Министерство природных ресурсов и экологии РФ, Министерство энергетики РФ.

К участию допускаются проекты на стадии завершенной проектной

документации и стадии реализации, а также объекты недвижимости, находящиеся в эксплуатации.

НОМИНАЦИИ:

1. Жилищное строительство
 - Многоэтажные комплексы
 - Малоэтажные комплексы
2. Многофункциональные комплексы: торговые центры
3. Бизнес-центры
 - «Зеленый» офис (площадь офиса более 1500 кв.м)
 - Бизнес-центр (направление: Москва, Санкт-Петербург)
 - Бизнес-центр (направление: регионы)
4. Складская и индустриальная недвижимость
5. Объекты социальной сферы

GOOD INNOVATIONS



Конкурс представляет лучшие проекты, направленные на внедрение инновационных разработок в недвижимости: применение новых технологий, прогрессивных строительных материалов, позволяющих осуществлять энергоэффективное, экологичное, экономичное, эстетически привлекательное строительство, обеспечить повышение уровня качества и комфортной среды. Конкурс

призван популяризировать успешный опыт реализации инновационных решений на отечественном рынке недвижимости и формировать благоприятное общественное мнение об инновационном потенциале России в недвижимости.

ОРГАНИЗАТОРЫ: Экспертный совет по инновациям на рынке недвижимости РГУД, Международный инвестиционный форум по недвижимости PROESTATE. К участию допускаются инновационные проекты на стадии реализации, введенные в эксплуатацию или находящиеся

в эксплуатации не более года к моменту проведения.

НОМИНАЦИИ:

- Инновации в девелоперском продукте. Жилая недвижимость
- Инновации в девелоперском продукте. Коммерческая недвижимость
- Инновации в девелоперском продукте. Недвижимость социального назначения
- Урбанистика и архитектура
- Материалы и технологии, используемые при строительстве
- Дебют: инновационные проекты, не подпадающие под другие номинации

МОЛОДЫЕ АРХИТЕКТОРЫ В СОВРЕМЕННОМ ДЕВЕЛОПМЕНТЕ



Конкурс призван привлечь внимание профессионалов к темам сбалансированного преобразования и развития городских территорий, создания привлекательных общественных пространств и комфортной среды для жизни. В рамках конкурса десятки молодых архитекторов представляют новые архитектурные и градостроительные принципы планирования, которые способствуют созданию достойной городской среды. Тематика конкурса

в этом году — «ReUse and ReVitalize: Архитектурно-планировочные решения для постиндустриальных городов». Конкурс продлится до ноября и завершится на Urban Week в Петербурге в ноябре (14-20 ноября). Организаторы: РГУД, PROESTATE Events, Объединение архитектурных мастерских (ОАМ), Союз архитекторов России при поддержке Комитета по градостроительству и архитектуре правительства Санкт-Петербурга.

ЦЕЛИ Представить российской, международной общественности и бизнес-сообществу творческий потенциал молодых архитекторов и их понимание темы создания привлекательных общественных пространств и комфортной среды

для жизни, творческой и деловой активности. Привлечь внимание профессионального сообщества к теме сбалансированного преобразования и развития городских территорий, в особенности в исторических городах. Оказать поддержку молодым архитекторам в популяризации их идей.

НОМИНАЦИИ:

- Новое жизненное пространство (New living space)
- Историческое обновление (Refurbished history)
- Транспорт и город (Transport and city life)
- Интерактивные и креативные пространства для работы и отдыха (Interactive and creative)

МЕЖДУНАРОДНЫЕ КОНКУРСЫ

FIABCI PRIX D'EXCELLENCE



который проводит Всемирная федерация профессионалов рынка

Международный конкурс реализованных девелоперских проектов в области жилой и коммерческой недвижимости,

недвижимости FIABCI. Победители российского этапа получают право участвовать в международном конкурсе. Заявки принимаются по номинациям: торговая, индустриальная, гостиничная, жилая недвижимость, мастер-планы, рекреационный и общественный секторы, наследие (реставрация), устойчивое развитие.

В прошлые годы итоги конкурса подводили на форуме PROESTATE в сентябре, в этом году победителей наградили в рамках Международного бизнес-форума недвижимости в Москве. В конкурсе 2015 года участвовали 90 проектов из 20 городов России: Санкт-Петербурга, Москвы, Анапы, Иркутска, Сочи, Екатеринбург и др.

TOBY AWARDS



«Выдающееся Здание Года TOBY Awards 2017» (The Outstanding Building of the Year) — одна из самых престижных и узнаваемых премий профессионального признания на рынке управления недвижимостью. TOBY Awards — международная премия в области управления коммерческой недвижимостью. Она определяет «выдающееся

здание» — объект, потенциал и возможности которого используются управляющей компанией по максимуму.
ОРГАНИЗАТОРЫ: Американская Ассоциация Домовладельцев и Управляющих Зданиями (BOIMA International), Форум PROESTATE при поддержке РГУД. К участию допускаются проекты, находящиеся в эксплуатации не менее трех лет.

НОМИНАЦИИ:

- Офисное здание: < 30 тыс. кв.м
- Офисное здание: 30-75 тыс. кв.м

- Офисное здание: 75-150 тыс. кв.м
- Офисное здание: 150-300 тыс. кв.м
- Офисное здание: > 300 тыс. кв.м
- Здание с сохраненной окружающей средой
- Обновленное здание
- Историческое здание
- Корпоративный объект
- Промыленно-офисное здание
- Медицинское офисное здание
- Правительственное здание
- Загородный невысокий бизнес-парк (1-5 этажей)
- Загородный бизнес-парк средней высотности (6-10 этажей)
- Торговый центр

ПОДРОБНУЮ ИНФОРМАЦИЮ О КОНКУРСАХ ВЫ НАЙДЕТЕ НА САЙТЕ WWW.RGUD.RU

КОМИТЕТЫ И ЭКСПЕРТНЫЕ СОВЕТЫ ГИЛЬДИИ

Комитеты — основной рабочий инструмент Гильдии. Именно здесь аккумулируются знания и опыт рынка по разным сегментам, здесь рождаются инициативы, здесь идет разработка предложений по совершенствованию законодательства, создаются стандарты работы, классификации жилой и коммерческой недвижимости, анализируются и обобщаются знания ведущих отраслевых игроков российского и зарубежного рынка.

КОМИТЕТ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ: НЕКРЕСТЬЯНОВ ДМИТРИЙ СЕРГЕЕВИЧ
ПАРТНЕР, РУКОВОДИТЕЛЬ ПРАКТИКИ ПО НЕДВИЖИМОСТИ И ИНВЕСТИЦИЯМ АБ «КАЧКИН И ПАРТНЕРЫ»
ZAKON@RGUD.RU

Комитет занимается анализом законодательства и законотворчества в сфере недвижимости и строительства и объединяет усилия членов РГУД по формированию профессионального мнения игроков рынка относительно существующей и разрабатываемой нормативной базы. Осуществляет взаимодействие с органами государственной власти по вопросам формирования единых правил работы на рынке недвижимости и строительства.

КОМИТЕТ ПО ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

RESIDENTAL@RGUD.RU

Комитет консолидирует профессиональное сообщество девелоперов и брокеров жилой недвижимости для совместного решения вопросов эффективного развития рынка жилья, осуществляет взаимодействие с органами власти по вопросам девелопмента крупных территорий, создания качественной среды проживания, ипотечного кредитования и инвестирования в строительство жилья, занимается разработкой технологий маркетинга и продажи жилья и пр.

КОМИТЕТ ПО ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ: АНТОНОВ НИКОЛАЙ МИХАЙЛОВИЧ
OFFICE@RGUD.RU

Комитет занимается классификацией объектов офисной недвижимости России по стандартам РГУД, внедрением современной практики управления и эксплуатации офисных зданий, продвижением на отечественный рынок услуг компаний — членов Гильдии по комплексному управлению офисной недвижимостью.

КОМИТЕТ ПО ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ: ОСИПОВА ТАТЬЯНА ВЛАДИМИРОВНА
УПРАВЛЯЮЩИЙ ДИРЕКТОР SRV 360
MEM@RGUD.RU

Комитет занимается классификацией торговых и торгово-развлекательных центров на территории РФ, внедрением стандартов РГУД как основного инструмента оценки качества торговой недвижимости, формированием единого информационного пространства (единой базы торговых центров) России.

КОМИТЕТ ПО ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

RAZVITIE@RGUD.RU

Комитет занимается объединением игроков рынка гостиничной недвижимости — девелоперских и управляющих компаний — и созданием единой базы гостиничных объектов на территории РФ. Комитет взаимодействует со всеми заинтересованными представителями власти и бизнеса по вопросам создания благоприятной среды для развития проектов гостиничной инфраструктуры.

ИНЖЕНЕРНЫЙ КОМИТЕТ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ: ВОРОБЬЕВ СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ
УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР ГК «ПРО»
ENG@RGUD.RU

Комитет занимается анализом новейших достижений в области инженерного обеспечения современного строительства, разработкой профессиональных стандартов в области реализации инженерно-технических комплексов, внедрением обучающих и сертификационных программ, консультированием членов РГУД по вопросам устойчивого функционирования объектов инженерной инфраструктуры.

КОМИТЕТ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ

Председатель Комитета,
партнер, руководитель практики
по недвижимости и инвестициям
адвокатского бюро «Качкин и Партнеры»
Дмитрий Некрестьянов



Здравствуйтесь, уважаемые
члены Гильдии!

В этом году в работе Комитета по законодательству РГУД произошли достаточно существенные изменения. Комитет стал реже собираться, но его деятельность стала более профильной и точечной.

Одним из самых важных проектов, который был реализован силами адвокатского бюро «Качкин и Партнеры», стало создание и публикация «Юридического справочника застройщика». В нем мы постарались последовательно осветить вопросы получения прав на застройку и, самое главное, вопросы градостроительных ограничений, а также то, как с ними работать. Несмотря на то что из-за постоянного изменения законодательства такая работа в какой-то степени заведомо обречена на отставание от последних изменений в закон и требует постоянной актуализации, мы сознательно решили выполнить ее. Наш опыт показывает, что даже на профессиональном рынке девелопмента уровень «незнания» у бизнесменов чрезвычайно высок, и многие проблемы, с которыми к нам приходят, можно было предвидеть еще на старте проекта и минимизировать юридические риски. Подготовка справочника потребовала существенного вовлечения, но надо признать, что он не только был благодарно воспринят членами РГУД и профессиональным сообществом, но и для нас самих стал отличным способом систематизации знаний, которыми мы обладали до этого в некой отрывочной форме.

Помимо этого Комитет серьезно занялся обучением участников Гильдии по отдельным вопросам правового регулирования профильного законодательства: земельному праву, подрядным отношениям и т. п. В состав Комитета входят представители целого ряда юридических фирм, и совместно нам удалось провести множество интересных семинаров, которые всегда находили своего слушателя. Мы планируем продолжить работу в этом направлении, так как видим обучение одной из главных целей партнерства и одним из очевидных бонусов членства в РГУД.

Не стоит также забывать о блоке взаимодействия с государственными органами, где представители Комитета сосредоточились на решении вопроса снижения административных барьеров. Эта тема стала весьма актуальна в связи с поставленными перед чиновниками задачами по улучшению места России в рейтингах Doing Business, а также возросшим авторитетом внутреннего российского рейтинга инвестиционной привлекательности регионов. Пока диалог идет тяжело. Но у нас есть площадка для диалога, и общими усилиями профессионального девелоперского сообщества мы постараемся донести позицию бизнеса о том, какие барьеры в сфере строительства являются очевидно чрезмерными и могут быть устранены.

Напоследок отмечу, что мы приглашаем активных членов РГУД к работе в рамках Комитета и инициированию каких-либо обсуждений в сфере правового регулирования девелопмента и строительства.

КОМИТЕТЫ И ЭКСПЕРТНЫЕ СОВЕТЫ ГИЛЬДИИ

КОМИТЕТ ПО ЭЛЕКТРОННЫМ ТОРГАМ, ЗАКУПКАМ И ИННОВАЦИЯМ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ: РАЕВ КОНСТАНТИН ВЛАДИМИРОВИЧ
 ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
 ОАО «РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ»
 TORGI@RGUD.RU

Комитет занимается вопросами формирования прозрачного публичного рынка электронных торгов в сферах, регулируемых законодательством Российской Федерации, закупки, банкротство, приватизация. Вопросы законодательного регулирования деятельности электронных площадок в сегменте закупок и продаж, обеспечения равного и свободного доступа игроков рынка к информации о закупках и продажах, свободного участия в торгах для соблюдения интересов всех сторон.

КОМИТЕТ ПО РАСПОРЯЖЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ: ИМАНОВА АНЖЕЛИКА ФАЗИЛЬВНА
 ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
 ДИРЕКТОРА ПО ПРИВАТИЗАЦИИ
 ОАО «РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ»
 GOS@RGUD.RU

Комитет занимается вопросами функционирования рынка государственного имущества и имущества государственных компаний. Цель — наладить диалог между всеми заинтересованными участниками рынка — государством и бизнесом — для формирования прозрачного, публичного, высокодоходного оборота госактивов и имущества крупных государственных корпораций на территории Российской Федерации.

КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ: БУРЦЕВА ВЕРА СЕРГЕЕВНА
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР БЮРО ТЕХНИКИ
 ECO@RGUD.RU

Комитет занимается анализом, пропагандой и внедрением на отечественный рынок технологий энергоэффективности и экологичности в строительной сфере, содействует использованию экологических принципов при создании и эксплуатации недвижимости. Комитет разработал стандарт GREEN ZOOM и успешно внедряет его в России и странах СНГ. При участии комитета проходит Всероссийский конкурс Green Awards.

КОМИТЕТ ПО УРБАНИСТИКЕ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ: ОРЕШКИН СЕРГЕЙ ИВАНОВИЧ
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР АРХИТЕКТУРНОГО БЮРО «А.ЛЕН»
 ARCH@RGUD.RU

Комитет объединяет профессиональное сообщество архитекторов, девелоперов, проектировщиков и строителей для создания открытого информационного пространства для диалога по актуальным вопросам градостроительства и архитектуры. Комитет занимается анализом международного опыта урбанистики, адаптацией российской нормативной базы и международных стандартов проектирования, оценкой девелоперских проектов с точки зрения использования архитектуры. консультированием и обучением компаний — членов РГУД.

КОМИТЕТ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ: ЛИППОНЕН ЮЛИЯ СЕРГЕЕВНА
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО «ИОЛА»
 RAZVITIE@RGUDE.RU
СОПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПО МОСКВЕ: ОЛЕЙНИКОВ ВЛАДИМИР
 ПАРТНЕР, РУКОВОДИТЕЛЬ НАПРАВЛЕНИЯ
 «ФИНАНСОВЫЙ КОНСАЛТИНГ» ГК SRG

Комитет занимается созданием единой платформы для конструктивного диалога практикующих оценщиков с девелоперскими и управляющими компаниями по актуальным вопросам оценки активов на рынке недвижимости, совершенствованием правового и экономического регулирования оценочной деятельности, защитой прав и законных интересов оценщиков — членов РГУД.

КОМИТЕТ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ: ГУЛЯЕВ ИГОРЬ НИКОЛАЕВИЧ
 ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
 НАЧАЛЬНИК ДЕПАРТАМЕНТА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА,
 ЗАО «ПЕРВОЕ КАДАСТРОВОЕ БЮРО»
 RAZVITIE@RGUD.RU

Комитет занимается поддержкой деятельности российских девелоперских, строительных и управляющих компаний в сфере земельных отношений: участвует в законотворческой деятельности и осуществляет мониторинг актуальных изменений в земельном законодательстве для оперативного информирования членов РГУД, консультирует членов РГУД по вопросам проведения изыскательских, топогеодезических и кадастровых работ.

КОМИТЕТ ПО УРБАНИСТИКЕ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ

Председатель Комитета,
генеральный директор
архитектурного бюро «А.Лен»
Сергей Орешкин



С помощью конкурсов, выставок и публичных дискуссий Российская гильдия управляющих и девелоперов помогает молодым архитекторам и девелоперам разглядеть друг в друге талант, энергию, новые идеи и возможности. Подробнее о конкурсах и деятельности Комитета по градостроительству и архитектуре РГУД в целом рассказывает его председатель Сергей Орешкин.

В организацию конкурса «Молодые архитекторы в современном девелопменте» в рамках PROEstate вы включились, как только возглавили комитет летом прошлого года. Довольны тем, как он прошел?

В 2015 году на конкурс было отобрано 55 проектов из 11 городов России. В финал вышло более 20 работ, которые были представлены в планшетной экспозиции на PROEstate. Оценивало работы международное жюри с участием заслуженных петербургских архитекторов, коллег из нидерландской студии KСАР. Конкурс получил хороший резонанс. При поддержке генерального консульства Нидерландов состоялась поездка победителей в Голландию и знакомство с проектами всемирно известных студий и мастерских.

В этом году тема конкурса молодых архитекторов «ReUse and ReVitalize: Архитектурно-планировочные решения для постиндустриальных городов». Что ждет участников, жюри и общественность?

Участники соревнуются в четырех номинациях. Это «Новое жизненное пространство (New living space)» — многофункциональные проекты с жильем на бывших промышленных территориях с сохранением и развитием их идентичности. «Историческое обновление (Refurbished history)» — до-

бавление коммерческой, музейной, рекреационной, образовательной функций в историческую застройку. Номинация «Транспорт и город (Transport and city life)» — всевозможные идеи объектов вблизи транспортных магистралей с использованием их преимуществ. Наконец, «Интерактивные и креативные пространства для работы и отдыха (Interactive and creative)» — досуговые центры, игровые и спортплощадки и другие социальные пространства, дополненные коммерческой составляющей.

Конкурс будет не менее интересным, чем в прошлом году, в него вложено немало энергии и ресурсов. В жюри на этот раз приглашен известный финский архитектор Пекка Хелин. И если конкурс будет поддержан генконсульством Финляндии, станет возможной стажировка молодых архитекторов в компании Helin&Co.

Работы финалистов выставят на X Международном инвестиционном форуме PROEstate, там пройдет экспертная дискуссия «Архитектурно-планировочные решения для постиндустриальных городов», а призы вручать будем на Urban Week в ноябре в Петербурге.

Практических возможностей перед участниками конкурса открывается, наверное, не так уж много?

Есть более прикладные конкурсы, которые девелоперы — члены РГУД организуют с помощью Комитета по градостроительству и архитектуре для молодежи. Скоро такой конкурс объявит компания NCC, в работе еще несколько. Речь идет о «малой» архитектуре: ландшафте, концепции и планировке дворов, малых архитектурных формах внутри конкретных жилых комплексов, которые строят участники рынка. Такие конкурсы приближают молодежь к ре-

лиям профессии, к прикладным задачам девелопмента. Кому-то они, быть может, помогут найти рабочее место в проектном подразделении девелоперской компании.

Но деятельность комитета не исчерпывается работой с молодежью?

Она, конечно, шире. Большой блок работы связан с доработкой Правил землепользования и застройки в Петербурге. Петербург в этом отношении — первопроходец среди крупных российских городов, ПЗЗ действуют здесь с 2009 года. РГУД вместе с Союзом строителей Петербурга предложила немало поправок, многие были учтены. В новый состав Градостроительного совета Петербурга вошло четыре эксперта от РГУД.

Самым позитивным результатом работы с ПЗЗ стало ограничение высоты застройки на уровне 40 м. ПЗЗ допускают отдельные доминанты высотой 50, 70 и даже 120 метров. Но их внешний облик, целесообразность и влияние на городские панорамы — все это становится предметом публичной дискуссии. Это совершенно правильный реверанс в сторону градозащитников и общественности. Для города с историей, имперским наследием, находящегося под охраной ЮНЕСКО, ограничение по высоте — абсолютное благо. Петербург достоин того, чтобы беречь его от неосторожных шагов, которые часто совершались в спешке экономического подъема.

Гильдия также участвует в редколлегии Петербургского архитектурного ежегодника, издаваемого Союзом архитекторов, и поддерживает финансово его издание. Выход альманаха — всегда событие для общественности.

КОМИТЕТЫ И ЭКСПЕРТНЫЕ СОВЕТЫ ГИЛЬДИИ

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО СОЦИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

SOCIAL@RGUD.RU

Экспертный совет занимается вопросами развития рынка социальной недвижимости на территории РФ: обобщением опыта развитых стран в области строительства социальной недвижимости, взаимодействием с органами власти по вопросам оптимизации действующего законодательства с целью создания благоприятных условий для развития сегмента, разработкой типовой модели строительства домов для пожилых людей, классификацией социальной недвижимости для различных групп пожилых людей и пр.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ИННОВАЦИЯМ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ: ДОБРОХОТОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ
КОМПАНИИ «БЕСТ-НОВОСТРОЙ»
 PROJECT@RGUD.RU

Экспертный совет занимается выявлением и внедрением инновационных технологий и программ, направленных на повышение качества строительства жилой и коммерческой недвижимости, формирование комфортной жилой и деловой среды.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО РЕДЕВЕЛОПМЕНТУ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ: ИШМЕТОВА ЭВЕЛИНА
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА КОМПАНИИ RRG
СОПРЕДСЕДАТЕЛЬ: КОЛОКОЛЬНИКОВ ДЕНИС
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР RRG
 RE@RGUD.RU

Экспертный совет занимается обобщением лучшего опыта в области редевелопмента проектов в России для последующего обучения и популяризации собранных подходов/методов в профессиональной среде.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО АПАРТ-ОТЕЛЯМ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ: ПОГОДИН АЛЕКСАНДР СЕРГЕЕВИЧ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР СЕТИ АПАРТ-ОТЕЛЕЙ YE'S
 APART@RGUD.RU

Экспертный совет ставит перед собой задачу развития рынка апарт-отелей в России. Совет занимается вопросами внедрения систем управления, стандартизации предоставляемых арендаторам услуг, управления арендными отношениями и пр.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ ТЕРРИТОРИЙ (КОТ)

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ: ВАСИЛЬЕВ АРСЕНИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО «ГК «УНИСТО-ПЕТРОСТАЛЬ»
 KOT@RGUD.RU

Экспертный совет занимается обобщением опыта реализации проектов КОТ, отстаиванием интересов девелоперского и строительного сообщества, задействованного в проектах КОТ в органах власти, разработкой вопросов, касающихся социальных и инфраструктурных обязательств девелоперов и пр. Представители совета совершили объезд по всем проектам КОТ в Ленинградской области. По специально разработанным параметрам оценки ЭС провел сравнительный анализ проектов.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО BIM

BIM@RGUD.RU

Основной целью создания Экспертного совета является совместная работа профессионального сообщества, представителей органов исполнительной и законодательной власти, внешних консультантов и привлеченных экспертов по вопросам внедрения, применения на практике и повышения качества оказания услуг и выполнения работ в области проектирования, строительства, эксплуатации зданий и сооружений с применением технологий информационного моделирования (BIM-технологий).

КОМИТЕТ ПО ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Председатель Комитета,
управляющий директор компании SRV 360
Татьяна Осипова



С осени 2015 года заседания Комитета по торговой недвижимости переместились из офисных конференц-залов в торговые центры. Что происходит на этих встречах и в чем плюсы нового формата, рассказывает новая глава Комитета Татьяна Осипова.

Татьяна, почему было принято решение проводить заседания в торговых центрах?

Мы хотели, чтобы мероприятия были максимально полезны и приближены к практике. Благодаря тому, что площадками для встреч стали торговые центры, общение управляющих и собственников объектов в ходе заседаний стало более предметным. На экскурсии можно познакомиться с практикой работы торгового центра, задать вопросы напрямую представителям управляющей компании, поделиться мнением с коллегами. Первая экскурсия прошла по одному из знаковых комплексов города — ТК «Невский Центр». На втором заседании в ТЦ «Жемчужная Плаза» мы дополнили экскурсию дискуссионной частью, предложили коллегам обсудить вопрос контроля за товарооборотом ритейлеров. Оживленное обсуждение подтвердило актуальность затронутой проблемы, разговор получился открытым и содержательным. В мае проперти-тур прошел в ТРК «Европолис», где говорили о развлекательных центрах в ТРК. С каждым разом заседания собирают все более обширную аудиторию. Последний проперти-тур посетило более 30 профессионалов рынка. К нам приезжают управляющие и собственники из регионов.

Будут ли продолжены проперти-туры и какие еще объекты планируется посетить?

Экскурсии возобновятся в начале сентября, мы планируем первый

проперти-тур в регион и пригласим коллег в Самару, где посетим проекты одного из крупнейших девелоперов региона компании «Виктор и Ко». В дни PROEstate запланирована экскурсия в московский ТРЦ «Ривьера». В дальнейшем есть планы подобное мероприятие провести в одном из южных регионов. Будут продолжены экскурсии в Петербурге. Мы обязательно пригласим коллег в ТРЦ «Охта Молл», который открылся 27 августа. Кроме того, что «Охта Молл» станет единственным новым крупным торговым объектом в Петербурге в течение ближайших двух лет, там будет много интересного и даже уникального для рынка, например, Охта Lab — первое культурно-образовательное пространство в торговом центре.

Как вы оцениваете сегодняшнее состояние российского рынка торговой недвижимости?

Рынок уже адаптировался к изменившимся экономическим условиям, но мы наблюдаем сокращение нового предложения. Во многих регионах изменения в основном касаются реконструкции действующих объектов. В сложившихся экономических условиях эти меры становятся жизненно необходимыми. Например, в Калининграде, где мы управляем МФК «Мега», сокращение потребительской способности населения заметно осложнило положение ритейлеров. Они оптимизируют сети и оставляют магазины только в успешных объектах. Таким образом, только качественные ТЦ способны выиграть обострившуюся конкуренцию. Сейчас мы проводим реконструкцию «Меги», летом открылась специализированная детская зона, первая в Калининграде. Готовится к открытию мебельный центр — «Мега Мебель» в октябре — ноябре, есть

планы по дальнейшему развитию галереи. Все эти меры позволили с минимальными инвестициями сохранить финансовые показатели работы объекта на прежнем уровне, избежать проседания в арендных поступлениях.

В чем вы видите главный рецепт успешности торгового объекта в нынешних рыночных условиях?

Самый верный — качественное управление торговым центром силами профессиональной команды, которая обладает всеми необходимыми компетенциями, имеет в своем арсенале отлаженные бизнес-процессы и ноу-хау. Работа профессиональной УК — это целый набор действий, который включает качественный сервис, грамотное и интенсивное маркетинговое управление проектом, стратегическое понимание направления развития в среднесрочной и долгосрочной перспективе. В нынешней ситуации важно также не терять оптимизма и предлагать новые креативные решения.

В чем вы видите роль профессиональных объединений, таких как РГУД?

Высокая деловая активность РГУД, безусловно, приобретает особую актуальность в текущих экономических условиях. Мероприятия, которые проводит Гильдия, — востребованная площадка для экспертного общения и обмена опытом. Под эгидой Комитета торговой недвижимости мы стремимся развивать взаимодействие внутри профессионального сообщества, чтобы совместно находить оптимальные сценарии действий в сложившихся условиях, обмениваться внутрирыночной информацией и делиться друг с другом оптимистичным настроем, ведь кризис — это явление временное.



ЖИЛЬЕ С УХОДОМ

Российский рынок недвижимости для пожилых требует по крайней мере 50 млрд рублей инвестиций. Этих денег хватит, чтобы закрыть дефицит мест в домах престарелых, официальная очередь в которые сейчас составляет 16 000 человек. Реальная потребность в таких услугах — в десять раз выше.

В РОССИИ проживают более 30 млн пожилых людей. Это делает страну серьезным рынком как услуг по уходу, так и специальной недвижимости, предназначенной для проживания старшего поколения. Актуальный объем услуг по уходу за пожилыми внутри страны оценивается в 420–450 млрд рублей в год. Пока на частный сектор приходится не более 10% рынка. Но тенденция к старению населения стремительно улучшает перспективы бизнеса.

Неудивительно, что конференция «Российский рынок по уходу и недвижимости для пожилых», организованная в Петербурге в рамках форума «Старшее поколение», собрала полный зал. Первое специализированное мероприятие в российской отрасли housing and care было организовано НП «Объединение компаний индустрии услуг старшему поколению» в партнерстве с РГУД и при поддержке НПФ «БЛАГОСОСТОЯНИЕ». В дискуссии участвовали девелоперы, операторы рынка, инвесторы из России, Финляндии, Германии, Нидерландов и Франции.

СПРОС БЕЗ СПРОСА

В России предпринимаются первые попытки изучить этот рынок. По данным «КИТ Финанс», например, у нас в стране на 30 млн пожилых оборудовано всего 200 000 мест для проживания (для сравнения: в США на 50 млн — 3 млн). Примерно в трети российских семей есть старики, которые требуют постоянного ухода. Деменцией страдают, по версии World Alzheimer Report, около 1,3 млн человек. Однако даже в этом случае семьи предпочитают или вынуждены оставлять пожилых родственников дома.

Однако в четырех наиболее обеспеченных регионах России: Москве, Петербурге, Московской и Ленинградской областях — частные стационары и пансионаты для престарелых исчисляются уже десятками. Причем они не жалуются на низкую заполняемость: 80–85% мест занимают постоянные жильцы. На оставшиеся существует высокий сезонный спрос от родственников, которые хотели бы устроить себе двухнедельный отпуск.

По данным компании «Опека», которая управляет семью частными стационарами для пожилых людей в Петербурге и Ленобласти, затраты на строительство и оборудование пансионата составляют порядка 100 000 рублей за кв.м. Чтобы выйти на доходность на уровне 10–15%, пребывание должно стоить около 2000 рублей в сутки. Хотя в Москве тариф на постоянное проживание может достигать и 200 000 рублей в месяц. При этом, по данным Национального

агентства финансовых исследований (НАФИ), жители обеих столиц готовы в среднем платить за услуги этих заведений 28 125 рублей в месяц. По закону 442-ФЗ «Об основах социального обслуживания граждан РФ» можно рассчитывать и на частичную компенсацию расходов из бюджета. Для этого достаточно, чтобы частное заведение входило в региональный реестр поставщиков соцуслуг. В Москве тариф на содержание составляет от 600 до 1650 рублей в сутки, в Ленинградской области — от 600 до 996.

С 2014 года часть госзаказа передают частным пансионатам. Существенный минус: конкурс на размещение госзаказа согласно 44-ФЗ должен проводиться раз в год. А люди, особенно солидного возраста, хотя постоянно жить на одном месте.

В НАФИ утверждают, что в частных пансионатах России сейчас содержится не более 1% стариков. Но каждая десятая семья, имеющая родственников, которым требуется уход, готова в будущем обратиться в такие учреждения.

Недвижимость для пожилых, по оценке JLL, может быть интересна крупным жилищным девелоперам, основной бизнес которых страдает от высокой конкуренции, или девелоперам коммерческой недвижимости, если они ориентированы не на спекуляцию, а на устойчивые доходы от аренды.

По мнению Ирины Митиной, старшего юриста практики по ГЧП и инфраструктуре компании «Качкин и Партнеры», толчком для развития сегмента может стать закон о ГЧП, который ввел понятие частной инициативы инвестора. Теперь бизнес вправе предложить государству сотрудничество на своих условиях, попытаться разделить с ним риски и получить землю без торгов и по льготной арендной ставке.

По мнению Ирины Митиной, старшего юриста практики по ГЧП и инфраструктуре компании «Качкин и Партнеры», толчком для развития сегмента может стать закон о ГЧП, который ввел понятие частной инициативы инвестора. Теперь бизнес вправе предложить государству сотрудничество на своих условиях, попытаться разделить с ним риски и получить землю без торгов и по льготной арендной ставке.

По мнению Ирины Митиной, старшего юриста практики по ГЧП и инфраструктуре компании «Качкин и Партнеры», толчком для развития сегмента может стать закон о ГЧП, который ввел понятие частной инициативы инвестора. Теперь бизнес вправе предложить государству сотрудничество на своих условиях, попытаться разделить с ним риски и получить землю без торгов и по льготной арендной ставке.

**КАТАЛОГ
КОМПАНИЙ
ГИЛЬДИИ**

**ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА
ГИЛЬДИИ
В РЕГИОНАХ**

**СТАТИСТИКА
РЕГИОНАЛЬНЫХ
РЫНКОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**



FINE STREET MEDIA GROUP

ПРЕДСТАВЛЯЕТ



ЖИЛАЯ СРЕДА

ВЕДУЩЕЕ ИНТЕРЬЕРНОЕ
ИЗДАНИЕ



24-31 МАЯ 2017

www.spbdesignweek.ru



МЕЖДУНАРОДНАЯ
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ПРЕМИЯ
ДЛЯ АРХИТЕКТОРОВ, ДИЗАЙНЕРОВ
И ДЕКОРАТОРОВ



www.addawards.ru



АГЕНТСТВО
ПО ОРГАНИЗАЦИИ
МЕРОПРИЯТИЙ

PR@FSMEDIA.RU
+7 (812) 438 15 38

АНГАРСКИЙ ТЕХНОПАРК

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, КОНСАЛТИНГ,
ИНВЕСТИЦИИ



Россия, Иркутская обл., Ангарск,
665821, ул. Карла Маркса, д. 101
8 (3955) 69-42-15
info@tp38.ru
www.tp38.ru

АНГАРСК

BI PROPERTY

УПРАВЛЕНИЕ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



Республика Казахстан, Астана,
010000, ул. Амман, д. 8, к. 107
8 (7172) 661-398
infosales@bi-group.kz
www.bi-group.kz

MOBIL REALTY

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ



Республика Казахстан, Астана,
010000, ул. Иманова, д. 13
8 (7172) 47-65-16
8 (7172) 47-67-80
info@mcmr.kz
www.mcmr.kz

KEREMET REALTY

ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ, IT



Республика Казахстан, Астана,
010000, ул. Орынбор, д. 8, блок 17В, 5
8 (7172) 50-24-85
info@keremet.com
www.realty.keremet.com

АБАЛЭЙК ЛИМИТЕД

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ, СТРОИТЕЛЬСТВО



Республика Казахстан, Астана,
010000, ул. Достык, д. 18
8 (7172) 62-00-00
8 (7172) 62-00-02
Info@moskva.kz
www.moskva.kz

MARDEN REALTY

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ



Республика Казахстан, Астана,
010000, ул. Иманова, д. 19, офис 306
8 (7172) 78-78-78
8 (7172) 78-70-03
Info@marden.kz
www.marden.kz

БИКОМ – ИНЖИНИРИНГ, ТОО

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
СТРОИТЕЛЬСТВО



Республика Казахстан, Астана,
010000, ул. Пушкина, д. 25/2
8 (7172) 54-19-08
bikom@bikom.kz
www.bikom.kz

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

ВЛАДИВОСТОК

ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

УПРАВЛЕНИЕ, ИНВЕСТИЦИИ, БРОКЕРИДЖ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Владивосток, 690003,
ул. Бестужева, д. 21а
8 (423) 251-48-18
office@realtydv.ru
www.dvcun.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

ВОРОНЕЖ

ОСНОВА-МЕНЕДЖМЕНТ КОНСАЛТИНГ, ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Воронеж, 394030,
ул. Революции 1905 г., д. 66
8 (4732) 61-00-82
8 (4732) 61-00-83
info@gc-osnova.ru
www.gc-osnova.ru

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО



ОБЪЕДИНЕНИЕ АРХИТЕКТУРНЫХ МАСТЕРСКИХ

ООО «Архитектурная мастерская «Б2»

ООО «Евгений Герасимов и партнеры»

ЗАО «Архитектурное бюро «Земцов, Кондяин и партнеры»

ООО «ИНТЕРКОЛУМНИУМ»

ООО «Архитектурное бюро «Литейная часть-91»

ООО «Архитектурная мастерская Мамошина»

ООО «Проектно-производственная фирма «А.Лен»

ООО «Проектная культура»

ООО «Союз-55»

ООО «Архитектурная мастерская Столярчука»

ООО «СТУДИО-АММ»

ООО «Архитектурное бюро «Студия 44»

ООО «Архитектурное бюро «Студия-17»

Председатель НП «ОАМ» — Столярчук Анатолий Аркадьевич
СПб, ул. Б. Морская, д. 52 тел. 8 (812) 312-59-17 e-mail: oam_annual@mail.ru www.oam.su

ЕКАТЕРИНБУРГ

CROSS DEVELOPMENT GROUP

ДЕВЕЛОПМЕНТ, УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯД,
КОНСАЛТИНГ



Россия, Екатеринбург, 620100,
ул. Ткачей, д. 23
8 (343) 310-10-28
info@cross-dev.ru
www.cross-dev.ru

ВЕК, ГК

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ,
ПРОИЗВОДСТВО ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ



Россия, Екатеринбург, 620028,
ул. Долорес Ибаррури, д. 2Е, оф. 301
8 (343) 310-03-36
8 (343) 310-03-34
marketing@cntuvek.ru
www.cntuvek.ru

PROFITBASE

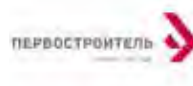
КОНСАЛТИНГ, МАРКЕТИНГ И PR,
ИТ И ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ,
ИЗДАТЕЛЬСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ



Россия, Екатеринбург, 620075,
ул. Малышева, д. 71
8 (343) 238-02-74
info@profitbase.ru
www.profitbase.ru

ПЕРВОСТРОИТЕЛЬ, ДК

ДЕВЕЛОПМЕНТ,
СТРОИТЕЛЬСТВО



Россия, Екатеринбург, 620078,
ул. Мира, д. 39
8 (343) 375-13-60
8 (343) 374-06-26
info@pervostroitel.ru
www.pervostroitel.ru

RED, ГК

УПРАВЛЕНИЕ, БРОКЕРИДЖ,
КОНСАЛТИНГ, ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Екатеринбург, 620043,
ул. Репина, д. 93
8 (343) 351-70-20
info@red-group.ru
www.red-group.ru

КАСТОМ, ГК

УПРАВЛЕНИЕ,
ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Екатеринбург, 620100,
ул. Куйбышева, д. 82
8 (343) 261-78-50
8 (343) 261-78-96
kastom@sky.ru
www.kastomgroup.ru

АТОМСТРОЙКОМПЛЕКС

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, АГЕНТСТВО
НЕДВИЖИМОСТИ, ИНВЕСТИЦИИ



Россия, Екатеринбург, 620075,
ул. Белинского, 39
8 (343) 266-29-01
8 (343) 266-29-00
mail@atomsk.ru
www.atomsk.ru

КОРИН, ЗАО

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ



Россия, Екатеринбург, 620142,
ул. Большакова, д. 70, оф. 303
8 (343) 253-12-01
8 (343) 253-12-02
ifs@quorus-ms.ru
www.quorus-ms.ru

БАВИЛОН

ДЕВЕЛОПМЕНТ,
УПРАВЛЕНИЕ, БРОКЕРИДЖ



Россия, Екатеринбург, 620050,
ул. Маневровая, д. 9, офис 335Б
8 (343) 253-50-04
8 (343) 253-50-03
i.syukoseva@gmail.com
www.vavilon-group.ru

ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-УРАЛ

ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Екатеринбург, 620072,
ул. 40-летия Комсомола, д. 34
8 (343) 215-99-00
info-ural@lsrgroup.ru
www.lsrural.ru

ЕКАТЕРИНБУРГ

МОЛЛИНО МЕНЕДЖМЕНТ

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,
ИНВЕСТИЦИИ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Екатеринбург, 620146,
ул. Амундсена, д. 65
8 (343) 379-40-79
8 (343) 379-40-81
info@mallino.ru
www.mallino.ru

РСГ-АКАДЕМИЧЕСКОЕ

УПРАВЛЕНИЕ,
ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Екатеринбург, 620016,
ул. Вильгельма де Геннина, д. 31
8 (343) 222-7-222
obrashchenie@kortros.ru
www.akademicheskij.org

МОСТ, ГРУППА ПРЕДПРИЯТИЙ, УК

КОНСАЛТИНГ, УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Екатеринбург, 620026,
ул. Красноармейская,
д. 76, офис 210
8 (343) 287-40-40
info@ukmost.com
ukmost.com

СКМ ДЕВЕЛОПМЕНТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, УПРАВЛЕНИЕ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Екатеринбург, 620137,
ул. Академическая, д. 16А
8 (343) 376-28-39
8 (343) 376-28-40
ans@scm.ru
www.scm-d.ru

ОБЩЕСТВО МАЛЫШЕВА 73

ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Екатеринбург, 620014,
ул. 8 Марта, д. 46
8 (343) 253-50-73
info@m73.ru
www.m73.ru

ТЭН, УК

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
СТРОИТЕЛЬСТВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Екатеринбург, 620075,
ул. Мамина-Сибиряка, д. 70, офис 306
8 (343) 253-58-55
8 (343) 253-34-53
l.arend@tencompany.ru

ПРО-БИЗНЕС-ПАРК, УК

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
СТРОИТЕЛЬСТВО



Россия, Екатеринбург, 620144,
ул. Народной Воли, д. 19А, оф. 709
8 (343) 263-71-70
uk@p-b-p.ru
www.p-b-p.ru

ФОРУМ-ГРУПП

ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Екатеринбург, 620014,
ул. Радищева, д. 25
8 (343) 215-92-20
8 (343) 215-88-77
sectet@forum-gd.ru
www.forum-gd.ru

НЕВОЗМОЖНО ЛЕЖАТЬ НА ДНЕ ДО БЕСКОНЕЧНОСТИ



Председатель совета директоров «Корин Холдинга», руководитель представительства РГУД в Екатеринбурге и Свердловской области Андрей Бриль

Представительство РГУД в Екатеринбурге и Свердловской области собрало крупнейшие компании местного рынка недвижимости. Оно ежегодно проводит Рождественский саммит, на который собирается весь отраслевой бомонд, а также поддерживает тематический форум «Технологии для городов» в рамках выставки «Иннопром» и форум высотного строительства «100+ Forum Russia». В прошлом году представительство вошло в состав учредителей некоммерческого конкурса «Строительный Триумф».

Какова ситуация на местном рынке недвижимости?

Успешный для рынка жилой недвижимости 2015 год с его рекордными продажами закончился. Платежеспособность населения, а с ней и спрос за-

Есть ли на рынке какие-либо позитивные сигналы?

Оживления нигде никакого нет. Тем не менее наш рынок для инвесторов интересен, а кризис все-таки не вечен. К нам приезжают иностранные делегации, правда, всерьез мы на них не смотрим, так как иностранцы с большой опаской и очень долго выходят в регионы. Много федеральных ритейлеров, которые ищут площадки для расширения сетей и логистические объекты под них. IKEA заявила о планах вложить в реконструкцию комплекса до 1 млрд рублей. Реализуется несколько крупных проектов комплексного освоения — «Академический», «Солнечный» и другие. В текущей ситуации все это можно воспринимать как позитивные сигналы.

тех, кто планирует приобрести или арендовать недвижимость. К концу года начнется рост — невозможно лежать на дне до бесконечности. И рост этот может быть двухзначным.

Чего сегодня не хватает местному рынку для развития и роста?

Только инвестиций. Никаких других сдерживающих факторов кроме финансовых на нашем рынке нет. Был определенный конфликт между городской и областной администрациями по разделению градостроительных полномочий, но он разрешился. И сегодня работу местных властей мы оцениваем очень высоко.

Проблема в том, что уже достаточно продолжительное время у нас полностью отсутствует кредитование, инвестиционного проектного финансирования практически нет. Номинально оно существует, но фактически при такой стоимости кредитов и сложности в их получении финансовая система не работает.

В прошлом году при вашем участии в Свердловской области прошел конкурс «Строительный Триумф». В чем его уникальность?

На рынке существует огромное количество коммерческих премий. Критерии отбора победителей в них не всегда понятны, за определенную плату выиграть может любой. Мы решили изменить ситуацию и сделать абсолютно объективный некоммерческий конкурс, с понятной методикой определения победителя. Она близка той, которую используют при оценке проектов на конкурсе FIABCI. Учредителями выступили шесть ведущих профессиональных объединений стройкомплекса. Проект поддержали областная и городская администрация. Все это в совокупности гарантирует непредвзятость жюри и повышает доверие к конкурсу и его победителям.

У НАС ПОЛНОСТЬЮ ОТСУТСТВУЕТ КРЕДИТОВАНИЕ, ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРАКТИЧЕСКИ НЕТ

метно сократились. Девелоперы еще в прошлом году начали урезать свои программы, чтобы привести объемы ввода в соответствие со спросом. В жилом сегменте это сокращение у разных игроков составило от 30 до 50%.

В ритейле — стагнация. В офисном секторе остановились практически все проекты. Прошла коррекция ставок и цен, потихоньку с рынка уходят объемы, перепроизведенные в прежние годы. В логистике — по-прежнему дефицит, восполнять который, даже с учетом очевидного потенциала этого рынка, в текущих условиях кредитования никто не берется.

В целом дно достигнуто, но на нем можно находиться еще долго — вплоть до конца следующего года.

Как город готовится к ЧМ-2018? Что предстоит сделать?

Гостиничный фонд в Екатеринбурге сформирован, и он достаточен во всех сегментах. У нас работают крупные международные сети (Hyatt, Park Inn, Hilton, Accor, Novotel) и российские операторы («Маринс Групп», ГК «ЮСТА»). Существует определенный объем апартаментов для размещения участников и гостей Чемпионата. В целом никакого ажиотажа в связи с ЧМ нет.

Ваш прогноз развития рынка на 2016-2017 годы?

Следующее лето и конец 2017 года — последнее «окно» возможностей для

ЕКАТЕРИНБУРГ



Екатеринбург — один из крупнейших городов страны. Рынок недвижимости столицы Урала начал меняться еще за несколько лет до кризиса. Так, рынок жилья здесь оказался перенасыщенным еще до 2015 года. Сейчас продажи не растут, а значит, компаниям, не способным конкурировать, придется покинуть рынок. Преодолевать кризис застройщики будут медленно, говорят местные эксперты.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Общий объем жилья, находящегося в стадии строительства (без учета замороженных строек) на территории Екатеринбурга, по итогам II полугодия 2016 года составляет 2,07 млн кв.м. Это на 22% ниже аналогичного показателя конца 2015-го. В первой половине 2016 года девелоперы заложили около 285 000 кв.м жилья, что на 17% ниже аналогичного периода 2015 года. Общий объем строящихся объектов, включая пригород и апартаменты, составляет около 2,5 млн кв.м.

На рынке новостроек ежемесячно заключается более 1000 сделок, но в этом секторе продажи продолжа-

ют медленно снижаться. Выросла доля объектов, которые сдаются в эксплуатацию с существенным объемом нереализованных квартир.

Объем продаж на вторичном рынке жилья в I полугодии 2016 года вырос на 16% относительно аналогичного периода 2015-го, который можно назвать провальным. Ежемесячно заключаются сделки более чем по 2000 квартир.

Темпы снижения цен сократились. Средний уровень цен на вторичном и первичном рынке с начала года снизился на 3%. Изменение цен по отношению к середине прошлого года находится в диапазоне от +3 до -10% (по отдельным сегментам).

По итогам I полугодия 2016 года объем замороженных проектов вырос и составил 171 000 кв.м (7,6% от общего объема строительства). Показатель не является критичным, так как произошел за счет проектов на начальной стадии (котлован, монтаж фундамента). Продажи в данных комплексах не велись.

Участники рынка постепенно адаптируются к новому уровню спроса и конкуренции на рынке. Новые объекты, которые выводятся на рынок,

замещают предыдущие. Качественная дифференциация рынка замедлилась. Упрощение проектов, движение в сторону бюджетных вариантов продолжается.

На стадии строительства находится около 800 000 кв.м в домах с декларируемым сроком сдачи до конца 2016 года. Однако с учетом текущей рыночной ситуации часть проектов не сможет выдержать заявленный график. Ожидаемые показатели ввода на текущий год — около 800 000 кв.м многоквартирного жилья. С учетом ИЖС — 1 млн кв.м.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Общая арендопригодная площадь действующих офисных объектов Екатеринбурга по итогам I полугодия 2016 года составляет около 2,6 млн кв.м. В стадии строительства находится еще 289 000 кв.м. Из действующих на бизнес-центры класса А, В+ и В приходится 864 000 кв.м.

Уровень вакантных площадей в классе А составляет 14%, классе В+ — 16%, В — 18%. В 2016 году роста вакантных площадей на рынке за счет освобождения арендатора-

ми своих офисов уже не наблюдается. Это было достигнуто ценой очень существенных дисконтов со стороны арендодателей. Так, в классе В появляются предложения от 400 руб./кв.м/мес., а в классе А — от 800 руб./кв.м/мес. Средняя арендная ставка в классе А — 900-1300 руб./кв.м/мес., включая НДС и операционные расходы, в классе В+ — 930 руб./кв.м/мес., В — 700 руб./кв.м/мес., С — 440 руб./кв.м/мес.

За год декларируемые ставки в классе А снизились на 5%. В классе В первые 10% снижения прошли за весь 2014 год, но уже во второй половине 2015-го такое значение показывал каждый квартал. В итоге ставки потеряли около 30% с момента начала снижения, или около 20% за 2015 год. В номинальных значениях уровень ставок оказался ниже минимальной планки 2009-2010 гг. Если сопоставлять реальные значения, то провал сегодняшнего кризиса намного глубже. Однако в первом полугодии 2016 года снижение теряет темп. Сохранение и даже небольшой рост уровня наполняемости объектов могли дать повод собственникам полагать, что на рынке достигнута некая равновесная цена аренды. Изменения II квартала 2016 года можно назвать уже корректировкой, а не снижением.

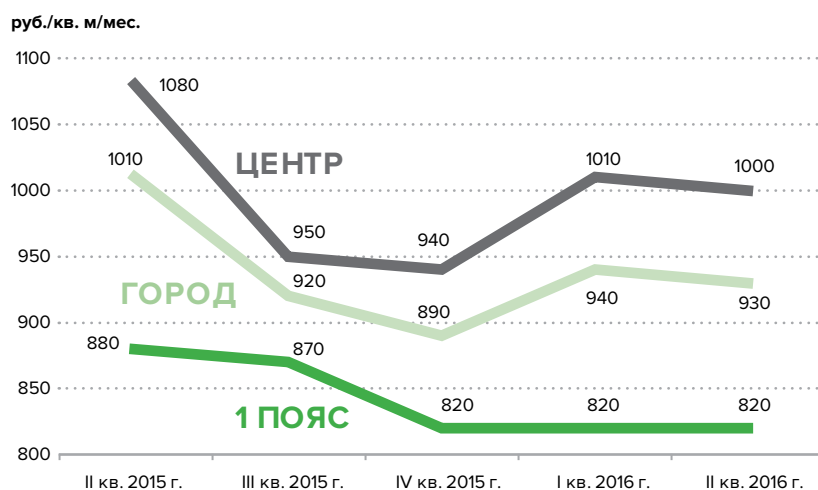
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Объем торговых площадей в торговых центрах Екатеринбурга, по данным на конец II квартала 2016 года, составляет 1,056 млн кв.м. В стадии строительства находятся еще 96 760 кв.м. Уровень вакантных площадей — 8,3%. Средняя арендная ставка в ТЦ по городу составляет 2531 руб./кв.м/мес., во встроенно-пристроенных помещениях — 796 руб./кв.м/мес.

Снижение арендных ставок, которое фиксируется в Екатеринбурге в течение двух последних лет, во многом является следствием снижения стоимости классической аренды. В течение этого времени большинство операторов провели переговоры с владельцами торговых центров о снижении уровня арендной платы.

За последние девять кварталов стоимость арендной платы снизилась во всех сегментах рынка и практиче-

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕГО УРОВНЯ АРЕНДНЫХ СТАВОК ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ КЛАССА В+, включая НДС и операционные расходы



Данные Уральской палаты недвижимости

КРУПНЕЙШИЕ СТРОЯЩИЕСЯ БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ ЕКАТЕРИНБУРГА

Объект	Адрес	Начало строительства	Заявленный срок сдачи	Общая/офисная площадь, кв.м	Застройщик (девелопер)
Общественно-деловой центр	Ул. Металлургов	III кв. 2007 г.	III кв. 2016 г.	17 114 / 7665	ЗАО «Олипс»
«Основа-центр», 3-я очередь	Ул. Основинская, 8	III кв. 2014 г.	III кв. 2017 г.	27 413 / 16 765	PCY-1
БЦ в составе ЖК «Кандинский»	Ул. Гоголя / Энгельса	IV кв. 2013 г.	IV кв. 2016 г.	14 801 / 5277	Brusnika
Здание Русской медной компании	Ул. Гоголя, 34	III кв. 2015 г.	IV кв. 2018 г.	11 580 / 8700	ООО «Строительная корпорация «ДАЙМОНД БИЛДИНГ»
МФЦ «Демидов» (Екатеринбург-Сити)	Ул. Ельцина, 3	-	III кв. 2016 г.	47 500 / 25 600	«Уралмедьстрой»
Административно-торговое здание	Малопрудная ул., 5	III кв. 2013 г.	III кв. 2016 г.	32 763 / 14 678	ООО «УралФинИнвест»

Данные Уральской палаты недвижимости



ЖИЛАЯ И КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
♦ Помощь в выборе идеального пространства для жизни и работы

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

КРУПНЕЙШИЕ СТРОЯЩИЕСЯ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ЕКАТЕРИНБУРГА

Объект	Адрес	Заявленный срок сдачи	Общая / торговая площадь, кв.м
ТРЦ «Гринвич», 5-я очередь	ул. 8 Марта, 46	2017 г.	69 726 / 41 800
ТРЦ «Свердловск»	ул. Челюскинцев / Свердлова / пр. Европейский	нет данных	49 000 / н/д
«Максидом», 2-я очередь	ул. Тверитина / Луначарского	2016 г.	40 000 / н/д
Интерьерный центр ASTROOM	ул. Машинная / Фурманова	нет данных	22 500 / 16 000
CRYSTALS	ул. Малышева	2016 г.	23 000 / 8000

Данные Уральской палаты недвижимости

ски во всех торговых центрах. Относительно рекордных значений марта 2014 года средняя ставка по городу опустилась на 20%. Высвобождающиеся помещения, по признанию управляющих, приходится сдавать по ставкам на 10-15% ниже, чем те, что действуют сейчас на аналогичных площадях.

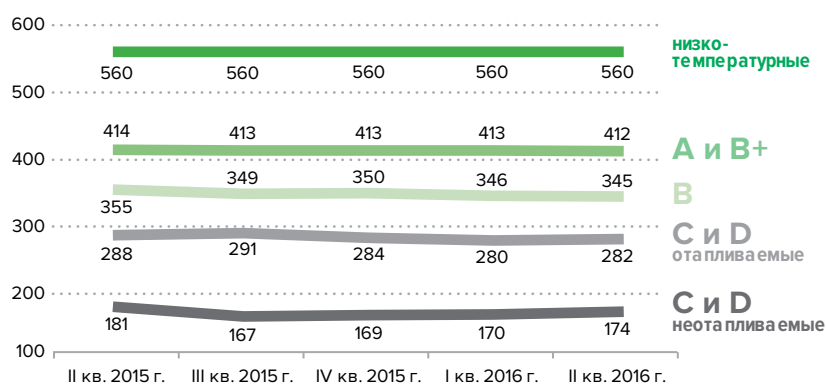
В наиболее качественных торговых объектах за последний год ставки аренды снизились на 10% и на 19% — относительно пиковых показателей марта 2014 года. В сегменте региональных и суперрегиональных торговых центров снижение среднего показателя за год составило 8,5%, а относительно марта 2014-го — 13%. Самое серьезное падение отмечено в сегменте окружных торговых центров. За девять кварталов стоимость аренды помещений здесь снизилась на 30%. В 2015-м и начале 2016 года показатель снижался уже не столь быстро. Так, за последние четыре квартала он опустился только на 5%.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Объем складских площадей в Екатеринбурге и городах-спутниках на конец 2016 года составляет 1,929 млн кв.м. За II квартал не введено в экс-

СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ НА СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ И ГОРОДАХ-СПУТНИКАХ

руб./кв.м/мес.



Данные Уральской палаты недвижимости

плуатацию ни одного объекта. В стадии строительства находятся объекты общей площадью 217 600 кв.м, из них на долю «замороженных» проектов приходится 86 100 кв.м.

Уровень вакантных площадей в классах А+, А, В+ составляет 3% (по итогам квартала показатель сократился на 0,9%), в классе В — 3,6% (по итогам квартала снизился на 0,6%).

За последние шесть кварталов ставки аренды на склады класса А и В+

снизились на 5,3%, составив 412 руб./кв.м/мес. Средняя ставка для объектов класса В — 325 руб./кв.м/мес. Однако освобождающиеся площадки управляющие зачастую предлагают уже на 10-15% дешевле, чем ставки по действующим договорам в тех же комплексах.

Благодарим за помощь в подготовке материала начальника аналитического отдела Уральской палаты недвижимости Михаила Хорькова

СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ, СТРОИТЕЛЬСТВО КОТОРЫХ НАЧАЛОСЬ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ В 2016 ГОДУ

Название	Адрес	Площадь, кв.м	Планируемый срок сдачи	Девелопер
РЦ X5 Retail Group	Кольцовский тракт — ЕКАД	35 000	2017 г.	Уралстройтэк
Склад компании «РОЛСИ» (ЕАМТЛЦ)	Монтажников, 2 б	45 000	2017 г.	ЕАМТЛЦ / «Ролси»

Данные Уральской палаты недвижимости

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ С УЧЕТОМ ПОТРЕБНОСТЕЙ ВАШЕГО БИЗНЕСА

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

ИЖЕВСК

АВМ
ДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Ижевск, 426028,
ул Гагарина, д. 46
8 (3412) 56-82-66
8 (3412) 66-83-66
avmorofov@bk.ru

ИРКУТСК

АКТИВ, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ



Россия, Иркутск, 664007,
ул. Октябрьской Революции, д. 1
8 (3952) 55-44-33
8 (3952) 97-41-41
info@irkutskcity.ru
www.irkutskcity.ru

ПРЕМЬЕРУПРАВЛЕНИЕ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Иркутск, 664044,
ул. Байкальская, д. 202/3-31
8 (3952) 687-800
8 (3952) 244-601
arestovvrt@yandex.ru

ВОСТОК ЦЕНТР ИРКУТСКДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО, УПРАВЛЕНИЕ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Иркутск, 664009,
пр. Космический, д. 1/1, офис 1
8 (3952) 22-77-77
8 (3952) 522-000
v.c.i@mail.ru
vostokcentrirkutsk.ru

СИБАВИАСТРОЙДЕВЕЛОПМЕНТ, УПРАВЛЕНИЕ,
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ

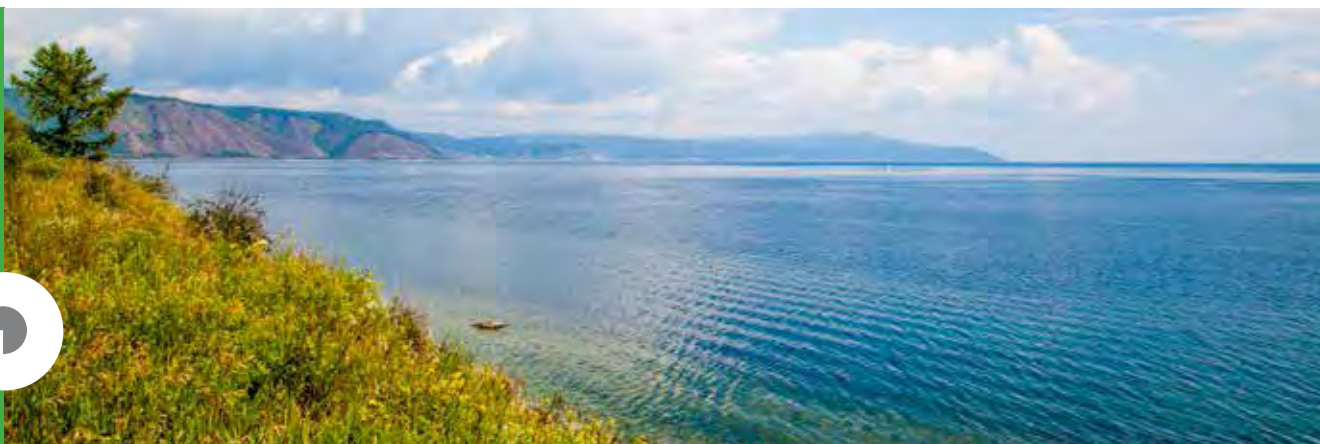
Россия, Иркутск, 664009,
ул. Дорожная, д. 1
8 (3952) 48-51-48
8 (3952) 48-51-00
info@sibaviastroj.ru
www.sibaviastroj.ru

ВОСТСИБСТРОЙ, ГКДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО,
УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ**ВОСТСИБСТРОЙ**

Россия, Иркутск, 664075,
ул. Байкальская, д. 202
8 (3952) 72-72-12
gilyichev@vostsibstroy.ru
www.vssdom.ru

СИСТЕМА АМТ, УКДЕВЕЛОПМЕНТ,
СТРОИТЕЛЬСТВО, УПРАВЛЕНИЕ

Россия, Иркутск, 664007,
ул. Карла Маркса, д. 40, офис 201
8 (3952) 559-641
info@systemamt.ru
www.systemamt.ru



БАЙКАЛЬСКАЯ ТРАДИЦИЯ ГОСТЕПРИИМСТВА

Российская гильдия управляющих и девелоперов в июле провела в Иркутске второй Байкальский саммит. Региональное мероприятие собрало высших чиновников администрации, крупнейшие компании города и представительный состав спикеров и гостей со всей страны.

Саммит в Иркутске отличается от аналогичных мероприятий Гильдии, которые она организует во всех городах-представительствах. Только он проходит летом, в относительно тихий сезон. Чтобы заинтересовать участников, организаторы вынуждены, составляя программу, прилагать дополнительные усилия и искать то, что удовлетворит интерес как гостей, так и докладчиков.

На этот раз добиться этого удалось в том числе благодаря поддержке городской администрации, которая была представлена отраслевыми чиновниками высокого ранга. Серьезность мероприятия подчеркивал внушительный список партнеров-спонсоров: Байкальский банк ПАО «Сбербанк России», Ассоциация развития стальной промышленности, ПАО «Ростелеком», компании «Сибавиастрой», «Восток Центр Иркутск», «Регион», центр научно-технических услуг «Век», ГК «Актив».

Первый день гости провели, осматривая местные стройки. Им показали проект комплексного освоения «Нижняя Лисиха» недалеко от Ангары, один из крупнейших ТРК в городе «Сильвер Молл» и экопоселок «Шишкин парк» на Байкальском тракте.

Второй день, начавшийся с заключения соглашения между Гильдией и администрацией Иркутска, прошел в обсуждениях. Документ о сотрудничестве в области продвижения проектов недвижимости подписали исполнительный директор РГУД Елена Бодрова и заместитель мэра, председатель Комитета экономики Иркутска Руслан Ким.

Затем подробно о ситуации в регионе рассказал Андрей Макаров, заместитель министра строительства, дорожного хозяйства Иркутской области. Заместитель председателя Комитета по градостроительной политике Иркутска Ольга Иванова говорила о работе с аварийным фондом. Сейчас город проводит инвентаризацию земель, составляя перечень возможных площадок для развития застроенных территорий. Он уже насчитывает 56 адресов. Список формируют не только чиновники и предприниматели, но и граждане, которые активно подают заявки на включение их домов в программу.

Одна из главных достопримечательностей Иркутска — 130-й квартал, или Иркутская Слобода, созданный к 350-летию города. Это удачный пример эффективного сотрудничества

бизнеса и властей, которые в кооперации смогли превратить депрессивную площадку в центре в визитную карточку столицы Приангарья — новый центр притяжения с музеями, ресторанами и развитой инфраструктурой, полюбившийся горожанам и туристам.

Новая цель — «Иркутские кварталы». В рамках масштабного проекта планируется сделать пешеходное кольцо в центральной части города. «Территория «Иркутских кварталов» — это 54 га без дорог, 70 га с дорогами, 196 памятников, 428 объектов капитального строительства», — говорит Сергей Маяренко, директор АНО «Иркутские кварталы». Компания выступает в роли оператора, договариваясь с собственниками и решая все вопросы с чиновниками, поддержка которых после успеха 130-го квартала ей обеспечена. Двенадцать объектов строятся, еще 19 идет проектирование.

Одна из задач проекта — увеличить число туристов. В Иркутске их больше всего из Китая. Мощным центром притяжения служит Байкал, но его продвижением на туристических рынках сегодня не занимаются. «Туризму нужна история. Надо, чтобы люди понимали, зачем они сюда едут. Например, когда мы посещаем Париж, то знаем, что нужно подняться на Эйфелеву башню. Для озера Лох-Несс в 1933-м кто-то придумал знаменитое чудовище. Это абсолютно коммерческий проект, которому скоро исполнится сто лет. Сейчас этот бренд обеспечивает миллион посещений год. А на Байкале возможностей гораздо больше», — рассуждает директор по развитию компании «Росинжиниринг Проект» Илья Тимофеев.

ДРАЙВЕРОМ РОСТА ДОЛЖНА СТАТЬ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

Генеральный директор ГК «Актив»,
полномочный представитель РГУД в Иркутске
Александр Курепов



Представительство Гильдии в Иркутске создано в прошлом году. Байкальский саммит, организованный им в 2015-м, стал событием регионального масштаба. В этом году его поддержала местная администрация, чиновники которой приняли непосредственное участие в мероприятии. Гостями саммита стали участники рынка с Урала, Западной Сибири, Забайкалья, Дальнего Востока. Если бы не кризис, приток участников был бы еще больше.

Какое настроение у девелоперов на рынке Иркутска?

Я бы охарактеризовал его как спокойное. Девелоперы приняли новую экономическую реальность. Конечно, рынок довольно серьезно просел с точки зрения инвестиций в недвижимость. Снижение спроса повлекло за собой заморозку некоторых проектов. Новых разрешений на строительство выдается раза в два меньше, чем раньше. В работе сейчас только те проекты, останавливать которые дороже, чем продолжать.

Падение спроса мы увидели, в первую очередь, в сегменте жилищного строительства. Но все же крупные компании, которые работают с жильем, смотрят относительно благополучно. Снижение потребительского спроса и, соответственно, спроса на аренду в ритейле привело к тому, что крупный по меркам Иркутска торговый центр «Silver Молл», введенный в начале этого года, до сих пор работает с высокой долей вакантных площадей. В 2015 году был введен ТЦ «Комсомол» — тоже с высокой вакансией.

В сегменте офисов существенных событий не происходило. Три крупные компании, которые обеспечивают 50% совокупного дохода Иркутской области, вместе занимают 30 000 кв.м в деловом квартале «Иркутск-Сити». У вла-

дельцев офисной недвижимости мало поводов для оптимизма.

Когда можно ожидать позитивных изменений и что послужит стимулом для них?

О новых проектах девелоперы пока предпочитают молчать. То, что сейчас выводится на рынок, будет постепенно вымываться, потому что рынок все же не замер полностью. Рано или поздно возникнет необходимость в новом предложении. Некоторые участники рынка ожидают определенного улучшения уже в 2017 году. Кто-то смотрит на вещи более пессимистично и прогнозирует оживление спроса не раньше 2018-го. Но подспудно подготовка к выходу из кризиса идет.

ПОСЛЕ ПЕРВОГО БАЙКАЛЬСКОГО САММИТА НАС ЗАМЕТИЛИ В РЕГИОНАЛЬНОМ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ И АДМИНИСТРАЦИИ ИРКУТСКА

Что может привести к росту, развитию региона в среднесрочной перспективе?

Настоящим драйвером роста для Иркутска должна стать промышленность. Город служит точкой притяжения для трудовых ресурсов, он буквально вытягивает население из остального региона, из Якутии и Забайкалья. Приезжие создают резерв спроса на жилье, почти у всех непростые жилищные условия.

Но для их улучшения надо работать и зарабатывать. А промышленный сектор в Иркутске пока не формирует развитого рынка труда.

Безусловно, есть Иркутская нефтяная компания, которая за последние 10 лет выросла в 50 раз. Несколько недель назад Иркутский авиационный завод презентовал пассажирский самолет МС-21 и получил крупный заказ на него. Но таких обнадеживающих событий совсем немного, они воспринимаются, скорее, как праздник, чем как норма. С другой стороны, есть проекты, которые могли бы подтолкнуть развитие региона. Например, газификация, о которой идут разговоры уже лет 50, но ничего при этом не происходит.

Как меняется роль Гильдии на региональном рынке?

После первого Байкальского саммита нас заметили в региональном правительстве и администрации Иркутска. Девелоперское сообщество стало активнее участвовать в жизни города и региона.

В Иркутском представительстве год назад было только четыре компании, теперь его состав пополнился еще двумя участниками рынка. Это «Востсибстрой» — один из лидеров регионального рынка, компания с историей, которая успела построить около миллиона квадратных метров в Иркутске, Братске и Улан-Удэ. И компания «Восток Центр Иркутск», недавно отметившая 45-летний юбилей. Она ведет крупнейший в Иркутске жилой проект, строит в других городах региона. Мы общаемся со всем рынком, но следуем девизу Гильдии, объединяя лидеров. В качестве желательных будущих членов РГУД мы рассматриваем еще 3-4 компании. Не исключено, что кто-то из них примет решение вступить в РГУД уже в этом году.

ИРКУТСК



Иркутск — крупнейший город и административный центр Иркутской области, расположенный на берегу реки Ангары, в 63 км от озера Байкал. Рынок недвижимости столицы Приангарья ощутимо пострадал от последнего кризиса и притормозил свое развитие, но инвестиционная пауза закончится уже в 2017 году, прогнозируют эксперты.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО*

Согласно данным Иркутскстата, в 2015 году в Иркутске введено 411 674 кв.м жилья. Это незначительно больше, чем годом ранее (401 726 кв.м), однако гораздо меньше, чем в докризисном 2013-м (509 702 кв.м). Объемы ввода на 2016 год, в соот-

* По материалам портала Realty.Irk.ru

ветствии с уже выданными разрешениями на строительство жилых домов, составляют 460,7 тыс. кв.м. По данным на 1 июня в городе введено более 238 000 кв.м жилья.

Одна из причин снижения количества разрешений на строительство — внесение изменений в законодательство, регулирующее градостроительную сферу в Иркутской области. Речь идет, в первую очередь, об экологической экспертизе. Также влияют и другие факторы: ужесточение требований законодательства о долевом строительстве, отсутствие свободных пригодных для строительства площадок, высокая себестоимость строительства.

По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, за первое полугодие 2016 года в Иркутске зарегистрировано 3978 договоров долевого участия. Год назад за этот же период Росреестр зарегистрировал 4185 ДДУ.

По информации портала о недвижимости Realty.Irk.ru, с начала 2016 года иркутскими застройщиками опубликовано 13 проектных деклараций, в том

ЖИЛЫЕ ОБЪЕКТЫ (НОВЫЕ ПЛОЩАДКИ), СТРОИТЕЛЬСТВО КОТОРЫХ НАЧАЛОСЬ В ИРКУТСКЕ С III КВАРТАЛА 2015 Г. *

Компания	Название	Расположение	Дата публикации проектной декларации	Заявленный срок сдачи	Общая площадь, кв.м
«Корона»	ЖК «Успенский-2»	ул. Глеба Успенского	октябрь 2015 г.	III кв. 2017 г.	4689,15
Строительно-торговая компания	ЖК «Иркутский дворик-2»	ул. Маршала Конева	октябрь 2015 г.	IV кв. 2017 г.	жилая — 7348,38
«Гранд-Строй»	ЖК «Изумруд»	ул. Гоголя	октябрь 2015 г.	IV кв. 2017 г.	8526,25
«Восток-Строй»	ЖК «Звездинский»	ул. Звездинская	ноябрь 2015 г.	IV кв. 2017 г.	жилая — 3927,05
«Квартал»	ЖК «Квартал»	ул. 25 Октября	декабрь 2015 г.	II кв. 2018 г.	19 320,17
«Регион Сибири»	ЖК «Якоби-парк»	ул. Якоби	декабрь 2015 г.	IV кв. 2017 г.	жилая — 5364,64
«ВостСибСтрой»	ЖК «Нижняя Лисиха-4»	ул. Байкальская	февраль 2016 г.	IV кв. 2017 г.	20 968,63
«Максстрой»	ЖК «Гранд-Парк»	ул. Захарова/Бородина	март 2016 г.	II кв. 2019 г.	25 838,96
«Эко+»	Жилой дом на ул. Первомайская	ул. Первомайская	II кв. 2016 г.	III кв. 2017 г.	1182,24
«Новый город»	ЖК «Символ»	ул. Байкальская, м/р Солнечный	апрель 2016 г.	III кв. 2017 г.	18 693,69
«СОТА-1»	ЖК «Приморье»	ул. Верхняя Набережная	июнь 2016 г.	III кв. 2018 г.	20 166,91

* Без учета новых очередей ранее запущенных объектов.

По материалам Realty.Irk.ru



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
С УЧЕТОМ ПОТРЕБНОСТЕЙ ВАШЕГО БИЗНЕСА

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

числе объявлено строительство пяти совершенно новых проектов.

Разница в стоимости готового и строящегося жилья в Иркутске продолжает сокращаться. Если в июне прошлого года квадратный метр «вторички» стоил в среднем 58 320 рублей, а новостройки — 54 040 рублей, то сейчас, по информации Realty.Irk.ru, «квадрат» готовой недвижимости обойдется в 55 120 рублей, а строящейся — в 52 820 рублей.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

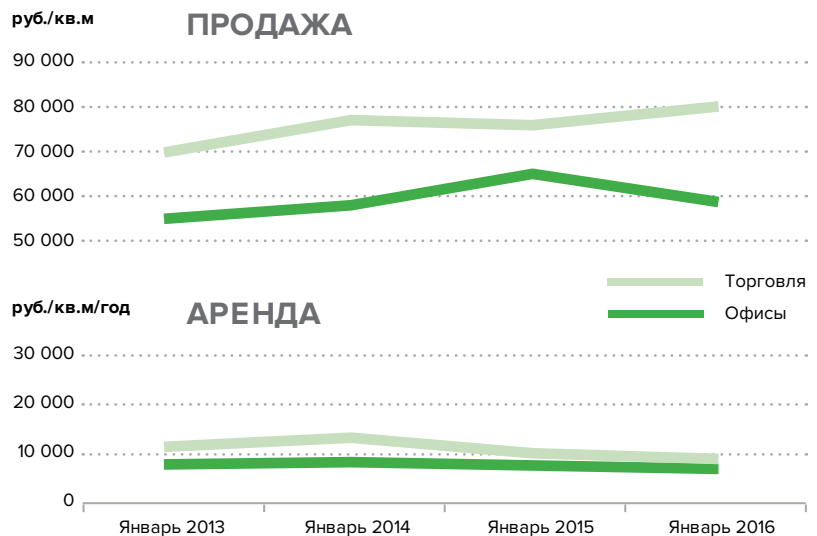
Общая площадь офисных помещений в Иркутске, расположенных в бизнес-центрах, приблизилась, по итогам I полугодия 2016 года, к 600 000 кв.м (без учета ведомственных административных зданий и помещений в жилых комплексах, используемых под офисы). Из них только порядка 200 000 кв.м можно отнести к качественной недвижимости. Показатель обеспеченности горожан качественными офисами составляет 309 кв.м на 1000 человек.

В Иркутске нет ни одного бизнес-центра класса А.

Заполняемость действующих офисных объектов за последние полтора года незначительно снизилась, сохраняясь на уровне 90%. Гораздо хуже обстоят дела у недавно построенных зданий. Некоторые объекты, введенные в 2015 году, стоят полупустыми. Средние ставки аренды упали до четырехлетнего минимума, составив 7020 рублей за кв. метр в год. Средняя цена продажи по итогам I полугодия 2016 г. — 59 000 руб./кв.м (против 65 000 руб./кв.м в прошлом году).

За год с середины 2015-го введен в эксплуатацию только один офисный объект площадью немногим более 3500 кв.м, а также одно ведомственное административное здание площадью 1200 кв.м, принадлежащее Федеральной миграционной службе. Ожидается к вводу в эксплуатацию еще шесть объектов. Однако только у двух из них офисная площадь превышает 3000 кв.м. На 2017 год в Иркутске запланировано строитель-

ДИНАМИКА ЦЕН НА ОФИСНУЮ И ТОРГОВУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ



Данные ГК «Актив», представительства РГУД в Иркутске

ство двух бизнес-центров площадью немногим более 10 000 кв.м каждый, однако их строительство еще не началось.

Основная часть офисных центров находится в центральной деловой части города — Кировском, Октябрьском и части Куйбышевского района. В общей сложности 48% офисных зданий приходится на Правобережный округ (Кировский и Куйбышевский районы), 37% — на Октябрьский и только 9 и 6% на Свердловский и Ленинский районы соответственно.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным городской администрации, в Иркутске существует более миллиона «квадратов» торговой недвижимости. При этом лишь 282 000 кв.м можно отнести к качественной. Обеспеченность населения торговыми площадями на начало 2016 года составляет 1622,8 кв.м на 1000 жителей, качественными объектами — немногим более 450 кв.м на 1000 человек. В Иркутске недостаточно современных торговых объектов формата DIY. Строятся в основном небольшие торговые центры микро-районного уровня.

Из общего количества торговых центров площадью более 5000 кв.м 41% расположен в самом густонаселенном спальном Свердловском районе, 28% — в Октябрьском, 27% — в Правобережном округе (центр города) и только 5% — в Ленинском районе.

Уровень вакантных торговых площадей довольно высок относительно периода 2012-2014 гг. Некоторые торговые центры стоят полупустыми. При этом заполняемость отдельных объектов составляет практически 100%. Высокая вакансия характерна для торговых центров с неудачным расположением, устаревшей концепцией, а также недавно введенных в эксплуатацию объектов (например, ТРЦ «СильверМолл» (GBA — 108 500 кв.м./GLA — 58 400 кв.м) и ТРЦ «КомсоМолл» (GBA — 75 000 кв.м./GLA — 47 700 кв.м).

Ставки аренды торговых помещений в Иркутске начали падать еще в 2014 году, сегодня они составляют 9000 рублей за кв. метр в год. Цены продажи за год несколько подросли. Средняя цена по итогам II квартала 2016 года — 80 000 руб./кв.м (против 76 000 руб./кв.м в прошлом году).

По материалам ГК «Актив», представительства РГУД в Иркутске



ЖИЛАЯ И КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
♦ Помощь в выборе идеального пространства для жизни и работы

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

ТАТАРСТАН

АЛАБУГА, ОСОБАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО



Россия, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Елабуга, 423600, промышленная площадка «Алабуга», ул. Ш-2, корп. 4/1
8 (85557) 5-90-30
invest@alabuga.ru
www.alabuga.ru

ИДЕЯ КАПИТАЛ, УК

КОНСАЛТИНГ, ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Республика Татарстан, Казань, 420095, ул. Восстания, д. 100
8 (843) 227-41-40
8 (843) 227-41-49
sharapova@himgrad.ru
www.himgrad.ru

АК БАРС ДЕВЕЛОПМЕНТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ



Россия, Республика Татарстан, Казань, 420124, ул. Меридианная, д. 1
8 (843) 513-40-48
8 (843) 513-09-01
info@abdev.ru
www.akbars-development.ru

МАСТЕР, КАМСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК

ЮРИДИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ



Россия, Республика Татарстан, Набережные Челны, 423800, Промышленно-коммунальная зона, Производственный проезд, 45
8 (8552) 53-45-54
8 (8552) 53-45-20
grem68@inbox.ru
www.kipmaster.ru

АРЕНДА-СЕРВИС КАЗАНЬ, УК

УПРАВЛЕНИЕ, КОНСАЛТИНГ, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ, ИНВЕСТИЦИИ



Россия, Республика Татарстан, Казань, 420111, ул. Пушкина, д. 19, оф. 401
8 (843) 237-54-03
8 (843) 237-54-04
arendaservis@bk.ru

РК ДЕВЕЛОПМЕНТ-ИДЕЯ

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Республика Татарстан, Казань, 420107, ул. Петербургская, д. 50
8 (843) 570-40-09
info@rkdi.ru
www.rkdi.ru

БУЛАК ИНВЕСТМЕНТ

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Республика Татарстан, Казань, 420111, ул. Право-Булачная, д. 35/2
8 (843) 567-22-33
lebedkov@bulak.ru
www.bulak.ru

СУВАР ЭСТЕЙТ

УПРАВЛЕНИЕ



Россия, Республика Татарстан, Казань, 420107, ул. Спартаковская, д. 6
8 (843) 526-50-26
8 (843) 526-50-96
office@suvar.ru
www.suvarestate.ru

ДОМКОР

СТРОИТЕЛЬСТВО, ДЕВЕЛОПМЕНТ, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ, СЛУЖБА ЗАКАЗЧИКА



Россия, Республика Татарстан, Набережные Челны, 423815, пр. Хасана Туфана, д. 12, Бизнес-центр 2.18, оф. 1201
8 (8552) 74-58-30
dom@domkor.com
www.domkor.com

АЖИОТАЖНОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО БУМА ОЖИДАТЬ НЕ СТОИТ



Генеральный директор Технополиса «Химград», полномочный представитель РГУД в Республике Татарстан
Айрат Гиззатуллин

Официальное представительство Гильдии в Республике Татарстан начало свою работу в 2010 году. Оно реализует проекты по классификации бизнес- и торговых центров, организует форумы, «круглые столы» и иные мероприятия в сфере недвижимости. Важнейшее из них — Рождественский саммит, который уже стал событием республиканского масштаба.

Что сейчас происходит на казанском рынке недвижимости? Каков прогноз на ближайшее будущее?

Все секторы развиваются разнонаправленно. В индустриальном сегменте инвестиции серьезно сократились. Но тем не менее наблюдается устойчивый спрос на аренду помещений производственными компаниями, которые ищут новые ниши для развития производства. В то же время системный рост спроса затруднен — организация производств с текущим курсом доллара и евро является крайне сложной. Новых крупных проектов сегодня ждать не стоит.

В торговой недвижимости продолжится тенденция прошлых лет: наиболее успешные проекты будут усиливаться, а те, у которых есть проблемы с концепцией и, соответственно, с объемами реализации у арендаторов, будут уходить с рынка вместе с сокращением количества торговых точек.

Многие офисные объекты испытывают серьезные сложности. Арендные ставки существенно снизились. Поэтому увеличение деловой активности в ближайшее время не прогнозируется, хотя ряд объектов возводится. Определенный объем поглощения будет существовать. Но это, скорее, перераспределение арендаторов, не слишком довольных условиями, в которых они находятся, и готовых перебраться на более современные площади.

На рынке жилой недвижимости с учетом сокращения объемов строительства дефицит неминуем. Это повлечет за собой рост цен. Однако ажиотажного увеличения ждать не стоит: реальные доходы населения не растут. Никаких серьезных оснований под многократное увеличение спроса нет.

А если говорить в общем?

В целом ожидать ажиотажного инвестиционного бума на казанском рынке не стоит. Ситуация остается сложной. Я бы не прогнозировал серьезных потрясений в худшую сторону, связанных с дальнейшим падением ставок, сокращением спроса. Мы вошли в этап стагнации, но крупные проекты в новых сегментах реализуются. Например, строительство самого крупного выставочного комплекса Поволжья «КАЗАНЬ ЭКСПО». Это будет один из перспективных и масштабных объектов ближайшего периода.

Что сделано представительством за последний год?

Мы принимаем активное участие во многих мероприятиях по вопросам градостроительства, проектирования, управления и эксплуатации объектов недвижимости.

Ключевым проектом остается классификация бизнес-центров. За время работы представительства сертифицировано 53 бизнес-центра Казани, из них 10 — в 2015 году. Немалым достижением я считаю получение торгово-офисным центром «Сувар Плаза» серебряного сертификата GREEN ZOOM. Он стал первым казанским объектом, прошедшим сертификацию по российской системе энергоэффективности.

Одно из последних мероприятий — семинар «Энергоэффективное и экологичное строительство в России»,

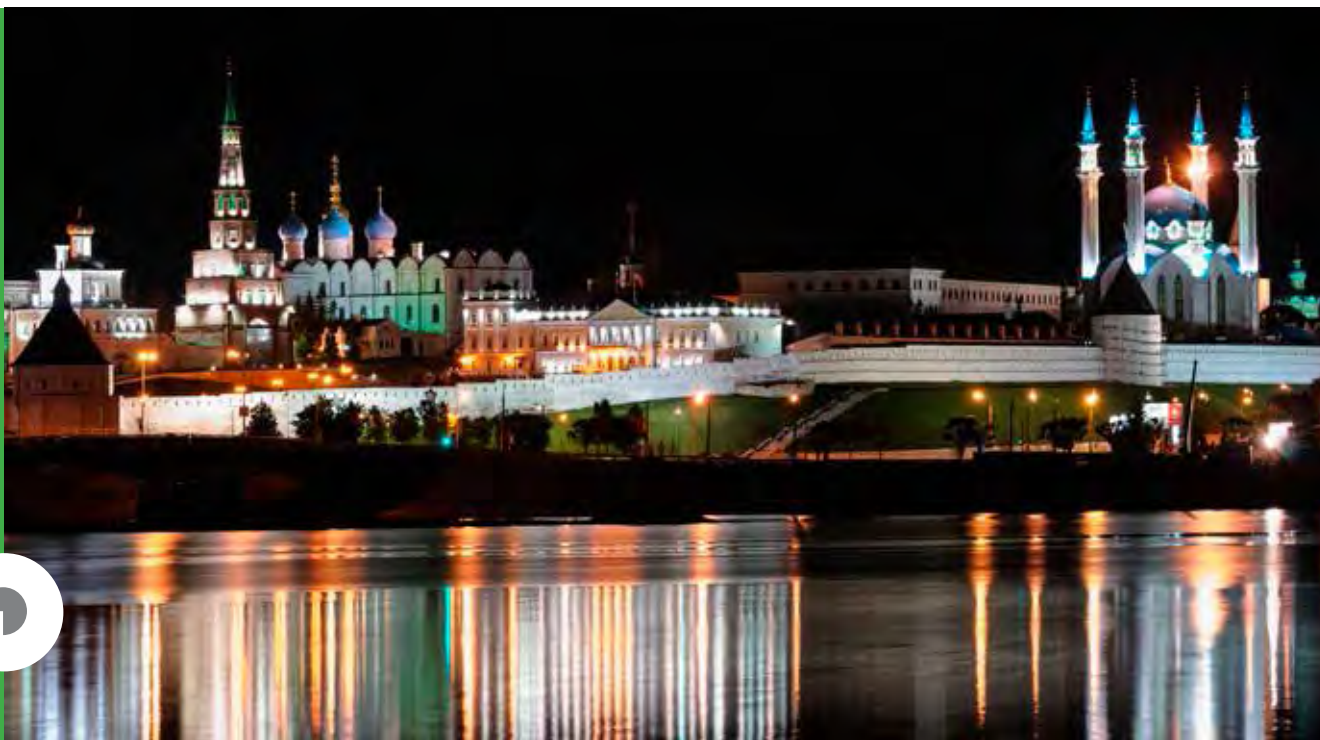
который мы провели в апреле при поддержке Управления архитектуры и градостроительства города Казани. Его посетили более 70 человек — крупнейшие застройщики, представители проектных и архитектурных организаций Республики Татарстан, специалисты в области строительства и управления недвижимостью, сотрудники научно-исследовательских учреждений.

Крупнейшим мероприятием в области коммерческой недвижимости, прошедшим в Казани в 2015 году, стал V Рождественский саммит, который собрал более 300 участников: представителей девелоперских, управляющих, лизинговых, страховых компаний. Неизменный интерес вызывает

КРУПНЫЕ ПРОЕКТЫ БУДУТ РЕАЛИЗОВЫВАТЬСЯ В НОВОМ ДЛЯ КАЗАНИ ФОРМАТЕ

саммит у строительных компаний, архитектурных бюро, а также банков и фирм, предоставляющих брокерские услуги. Мы собрали очень хорошую аудиторию, с которой можно обсудить наиболее острые проблемы, совместно определить векторы развития рынка. Отрадно, что в этом году идею проведения саммита активно поддержала администрация Казани, а в числе спикеров были не только городские чиновники, но и представители республиканских органов исполнительной власти.

КАЗАНЬ



Татарстан в 2016-м второй год подряд возглавил Национальный рейтинг состояния инвестиционного климата в субъектах РФ. В 2015 году общий объем инвестиций в основной капитал Татарстана составил 617,2 млрд рублей, общий объем инвестиций с 2011 по 2015 г. — более 2,5 трлн рублей. Столь внушительные показатели не смогли уберечь местный рынок недвижимости, который заметно пострадал от кризиса.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Рынок жилой недвижимости Казани в первом полугодии 2016 года заметно оживился по сравнению с аналогичным периодом года прошлого: в столице республики число сделок на вторичном рынке выросло на 35%. На первичном рынке рост оказался намного более скромным, но все же он тоже есть — 7%. Рекордный по сравнению с прошлым годом рост при этом демонстрирует ипотека. Однако никаких предпосылок для восстановления прежнего темпа продаж не наблюдается.

За 2016 год цены на первичном рынке изменились незначительно. Цены на квартиры в домах, введенных в эксплуатацию, снизились примерно на 8% с начала года, на строящееся жилье — увеличились на 2,2%. Средняя стоимость квадратного метра жилья на июнь 2016-го в готовых домах составляет 64 115 рублей, в строящихся — 55 370 рублей.

По прогнозам экспертов, в ближайшее время на казанском рынке жилой недвижимости будет наблюдаться спрос на объекты эконом-класса — одно- и двухкомнатные квартиры площадью 40-60 кв.м, прогнозируют эксперты.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В Казани функционируют 38 качественных бизнес-центров общей площадью 308 000 кв.м. По итогам 2015 года в эксплуатацию введено пять новых небольших объектов: на ул. Шмидта, 35, ул. Ш. Усманова, 28А, ул. Гвардейской, 54, ул. Левобулачной, 30, Оренбургский тракт, 161. Площадь каждого не превышает

4 000 кв.м. Все бизнес-центры относятся к классу В.

Практически все новые объекты, выходящие на рынок, претендуют на класс А, в редких случаях — на В+. Доля вакантных помещений в сегменте качественного предложения составляет порядка 15%.

Количество сделок сокращается, а длина сделок по сравнению с предыдущими годами увеличивается. В первой половине 2016 года спрос на рынке по аренде по сравнению с 2015-м упал на 50%. Как следствие, идет плавное снижение арендных ставок: торг может достигать 10%, а в среднем составляет до 5%. Наблюдается и вынужденный отказ от инфляционной индексации.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

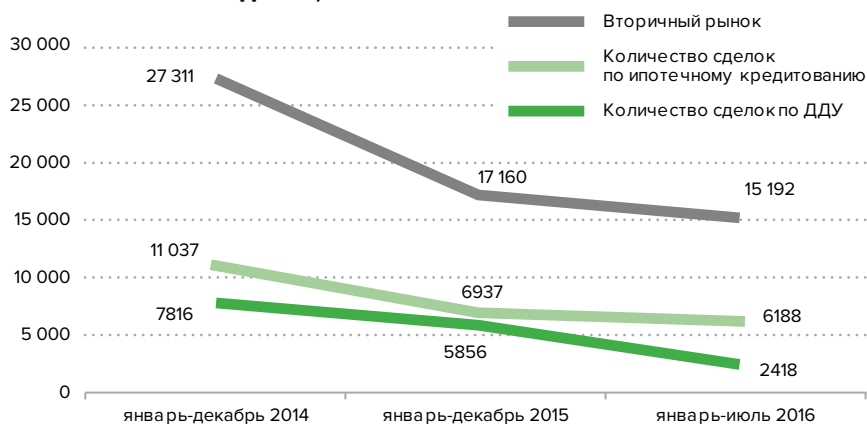
За 2015 год в Казани не было построено ни одного торгового центра. На конец 2015-го в городе функционировали 22 торговых и торгово-развлекательных центра общей площадью около 682 000 кв.м, торговой — 462 000 кв.м. В 2016 году в экс-



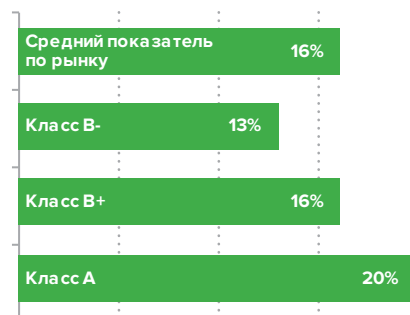
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
С УЧЕТОМ ПОТРЕБНОСТЕЙ ВАШЕГО БИЗНЕСА

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

ДАнные о количестве сделок с жилой недвижимостью в Казани по типу сделок, шт.



УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С РАСПРЕДЕЛЕНИЕМ ПО КЛАССАМ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ КАЗАНИ НА ИЮЛЬ 2016 Г., %



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПРИЗНАКУ

Район	Население, тыс. человек	Площадь, га	Кол-во торговых центров
Авиастроительный	115,37	3891	0
Вахитовский	87,183	2582	8
Кировский	113,56	10 879	0
Московский	131,338	3881	2
Ново-Савиновский	211,913	2066	5
Приволжский	244,669	11 577	3
Советский	301,618	7687	4

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ НА ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ КАЗАНИ НА ИЮЛЬ 2016 ГОДА

Бизнес-центры	Ставка аренды руб./кв.м в месяц		Средняя ставка аренды, руб./кв.м в месяц
	MIN	MAX	
Класс А	700	1350	1025
Класс В+	350	1150	925
Класс В-	300	850	725

платацию сдан только один крупный торговый объект — оптово-розничный ТЦ «Порт» на Оренбургском тракте. Новые проекты не анонсируются.

Уровень свободных помещений в наиболее качественных торговых центрах на конец 2015 года состав-

ляет 23%, при этом в TOP-5 торговых центров города свободных помещений всего 1,53%.

В течение всего 2015 года для объектов, открытых до середины 2014-го, ставки аренды были относительно стабильными. В новых торговых цен-

трах арендаторы предпочитают платить процент от оборота, а не фиксированную ставку аренды.

ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Общая емкость рынка индустриальной недвижимости Казани превышает 1,5 млн кв.м. Почти две трети от общего объема приходится на класс С и D. Общий объем качественных площадей — складов и производственных площадей класса А и В — около 600 000 кв.м. Основная масса складов класса А сконцентрирована в комплексах «Биек Тау» и Q-park.

По итогам 2015 года в городе не введено ни одного комплекса класса А. В классе В введено около 25 000 кв.м. По итогам года процент вакантных площадей возрос, и к концу года составлял около 12%. Сроки экспозиции удлинились до полугода.

Ставки арендной платы в течение 2015-го практически не росли. По помещениям класса А они составляли от 330 до 400 руб./кв.м в месяц, класса В — 250-370 руб./кв.м, класса С — 150-250 руб./кв.м. Стоимость индустриальных площадей начинается от 10 000 руб./кв.м. Качественные складские и производственные помещения выставляются на продажу за 25 000-40 000 руб./кв.м.

Материал подготовлен представительством РГУД в Республике Татарстан



ЖИЛАЯ И КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
♦ Помощь в выборе идеального пространства для жизни и работы

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

КАЛИНИНГРАД

ГАММА ДЕВЕЛОПМЕНТ ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Калининград, 236022
ул. Театральная, д. 30,
бизнес-башня «Лондон», офис 313
8 (4012) 616-800
8 (4012) 616-877
mail@gammainvest.com
www.gammainvest.com

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

КРАСНОДАР

КОНКОРДИЯ

КОНСАЛТИНГ, ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ,
БРОКЕРИДЖ



Россия, Краснодар, 350000,
ул. Красная, д. 111
8 (861) 251-69-69
concordia91@yandex.ru
www.concordia91.ru

КРИСТАЛЛ-КОМФОРТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, РЕДЕВЕЛОПМЕНТ, ЗАСТРОЙЩИК,
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Краснодар, 350053,
ул. Средняя, 81/2
8 (861) 201-24-05
kristall-komfort@mail.ru
www.kristall-komfort.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

КРАСНОЯРСК

АЛЬЯНС СТРОЙ

УПРАВЛЕНИЕ



Россия, Красноярск, 660127,
ул. Мате Залке, д. 15, оф. 1
8 (3912) 253-96-00
alliancestroy@rambler.ru

ЦЕНТР МЕЖДУНАРОДНОЙ ТОРГОВЛИ

КОНСАЛТИНГ, ИНВЕСТИЦИИ



Россия, Красноярск, 660028,
ул. Телевизорная, д. 1, стр. 18
8 (391) 290-35-55
info@systemk.ru
www.systemk.ru

РЕГИОНАЛЬНАЯ ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
КОНСАЛТИНГ, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Красноярск, 660093,
ул. Семафорная, д. 219, оф. 202, 204
8 (391) 206-11-73
info@rdk-kr.ru
www.rdk-kr.ru

МОСКВА

AECOM

КОНСАЛТИНГ,
ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
ИНЖИНИРИНГ, СТРОИТЕЛЬСТВО



Россия, Москва, 109028,
Серебряническая наб., д. 29
8 (495) 783-73-60
8 (495) 783-73-61
reception.moscow@aecom.com
www.aecom.com.ru

COLLIERS INTERNATIONAL

КОНСАЛТИНГОВЫЕ УСЛУГИ В СФЕРЕ
КОММЕРЧЕСКОЙ И ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Москва, 123317,
Пресненская набережная, д. 10,
БЦ «Башня на Набережной», блок С
8 (495) 258-51-51
8 (495) 258-51-52
moscow.news@colliers.com
www.colliers.ru, www.colliers.com

APEX CONSULTING GROUP

ОПТИМИЗАЦИЯ СТРУКТУРЫ БИЗНЕСА,
АУТСОРСИНГ УЧЕТНЫХ И ПРАВОВЫХ ФУНКЦИЙ,
НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА



Россия, Москва, 119049,
1-й Люсиновский пер., д. 3Б, пом. 3
8 (495) 646-04-62
info@apex-expert.ru
www.apex-expert.ru

ENGEX

УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
ИНЖИНИРИНГ, ЭКОДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Москва, 127015,
Бутырская ул., д. 62
8 (495) 374-65-18
info@engex.com
www.engex.com

A-STORE ESTATES

УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВОМ,
ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР,
ПРЕДПРОЕКТНАЯ ПОДГОТОВКА



Россия, Москва, 115184,
ул. Пятницкая, д. 9/28, стр.2
8 (495) 580-53-93
info@astore-est.ru
www.astore-est.ru

EY

КОНСАЛТИНГ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ,
АУДИТОРСКИЕ, ЮРИДИЧЕСКИЕ, НАЛОГОВЫЕ
УСЛУГИ



Россия, Москва, 115035,
Садовническая наб., дом 77, стр. 1
(495) 755-97-00
(495) 755-97-01
Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com
www.ey.com.ru

BECAR ASSET MANAGEMENT GROUP

УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ,
УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ,
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЯМИ



Россия, Москва, 125009,
пер. Большой Кисловский, д. 9
8 (495) 532-04-32
box@becar.ru
www.naibecar.com

GVA SAWYER

ДЕВЕЛОПМЕНТ,
УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВОМ,
ТЕХНИЧЕСКИЙ АУДИТ ПРОЕКТОВ,
БРОКЕРИДЖ



Россия, Москва, 109240,
Николаянская улица, д. 13, стр. 17,
дом на Берниковской набережной
8 (495) 797-44-01
info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.com

CBRE

УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ И НЕДВИЖИМОСТЬЮ,
КОНСАЛТИНГ, ОЦЕНКА,
УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВОМ



Россия, Москва, 123100,
1-й Красногвардейский проезд, д. 21,
стр. 1, этаж 29, пом. I, ком. 13
8 (495) 258-39-90
cbreussia@cbre.com
www.rentnow.ru, www.cbre.ru

HOMELAND GROUP

АРХИТЕКТУРА, ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ,
СТРОИТЕЛЬСТВО



Homeland Group

Россия, Москва, 101000,
ул. Мясницкая, д. 24, стр. 1, офис 75А
8 (495) 983-08-32
8 (495) 984-69-82
info@homeland-group.ru
www.homeland-group.ru

МОСКВА

JLL

КОНСАЛТИНГ И ОЦЕНКА, БРОКЕРИДЖ,
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛУГИ,
УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Москва, 115114,
ул. Летниковская, д. 2, стр. 1
8 (495) 737-80-00
8 (495) 737-80-11
moscow.russia@eu.jll.com
www.jll.ru

PRAEDIUM

БРОКЕРИДЖ,
КОНСАЛТИНГ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Москва, 109004,
ул. Николаямская, д. 40, с. 1
8 (495) 777-15-15
projects@praedium.ru
www.praedium.ru

KEY CAPITAL

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ,
РЕДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Москва, 129515,
ул. Академика Королева, 13, стр.1
8 (499) 755-67-26
seo@keycapital.ru
www.keycapital.ru

REALJET

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ,
КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ



Россия, Москва, 109004,
Б. Дровяной пер., д. 8, стр. 2
8 (495) 912-03-07
info@realjet.ru
www.realjet.ru

KR PROPERTIES

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
СТРОИТЕЛЬСТВО



Россия, Москва, 117105,
Варшавское ш., д. 9, стр. 1Б
8 (495) 780-40-40
info@kr-pro.ru
www.kr-pro.ru

RUSSIAN RESEARCH GROUP (RRG)

ГЕОМАРКЕТИНГ, КОНСАЛТИНГ,
БРОКЕРИДЖ, МЕНЕДЖМЕНТ



Россия, Москва, 109044,
Крутицкая ул., д. 9, стр. 2
8 (495) 981-00-12
kolokolnikov@rrg.ru
www.rrg.ru

MR GROUP

ДЕВЕЛОПМЕНТ,
УПРАВЛЕНИЕ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Москва, 125167,
4-я ул. 8 Марта, 6а
бизнес-центр «Аэропорт»
8 (495) 797-55-22
mr@mr-group.ru
www.mr-group.ru

S.A. RICCI

КОНСАЛТИНГ,
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ, ОЦЕНКА



Россия, Москва, 119435,
Б. Саввинский пер., д. 2, стр. 9
8 (495) 790-71-71
moscow@ricci.ru
www.ricci.ru

POINT ESTATE

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ,
КОНСАЛТИНГ



Россия, Москва, 123317,
Пресненская наб., д. 8, стр. 1
8 (495) 134-60-40
info@pointestate.ru
www.pointestate.ru

SRG, ГК

ФИНАНСОВЫЙ КОНСАЛТИНГ,
ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ,
ОХРАНА ТРУДА, ОЦЕНКА



Россия, Москва, 105082,
ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11
8 (495) 797-30-31
info@srgroup.ru
www.srgroup.ru, www.9r.ru

ПРОГНОЗ МОЖНО НАЗВАТЬ ОСТОРОЖНО ПОЗИТИВНЫМ

Президент GVA Sawyer, полномочный представитель РГУД в Москве и Московской области
Вера Сецкая



В начале этого года полномочным представителем Российской гильдии управляющих и девелоперов в Москве и Московской области была назначена вице-президент партнерства Вера Сецкая. Главными задачами на новом посту она назвала развитие контактов между членами сообщества, увеличение количества членов РГУД, развитие образовательных программ.

Каковы сегодня настроения на московском рынке недвижимости?

Рынок Москвы и Московской области испытывает сложности, присутствующие сегодня рынку в целом: падение темпов ввода новых объектов, обусловленное падением спроса и недоступностью финансирования, высокая по сравнению с докризисными годами вакансия коммерческих площадей, фактически полный уход в рублевые ставки, длинная экспозиция построенных объектов, падение числа инвестиционных сделок, фактически отсутствие иностранных инвесторов на рынке.

Можно ли отметить какие-либо позитивные изменения?

К положительным трендам можно отнести стабилизацию арендных ставок, уменьшение объемов отрицательного поглощения офисных площадей. Низкий объем нового строительства и перенос сроков ввода в эксплуатацию позволяют поддерживать баланс спроса и предложения. Ставки капитализации в сегментах коммерческой недвижимости держатся на уровне 2015 года: для офисов это 10,5-11%, торговли — 11-12%, складов — 12,5-13%.

В первом полугодии 2016 года рынок отметил ряд крупных инвестиционных сделок, например, покупка Транснефтью башни «Эволюция»

в «Москва-Сити» за \$ 1,14 млрд, башни «Евразия» — ВТБ за \$ 300 млн. В складском сегменте значимыми были сделки по покупке площадей в «ПНК-Северное Шереметьево» и «ПНК-Чехов 3» Российским фондом прямых инвестиций и арабским фондом Mubadala Development общей суммой \$ 100 млн.

Как и в предыдущие годы, инвестиционные сделки, несмотря на значительный суммарный объем, являются точечными и крупными, что концентрирует рынок инвестиций в руках нескольких игроков. Хотя отмечается достаточно активный интерес различного типа инвесторов к покупке объектов, дающих арендный поток, большинство из таких сделок не закрывается из-за несовпадения ожиданий покупателя и продавца по доходности.

сегментам, способным создать стабильный поток: детские обучающие и образовательные центры, художественные школы, контактные зоопарки, автодромы. Успехом пользуются нестандартные форматы кафе, фермерские рынки.

Жилищное строительство сохраняет достаточно высокие темпы. Программа поддержки ипотеки позволяет поддерживать спрос, хотя срок экспозиции квартир увеличился.

В 2015 году по 27 885 ДДУ построено 14,47 млн кв.м жилья, 26% из них заключены с привлечением ипотеки.

Сколько московских компаний сегодня состоит в РГУД? На чем сфокусирована деятельность вашего представительства?

Только в первой половине 2016 года наше представительство организо-

НЕСМОТЯ НА ТО, ЧТО ОТМЕЧАЕТСЯ ДОСТАТОЧНО АКТИВНЫЙ ИНТЕРЕС ИНВЕСТОРОВ К ПОКУПКЕ ОБЪЕКТОВ, ДАЮЩИХ АРЕНДНЫЙ ПОТОК, БОЛЬШИНСТВО СДЕЛОК НЕ ЗАКРЫВАЕТСЯ ИЗ-ЗА НЕСОВПАДЕНИЯ ОЖИДАНИЙ ПОКУПАТЕЛЯ И ПРОДАВЦА

Торговый сегмент продолжает испытывать сложности, хотя вакансия в целом стабилизирована и находится в пределах 12% в среднем по рынку. Учитывая размеры возводимых площадей, помещения в новых ТЦ в экспозиции находятся дольше, чем в предыдущие годы. Объекты открываются при заполненности ниже 50%. Текущим трендом для ТЦ остается нестандартный подход к организации зоны развлечений и увеличение ее размеров по отношению к чисто торговым площадям. Внимание уделяется

вало и провело восемь собственных мероприятий и выступило информационным партнером более чем 50 профильных мероприятий, прошедших в Москве и МО. Мы активно взаимодействуем с RICS в области внедрения обучающих программ и повышения стандартов предоставления услуг на рынке. Как никогда раньше, компании чувствуют сегодня необходимость объединения, обмена опытом.

МОСКВА



Москва — крупнейший рынок страны по всем показателям. В кризис в силу своих объемов он пострадал больше, чем региональные. Сейчас он испытывает сложности, присущие всему федеральному рынку: падение темпов ввода новых объектов, недоступность финансирования по приемлемым для девелоперского бизнеса ставкам, высокая по сравнению с докризисными годами вакансия коммерческих площадей, длинная экспозиция вновь построенных объектов на рынке, падение числа инвестиционных сделок, фактически полное отсутствие иностранных инвесторов на рынке.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО*

Число зарегистрированных сделок по договорам долевого участия в новостройках Москвы в 2015 году, по данным Росреестра, составило 19 611 против 24 029 годом ранее (почти на 18,4% меньше). За год было заключено 113 769 договоров купли-продажи/мены жилой недвижимости вторичного рынка, что почти на треть (29,8%) меньше, чем в 2014-м.

Количество сделок, которые совершались с помощью ипотеки, уменьшилось в столице в 2015 году до 33 080 (на 23,5% меньше, чем в 2014-м).

По итогам первого полугодия 2016 года в новостройках Москвы на продажу выставлено 39 100 лотов в 510 жилых корпусах суммарной площадью предложения 2,717 млн кв.м. Доля апартаментов — 21,5% от общего объема предложения (данные компании Est-a-Tet).

Средний уровень цен за первое полугодие 2016 года, по данным «БЕСТ-Новострой», в Москве снизился на 9% по сравнению с аналогичным периодом 2015-го. Средняя стоимость квадратного метра в столичной квартире (без учета элитного жилья) по итогам полугодия составил 204 639 руб. Значительное снижение средней сто-

ЖИЛЫЕ ПРОЕКТЫ, СТРОИТЕЛЬСТВО КОТОРЫХ НАЧАЛОСЬ В МОСКВЕ В 2016 ГОДУ

Название	Адрес	Застройщик	Начало продаж	Окончание строительства	Общая площадь жилья, кв.м
«Летний сад»	Дмитровское шоссе, вл. 107	«Эталон-Инвест»	март 2016 г.	IV кв. 2018 г.	283 385
«Маяковский»	Головинское шоссе, вл. 10, с. 3	Tekta Group	январь 2016 г.	II кв. 2018 г.	66 039
«Мир Митино»	Муравская ул., к. 8	Capital Group / ГВСУ	март 2016 г.	IV кв. 2017 г.	676 000
«Петра Алексеева»	Петра Алексеева ул., вл. 12а	INGRAD	май 2016 г.	IV кв. 2018 г.	122 200
«Поколение»	Сигнальный пр., вл. 5, к. 1	ФСК «Лидер»	май 2016 г.	IV кв. 2017 г.	107 572
«Родной город. Воронцовский парк»	Профсоюзная ул., вл. 66	«РГ-Девелопмент»	март 2016 г.	II кв. 2018 г.	51 751
«Царская площадь»	Ленинградский пр-т, вл. 31	MR Group / Coalco	февраль 2016 г.	I кв. 2018 г.	107 500

Данные «БЕСТ-Новострой»



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
С УЧЕТОМ ПОТРЕБНОСТЕЙ ВАШЕГО БИЗНЕСА

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

имости «квадрата» отмечено в Восточном (–20,5%), Западном (–27,5%), Юго-Восточном (–18,2%) и Юго-Западном (–27,9%) административных округах. Отрицательная динамика обусловлена поступлением в продажу значительного числа новых проектов на их территории.

На рынке жилья появились новые компании-застройщики, однако в основном они реализуют небольшие проекты, говорят в «БЕСТ-Новострой». Исключением является компания «ПСН», которая заявила о себе в жилом сегменте несколькими крупными проектами.

Средняя стоимость вторичных квартир вплотную приблизилась к ценовым границам новостроек. По данным Domofond.ru, средневзвешенная цена предложения без учета скидки на вторичную квартиру в Москве по итогам полугодия составляет 213 693 руб. за кв.м.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

Общий объем предложения офисных площадей в Москве по итогам полугодия 2016 года составляет 16,9 млн кв.м.

ТОП-5 ОФИСНЫХ ПРОЕКТОВ МОСКВЫ, ЗАЯВЛЕННЫХ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ДО КОНЦА 2016 ГОДА

Объект	Класс	Девелопер	Площадь, кв.м
IQ-Квартал	A	CiTer Invest B.V., Hals Development	123 000
Башня Федерация «Восток»	A	AEON Development	100 000
«Неополис»	A	A-Store Estates	48 850
Б. Пионерская, вл.1/17	A	АО «Вертолеты России»	23 900
«Оазис»	B+	Группа БИН	33 000

Данные Colliers International

Годовая динамика ввода на московском офисном рынке оказалась отрицательной — за апрель — июнь 2016 года введено на 16% меньше площадей, чем во II квартале 2015 года, и на 65% меньше объема за аналогичный период два года назад. Объемы ввода по полугодиям также свидетельствуют о замедлении темпов строительства: всего с января 2016-го введено около 175 000 кв.м офисных площадей, что на 19% меньше, чем в I полугодии 2015-го и на 67% ниже результата I полугодия 2014 года.

Среднерыночный показатель доли свободных площадей по всем клас-

сам — 14,9%, или 2,2 млн кв.м в абсолютном выражении. Наибольшая доля свободных площадей предлагается на юго-западе (30%) и на западе столицы (29%).

Запрашиваемые долларовые ставки аренды в офисном сегменте продолжают корректироваться. По итогам I полугодия 2016 года в сегменте офисов класса А они снизились на 5%. Для сравнения: в 2015 году годовое снижение составило более 8%, а годом ранее — 12%. Одновременно с этим основная часть собственников при заключении договора фиксирует верхнюю границу валютного коридо-

КРУПНЕЙШИЕ ЖИЛЫЕ ПРОЕКТЫ, СТРОЯЩИЕСЯ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКВЫ

Название	Адрес	Застройщик	Срок сдачи реализуемых корпусов	Общая площадь проекта, кв. м
«Символ»	Золоторожский Вал ул., вл. 11, уч. Свобода, уч. Достоинство	«ДОН-Строй»	IV кв. 2018 г.	1 509 000
«ЗИЛАРТ»	Автозаводская ул., вл. 23	«ЛСР. Недвижимость — Москва»	IV кв. 2018 г.	1 500 000
«Город на Реке Тушино-2018»	Волоколамское шоссе, вл. 67	ИФД «Капиталь»	IV кв. 2017 — III кв. 2018 г.	1 000 000
«Мир Митино»	Муравская ул.	Capital Group / ГВСУ	IV кв. 2017 г.	958 000
«Лучи»	Производственная ул., вл. 6	«ЛСР. Недвижимость — Москва»	IV кв. 2017 г.	825 210
«Домашний»	Донецкая ул., вл. 30	ПСН	IV кв. 2017 г.	793 000
SREDA	Рязанский пр-т, вл. 2	ПСН	I-III кв. 2018 г.	763 000
Wellton Park	Хорошево-Мневники, кв-л 75	«Крост»	I кв. 2016 — III кв. 2017 г.	675 000
Green Park	Сельскохозяйственная ул., вл. 35	ПИК	IV кв. 2017 — III кв. 2018 г.	650 000
«Сердце столицы»	Шеногина ул., вл. 1 / Шелепихинская наб., д. 34	«ДОН-Строй»	н/д	635 130

Данные «БЕСТ-Новострой»



ЖИЛАЯ И КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
♦ Помощь в выборе идеального пространства для жизни и работы

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

ра по курсу ниже официального, что фактически снижает эти ставки на 15%. В классе В+/- предложение преимущественно номинировано в рублях. Запрашиваемая стоимость аренды таких офисов за прошедший квартал не изменилась и составила 12 565 руб./кв.м/год. В то же время вслед за небольшой стабилизацией курса национальной валюты приведенный к долларам показатель среднерыночной ставки аренды изменился, составив \$ 393/кв.м/год для бизнес-центров класса А и \$ 204/кв.м/год для класса В+/-.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

Общее предложение качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках на конец I полугодия 2016 года составило 6,275 млн кв.м, 87% из которых приходится на классические торговые центры. Обеспеченность качественными торговыми площадями жителей Московского региона достигла 452 кв.м на 1000 человек, что в 2,7 раза выше среднероссийского показателя, но по-прежнему оставляет потенциал для нового девелопмента.

Прирост вакантных площадей в I полугодии 2016 года, сформированный за счет ввода ТРЦ «Ривьера», компенсирован активным открытием в течение первой половины 2016-го объектов арендаторов в ТРЦ «Авиапарк», Columbus, «Афимолл Сити», «Зеленопарк» и др. С учетом информации о подписанных договорах и арендато-

рах, готовящихся к открытию в торговых центрах со сроком ввода до конца 2016 года, рост вакантности во II полугодии не превысит 1,5-2%. Таким образом, уровень среднегодовой вакантности составит порядка 10-11%.

Плавного восстановления рынка девелопмента торговой недвижимости в московском регионе следует ожидать не ранее 2020 года. В перспективе ближайших пяти лет предложение качественных торговых площадей, предлагаемых в аренду, будет плавно сокращаться.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

К концу I полугодия 2016 года общий объем складских помещений на московском рынке составляет 12,2 млн кв.м. В I полугодии 2016-го введено 147 000 кв.м складских площадей класса А, что значительно меньше показателя I полугодия 2015-го, когда было построено почти 400 000 кв.м. В условиях низкого спроса девелоперы реализуют уже существующие вакантные складские площади, не приступая к новому строительству.

В настоящее время существует большой объем свободных складских помещений в готовых зданиях, поскольку построенные в последние годы объекты заполняются медленно. Также определенная доля компаний сократила арендуемые площади, создав дополнительное предложение на рынке.



По итогам I полугодия 2016 года в московском регионе объем вакантных площадей класса А составляет 1,2 млн кв.м. Доля вакантных помещений в целом по рынку по итогам I полугодия составляет 11,3%, что существенно выше аналогичного показателя за I полугодие 2015 года — 9,7%. Ввиду сокращения объемов спекулятивного строительства к концу года ожидается снижение уровня вакантных площадей.

На сегодняшний день ситуация по ставкам стабилизировалась: рынок полностью перешел в рублевую зону. Ставки остаются неизменными с конца 2015 года: в классе А это 3800-4200 руб./кв.м/год за стандартный сухой склад, в классе В — 3000-3500 руб./кв.м/год. На рынке представлены отдельные объекты класса А, в которых в силу различных обстоятельств собственники дают пониженную ставку 3500 руб./кв.м/год, но это, скорее, исключение, чем правило.

КРУПНЕЙШИЕ СКЛАДСКИЕ ПРОЕКТЫ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ ДО КОНЦА 2016 ГОДА

Объект	Девелопер	Площадь, кв.м
Индустриальный парк «Южные Врата»	Radius Group	100 000
«ПНК Валищево»	PNK Group	117 900
Складской комплекс «Атлант», корп. 29	«Атлант-Металлопласт»	60 350
Логистический комплекс «Внуково II»	Logistic Partners	50 000
Складской комплекс «Бритово»	«Современные Складские Технологии»	49 000
Дмитровский логистический парк (блок С1)	Ghelamco	20 000

Данные Colliers International

* По материалам компании «БЕСТ-Новострой»

** Материал подготовлен компанией Colliers International

МОСКВА

SPONDA RUSSIA OY LTDИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ,
БРОКЕРИДЖРоссия, Москва, 123056,
ул. Гашека, д. 7
8 (495) 739-22-64
8 (495) 739-22-65
tomi.asanti@sponda.fi
www.sponda.fi.ru**АЙТАКС, УК**УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
КОНСАЛТИНГ,
ИНЖИНИРИНГРоссия, МО, Ногинск, 142400,
Измайловский пер., д. 2
8 (495) 788-80-50
office.in@aitax.ru
www.aitax.ru**ТЕКТА GROUP**

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, МО, Красногорск, 143407,
бульвар Строителей, д. 4, стр. 1
8 (495) 797-49-49
8 (495) 797-49-86
press@tekta.com
www.tekta.com**АРЕНАСОЛЮШН**ВИДЕОБАННЕРЫ, ВИДЕОЭКРАНЫ, ЗВУКОВОЕ
ОБОРУДОВАНИЕРоссия, Московская обл., Мытищи,
141006, Олимпийский пр-т, д. 38
8 (495) 668-13-04
client@arenasolutions.ru
www.arenasolutions.ru**UNK PROJECT**АРХИТЕКТУРНОЕ,
ИНЖЕНЕРНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ
ЗДАНИЙ И КОМПЛЕКСОВРоссия, Москва, 119270,
Лужнецкая наб., 2/4, стр. 45
8 (499) 255-48-18
info@unkproject.ru
www.unkproject.ru**АРТЭКО, УК**УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ,
ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ,
РЕМОНТРоссия, Москва, 127051,
ул. Садовая-Самотечная, д. 12, корп. 1
8 (495) 982-55-55
mail@arteco.ru
www.arteco.ru**VEGAS LEX**ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ,
КОНСАЛТИНГ

VEGAS LEX

Россия, Москва, 115054,
Космодамианская наб., д. 52, стр. 5
8 (495) 933-08-00
vegaslex@vegaslex.ru
www.vegaslex.ru**АСТЕРЛИНК**УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИРоссия, МО, Красногорск, 143402,
ул. Почтовая, д. 3, пом. 14
8 (495) 665-35-67
khisaeva@pfm-pm.ru
www.asterlink-zao.ru**АГРОКОМ**ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ,
СЛУЖБА ЗАКАЗЧИКАРоссия, Московская обл.,
п. совхоза «Крекшино», 143391,
здание РММ, пом. 132
8 (495) 937-42-35
agrocomms@mail.ru
www.beregpsochnoy.ru**БАЗЭЛ-НЕДВИЖИМОСТЬ**УПРАВЛЕНИЕ
НЕДВИЖИМОСТЬЮРоссия, Москва, 121170,
Кутузовский проспект, д. 36, стр. 2
8 (495) 935-71-85
8 (495) 935-71-86
info@basel-realty.ru
www.basel-realty.ru

МОСКВА

БАЛТОРГЦЕНТР, УК

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВОМ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ



Россия, МО, Балашиха, 143904,
ул. Крупской, д. 11
8 (495) 524-49-40
8 (495) 524-35-65
info@btc-group.ru
www.btc-group.ru

ВЕКТОР ИНВЕСТМЕНТС

ДЕВЕЛОПМЕНТ, УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Москва, 119021,
ул. Льва Толстого, д. 14,
бизнес-центр «Третьяков»
8 (495) 780-88-01
info@vectorinvestments.ru
www.vectorinvestments.ru

БЕСТ-НОВОСТРОЙ

ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ, ПРОЕКТНЫЙ КОНСАЛТИНГ, ИНВЕСТИЦИИ



Россия, Москва, 119019,
Филипповский пер., д. 8, корп. 1
8 (495) 995-15-25
info@best-novostroy.ru
www.best-novostroy.ru

ВЕТА, ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

ОЦЕНКА, КОНСАЛТИНГ, СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА



Россия, Москва, 115419,
ул. Орджоникидзе, д. 11, стр. 11
8 (495) 255-14-99
veta@okveta.ru
www.okveta.ru

БИЛФИНГЕР ХСГ ФЭСИЛИТИ МЕНЕДЖМЕНТ

УПРАВЛЕНИЕ



Россия, Москва, 105064,
ул. Земляной Вал, д. 9
8 (495) 229-95-50
8 (495) 229-95-51
info@ru.bilfinger.com
www.ru-fm.bilfinger.com

ВОЛЕЙ ГРАНД

ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Москва, 101000,
ул. Большая Лубянка, д. 22
8 (495) 657-81-11
info@volleygrand.ru
www.volleygrand.ru

БЛЭКВУД

ПРОДАЖА, АРЕНДА, КОНСАЛТИНГ И ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ, МАРКЕТИНГ, УПРАВЛЕНИЕ И ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Москва, 123317,
Нижний Кисловский пер., 5, стр. 1
8 (495) 730-20-00
8 (495) 988-47-36
info@blackwood.ru
www.blackwood.ru

ГАРС ТЕЛЕКОМ – УТ

ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ



Россия, Москва, 121552,
ул. Островная, вл. 2
8 (495) 748-00-99
press@garstelecom.ru
www.garstelecom.ru

БЭЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК



Россия, Москва, 105062,
Подсосенский пер., д. 21, стр. 2
8 (495) 729-50-86
8 (495) 729-50-87
info@bel-dev.ru
www.beldevelopment.ru

ГЕО ДЕВЕЛОПМЕНТ, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, FEE-ДЕВЕЛОПМЕНТ, ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Москва, 115054,
Стремянный пер., д. 38
8 (495) 788-80-90
info@geodevelopment.ru
www.geodevelopment.ru



HSG FACILITY
MANAGEMENT

ГЛОБАЛЬНЫЙ ВЗГЛЯД НА УПРАВЛЕНИЕ

НОВЕЙШИЕ СИСТЕМЫ МОНИТОРИНГА ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
ЛЮБОГО УРОВНЯ СЛОЖНОСТИ. КОМПЛЕКСНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ.

WE CREATE. WE CARE. WE CAN.

BILFINGER HSG FACILITY MANAGEMENT
www.ru-fm.bilfinger.com

МОСКВА

ГЛАВСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ,
СТРОИТЕЛЬСТВО,
СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА



Россия, Москва, 119019,
Пречистенская наб., д. 45/1, стр. 1
8 (495) 644-02-00
info@glavstroy.ru
www.glavstroy.ru

ГРИНВУД, БИЗНЕС-ПАРК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, БРОКЕРИДЖ, УПРАВЛЕНИЕ
И ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, МО, Красногорский район,
п/о Путилково, 143441,
69-й км МКАД,
комплекс «Гринвуд», стр. 17
(495) 788-88-75
(495) 788-88-72
info@greenwoodpark.ru
www.greenwoodpark.ru

ГЛАВСТРОЙ ЭКСПЛУАТАЦИЯ

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ, ИНЖИНИРИНГ



Россия, Москва, 121170,
Кутузовский пр., д. 36
8 (495) 730-23-43
8 (495) 644-22-32
gse-info@glavstroy.ru
www.gs-operation.ru

ДАЕР

АРХИТЕКТУРА, ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ,
СТРОИТЕЛЬСТВО



Россия, Москва, 117535,
Россошанский пассаж, стр. 2А
8 (495) 781-81-80
ekaterina.loginova@diergroup.ru
www.groupdyer.com

ГЛУБИНА, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ
И НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Московская область,
Одинцово, 143002,
ул. Молодежная, д. 46
8 (495) 661-20-82
department@mos-6.ru
www.glubina-group.ru

ДЕБЕВОЙЗ ЭНД ПЛИМПТОН ЛЛП

КОНСАЛТИНГ, ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ,
ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ



Россия, Москва, 125009,
ул. Воздвиженка, д. 4/7, стр. 2
8 (495) 956-38-58
Moscow@debevoise.com
www.debevoise.com

ГОРОД

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, УПРАВЛЕНИЕ
И ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, УБОРКА, РЕМОНТ



Россия, Москва, 121352,
ул. Кременчугская, д. 9
8 (499) 445-23-04
8 (499) 445-39-73
info@gorod-group.ru
www.gorod-group.ru

ДЕЛЬТА КОНТРОЛС

СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗДАНИЕМ,
АВТОМАТИЗАЦИЯ



Россия, Москва, 129626,
ул. Староалексеевская, д. 5
8 (495) 988-80-28
8 (495) 988-80-29
reception@deltaccontrols.ru
www.deltaccontrols.ru

ГРАС, УК

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Москва, 121059,
ул. Киевская, д. 7
8 (495) 983-11-33
8 (495) 983-11-30
damir@fkgras.ru
www.ukgras.ru

ДЕПАРТАМЕНТ РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ И БРОКЕРИДЖ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ, ЮРИДИЧЕСКОЕ
И БУХГАЛТЕРСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ



Россия, Москва, 117312,
ул. Вавилова, д. 13А
8 (495) 723-44-23
info@d-ed.ru
www.d-ed.ru

СПОСОБСТВОВАТЬ РАЗВИТИЮ БИЗНЕСА КЛИЕНТА — НАША ЗАДАЧА

О тенденциях рекламного рынка, причинах вступления в Гильдию и принципах работы агентства рассказывает генеральный директор INO Group
Андрей Рослов



INO Group — коммуникационное агентство, специализирующееся в области медийных, бренд-маркетинговых и корпоративных коммуникаций. INO Group стало первым коммуникационным агентством, присоединившимся к Гильдии управляющих и девелоперов.

Как изменился рекламный рынок в результате кризиса?

Рекламный рынок в принципе очень чувствителен к экономическим изменениям. Неудивительно, что в последнее время он активно перестраивался.

Все большее внимание уделяется эффективности каждого решения. Это легко объяснимо: в рекламе и маркетинге и так мало места для права на ошибку, а в условиях сокращения бюджетов компаний и доходов потребителей права на ошибку у нас нет вдвойне.

Эффективность — оптимальное соотношение результата и затраченных ресурсов, уникальное для каждой ситуации и клиента, поэтому время шаблонных решений прошло. Боюсь, для тех наших коллег по рекламному рынку, кто не готов реагировать на изменения и перестраивать работу, настали не лучшие времена.

Мы же — агентство INO Group — подключаем новые инструменты, инвестируем в профессионализм сотрудников, в создание оптимальной структуры агентства, улучшение работы во всех аспектах и подразделениях. Подтверждение правильности этой стратегии — стабильный рост агентства на фоне общего спада рынка.

Приятны и знаки профессионального признания — например, в этом году INO Group стало вторым российским агентством, приглашенным в международную ассоциацию рекламных компаний Taan Worldwide.

INO Group также первое коммуникационное агентство, принятое в Гильдию управляющих и девелоперов. Этот рынок приоритетен для нас — и даже, можно сказать, мы не первый год определенным образом на него влияем, реализуя проекты совместно с клиентами и партнерами из сферы девелопмента. Для нас важно понимать рынок, знать, чем он живет. Участие в Гильдии этому способствует, и мы благодарны за такую возможность.

Поменялись ли рекламные стратегии? Какие инструменты сегодня наиболее эффективны?

Конечно, время вносит коррективы. В начале XX века отличным рекламным инструментом было текстовое объявление в еженедельной газете. Сейчас ожидать эффекта от одного такого размещения смешно. Рекламный рынок, повторюсь, сверхчувствителен к изменениям — экономическим, социальным, культурным, технологическим. Он одним из первых реагирует на любые тенденции. С современной скоростью жизни наивно надеяться, что все результативные сейчас инструменты будут актуальными через пять лет.

Быстро реагировать на изменения позволяет четко поставленная цель, продуманная стратегия. Зачастую маркетологи подключают инструменты просто потому, что они популярны. Мы стараемся этого избегать. Использование не приближающих нас к цели, не решающих задачи бизнеса инструментов необоснованно, а нам как профессионалам важно не только выполнить формальные требования, но и понять цель, задачи клиента и рекомендовать максимально эффективные решения.

Кстати, сейчас мы с коллегами отмечаем тенденцию: клиенты и партнеры

все чаще готовы к пересмотру зон ответственности и приходят с таким запросом: нам нужен вот этот результат, если можете его достичь — у вас карт-бланш в плане стратегии, вы как эксперты можете подключать нужные каналы, способы, креатив. Часто для достижения цели нужно отслеживать не только рекламные инструменты, но и, например, работу колл-центра, отдела продаж. Это предусматривает акцент на партнерские отношения и совместную работу.

Отличается ли ситуация в Москве и регионах?

Отличия есть — в структуре рынка, особенностях целевой аудитории, конкурентов, культурной специфике. Наш головной офис располагается в Санкт-Петербурге, но мы работаем в Москве, Екатеринбурге, других регионах — и замечаем, что люди по-разному живут, работают, отдыхают, читают разные издания, смотрят разные каналы, отдают предпочтение разным сайтам, социальным сетям, в конце концов, по-разному перемещаются по городу. Это нельзя игнорировать в рекламе. Впрочем, такие отличия есть и в рамках разных целевых аудиторий в Москве.

Не буду раскрывать все секреты, но мы успешно ведем региональные кампании не первый год. Главное, опять же, не терять из виду стратегическую составляющую и не забывать, что наша основная задача — способствовать развитию бизнеса наших клиентов.

INO GROUP

Россия, Санкт-Петербург, 191025,
Невский пр., д. 114-116, лит. А
8 (812) 334-05-50
info@inog.ru
inog.ru, ino-group.ru

МОСКВА

ДОМОДЕДОВО НОН-АВИЭЙШН СЭЙЛЗ

КОМПЛЕКСНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЗДАНИЙ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, БРОКЕРИДЖ



Россия, МО, Домодедово, 142015,
тер. Аэропорт Домодедово, стр.1
8 (495) 363-27-70
dns@dme.ru
www.dme.ru

ИНВЕСТ КОНСАЛТИНГ РЕАЛТИ

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ, АГЕНТСТВО
НЕДВИЖИМОСТИ, АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ



Россия, Москва, 109029,
ул. Нижегородская, д. 32, стр. 15
8 (965) 392-92-62
2787604@gmail.com
www.dc-icr.ru

ДОСПЕЛ ПРОФЕССИОНАЛ РОССИЯ

ВЕНТИЛЯЦИОННОЕ ОБОРУДОВАНИЕ



Россия, Москва, 109147,
ул. Таганская, д. 36, корп. 2
8 (495) 505-14-91
8 (495) 911-76-45
sales@dospel.pro
www.dospel.pro

ИНТЕКО ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Москва, 107078,
ул. Садовая-Спасская, д. 28
8 (495) 682-80-02
info@inteco.ru
press@inteco.ru
www.inteco.ru

ИКТС, ГК

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ



Россия, Москва, 107113,
ул. Сокольнический Вал, д. 38
8 (495) 783-29-40
info@ikts.ru
www.ikts.ru

Группа компаний «ИНТЕКО» — один из ведущих российских девелоперов. Специализируется на комплексном освоении территорий в целях жилищного строительства в Москве и регионах России. Осуществляет полный цикл работ на высоком профессиональном уровне: от создания концепции, градостроительного и архитектурного проектирования, возведения объектов до их продажи и последующей эксплуатации. Также занимается проектами по FEE-девелопменту. На сегодняшний день инвестиционный портфель Группы насчитывает более 3,9 млн кв. метров недвижимости различного назначения и сложности.

ИНВЕНСИС, ГК

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ,
ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗДАНИЕМ,
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ



Россия, Москва, 125212,
ул. Адмирала Макарова, д. 8, стр. 1
8 (495) 508-34-00, доб. 9
info@invensis.ru
www.invensis.ru

ИТКОЛ-СЕРВЕИНГ

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, УПРАВЛЕНИЕ
И ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, УСЛУГИ
ПО ПЕРЕЕЗДУ



Россия, Москва, 125367,
ул. Габричевского, д. 5, корп. 1
8 (495) 223-06-32
8 (495) 223-06-30
info@itcol.ru
www.itcol.ru

ИННОВАСТРОЙ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО,
АРХИТЕКТУРА,
ПРОЕКТИРОВАНИЕ



Россия, Москва, 11020,
ул. 2-я Синичкина, д. 9/а, стр. 10
8 (495) 204-13-01
info@innstr.ru
www.innstr.ru

КЛАССИК

ДЕВЕЛОПМЕНТ,
УПРАВЛЕНИЕ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ



Россия, Москва, 125124,
3-я улица Ямского Поля, д. 2, корп. 13
8 (495) 380-00-83
info@mskclassic.ru
www.classic-realestate.ru

АЕСОМ ДЕЛИТ С ЗАКАЗЧИКОМ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПРОЕКТ

Региональный директор
компании АЕСОМ в России
Раймонд Фадель



Международная компания АЕСОМ за 20 лет работы в России спроектировала и построила ряд технически сложных промышленных, спортивных, инфраструктурных, гостиничных и офисных объектов. Но в последнее время компания проявляет все больший интерес к градостроительным проектам.

АЕСОМ работал над мастер-планом Сколково, над комплексом отдыха Завидово. Работа с точечными проектами вам больше не интересна?

Разумеется, нам интересен любой проект, где надо реализовать сложную совокупность задач. Не говоря уже о том, что у АЕСОМ есть заказчики, например Lotte Group, которые работают с нами практически на каждом своем проекте, привлекая как проектировщиков или как управляющих — все зависит от специфики объекта.

Но АЕСОМ — не просто бренд. И наша команда — это не только 600 сотрудников в России, которые хорошо понимают специфику климата, территории и проектов. Разумеется, начиная работать в той или иной стране, АЕСОМ стремится найти и объединить профессионалов. В России много достойных архитекторов, инженеров компаний, которые отлично справляются с конструктивной частью, генподрядных организаций. Но здесь очень немного консорциумов, которые умели бы делать все: от планирования и реализации отдельного жилого, индустриального или инфраструктурного объекта до выдачи концепции и разработки мастер-плана для крупной территории.

АЕСОМ — это мощный международный ресурс и опыт. Консорциум участвовал в реализации крупных урбанистических проектов в Латинской Америке, Европе, на Ближнем Востоке (в Саудовской Аравии, Абу-Да-

би, Катаре). АЕСОМ занимался подготовкой Лондона к Олимпийским играм, сейчас решает аналогичную задачу в Рио-де-Жанейро. Мы умеем не только проектировать и управлять, но и строить сложный прогноз, минимизировать риски в масштабных проектах. И когда мы видим, что в России появляются задачи по развитию больших городских территорий, нам хочется использовать разнообразные компетенции и возможности АЕСОМ.

Вас не пугает развивающийся кризис?

Напротив. Мы видим в российском рынке хорошую перспективу, работаем с местной валютой, стремимся присутствовать в разных регионах. Следим, где и что строится, общаемся с потенциальными заказчиками и региональными администрациями.

МЫ ВИДИМ В РОССИЙСКОМ РЫНКЕ ХОРОШУЮ ПЕРСПЕКТИВУ

У АЕСОМ много заказов на промышленное строительство разного уровня сложности. Всем, кто строит новое производство или расширяет мощности, необходим профессиональный управляющий на площадке. Мы делаем проекты для Mondelez Rus в Новосибирске, для Danon, который занимается реконструкцией своих предприятий в 10 городах России, для Unilever в Петербурге, для завода «Башкирский бройлер» в Башкортостане.

Кризис ставит перед нами необычные задачи. Совсем недавно нам удалось обеспечить LEED-сертифика-

цию промышленному объекту, используя материалы российского производства. Заказчик готов был пойти на дополнительные затраты и поставить европейские материалы, получить сертификат LEED для него было принципиально важно. Но нам удалось убедить местного производителя выполнить сложные испытания и получить соответствующие протоколы и сертификаты на его продукцию.

Вы оптимизируете любой проект, в который заходите?

Мы просто вкладываем в каждый проект накопленный ранее опыт. Независимо от того, с каким объемом задач и на каком этапе мы заходим на проект, в первую очередь мы анализируем принятые ранее технические решения, технологию, схему управления проектом, график производства работ и бюджет. Некоторые риски видны уже во время тендера. Анализ рисков и рекомендации, по какой стратегии лучше реализовать тот или иной проект, заказчик получает от нас бесплатно. Это часть наших компетенций, АЕСОМ умеет экономить средства заказчика. Конечно, оптимизация инженерных, финансовых и управленческих решений на ранних стадиях обходится дешевле, чем на полпути.

При этом мы — не консультанты, которые дали совет и ушли. Мы полностью разделяем ответственность за реализацию проекта: преодолеваем негативные обстоятельства, планируем будущие шаги. Дважды в год обязательно проводим опрос с заказчиком: задаем 20-30 вопросов, анализируем ответы и по результатам корректируем подход к строительству.

МОСКВА

КЛАУД КОМЬЮНИТИ

ОБЛАЧНЫЕ СЕРВИСЫ СКУД И ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ,
АВТОМАТИЗАЦИЯ БЮРО ПРОПУСКОВ



Россия, Москва, 129515,
ул. Академика Королева,
д. 13, стр. 1, пом. II
8 (495) 649-67-07
welcome@staffweb.biz
www.staffweb.biz

МД ГРУПП

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ИНВЕСТИЦИИ



Россия, Москва, 117630,
ул. Обручева, д. 23
8 (495) 280-77-66
info@md-grp.ru
www.md-grp.ru

КЛЕВЕР ЭСТЕЙТ, УК

УПРАВЛЕНИЕ,
ОБСЛУЖИВАНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Москва, 121170,
Кутузовский проезд, 16
8 (495) 989-77-07
clever@clever-estate.ru
www.clever-estate.ru

МИРБИС, БИЗНЕС-УНИВЕРСИТЕТ

МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ
ВЫСШАЯ ШКОЛА БИЗНЕСА



Россия, Москва, 109147,
ул. Марксистская, д. 34, стр. 7
8 (495) 921-41-80
info@mirbis.ru
www.mirbis.ru

КУШМАН ЭНД ВЭЙКФИЛД

КОНСАЛТИНГ, ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ,
БРОКЕРИДЖ, УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Москва, 125047,
ул. Гашека, д. 6
8 (495) 797-96-00
8 (495) 797-96-01
moscow@eur.cushwake.com
www.cwrussia.ru

МИРЛЭНД МЭНЕДЖМЕНТ РУС

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ,
ДЕВЕЛОПМЕНТ



MirLand Development Corporation Plc

Россия, Москва, 127287,
2-я Хутурская ул., д. 38А, стр.9
8 (495) 787-49-62
8 (495) 787-49-65
office@mirland-development.com
www.mirland-development.com

ЛИДЕР, ФИНАНСОВО- СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО



Россия, Москва, 101990,
ул. Мясницкая, д. 13, стр. 1
8 (495) 660-15-55
8 (495) 660-06-67
info@fsk-lider.ru
www.fsk-lider.ru

МИЭЛЬ, ГК

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ, КОНСАЛТИНГ



Россия, Москва, 109004,
Николаямская ул., д. 40, стр. 1
8 (495) 777-33-77
info@miel.ru
www.miel.ru

ЛЭЙКХАУС ЛАЙТ

АВТОМАТИЗАЦИЯ,
СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗДАНИЕМ,
УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Москва, 125493,
ул. Флотская, д. 5А
8 (495) 968-81-56
info@lakehouse.ru
www.o-din.ru

МЭДОКС

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ



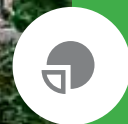
Россия, Москва, 105062,
Подсосенский пер., д. 21, стр. 2
8 (495) 720-50-73
8 (495) 720-50-27
MariyaYL@madoks.ru
www.madoks.ru



жилой квартал

Тюльпановка

ПРОЕКТ



ЛУЧШЕ ТЮЛЬПАНОВКИ МОЖЕТ БЫТЬ ТОЛЬКО ТЮЛЬПАНОВКА

Группа компаний «СИНУР» имеет солидную историю возведения жилья на территории Краснодарского края.

На всем Черноморском побережье Кавказа не осталось таких не испорченных цивилизацией мест, благоприятных для проживания и отдыха, как микрорайон Головинка в Лазаревском районе Сочи. 100 метров до чистого моря, просторные пляжи, собственная инфраструктура и новое современное малоэтажное недорогое жилье. Разве не мечта?

Микрорайон Головинка был выбран группой компаний «СИНУР» для строительства нового жилья неслучайно.

В Головинке нет промышленных предприятий, многоэтажек, нет проблем с пробками и загазованностью. Это тихое, уютное курортное место с развитой современной инфраструктурой и удобной транспортной доступностью. Главное богатство микрорайона — очень чистое море с широкой пляжной полосой. Купальный сезон на побережье продолжается с мая по октябрь. Морская вода здесь абсолютно прозрачная. Постоянное обновление воды происходит благодаря впадающей неподалеку энергичной и чистой реке Шахе. Эта река известна своей красотой, расположенными на ней чайными плантациями и форелевым хозяйством, а главное — крупнейшим водозабором Сочи. Вода в краях микрорайона Головинка — чистая и очень вкусная.

Строительство жилого квартала «Тюльпановка» ведется на ровном

участке с удобным подъездом, всего в сотне метров от моря. Это единственное в своем роде свободное место на побережье, подходящее для нового серьезного строительства. Участок окружен с одной стороны горами, с другой стороны граничит с морем. Экологически чистое, спокойное место будто специально создано для комфортной жизни. Именно здесь на огороженной территории возводится комплекс таун-хаусов.

ЖК «Тюльпановка» — это новый большой проект московской группы компаний «СИНУР».

ГК «СИНУР» имеет солидную историю возведения жилья на территории Краснодарского края. С 2002 года на счету компании несколько знаковых проектов, реализованных в Сочи и Геленджике: ЖК «Премьер», ЖК «Парус», ЖК «Бочаров ручей», комплекс на улице Пластунской, ЖК «Радуга».

Новый проект включает строительство 51 дома, каждый состоит из 8-10 таун-хаусов. Дома в ЖК «Тюльпановка» соответствуют по внешнему оформлению и функциональности лучшим образцам современного жилья. Каждый таун-хаус имеет отдельный вход, собственное парковочное место и центральные коммуникации. Планировки таун-хаусов, их площадь, расположение и другие параметры качественно продуманы при проектировании жилого квартала. Проектом предусмо-

рено несколько вариантов домов с разнообразными решениями. Компактный двухуровневый таун-хаус 47 кв. метров или 2-комнатный таун-хаус 73 кв. метра с большой открытой террасой, или 100 метров для большой семьи — и это еще не всё! Собственный солярий или дополнительное жилое пространство, вид на море или горы, терраса или балкон — выбор за покупателем. Самые разные предложения имеются в «Тюльпановке». Уже к концу 2016 года дома первой очереди введутся в эксплуатацию.

На огороженной территории комплекса будет выполнено озеленение и благоустройство зон отдыха, детских и спортивных площадок, оборудованы парковки для автомобилей.

Проект комплексной застройки предполагает создание детского дошкольного учреждения. В шаговой доступности от жилого комплекса расположены салоны красоты, отделение банка, магазины, кафе, остановки транспорта (автобусов, электричек). ЖК «Тюльпановка» предлагает стать счастливым обладателем недорогого жилья в лучшем месте на земле.

Ведь лучше «Тюльпановки» может быть только «Тюльпановка»!



группа компаний
«СИНУР»

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС ГК «СИНУР»
г. Москва, Ленинградское шоссе, 29
Тел. +7 (495) 785-81-12
+7 (495) 739-00-45

ОФИС ПРОДАЖ:
г. Сочи, Лазаревский район,
мкр. Головинка, ул. Коммунаров, 2
ПОДРОБНЕЕ с проектом можно
ознакомиться на сайте: tulpanovka.ru

Разрешение на строительство
№ RU-23-309-4104-2015 от 11.01.16 г.

МОСКВА

НДВ-НЕДВИЖИМОСТЬ

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ,
ДЕВЕЛОПМЕНТ,
КОНСАЛТИНГ



Россия, Москва, 107031,
Трубная пл., д. 2
8 (495) 988-44-22
pr@ndv.ru
www.ndv.ru

«НДВ-Недвижимость» — агентство с 16-летним опытом работы и широкой филиальной сетью. Каждый офис компании — это «супермаркет недвижимости», где любой клиент может получить все виды риэлторских услуг. Новостройки, вторичная и коммерческая недвижимость, ипотека — агентство предоставляет высокий уровень сервиса по каждому из этих направлений. Достижения компании подтверждены многочисленными наградами, среди которых — «Марка № 1 в России», премии «Компания года» и «Бренд года».

ПОКРОВ, ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Москва, 115114, а/я 39
8 (495) 971-46-62
8 (495) 971-00-89
office@pbig.ru
www.pbig.ru

ПОРТНЕР

АРХИТЕКТУРНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
АВТОРСКИЙ НАДЗОР,
ТЕХНИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ



Россия, Москва, 107996,
ул. Гиляровского, д. 65
8 (495) 786-80-44
office@portner.ru
www.portner.ru

НЭО ЦЕНТР, КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА

КОНСАЛТИНГ, ОЦЕНКА, ИНЖИНИРИНГ



Россия, Москва, 127055,
ул. Новослободская, д. 41
8 (495) 739-39-77
info@neoconsult.ru
www.neoconsult.ru

ПРЕМЬЕР, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО



Россия, Москва, 119435,
Большой Саввинский пер., д. 16/14,
стр. 3
8 (495) 662-57-90
info@pr-holding.ru
www.pr-holding.ru

ОВЕНТАЛ ФМ

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Москва, 140102,
Балаклавский пр-т, д. 28Б, стр. 1
8 (495) 543-96-93
hs@ovental.ru
www.ovental.ru

ПРОДЖЕКТ МЕНЕДЖМЕНТ

ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ,
ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО,
ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Москва, 121357,
ул. Верейская, д. 17
8 (495) 118-94-25
8 (495) 620-70-19
info@1pm.com.ru
www.1pm.com.ru

ПЖИ, ГК

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, АГЕНТСТВО
НЕДВИЖИМОСТИ, ИНВЕСТИЦИИ



Россия, МО, Подольск, 142100,
ул. Б. Зеленовская, д. 62/2
8 (495) 926-21-12
8 (4967) 55-40-12
pgi@pgi.su
www.pgi.su

Р7 ГРУПП

ТЕХНИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ,
ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ,
КОММЕРЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ, КЛИНИНГ



Россия, Москва, 123112,
ул. Тестовская, д. 10
8 (495) 988-47-77
8 (495) 956-03-70
info@r7-group.com
www.r7-group.com



Сити XXI век

ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ

ИНТЕРВЬЮ

В КАЖДОМ КОМЬЮНИТИ — СВОИ ТОНКИЕ НАСТРОЙКИ

Директор по развитию социально-градостроительной концепции «Миниполис» девелоперской компании «Сити-XXI век»

Ольга Володина



Все больше девелоперов берет на себя не только управление возведенными домами, но и работу с сообществами жителей. Доверие между соседями помогает построить по-настоящему комфортную среду с интересными функциями. В девелоперской компании «Сити-XXI век» создание таких сообществ прописано в социально-градостроительной концепции «Миниполис».

Как появилась идея с сообществами?

Когда в 2009-м появилась концепция «Миниполис», она касалась комплексного освоения территории, чисто материальных объектов. Но нам хотелось сделать нечто большее. Девелоперский цикл не заканчивается строительством и сдачей объекта. Наступает новый этап — заселения, управления, развития инфраструктуры и пр. Чтобы миниполис стал полноценным местом для жизни, надо было создать условия для появления соседского сообщества.

С чего вы начали?

С соседских клубов. Первый открылся в Строгино в 2013 году. Его концепцию мы создавали вместе с жителями, когда комплекс уже был заселен. Сначала он работал как досуговый центр с театральной и танцевальной студиями, спортивными секциями, лекциями. Через полгода появился первый стартап. Мама, сидевшая дома с тремя детьми, открыла школу французского языка. Сегодня 60% активностей в клубе обеспечивают жители.

Кто из жителей оказался самым активным?

Образованные молодые мамы, которые хотят работать, но имеют мало возможностей реализовать себя, — гигантский потенциал для соседского сообщества. Вторая группа — де-

ти, им всегда необходимо внимание. Родителям намного проще привести ребенка к знакомым людям, в данном случае — к соседям. Уровень доверия внутри сообщества гораздо выше.

Когда мы начинали, то думали, что придут в основном пожилые люди, но на практике главной аудиторией оказались женщины и мужчины от 35 до 50, дети 3-7 лет и подростки.

Как вы привлекли занятых людей?

Им необходимо расслабиться, как никому другому. У мужчин популярен бокс и капоэйра. Для подростков помимо спорта есть экскурсии, поездки в летние лагеря. Когда мы открыли соседский клуб в миниполисе «Радужный» в городе Видное, то поняли, что аудитории отличаются. В «Строгино» большинство составляют молодые семьи с детьми. В «Радужном» немало людей в возрасте. Жители пенсионного возраста охотно занимаются благоустройством, у них популярны паломнические поездки и экскурсии. Не могу сказать, что за три года мы привлекли всех. Но люди почувствовали доверие к нашим проектам. С этой точки зрения они состоялись.

Каких ресурсов это потребовало?

Мы выделили помещение и вложились в ремонт. Понадобилась также небольшая команда, которая запустила проекты и сейчас занимается администрированием. Нам было важно создать устойчивую, самокупаемую историю, которая могла бы развиваться без нашего участия. Все услуги платные, они покрывают текущие расходы клуба на зарплату преподавателей и тренеров, коммунальные платежи.

За какое время система стала самокупаемой?

Поскольку мы начинали очень осторожно, тестировали разные вари-

анты, это заняло порядка двух лет. В сентябре откроется третий клуб в миниполисе «Самоцветы» в Люберцах, и там выход на самоокупаемость состоится через полгода, потому что мы уже умеем это делать.

В ваших комплексах возникла бизнес-среда для семейного предпринимательства, рассчитанного на местный спрос. Как это получилось?

Если продать помещения, то невозможно влиять на бизнес, который туда придет. Мы решили сдавать их в аренду, причем преимущественно своим жителям. Предоставили льготы для социальных сервисов, проводили промоакции. В итоге в «Строгино» около 60% помещений сдано собственникам квартир. Предприниматель хочет привлечь и удержать соседей в качестве постоянных клиентов, а значит, должен поддерживать высокое качество.

Нужно ли это в развитом районе со сложившейся коммерческой инфраструктурой?

Конечно, мощный торгово-развлекательный объект сильно оттягивает клиентуру у «домашних» бизнесов. Но потребность в качественных нишевых сервисах все равно остается. При правильной концепции маленькие магазины, кафе создают приятную для многих альтернативу большому ТРК.

Какой из комьюнити удался лучше?

Трудно оценить. Разная среда, разные люди — разные комьюнити. В каждом срабатывают свои тонкие настройки. В Строгино больше бизнеса, спорта и драйва. В Видном — более домашняя история с совместными поездками, пикниками. Мы не сразу поняли, как расшевелить эту аудиторию, и чуть дольше с ней работали, но в итоге все состоялось. Для нас это ценный результат.

МОСКВА

РЕАЛИСТ

КОНСАЛТИНГ, АГЕНТСТВО
НЕДВИЖИМОСТИ, ОЦЕНКА,
ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ



Россия, Москва, 125167,
ул. Красноармейская, 11, корп. 10
8 (495) 966-07-70
kaledin@realistate.ru
www.realistate.ru

СИНУР, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ,
СТРОИТЕЛЬСТВО,
АРЕНДА И ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Москва, 125212,
Ленинградское шоссе, д. 29
8 (495) 785-81-12
info@sinur.ru
www.sinur.ru

РКТ-ИНЖИНИРИНГ

СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА,
ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ИНЖИНИРИНГ



Россия, Москва, 119017,
Пыжевский пер., д. 5, стр. 1
8 (495) 777-85-97
rkt@rkt.ru
www.rkt.ru

СИТИ-XXI ВЕК

ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Москва, 129085,
пр. Мира, д. 95, стр. 3
8 (495) 933-39-19
8 (495) 933-39-20
press@city-xxi.ru
www.city-xxi.ru

САВВА, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

УПРАВЛЕНИЕ, КОНСАЛТИНГ, ИНВЕСТИЦИИ,
БРОКЕРИДЖ



Россия, Москва, 125047,
ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 6, стр. 1
7 (915) 312-82-80
7 (926) 247-27-70
pr@expertconsult.ru
www.expertconsult.ru

СМТ-ВЦ

КОМПЛЕКСНЫЕ СИСТЕМЫ БЕЗОПАСНОСТИ,
ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ,
КОНТРОЛЬ ДОСТУПА,
ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМ БЕЗОПАСНОСТИ



Россия, Москва, 117105,
Варшавское шоссе, д. 37А, стр. 8
а/я №2
8 (495) 916-61-00
info@smtrade.ru
www.smt-vc.ru

САВВИНСКАЯ-СЭЙЕ/ БЦ «ЯПОНСКИЙ ДОМ»

БРОКЕРИДЖ, УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Москва, 119435,
Саввинская наб., 15
8 (495) 258-43-00
8 (495) 258-33-75
business@japanhouse.ru
www.japanhouse.ru

СОФТЛАЙН ТРЕЙД

КОМПЛЕКСНЫЕ
ИТ-РЕШЕНИЯ



Россия, Москва, 115114,
Дербеневская наб., д. 7, стр. 8
8 (495) 232-00-23
info@softline.ru
www.softline-erp.ru

СЕВ. Р. ДЕВЕЛОПМЕНТ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ, СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ,
УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ, ИНВЕСТИЦИОННЫЙ
КОНСАЛТИНГ



Россия, Москва, 105120,
ул. Н. Сыромятническая, д. 10, стр. 2
8 (495) 545-44-01
info@severindevelopment.ru
www.severingroup.ru
www.severindevelopment.ru

СОЦИУМ-СООРУЖЕНИЕ

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ,
РАЗВИТИЕ ОБЪЕКТА,
ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ



Россия, Москва, 125190,
Ленинградский пр., д. 80, корп. 16
8 (495) 780-54-45
info@soor.ru
www.soor.ru



**ДЕЛИКАТНЫЙ
ПЕРЕЕЗД**

собственные ресурсы
современные технологии
грамотное планирование
комплексный подход
оперативность работ
16-летний опыт
ответственность
предсказуемый результат

ПЕРЕЕЗД

16 ЛЕТ планирования и организации переездов различного масштаба.

Сотрудничество с компанией «Деликатный переезд» –
всегда **предсказуемый результат.**

МОСКВА

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

НИЖНИЙ НОВГОРОД

РОСТОВ-НА-ДОНУ

www.pereezd.ru

+7 (495) 921 30 18

МОСКВА

СПЕКТРУМ, ГК

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ
И СТРОИТЕЛЬСТВОМ, ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК,
КОНСАЛТИНГ



Россия, Москва, 105005,
наб. им. Академика Туполева, д. 15,
корп. 29
8 (495) 981-68-88
spectrum@spgr.ru
www.spectrum-group.ru

СТАТУС, ГК

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ,
ДЕВЕЛОПМЕНТ, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Москва, 125319,
Большой Коптевский проезд, д. 6
8 (495) 223-63-92
8 (499) 151-19-11
info@group-status.com
www.group-status.ru

ТРИНОВА

ПРОЕКТИРОВАНИЕ ОСВЕЩЕНИЯ,
СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ОСВЕЩЕНИЕМ,
ПОСТАВКА ОСВЕТИТЕЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ



Россия, Москва, 109004,
ул. Николаямская, д. 28/60, стр. 1
8 (495) 989-29-10
trinova@trinova.ru
www.trinova.ru

ФЕРРО-ЭСТЕЙТ

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ,
УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ И НЕДВИЖИМОСТЬЮ,
УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Москва, 121353,
ул. Беловежская, д. 4
8 (495) 744-56-11
info@ferro-estate.ru
www.ferro-estate.ru

ФМ-КРАФТ

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ, МОНТАЖ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ



Россия, Москва, 117198,
Ленинский пр., д. 113/1
8 (495) 956-56-10
8 (495) 956-56-11
info@fm-craft.ru
www.fm-craft.ru

ФОРБО ФЛОРИНГ

ПОКРЫТИЯ ДЛЯ ПОЛА,
ДИЗАЙН



Россия, Москва, 115280,
ул. Ленинская Слобода, д. 19, оф. 29
8 (495) 269-18-21
8 (495) 269-18-25
moscow-office@forbo.com
www.forbo-flooring.ru

ФТС МАКОНОМИ

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, КОНСАЛТИНГ,
ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ,
АВТОМАТИЗАЦИЯ БИЗНЕС-ПРОЦЕССОВ



Россия, Москва, 127006,
Долгоруковская ул., д. 36, стр. 3
8 (495) 950-54-69
info.ru@fts-eu.com
www.fts-eu.com

ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ (ЦНЭС), ГК

ОЦЕНКА, СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА,
СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА



Россия, Москва, 107023,
ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3
8 (495) 258-37-33
8 (495) 640-65-05
mail@ciep.ru
www.ciep.ru

ЦЕНТРОТРАСТ, ЗАО

УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫМИ ФОНДАМИ,
ПАЕВЫМИ, НЕГОСУДАРСТВЕННЫМИ
ПЕНСИОННЫМИ ФОНДАМИ



Россия, Москва, 115088,
ул. 1-я Дубровская, д. 13А, стр. 2
8 (495) 640-12-40
info@centrotrust.ru
www.centrotrust.ru

ШУКО ИНТЕРНАЦИОНАЛ МОСКВА

ФАСАДЫ, ОКНА, ДВЕРИ, ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ



Россия, МО, Химки, 141400,
ул. Ленинградская, вл. 39
8 (495) 937-52-37
office@schueco.ru
www.schueco.ru

МОСКВА

ЭКОДОЛЬЕ, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ЭКОЛОГИЧНЫЕ
И ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ



Россия, Москва, 125167,
Ленинградский пр-т, д. 37А, корп. 14/7
8 (495) 660-17-00
moscow@ecodolie.ru
www.ecodolie.ru

ЭЛМА

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Москва, 125130,
ул. Выборгская, д. 22
8 (499) 215-87-67
info@elmagroup.ru
www.elmagroup.ru

ЭНЕРГОСТАР

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
УБОРКА



Россия, Москва, 119072,
Болотная наб., д. 15, корп. 1
8 (495) 374-52-99
zakaz@climatstar.ru
www.climatstar.ru

ЯКОВЛЕВ И ПАРТНЕРЫ

КОНСАЛТИНГ, СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА,
ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

ЯКОВЛЕВ & ПАРТНЕРЫ

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

Россия, Москва, 105064,
Большой Казенный пер., д. 2, а/я 82
8 (495) 956-29-92
8 (495) 956-29-93
info@matec.ru
www.matec.ru

**ЭКСПЕРТНАЯ
ИНЖИНИРИНГОВАЯ
КОМПАНИЯ**

СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ,
ФИНАНСОВО-ТЕХНИЧЕСКИЙ АУДИТ



Россия, Москва, 127018,
Октябрьский пер., д. 8, стр. 2
8 (495) 640-22-34
info@stroiaudit.ru
www.stroiaudit.ru

ВСЕ О НЕДВИЖИМОСТИ
И СТРОИТЕЛЬСТВЕ

NSP.RU

БЭНПАН®

Технология БЭНПАН®

БЭНПАН — это комплекс разработанных методик, регламентов, стандартов проектирования, производства и строительства. Технология БЭНПАН позволяет строить дома, коттеджи, малоэтажные здания, объекты социально-культурного и промышленного назначения. Основным видом выпускаемой продукции по технологии БЭНПАН являются панели БЭНПАН и БЭНПАН+. Строительство по технологии БЭНПАН — это капитальное домостроение из железобетонных ребристых панелей. Дома, построенные по технологии БЭНПАН, пожаробезопасны, рассчитаны на длительный срок эксплуатации (более 50 лет) и соответствуют всем экологическим стандартам качества.

Проектирование

Проектирование в рамках технологии БЭНПАН включает в себя эскизное и архитектурное проектирование, а также создание уникального рабочего чертежа каждой панели по стандарту "проектирование по технологии БЭНПАН".

Работа над проектом ведется на базе программного комплекса Revit, реализующего принцип информационного моделирования зданий. Параллельная работа над всеми разделами проекта позволяет уменьшить сроки проектирования панелей с заложенными технологическими отверстиями под прокладку инженерных коммуникаций.

Производство

МОБИЛ СТРОЙ XXI – домостроительный комбинат нового поколения. Основным видом продукции являются стеновые панели и плиты перекрытий БЭНПАН/БЭНПАН+. На заводе также производятся и другие железобетонные изделия, есть производство пенопласта, цех металлообработки, цех деревообработки, производство окон и дверей. Вся продукция проходит проверку в аккредитованной сертифицированной лаборатории.

Строительство

Строительство по технологии БЭНПАН осуществляется специализированным подразделением по специально разработанным регламентам монтажа панелей БЭНПАН и БЭНПАН+.



Технология БЭНПАН®



Панели, произведенные по технологии БЭНПАН®, представляют собой железобетонные ребристые панели из фибробетона с предустановленным утеплением. В железобетонных ребристых панелях и плитах перекрытий БЭНПАН® в заводских условиях устанавливаются закладные детали для инженерных коммуникаций и закладные детали для быстрой и точной сборки. Панели БЭНПАН® характеризует высокая энергоэффективность и высокая скорость строительства. Соответствие всем экологическим стандартам и стандартам качества позволяет использовать панели БЭНПАН® в строительстве жилых домов, детских садов, школ и общественных учреждений.

Железобетонные ребристые панели БЭНПАН® применяются в качестве несущих конструкций здания в среднеэтажном строительстве. Применение технологии БЭНПАН® в среднеэтажной и коттеджной застройке позволяет значительно сократить сроки строительства объектов благодаря высокой заводской готовности и возможности строительства в любое время года.

Панели БЭНПАН® обладают высокими теплоизоляционными свойствами и полностью соответствуют российским стандартам пожарной и экологической безопасности. Производство панелей БЭНПАН® ведется на собственном домостроительном комбинате компании МОБИЛ СТРОЙ XXI в Новой Москве.

Технология БЭНПАН+®



Технология БЭНПАН+® представляет собой железобетонные ребристые панели с встроенным внешним утеплением. Уникальное отличие железобетонных панелей БЭНПАН+® — наличие предустановленной в заводских условиях монтажной подсистемы для вентилируемых фасадов.

Области применения железобетонных ребристых панелей БЭНПАН+®:

- несущие конструкции зданий в малоэтажном строительстве
- ограждающие конструкции в монолитном строительстве

Применение панелей БЭНПАН+® в качестве ограждающих конструкций в монолитном домостроении позволяет значительно сократить сроки строительства за счет готовой монтажной подсистемы для вентилируемого фасада. Использование панелей БЭНПАН+® позволяет отказаться от промежуточных этапов монтажа вентилируемого фасада — установки утеплителя, кронштейнов и вертикальных направляющих, — и значительно сократить расходы на строительство.

Применение технологии БЭНПАН+® в коттеджном и среднеэтажном строительстве позволяет значительно сократить сроки строительства благодаря высокой заводской готовности и возможности всепогодного строительства.



ПРОЧНОСТЬ И ДОЛГОВЕЧНОСТЬ

Новейшие технологии производства материалов и контроль качества обеспечивают надежность и долговечность домов и сооружений, построенных по технологии БЭНПАН. Срок службы дома более 50 лет.



СКОРОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

Благодаря высокой заводской готовности всех элементов монтаж здания осуществляется в любое время года. Сборка коробки частного дома по типовому проекту занимает всего 2-4 дня.



ЭКОЛОГИЧНОСТЬ

Железобетонные изделия БЭНПАН имеют сертификат экологической безопасности российской системы сертификации ЭКОСЕРТИФИКА и международный экологический сертификат ISO 14001.



ISO
14001



ПОЖАРОБЕЗОПАСНОСТЬ

Панели БЭНПАН и БЭНПАН+ это негорючие строительные материалы (НГ). Армированные несущие панели из фибробетона соответствуют требованиям нормативных документов пожарной безопасности, предел огнестойкости R45.



ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ

Панели БЭНПАН с типовым утеплением обладают коэффициентом сопротивления теплопередаче 3,2 R*м2С/Вт, что позволяет строить энергоэффективные дома и приводит к значительному сокращению затрат на энергопотребление.



РАЗНООБРАЗИЕ

Использование технологии БЭНПАН дает возможность создавать современные уютные дома на любой вкус. Мы можем адаптировать под нашу технологию практически любой ваш проект.

НИЖНИЙ НОВГОРОД

ИДЕМ, КОНСУЛЬТАНТЫ ПО ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

УПРАВЛЕНИЕ, КОНСАЛТИНГ,
БРОКЕРИДЖ, МАРКЕТИНГ



Россия, Нижний Новгород, 603115,
ул. Белинского, д. 55А, офис 301
8 (831) 432-20-08
8 (831) 432-14-48
info@idem-nn.ru
www.idem-nn.ru

МЕТАЛЛИМПРЕСС

СТРОИТЕЛЬСТВО, ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
ИНЖИНИРИНГ,
СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ



Россия, Нижний Новгород, 603005,
ул. Варварская, д. 7, офис 16
8 (831) 272-39-99
mimpress@mail.ru
www.mimpress.ru

ВАШ ОФИС, УК

ЭКСПЛУАТАЦИЯ, УПРАВЛЕНИЕ,
ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Нижний Новгород, 603104,
ул. Нартова, д. 6
8 (831) 278-90-48
8 (831) 278-64-34
kcv@orbital.nnov.ru
www.vash-office.nnov.ru

РЦМТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Нижний Новгород, 603006,
ул. Ковалихинская, д.8
8 (831) 419-68-68
8 (831) 419-60-80
solodky@wtcnn.ru
www.wtcnn.ru

ГЛОБАЛ РИЭЛТИ

ЭКСПЛУАТАЦИЯ, УПРАВЛЕНИЕ,
ДЕВЕЛОПМЕНТ, ЗАСТРОЙЩИК



Россия, Нижний Новгород, 603006,
ул. Горького, д. 121, офис 200
8 (831) 410-57-00
ch-r@mail.ru
www.globalrealty-nn.ru

СЕРЕБРЯНЫЙ ВЕК-РИЭЛТИ

УПРАВЛЕНИЕ,
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Нижний Новгород, 603000,
ул. Белинского, д. 32
8 (831) 439-50-30
sv-rierty@mail.ru

ЖИЛСТРОЙ-НН

СТРОИТЕЛЬСТВО, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
УПРАВЛЕНИЕ, ИНВЕСТИЦИИ



Россия, Нижний Новгород, 603004,
пр. Ленина, д. 100
8 (831) 257-77-57
sk63@mail.ru
www.zhilstroy.nnov.ru

СТОЛИЦА НИЖНИЙ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Нижний Новгород, 603006,
ул. Горького, д. 117
8 (831) 296-09-01
stnn@stnn.ru
www.stnn.ru

НА РЫНКЕ НАЧАЛ ПРОСЛЕЖИВАТЬСЯ ОПТИМИЗМ



Генеральный директор компании IDEM, полномочный представитель РГУД в Нижнем Новгороде и Нижегородской области Екатерина Гресс

Представительство РГУД в Нижнем Новгороде официально открыто в 2014 году. Оно регулярно проводит бизнес-завтраки, посвященные актуальным проблемам коммерческой недвижимости, организует «круглые столы». В декабре 2015 года представительство провело Рождественский саммит, ставший для участников местного рынка недвижимости главным тематическим событием года.

Каковы сегодня настроения на местном рынке недвижимости?

Они эволюционируют. Если в 2015 году преобладали панические, то в 2016-м игроки перешли в фазу разумной экономики — научились гибко и оперативно реагировать на вызовы, меняющуюся государственную политику и рыночную конъюнктуру.

Можно констатировать, что на середину 2016 года и инвесторы, и девелоперы осознали сложившуюся ситуацию и приняли новые правила игры. Компании подстроились под реалии. Каждый сегмент недвижимости переживает изменения по-разному: если говорить о жилой недвижимости, то я бы назвала этот рынок, скорее, консервативным нежели лабильным. Продажи упали у всех девелоперов, но динамика разная, все зависит от стадии и готовности проекта.

Мы наблюдаем серьезное сокращение количества вакантных офисных площадей, цены существенно упали. Ставки в аренде не набирают дина-

мику — в регионе большой профицит. Ставки аренды в торговле — разные, новые проекты вынуждены прибегать к демпингу. Активно развивается сегмент гостиничной недвижимости.

Есть ли какие-либо позитивные изменения?

Говорить о позитивных трендах рано, но некий оптимизм на рынке начал прослеживаться.

Какие события можно рассматривать как драйверы роста для Нижнего Новгорода?

Основными драйверами развития можно назвать предстоящий Чемпионат мира по футболу и празднование 800-летия со дня основания города. К двум этим событиям и приурочены основные инфраструктурные проекты развития города.

Ваш прогноз на 2016-2017 годы?

Трудно давать прогнозы — неизвестно, как будет развиваться экономика, тренды не до конца сформировались.

Развитие Нижнего Новгорода будет лежать в качественной плоскости. Все сегменты сейчас перенасыщены, везде имеется профицит. Грамотное предложение формирует спрос — компании, которые найдут баланс между качественными и эмоционально окрашенными услугами, безусловно, останутся на рынке.

Что может привести к развитию региона в среднесрочной перспективе?

ве? Чего не хватает для «инвестиционного чуда»?

Нижний Новгород — очень большой и красивый город, столица Приволжского федерального округа. Это крупный промышленный центр, на территории которого функционируют более 160 крупных и средних промышленных предприятий. Безусловно, город сталкивается с рядом проблем: экологическими, отсутствием сетей, минимальным количеством комфортных зон для отдыха.

К развитию региона может привести создание комфортной среды для горожан, озеленение парковой зоны и создание более понятной и продуктивной, а главное, долгосрочной стратегии развития города.

Как говорят наши политики, не хватает денег. Плюс чудо, в том числе инвестиционное, просто так не случается, нужны инициативы и поддержка этих самых инициатив.

Какие события, организованные или поддержанные представительством за последний год, вы бы хотели отметить?

Представительство ведет активную работу в городе и вовлекая сопричастные регионы: Чебоксары, Киров, Уфа и пр. Мы регулярно проводим бизнес-завтраки на злободневные темы. Очень хорошо был воспринят на рынке прошедший в конце года Рождественский саммит.

Мы поддерживаем любые запросы, активно участвуем в жизни города, выступаем на саммитах и форумах, посвященных благоустройству и развитию региона. Например, в июне выступили с презентацией на форуме «Будущее города», задачей которого является поступательное, интенсивное развитие города как конкурентоспособного экономического пространства.

**ОСНОВНЫМИ ДРАЙВЕРАМИ РАЗВИТИЯ
МОЖНО НАЗВАТЬ ПРЕДСТОЯЩИЙ ЧЕМПИОНАТ
МИРА ПО ФУТБОЛУ И ПРАЗДНОВАНИЕ
800-ЛЕТΙΑ СО ДНЯ ОСНОВАНИЯ ГОРОДА**

НИЖНИЙ НОВГОРОД



Fitch Ratings в июле подготовило долгосрочные рейтинги Нижнего Новгорода в иностранной и национальной валюте на уровне «ВВ-». Рейтинговое агентство изменило экономический прогноз, который в прошлом году был негативным, но стабильный. Однако это не означает, что ситуация в городской экономике, а тем более на рынке недвижимости изменилась в лучшую сторону.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

По итогам 2015 года в Нижнем Новгороде введено в эксплуатацию 442 200 кв.м жилья, что в два раза меньше показателя 2014 года. По итогам I полугодия 2016-го введено 213 300 кв.м, что на 85% больше, чем в соответствующий период 2015-го.

К концу 2016 года планируется ввести 597 000 кв.м, из них 497 000 кв.м — в многоквартирных домах.

По данным Нижегородского центра научной экспертизы, на II квартал 2016 года средняя стоимость квадратного метра жилья эконом- и бизнес-класса в Нижнем Новгороде

де установилась на уровне 62 000 и 78 000 руб. и по отношению к I кварталу снизилась на 0,3 и 5,3% соответственно. Квадратный метр жилья премиум-сегмента в конце II квартала стоил около 92 000 рублей.

Инвесторы осторожно берутся за новые проекты — большая их часть либо завершает уже начатое строительство отдельных объектов, либо занимается возведением новых очередей существующих комплексов. Тем не менее на 2016-2017 годы в Нижнем Новгороде запланирована сдача нескольких комплексов, относящихся к премиум- и бизнес-сегменту: «Европейский квартал» на углу улицы Тимирязева и Оранжерейного тупика, «Сердце Нижнего» на улице Ильинской; «Славянский» в границах улиц Белинского, Студеной, Славянской и Тверской; «Дом с террасами» на пересечении улиц Максима Горького, Малой Ямской и Ильинской; «Маршал Град» в районе Окского съезда, «Каравайха» на проспекте Гагарина и «Атлант Сити» на улице Родионова. В сегменте «эконом» также в основном работают уже зашедшие ранее

на площадки застройщики, крупнейшими из которых являются «Жилстрой-НН» (ЖК «Бурнаковский», микрорайон «Юг») и «Столица Нижний» (ЖК «Седьмое небо», «Цветы», «Акварин»). Активно ведется строительство в районе Казанского шоссе (ЖК «Академический» и «Красная поляна»), улицы Ларина (ЖК «Анкудиновский парк»).

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По итогам 2015 года в Нижнем Новгороде отмечен значительный ввод качественных офисных площадей — более 42 000 кв.м, что на 9% больше, чем в 2014 году. Произошло это на фоне кризиса и снижения уровня деловой активности. На ближайшее время ввода новых объектов не запланировано.

Средняя ставка аренды в классифицированных бизнес-центрах составляет 800-950 руб./кв.м. В среднем средневзвешенная стоимость аренды офисных помещений относительно прошлого года по городу снизилась на 7-8%. Многие офисные центры вы-



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
С УЧЕТОМ ПОТРЕБНОСТЕЙ ВАШЕГО БИЗНЕСА

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

нуждены работать с дебиторской задолженностью.

Доля вакантных офисных площадей в городе увеличилась на 10-20% в зависимости от объекта. Сильнее всего пострадал класс А. Наибольшим спросом пользуются концептуальные бизнес-центры, преимущественно класса В, с лучшей транспортной доступностью и наличием собственной парковки. В бизнес-центрах с удачным местоположением и проработанной концепцией арендная ставка сохранилась на прежнем уровне или снизилась незначительно, доля вакантных площадей практически не увеличилась. Современные качественные БС класса В выдерживают ставки на уровне 1000 руб./кв.м/мес.

На протяжении последних 5-7 лет продолжается тенденция переноса деловой активности из исторического центра города. В рамках подготовки к ЧМ-2018 особое внимание уделяется развитию Канавинского района (на территории Стрелки), что способствует развитию там коммерческой недвижимости в целом и офисной функции в частности.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В Нижнем Новгороде функционируют 29 объектов качественной торговой недвижимости общей площадью 1 187 858 кв.м, арендопригодной — 784 857 кв.м. В 2015 году было введено 166 198 кв.м торговой недвижимости. Это рекордный для города показатель.



По итогам I полугодия 2016 года Нижний Новгород занял третье место среди российских городов-миллионников (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) по обеспеченности качественными торговыми площадями. По данным Colliers International, этот показатель в городе составил 544 кв.м на 1000 жителей.

В концептуальных суперрегиональных популярных торговых центрах («Мега», «Фантастика», «Республика», «Лобачевский Plaza») уровень вакант-

ных площадей находится на уровне 3-6%. В торговых центрах «Седьмое небо», «ЦУМ», «РИО» уровень вакантных площадей увеличился до 10-12%. В «неустойчивых» торговых центрах («Ганза», «Шоколад», «Индиго Life») уровень вакантных площадей может достигать 30% и более.

По итогам I полугодия 2016 года средние ставки аренды помещений в востребованных торговых центрах на 1-2-х этажах составляют 2000-2500 руб./кв.м. В менее популярных — 1000-12 000 руб./кв.м.

ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ В 2015 ГОДУ

Объект	Адрес	Общая площадь/ полезная площадь, кв.м	Застройщик / Инвестор
ТРЦ «НЕБО»	ул. Большая Покровская, 82	141 275 / 70 698	ГК «Электроника» и «Союз Маринс Груп»
ТРЦ «Жар-Птица»	пл. Советская, 5	100 000 / 60 000	ГК «Столица Нижний»
ТЦ «Крым»	Южное шоссе, 1	42 000 / 22 000	ООО «Жилстрой-НН»
ТЦ «Олимп»	ул. Верхне-Печерская, 7Б	20 000 / 7000	ООО «Гранд»
ТЦ «Звезда»	пр. Молодежный, 2а	8000 / 6500	ООО «Регион-Логистик»

Данные представительства РГУД в Нижнем Новгороде



ЖИЛАЯ И КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
♦ Помощь в выборе идеального пространства для жизни и работы

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22



МЫ ОЖИДАЕМ ПЕРВЫЕ ПОЗИТИВНЫЕ ПЕРЕМЕНЫ К КОНЦУ ЭТОГО ГОДА

Директор по управлению проектами и инвестициями ГК «ЁЛКА девелопмент», полномочный представитель РГУД в Новосибирской области Максим Марков



Представительство РГУД в Новосибирской области — самое молодое, оно создано в середине 2016 года. В то же время в составе Гильдии уже давно работает множество компаний из региона, в том числе крупных. В ближайших планах представительства — участие в форуме PROEstate-2016 и проведение в ноябре специализированной городской конференции «Город завтра».

Какова ситуация на местном рынке недвижимости?

Объемы сделок купли-продажи на рынке коммерческой недвижимости сегодня ничтожно малы. Это обусловлено отрицательной динамикой ставок аренды, которые отражаются на доходности, что делает инвестиции в коммерческую недвижимость в текущей ситуации малопривлекательными. В целом рынок замер в ожидании улучшения общей экономической ситуации и роста потребления, его

на 17% снизилось количество зарегистрированных ДДУ. Но в мае 2016-го такое падение составило уже более 40% — 2075 договоров по сравнению с 3465! Участников рынка жилищного строительства, по нашим прогнозам, ждут в этом году драматичные события.

Есть ли какие-либо сегменты рынка, которые не затронул кризис?

До сих пор демонстрирует положительную динамику сектор сделок по купле-продаже складских площадей. Дело в дефиците качественных логистических услуг. На протяжении минимум 10 лет средневзвешенная цена квадратного метра, предлагаемого к покупке, постоянно растет. Под этот спрос девелоперы и инвесторы предлагают новые объемы, в том числе и за счет редевелопмента существующих складских комплексов, повышают их качество и выставляют на продажу по более высокой цене.

штабов на территории Новосибирской области не запланированы.

Ваш прогноз развития рынка на 2016-2017 годы?

Мы ожидаем первые позитивные перемены на рынке недвижимости уже к концу этого года, когда, на наш взгляд, затормозится падение потребления, которое начнет расти уже в первой половине 2017-го. Сначала на это отреагирует коммерческая недвижимость — и в первую очередь арендные ставки на логистические комплексы, затем — торговая и офисная недвижимость. Когда же улучшение экономики почувствуют в своих кошельках массовые потребители, начнут расти объемы продаж жилья. Мы ожидаем его во второй половине 2017 года.

Что может привести к росту, развитию региона в среднесрочной перспективе?

Дать мощный толчок к развитию нашего региона способна только комплексная программа развития в совокупности с эффективной системой работы с инвесторами, которых на данный момент, к сожалению, просто не существует.

КОГДА УЛУЧШЕНИЕ ЭКОНОМИКИ ПОТРЕБИТЕЛИ ПОЧУВСТВУЮТ В СВОИХ КОШЕЛЬКАХ, НАЧНУТ РАСТИ ОБЪЕМЫ ПРОДАЖ ЖИЛЬЯ

игроки смогут без особых потерь пережить очередной кризисный период.

На рынке жилой недвижимости девелоперы и застройщики пытаются не замечать надвигающейся проблемы, связанной с перекосами в структуре предложения и падением реального спроса. Например, сегодня в Новосибирске однокомнатные квартиры составляют 62% от общего предложения квартир в новостройках, хотя основным драйвером на рынке первичного жилья становятся полные семьи, улучшающие жилищные условия.

По итогам первых пяти месяцев текущего года в Новосибирской области

Новосибирск не входит в список городов-участников ЧМ-2018. Запланированы ли в городе соразмерные события, которые могли бы привлечь инвестиции в регион?

Прошлые два года Новосибирск принимал у себя Дельфийские игры, международные детские игры «Спорт. Искусство. Интеллект», международную гимнастраду и пр. Они привлекли существенные строительно-девелоперские ресурсы. Но сегодня эти масштабные мероприятия «переданы» для проведения другим регионам. К сожалению, на ближайшее время мероприятия все-российского или международного мас-

Каковы ближайшие планы представительства? Что уже сделано с момента создания?

В этом году мы стали партнерами VI Ежегодного регионального форума «CESA: Коммерческая недвижимость», в июле приняли участие в Байкальском саммите. Планируем участие в форуме PROEstate.

В ноябре этого года совместно с мэрией Новосибирска мы запланировали городскую конференцию, посвященную проблемам градостроительства и благоустройства «Город завтра», на которой обсудим лучшие практики России и зарубежья.

НОВОСИБИРСК



За два года экономического кризиса баланс спроса и предложения на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска так и не наступил. Если арендодатели по-прежнему готовы к большому дисконту, то продавцы торговых, офисных и складских площадей часто считают скидку неприемлемой. Цены на жилую недвижимость по итогам первого полугодия 2016 года продемонстрировали отрицательную динамику. При этом падение цен на рынке вторичной недвижимости в два раза превысило снижение в новостройках. И эта тенденция продолжается.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

В 2015 году в Новосибирске сдано 1,7 млн кв.м — 1596 жилых зданий, в том числе 132 многоэтажных дома площадью 1,494 млн кв.м (30 478 квартир). Это на 17% больше, чем в 2014 году. Однако рост обеспечен жильем, которое было заложено еще до сложной экономической ситуации, поэтому в ближайшие годы будет наблюдаться спад объемов строительства.

По данным Управления архитектурно-строительной инспекции мэрии Новосибирска за первое полуго-

дие 2016 года введено в эксплуатацию 503 объекта жилого назначения общей площадью 537 349 кв.м жилья. План сдачи до конца года — 1,4 млн кв.м.

В Новосибирске продолжается развитие высотного строительства, количество введенных в эксплуатацию высотных объектов год от года растет. По итогам 2015 года построено 28 домов с высотой более 20 этажей, за I полугодие 2016-го — 15 домов.

По данным НОВОСИБИРСКСТАТА, в 2015 году средняя цена 1 кв.м жилья в Новосибирской области на первичном рынке снизилась на 0,17%, составив 48 492 руб. По итогам 2015 г.

КРУПНЕЙШИЕ СТРОЯЩИЕСЯ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ НОВОСИБИРСКА

Объект	Застройщик	Адрес	Общая площадь квартир, кв.м	Начало строительства	Окончание строительства
«Просторный»	«ДИСКУС плюс»	Бронная улица	316 776	март 2013	сентябрь 2017
«Просторный»	«Портал»	Бронная улица	110 185	март 2013	декабрь 2015
«Чистая слобода»	ДСК «КПД-Газстрой»	Спортивная улица	82 268	сентябрь 2014	март 2017
«Коллизей»	«СКМ Групп»	улица Кошурникова	86 335	март 2013	июнь 2018
«Нарымский квартал»	«СтройМастер»	улица Дуси Ковальчук	79 664	декабрь 2008	июнь 2018
«Панорама»	«Проект Панорама»	улица Немировича-Данченко	73 557	август 2013	декабрь 2018
«Ясный берег»	«Аква-Сити»	улица 1-я Чулымская	67 699	июнь 2015	декабрь 2017
«Матрешкин Двор»	СК «ВИРА-Строй»	улица Петухова	64 311	декабрь 2015	декабрь 2016
«Новомарусино»	ДЖН	улица Большая	62 558	июнь 2015	декабрь 2017



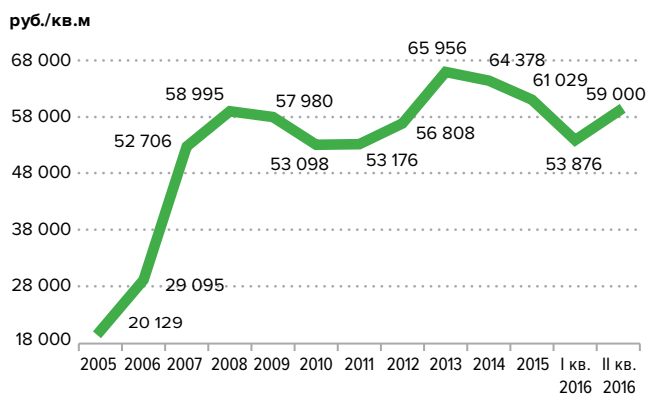
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
С УЧЕТОМ ПОТРЕБНОСТЕЙ ВАШЕГО БИЗНЕСА

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

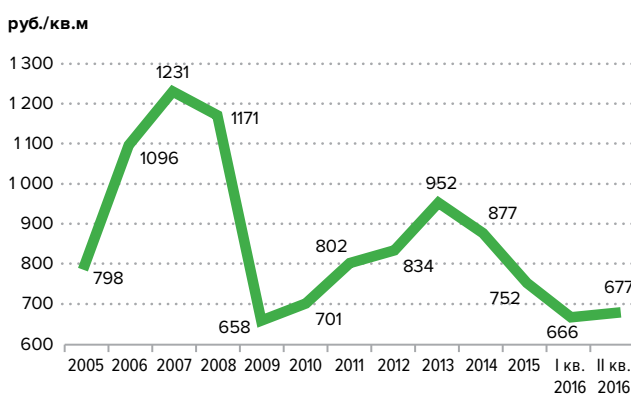
ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ, СТРОИТЕЛЬСТВО КОТОРЫХ НАЧАЛОСЬ В НОВОСИБИРСКЕ В 2015-2016 ГГ.

Объект	Застройщик	Адрес	Общая площадь квартир, кв.м	Начало строительства	Окончание строительства
«Новомарусино»	«ДЖН»	улица Большая	33 216	июнь 2015	декабрь 2017
«Начало мая»	«Квартал»	улица Лобачевского	21 757	март 2016	июнь 2018
Comfort Plus	«Партнер- Инвест»	улица Овражная	21 332	март 2016	июнь 2018
«Заельцовский»	«Сибирь Девелопмент»	улица Дуси Ковальчук	20 226	январь 2015	декабрь 2017
«Эталон»	«Элитный дом»	улица Дмитрия Донского	13 403	март 2016	сентябрь 2018
«Деловой квартал»	«Партнер- Инвест»	улица Дуси Ковальчук	13 364	март 2016	июнь 2018
«Северная корона»	«Стрижи», ГК ХК	улица Мясниковой	12 922	июнь 2016	июнь 2018
«Дунаевский квартал»	«Сибкакадемстрой» СП	улица Дунаевского	12 214	декабрь 2015	декабрь 2018
Montblanc Residence	«Центр Город Нск»	улица Щетинкина	12 051	январь 2015	июнь 2017

ДИНАМИКА УДЕЛЬНЫХ ЦЕН ПРОДАЖ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В НОВОСИБИРСКЕ



ДИНАМИКА УДЕЛЬНЫХ ЦЕН АРЕНДЫ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В НОВОСИБИРСКЕ



на рынке сложился «ценовой крест»: цены первичного рынка по факту стали выше цен жилья на вторичном рынке. Сегодня цены идут параллельным курсом — вниз. С января по июнь 2016 года средневзвешенные цены на рынке новостроек города Новосибирска показали спад на 1,7%.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В Новосибирске функционирует 70 бизнес-центров. По мнению самих управляющих компаний, из них к классу А относятся 5 бизнес-центров, к классу В+ — 9, к классу В — 41, к классу С — 15. Средняя удельная цена продажи офисного помещения по итогам I полугодия 2016 года составляет

50 165 руб./кв.м, средняя удельная цена аренды — 516 руб./кв.м.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным M1 Solutions, в Новосибирске работает более 100 торговых центров. Крупнейшие объекты: ТРЦ «Аура», ТРЦ «Галерея», ТРК «Роял Парк», МФК «Сан Сити», ТЦ «Мега», ТРЦ «Сибирский Молл». Средняя удельная цена продажи торгового помещения по итогам I полугодия 2016 года составляет 59 000 руб./кв.м, средняя удельная цена аренды — 677 руб./кв.м.

Благодарим экспертов ГК «ЕЛКА девелопмент» за подготовленные и предоставленные материалы.

ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В 2016 году на территории Новосибирской области введены в эксплуатацию 8 складских объектов общей площадью около 680 000 кв.м. И до конца года будут введены еще 4 объекта общей площадью 40 000 кв.м. Из введенных в эксплуатацию крупнейших — ПНК «Толмачево» (398 000 кв.м) и логопарк «Обь» (120 360 кв.м). Средняя удельная цена продажи промышленных объектов в Новосибирске по итогам I полугодия 2016-го составляет 21 204 руб./кв.м, средняя удельная цена аренды — 214 руб./кв.м.



ЖИЛАЯ И КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
♦ Помощь в выборе идеального пространства для жизни и работы

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

НОВОСИБИРСК

АКВА СИТИ СТРОИТЕЛЬСТВО



Россия, Новосибирск, 603132,
ул. Нарымская, д. 23
8 (383) 220-49-60
8 (383) 220-37-40
info@yasnybereg.ru
yasnybereg.ru

ЁЛКА ДЕВЕЛОПМЕНТ, ГК УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ



Россия, Новосибирск, 630112,
ул. Фрунзе, д. 242, оф. 1601
8 (383) 200-03-33
m.markov@yolka.pro
www.analytics.yolka.pro

ОТЕЛИТ

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ЗАСТРОЙЩИК, АРХИТЕКТУРА



Россия, Новосибирск, 630102,
ул. Нижегородская, д. 18, оф. 2
8 (383) 335-02-22
otelit@ngs.ru
www.otelit.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

ОМСК

FESTIVAL CITY

ЭКСПЛУАТАЦИЯ, УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Омск, 644074,
ул. 70 лет Октября, д. 19
8 (3812) 92-79-27
8 (3812) 92-79-28
toc@festmall.ru

ОМЭКС, ГК

ОЦЕНКА, ЭКСПЕРТИЗА,
АНАЛИТИКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Омск, 644010,
ул. Ч. Валиханова, д. 8
8 (3812) 31-18-10
mail@omeks.ru
www.omeks.ru

ПАРТНЕР-ДЕВЕЛОПМЕНТ

ОЦЕНКА, УПРАВЛЕНИЕ, КОНСАЛТИНГ

Россия, Омск, 644043,
ул. Фрунзе д. 4, корп. 3
8 (3812) 23-77-55
Partner-d@inbox.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

ОБНИНСК

РУУККИ РУС

ПРОИЗВОДСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ



Россия, Калужская обл., Обнинск,
249030, Киевское шоссе, 100
8 (800) 100-22-99
8 (48439) 960-33
market@ruukki.com
www.ruukki.ru

ГЛУБОКАЯ СТАГНАЦИЯ НА РЫНКЕ ПРОДОЛЖИТСЯ

Директор ООО «ОМЭКС»,
полномочный представитель РГУД в Омске
Максим Репин



Представительство РГУД в Омске открыло 2016 год Рождественским саммитом «300 лет омской недвижимости», который стал первым масштабным мероприятием в официальной программе празднования юбилея города. В условиях не самой позитивной ситуации на рынке представительство реализует несколько важных в масштабах города системных проектов. При его участии прошла классификация местных гостиниц, составлен Рейтинг застройщиков Омской области, идет паспортизация промзон.

В каком состоянии сегодня пребывает омский рынок недвижимости?

Мы наблюдаем вторую волну кризиса. С 2006 года рынок коммерческой недвижимости в Омске практически стоит. Введено в эксплуатацию несколько торговых объектов. Но ни производ-

ваны 19 млрд рублей. На эти средства проводится реконструкция и расширение наиболее проблемных и загруженных улиц. Достаивается путепровод в районе Старой Московки — это важная транспортная развязка, которая поможет освободить от пробок участок между Октябрьским и Ленинским административными округами. Виадук планируют оснастить специальными лифтами для маломобильных групп населения. Власти отчитались об окончании работ по спортивно-му комплексу в Кировском административном округе. Реконструируется здание цирка — к праздничным мероприятиям обещают закончить фасад и внутреннюю отделку. Несколько затянулись реставрационные работы в легендарной Омской крепости. Планируется открыть на ее территории музей и театр. В целом работа, конечно,

дежде, что это как-нибудь продастся. Власти, в свою очередь, должны поддерживать такие smart-проекты, а не создавать дополнительные препятствия. Наш прогноз: в ближайшие годы глубокая стагнация на рынке продолжится, мы будем кататься по дну при минимальных ценах и сокращении количества сделок.

Чем сегодня занято представительство?

К юбилею мы совместно с Омским межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости провели декларативную сертификацию всех городских гостиниц, присвоив им звездность по методике, применяемой Министерством культуры РФ для классификации отелей к ЧМ-2018. Это поможет гостям города определиться с выбором объектов проживания и в дни празднования 300-летия, и во время проведения саммита Евразийского экономического союза, запланированного на 2018 год. После получения статуса аттестующей компании мы сможем выдать отелям официальные сертификаты. Сейчас представительство совместно с Департаментом городской экономической политики Омска реализует глобальный проект по реновации промышленных зон города, с проведением паспортизации всех территорий промзон и находящихся на них объектов. В начале года мы совместно с Омским межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости провели системный анализ ведущих строительных компаний. На рейтинг застройщиков влияет множество факторов, и мы постарались учесть самые важные из них для покупателей квартир. Первые результаты были озвучены во время Рождественского саммита. В ближайших планах — провести в Омском регионе рейтинг управляющих компаний.

НЕОБХОДИМА СИСТЕМНАЯ РАБОТА ИНВЕСТОРОВ, ДЕВЕЛОПЕРОВ И ВЛАСТЕЙ. ТОЛЬКО ТАК МОЖНО РАССЧИТЫВАТЬ НА РОСТ

ственных, ни складских помещений много лет не строят. Проводят реконструкцию, но системного развития нет. Нет знаковых проектов, нет инвесторов, готовых вложить средства в это направление. Чтобы сохранить бизнес в условиях глубокой стагнации, застройщики берутся за единственное приоритетное направление — строительство жилья эконом-класса, востребованного у омичей.

Омск в этом году празднует 300-летний юбилей. Что получил город благодаря круглой дате?

Из 94 млрд рублей, которые город должен был потратить на подготовку к юбилею, реально будут инвестиро-

ведется, но ее недостаточно для стратегического рывка в развитии.

Ваш прогноз развития рынка на 2016-2017 годы?

Денег, очевидно, не появится ни в 2016-м, ни в 2017-м. Они ниоткуда не возьмутся, пока не будут приняты системные решения, после которых потребуются несколько лет кропотливой работы инвесторов, девелоперов и властей. Только так можно рассчитывать на рост. Строители должны садиться за стол переговоров с собственниками и консультантами и придумывать проекты, которые будут востребованы, находить лучшие решения, а не строить что-нибудь в на-

ОМСК



Для рынка омской недвижимости, как и для России в целом, 2015 год стал неоднозначным. Показатели активности на рынке, цены, спрос уменьшались. Однако это снижение было плавным, аналогично подъему 2010-2014 гг., из чего аналитики делают прогнозы о дальнейшем плавном снижении без резких обрывов.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

По итогам 2015 года в Омской области введено в действие 12 357 квартир общей площадью 790 200 кв.м, из них индивидуальными застройщиками — 1805 квартир общей площадью 239 600 кв.м. Ввод жилья в 2015 году отстал от показателей 2014 года на 6,8%.

По итогам I полугодия 2016 года средняя цена предложения на первичном рынке составляет 40 985 руб./кв.м (в декабре 2015 года — 42 771 руб./кв.м), на вторичном — 45 173 руб./кв.м (в декабре 2015 года — 46 659).

Доля одно- и двухкомнатных квартир в строящихся домах превышает 80%. Наибольшее количество новостроек предлагается к продаже в левобережной части города Омска — Кировском АО.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок офисной недвижимости Омска, по мнению местных экспертов, имеет низкий, но стабильный спрос, особен-

но в секторе аренды. Существенных изменений ни в цене, ни в структуре (количественном объеме) по итогам 2015 года на рынке не произошло.

С начала 2015-го в среднем по городу снижение арендных ставок на офисные помещения прошло на уровне 6,9%. По итогам года средняя ставка аренды в городе составляет 408 руб./кв.м, цена продажи — 41 888 руб./кв.м. По итогам I полугодия 2016 года средняя цена продажи составила 39 139 руб./кв.м.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В Омске насчитывается более 50 торговых комплексов общей площадью порядка 730 000 кв.м. Наибольшее количество знаковых объектов расположено в Кировском АО — это СТЦ «Мега», ТОК Festival City, ТВЦ «Континент» и др. В Кировском АО находится более 300 000 кв.м торговых площадей в комплексах, в Центральном округе — чуть менее 300 000 кв.м, в Советском АО — 70 000 кв.м, в Ленинском — 50 000 кв.м, в Октябрьском — 10 000 кв.м.

Торговые комплексы ведут активную борьбу за арендатора, стараясь максимально лояльно относиться к партнерам. В то же время постепенно теряют заполнение самые редко посещаемые площади торговых комплексов: например, расположенные выше 1-2 этажей и в отдаленных секциях коридоров.

В цене продажи сегмент опустился за год в среднем на 3%. Наиболее активным падением отличился и без того самый дешевый по среднему показателю Октябрьский АО — здесь цены упали на 7%. Наименьшее падение отмечено в Центральном АО — всего 1,7%.

Позитивными новостями для рынка торговой недвижимости Омска можно назвать возвращение в город сети X5 Retail Group. Магазины «Пятерочка» исчезли из Омска в 2008 году, так как фирма, занимавшаяся развитием сети по договору франчайзинга, обанкротилась. О расширении сети заявили в «Леруа Мерлен». Новый торговый центр будет построен на улице 21-я Амурская.

По итогам I полугодия 2016 года средняя цена продажи в сегменте торговых помещений составляет 41 418 руб./кв.м.

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок производственно-складской недвижимости Омска сохраняет стабильные позиции. Этот сегмент сегодня пользуется спросом. Однако потенциальные покупатели предъявляют к объектам высокие требования как по расположению (наличие удобного подъезда к зданию и удобной транспортной развязки и пр.), так и по техническому состоянию и оснащенности объекта. В связи с небольшими объемами строительства производственных объектов в последние годы многие предлагаемые склады и производственные здания требуют существенных вложений в поддержание функциональной эксплуатации.

По итогам IV квартала усредненная арендная ставка производственно-складских помещений по городу составила 144 руб./кв.м. При этом с начала 2015 года средняя ставка снизилась на 12,5%. Выше среднерыночного падения отмечено снижение цены в Октябрьском (13,1%) и Советском округах (13,4%).

Материал подготовлен по данным группы компаний «ОМЭКС» при поддержке представительства РГУД в Омске

GOOD WILL GROUPУПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИРоссия, Пермь, 614051,
ул. Б. Гагарина, д. 65, лит. А
8 (342) 218-13-52
8 (342) 218-13-55
info@goodwillperm.ru
www.goodwillperm.ru**ПЕРМЬ****ГУН ДЕВЕЛОПМЕНТ**

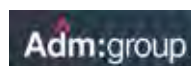
ДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Пермь, 614002,
ул. Чернышевского, д. 28
8 (342) 206-74-02
8 (342) 206-74-01
office@gkgun.ru
www.gun-d.ru
www.gkgun.ru**PAN CITY GROUP**УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ, КОНСАЛТИНГ,
ИНВЕСТИЦИИ, ДЕВЕЛОПМЕНТРоссия, Пермь, 614000,
ул. Петропавловская, д. 16, лит. А
8 (342) 257-17-17
8 (342) 218-23-92
pan@pan.pfpg.ru
www.panperm.ru**ПСКОВ****ЛУГ, ГРУППА КОМПАНИЙ**

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ

Россия, Псков, 180004,
Октябрьский проспект, д. 54
8 (8112) 79-37-93
8 (8112) 79-37-99
info@gruppalug.ru
www.gruppalug.ru**ПСКОВЖИЛСТРОЙ**УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬРоссия, Псковская область,
Псковский район, д. Борисовичи,
180559, ул. Балтийская, д. 10
8 (8112) 44-32-30
pskovzhilstroi@mail.ru
pskovzhilstroi.ru**РОСТОВ-НА-ДОНУ****ADM GROUP**

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ

Россия, Ростов-на-Дону, 344000,
ул. Текучева, д. 350а
8 (863) 292-92-92
info@admgroup.ru
www.admgroup.ru

ПЕРМЬ



По площади Пермь занимает третье место в России после Москвы и Петербурга и второе место по протяженности после Волгограда. Рынок недвижимости и городской ландшафт заметно отличают Пермь от других «миллионников». Тут много промышленности, но мало торговли. Городской рынок недвижимости сейчас стагнирует. После ажиотажных продаж в 2014 году спрос на квартиры заметно сократился. Коммерческая недвижимость также переживает не лучшие времена — за первую половину 2016 года на рынок не вышло ни одного качественного объекта.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

На конец I полугодия 2016 года в Перми на стадии строительства находится порядка 70 домов общей площадью не более 500 000 кв.м с периодом ввода в 2016-2018 гг. На одного жителя Перми приходится 0,37 кв.м строящегося жилья. За первые шесть месяцев 2016 года в Перми введено в эксплуатацию 81 900 кв.м многоквартирного жилья, что на 54% ниже аналогичного показателя прошлого года. В январе — июне 2016 года в городе выдано 71 разрешение на строительство жилых домов. Общая площадь заявленных проектов — 353 600 кв.м. Это на 14 разрешений больше, чем в прошлом году

(по площади — больше на 124 300 кв.м). По итогам 2016 года ввод жилья — на уровне 300 000 кв.м.

Спрос на квартиры в строящихся домах по итогам I полугодия 2016 года сократился относительно аналогичного периода 2015-го на 15%. В основном спросом пользуются квартиры с отделкой в домах эконом-класса в спальных районах. Как и в прошлом году, особой популярностью пользуются квартиры-студии и однокомнатные квартиры, также формат «евродвушки». За первое полугодие 2016 года цены на новостройки в Перми выросли на 1%, составив 53 314 руб./кв.м. Средний бюджет покупки в сегменте новостроек сократился на 7% и составил 2,669 млн рублей. Доля сделок с привлечением ипотечного кредита — около 60%, у некоторых застройщиков она доходит до уровня 70-80%.

На первичном рынке максимальное предложение сконцентрировано в сегменте «эконом» — 53% (за год показатель вырос на 6%). Квартиры класса «комфорт» составляют 42%. Доля жилья бизнес-класса — 5% от общего объема многоквартирного жилого строительства. В связи с переориентацией покупательского спроса сокращается общая площадь проектируемых квартир. По итогам I полугодия 2016 года средняя площадь квартир в новостройках снизилась в среднем на 7 кв.м. Доля одно- и двухкомнатных квартир выросла на 10%, превысив 75%.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Единственный введенный в эксплуатацию объект офисного назначения в 2015 году — административное здание ГУ отделения Пенсионного фонда РФ по Пермскому краю на бульваре Гагарина, 78 (ГВА — 9400 кв.м). Это рекордно низкий показатель за последние 10 лет. В 2016 году рынок качественными офисными площадями также не пополнится.

Средняя цена предложения офисной недвижимости по итогам I полугодия 2016 года — 53 700 руб./кв.м, средняя ставка аренды — 529 руб./кв.м.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Пермь входит в число аутсайдеров по обеспеченности качественными торговыми площадями. Это единственный «миллионник», где нет суперрегионального ТРЦ. По итогам 2015 года в городе введено 120 000 кв.м торговых площадей. Это рекордный показатель за последние 20 лет (до этого максимальный ввод был зафиксирован в 2014 году — 105 000 кв.м). В 2016-м запланировано открытие строительного гипермаркета ОВІ на ул. Карпинского, 115б. На ул. Карпинского, 115а компания ООО «Еврогрупп Имобилен» планирует открытие ТЦ «Зельгрос». Всего в 2016 году к сдаче запланировано 36 500 кв.м, что соответствует уровню 2007 года. Средняя цена предложения торговой недвижимости по итогам I полугодия 2016 года — 68 500 руб./кв.м, средняя ставка аренды — 688 руб./кв.м.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Темпы развития сегмента промышленно-складской недвижимости в 2015 году показали исторический максимум. Объем сданных качественных складских помещений по итогам года — 66 300 кв.м. Крупнейший введенный в регионе объект формата built-to-suit — распределительный центр розничной сети «Магнит» (ГВА — 44 600 кв.м). В стадии строительства на данный момент находится порядка 30 000 кв.м складских площадей, это распределительный центр класса качества А сети «Пятерочка» в Краснокамском районе (ГВА — 24 000 кв.м) и вторая очередь логистического центра ООО «Хенкель Рус» на ул. Ласьвинская, 88 (ГВА — 5 100 кв.м). Средняя цена предложения промышленно-складской недвижимости по итогам I полугодия 2016 года — 18 600 руб./кв.м, средняя ставка аренды — 221 руб./кв.м. Если в 2015 году ставки аренды оставались неизменными, то по итогам I полугодия зафиксировано снижение на 6%.

Материал подготовлен представительством РГУД в Перми.



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
С УЧЕТОМ ПОТРЕБНОСТЕЙ ВАШЕГО БИЗНЕСА

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

ПЕРМЬ ОСТРО НУЖДАЕТСЯ В УПОРЯДОЧЕННОМ РЫНКЕ

Генеральный директор компании PAN City Group,
полномочный представитель РГУД в Перми
Андрей Полуянов



Представительство РГУД в Перми открылось под занавес 2015 года. Первым делом при его участии в городе прошла классификация местных офисов по методике РГУД. Вслед за этим представительство поддержало Камский форум профессионалов рынка недвижимости, который в этом году прошел в одиннадцатый раз.

В какой стадии находится рынок жилой недвижимости Перми?

Если говорить об объеме строительства, то 2014-й и 2015-й были рекордными. В работе находилось более 1,3 млн кв.м, чего не было уже лет 20. В то же время по обеспеченности горожан жильем Пермь отстает от большинства «миллионников» на 10-25%. Среднедушевой доход относительно высокий, по нему мы обгоняем многие областные центры. Это скорректирует не самую лучшую экономическую конъюнктуру. Сейчас покупательскую способность поддерживают в основном нефтедобыча и нефтехимия, машиностроение, производство минеральных удобрений. Думаю, мы не увидим серьезного провала по ценам. В конце 2015-го — начале 2016 года мы увидели сокращение заявленных проектов на 50%. Это означает, что девелоперы реагируют на кризис адекватно, корректируя планы и снижая объем предложения на будущее.

Что происходит в торговом сегменте?

В последние два-три года город стал более открытым для международных и федеральных сетей. зарабо-

тал гипермаркет «Лента», появилась сеть «Ашан», открылись O'stin, Zara, Terranova, Stradivarius. До этого девелопмент торговой недвижимости был сосредоточен на интересах и потребностях местных игроков. В результате Пермь осталась единственным «миллионником», где нет суперрегионального ТРЦ. По обеспеченности объектами торговли город находится на последних позициях рейтинга. Здесь всего 150 кв.м качественных площадей на 1000 жителей — намного меньше, чем в соседних Екатеринбурге, Челябинске или Казани. Между тем крупные сети требуют качественных торговых объектов. И дефицит площадей в этом сегменте таков, что можно трехкратно увеличить объем предложения. ТЦ с современной концепцией даже сейчас не испытывают трудностей с заполнением. Доля вакансий минимальна. Объекты без четкой концепции, хорошего трафика, без «якорных» арендаторов и развлекательной составляющей заполняются не больше чем на 50%.

Каковы основные градостроительные проблемы Перми?

Первая обусловлена логикой развития города как промышленного центра. Он вырос из предприятий, оброставших жилыми кварталами. Пермь по площади занимает третье место в России после Москвы и Петербурга и второе место по протяженности после Волгограда. При этом ткань города изрезана хаотично расположенными промышленными зонами, даже центр неуютен и некомпактен. Вторая особенность —

разделение города на две части рекой Камой. Застройку пересекают долины малых рек. Берега практически не осваиваются. Если бы появились понятные принципы застройки, эти территории могли бы стать украшением. Там достаточно места и для жилья, и для рекреации. Главные проблемы новых спальных микрорайонов — отсутствие инфраструктуры и плохая транспортная доступность.

Зачем понадобилось открывать в городе представительство РГУД?

Нам остро не хватает упорядоченного рынка. Мы нуждаемся в систематизации и классификации недвижимости. Это первая задача, которую мы уже сейчас решаем с помощью РГУД. Нам нужны стандарты, которые определяли бы степень комфортности жилья. Расширенные требования к типологии жилья, к благоустройству уже работают в Екатеринбурге, в Москве. И конечно, бизнес нуждается в организации, которая поможет консолидировать мнение застройщиков и выступать единым фронтом в диалоге с администрацией. Сейчас многие проблемы обсуждаются один на один. И администрации не всегда понятно, частная это трудность или она важна для целой отрасли. Например, когда появилось требование выделять участок под каждый жилой объект, на местном уровне его истолковали буквально. Более десятка проектов невозможно было ввести в эксплуатацию. Девелоперы спешно межевали и оформляли землю под каждый дом. В одиночку и в меру своих возможностей. Объединив усилия, можно было бы выработать общее решение. В строительстве многие риски и возможности заложены в правовой процедуре. Бизнес-сообщество региона заинтересовано сделать ее оптимальной и прозрачной. Гильдия обладает для этого достаточным авторитетом.

**ПЕРМЬ ОСТАЛАСЬ
ЕДИНСТВЕННЫМ «МИЛЛИОННИКОМ»,
ГДЕ НЕТ СУПЕРРЕГИОНАЛЬНОГО ТРЦ**

РЯЗАНЬ

ФОНД СТРОИТЕЛЬНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия, Рязань, 390000,
ул. Право-Лыбедская, д.35 корп. 2,
оф. 32
8 (4912) 93-92-54
rzn.63@mail.ru
www.ecrn.ru

САМАРА

REAL ESTATE CREATE

ИНВЕСТИЦИИ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
УПРАВЛЕНИЕ, КОНСАЛТИНГ



Россия, Самара, 443010,
ул. Куйбышева, д. 128, лит. А
8 (846) 207-02-03
8 (846) 207-00-12
info@recre.ru
www.recre.ru

ПОВОЛЖЬЕ

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, АГЕНТСТВО
НЕДВИЖИМОСТИ, ИНВЕСТИЦИИ



Россия, Самара, 443087,
ул. Стара-Загора, д. 25
8 (846) 224-45-53
8 (846) 224-43-54
ic@povolzhye63.com
www.povolzhye63.com

ВОЛГА ЛИГАЛ

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ,
КОНСАЛТИНГ



Россия, Самара, 443020,
ул. Молодогвардейская, 204
8 (846) 273-92-83
info@volgalegal.ru
www.volgalegal.ru

РУБИН

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ИНВЕСТИЦИИ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Самара, 443077,
пр. Кирова, д. 147
8 (846) 331-77-77
8 (846) 331-71-74
mail@rubin-samara.ru
www.viva-land.ru

ДРЕВО, ДК

ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Самара, 443036,
ул. Неверова, д. 33
8 (846) 277-95-17
mail@dkdrevo.ru
dkdrevo.ru

СТРОИТЕЛЬСТВО. НЕДВИЖИМОСТЬ. RENT&SALE

ИЗДАТЕЛЬСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ



Россия, Самара, 443041,
ул. Агибалова, д. 48, помещение Н12
8 (846) 990-61-36
reklama@rs63.ru
www.rs63.ru

ИНТЕЛЛЕКТ, АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ

ОЦЕНКА



Россия, Самара, 443100,
ул. Галактионовская, д. 150, офис 416
8 (846) 337-55-18
8 (846) 337-55-41
office@aointellect.ru
www.aointellect.ru

ФБ КАПИТАЛ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ



Россия, Самара, 443029,
ул. Шверника, д. 15
8 (846) 203-84-49
fbcapital@mail.ru
www.fbcapital.ru

ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР САМАРЫ ПРИТЯГАТЕЛЕН ДЛЯ БИЗНЕСА

Генеральный директор консалтинговой компании REC, полномочный представитель РГУД в Самаре Никита Петухов



Представительство РГУД в Самаре в 2015 году после двухлетнего перерыва провело Рождественский саммит, прошедший с аншлагом. Осенью здесь запланирована первая выездная стратегическая сессия Экспертного совета по редевелопменту Гильдии, на которую соберутся эксперты федерального уровня и представители бизнеса из Самары, Тольятти, Саратова и Ульяновска.

Что происходит на рынке недвижимости Самары, как бизнес адаптировался к новой реальности?

На рынке сейчас не видно определенного тренда: ни резкого падения, ни стагнации, ни роста. События развиваются зигзагообразно, и вывести закономерности бывает нелегко. Некоторые объекты совершенно не продаются, хотя цена на них невелика. На другие цена выше рыночной, но сделки заключаются. Арендные ставки кое-где снизились, но очень плавно, это нельзя назвать спадом.

Классификация офисных центров, которую мы провели, показала, что большинство деловой недвижимости в Самаре — низкого класса. Только четыре бизнес-центра получили высшую оценку. А спрос на качественные площади остается.

Можно уверенно утверждать, что предприниматели стали лучше считать и научились разбираться в функционале зданий. Раньше покупали недвижимость, не думая, что потом с ней делать. Сейчас тщательно обдумывают, какого арендатора удастся посадить, что можно поменять, чтобы увеличить отдачу, и удастся ли потом объект продать. На некоторые объекты, которые раньше не имели спроса, потенциальные покупатели посмотрели с другой стороны, увидели возможность вдохнуть в них жизнь.

В жилищном строительстве сохраняется спрос на квартиры в сегменте масс-маркет. Пользуются популярностью небольшие жилые комплексы, в которых цена правильно соотносится с местом и качеством постройки. Не остановился ни один из проектов комплексной массовой застройки с демократичными ценами.

Приближающийся Чемпионат вносит оживление в деловую жизнь?

Он подтолкнул ремонт многих улиц, особенно центральных магистралей. Коммерсанты — ритейлеры и девелоперы — начинают верить, что когда-то здесь будет город-сад. Предполагается, что вокруг «Космос Арены» воз-

НА РЫНКЕ СЕЙЧАС НЕ ВИДНО ОПРЕДЕЛЕННОГО ТРЕНДА: НИ РЕЗКОГО ПАДЕНИЯ, НИ СТАГНАЦИИ, НИ РОСТА

никнет новая среда с медицинскими центрами, отелями, конференц-холлами, велотреком. Но что из задуманного удастся воплотить в жизнь, пока сказать трудно.

Бизнес интересуют более понятные перспективы. Все присматриваются к новым локациям.

В центральной части города восстанавливают тротуары, исторические фасады. В центре много площадок для реконцепции или редевелопмента: торговых, офисных, гостиничных, развлекательных.

Понемногу выходят на рынок промышленные площадки, которые мож-

но перестроить под жилье или МФК. Ожидается, что в ближайшее время много объектов, принадлежащих городу и крупным корпорациям вроде Сбербанка, Ростелекома и РЖД, будут выставлены на торги.

Думаю, что в сентябре на выездной сессии Экспертного совета по редевелопменту РГУД в Самаре будут сформулированы более конкретные бизнес-идеи и анонсированы новые планы.

Мы планируем также провести ряд сессий с Управлением государственной охраны объектов культурного наследия, привлечь на них партнеров, юристов и коллег с опытом работы с памятниками.

Сколько компаний сегодня состоит в самарском представительстве РГУД?

Сегодня в Гильдию входят 9 самарских компаний. Интересно, что к сообществу девелоперов и управляющих хотят примкнуть крупные производственные компании. Чтобы их становилось больше, необходимо интегрировать новичков в проекты РГУД, развивать отношения с властями, усиливать привилегированность.

Деятельность представительства этому способствует?

Рождественский саммит, который несколько лет в Самаре не проводился, в декабре 2015 года прошел с большим успехом. Был очевиден шаг, сделанный областным правительством навстречу бизнесу. Ситуация с развитием исторического центра, обветшанием объектов культурного наследия такова, что разрешить ее без привлечения частных инвестиций и профессионального сообщества не получится.

САМАРА



Самара находится в Среднем Поволжье, это девятый по численности населения город России (на начало 2016 года оно составляет 1 170 910 человек). По итогам текущего года в Самаре ожидается рост инвестиций в основной капитал — 100,2% к 2015 году, общий объем инвестиций составит 345 млрд рублей. Самара вошла в список городов, принимающих Чемпионат мира по футболу 2018 года, что позволит улучшить транспортную ситуацию (еще в прошлом году открылись новый терминал аэропорта «Курумоч», станция метро «Алабинская») и реализовать важные для города инфраструктурные проекты.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

По информации Министерства строительства Самарской области, в 2015

году в Самаре сдано более 831 000 кв.м жилья. В 2016-м должны ввести не менее 900 000 «квадратов». В связи со сложившейся экономической ситуацией многие компании отменили старт новых проектов и сосредоточились на реализации уже начатых. Это позволило сохранить темпы строительства, не допустить серьезных простоев и «заморозки» работы. В итоге, в отличие от кризиса 2008 года, в 2015-м удалось избежать появления новой волны обманутых дольщиков.

Наиболее востребованное жилье за первые полгода 2016-го — студии, одно- и двухкомнатные квартиры небольшого метража. На протяжении 2015 года средняя цена предложения на первичном рынке жилой недвижимости Самары падала, по итогам года она снизилась на 6%. Однако в 2016-м начался рост. Цена по итогам II квар-

тала 2016 года — 51 900 рублей/кв.м. В то же время в экспозиции появляются объекты со сроком сдачи в 2019 году стоимостью 48 700 руб./кв.м.

Наиболее дорогие объекты экспонируются в Самарском районе, где цены формируют дорогие элитные новостройки по цене в среднем 73 400 руб./кв.м. Наиболее дешевые объекты находятся в Красноглинском, Кировском и Куйбышевском районах (где строится социальное жилье).

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В Самаре сложилось несколько коридоров, отличающихся большим трафиком и пользующихся большим спросом среди арендаторов/покупателей офисной недвижимости. Наиболее давние: ул. Ленинградская от ул. Куйбышева до ул. Галактионовской (пешеходная зона), ул. Куйбышева,



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
С УЧЕТОМ ПОТРЕБНОСТЕЙ ВАШЕГО БИЗНЕСА

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

ЖИЛЫЕ ПРОЕКТЫ, СТРОИТЕЛЬСТВО КОТОРЫХ НАЧАЛОСЬ В САМАРЕ В 2015-2016 ГГ.

Застройщик	Название	Адрес	Начало строительства	Общая площадь, кв.м	Завершение строительства
«Альянс-Менеджмент»	ЖК «Фрегат»	Гаражная улица	2015 год	35 035	IV квартал 2017 года
«Скала»	ЖК «Парк Победы»	ул. Авроры/ ул. Аэродромная/ М. Тореза	2015 год	11 847	I квартал 2017 года
«Маяк-Стройинвест»	ЖК «Пять звезд»	Садовая ул., 256	2015 год	2135	IV квартал 2017 года
«Трансгруз»	ЖК «120 квартал»	Ленинская ул.	2016 год	122 103	III квартал 2018 года

ЖИЛЫЕ ПРОЕКТЫ, СТРОЯЩИЕСЯ НА ТЕРРИТОРИИ САМАРЫ И РЯДОМ С НЕЙ

Девелопер	Название	Адрес	Начало строительства	Окончание строительства	Общая площадь, кв.м
ДК «Древо»	Микрорайон «Южный Город»	Самарская область, Волжский р-н, п. Придорожный	2013	2032	6 500 000
СК «Авиакор»	Микрорайон «Кошелев-проект»	Самара, ул. Крутые Ключи	2010	2025	Жилая — более 5 000 000
ГК «Амонд»	Микрорайон «Волгарь»	Самара, ул. Осетинская/ ул. Казачья	2008	2025	Жилая — 1112 000
СК «Финстрой»	Микрорайон «Новая Самара»	Самара, Московское шоссе, 23-й км	2008	2022	641 000
СК «Стройресурс»	ЖК «Олимпия Парк»	Самара, ул. Ташкентская/ ул. Тополей	2014	2017	47 817
ООО «Мегастрой»	ЖК «Шведская Слобода»	Самара, Московское шоссе, 24-й км	2013	2016	27 000

ул. Ново-Садовая от Полевой до ул. Челюскинцев, Московское шоссе от Осипенко до Советской Армии, ул. Гагарина/ул. Победы.

В структуре качественных бизнес-центров практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса С и В (по 41 и 43% соответственно). В экспозиции класса А появились предложения в офисной части ТРК «Good'OK», которая, по данным на конец первого полугодия, сдана менее чем на 50%.

Количество качественных вакант-

ных площадей увеличивается. В конце первого полугодия 2016-го средняя доля вакантных площадей по городу составила 9,4%.

В среднем во II квартале 2016 года в классифицируемых объектах Самары арендная ставка установилась на уровне 536 руб./кв.м/мес., что на 4% выше показателя конца 2015 года.

В сегменте офисных помещений встроенно-пристроенного формата она составляет 506 руб./кв.м/мес., что на 3,4% ниже, чем в начале 2016 года.

Средний уровень цены продажи

площадей формата street-retail за последние полтора года не изменился и составляет 52 700 руб./кв.м. Наиболее дорогие предложения относятся к Ленинскому району (в среднем 59 700 руб./кв.м), наиболее дешевые — к Куйбышевскому (35 300 руб./кв.м).

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным на II квартал 2016 года, совокупная площадь всех крупноформатных торговых объектов Самары

ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2016 ГОДУ И СТРОЯЩИЕСЯ ОФИСНЫЕ ЦЕНТРЫ Г. САМАРА

Застройщик	Название объекта	Адрес	Год ввода	Общая площадь, кв.м
ЗАО «Компания «Владимир»	Информационно-офисный центр	ул. Ново-Садовая/ул. 2-я Радиальная	2019 г.	40 296
ГК «Виктор и Ко»	Офисный центр в ТРЦ «Good'Ok»	ул. Спортивная, 1в	2016 г.	20 000



ЖИЛАЯ И КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
♦ Помощь в выборе идеального пространства для жизни и работы

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

ТОРГОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ Г. САМАРА, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2016 ГОДУ

Застройщик	Название объекта	Адрес	Год ввода	Общая площадь, кв.м
ООО «Торговая фирма Меркурий-Плюс»	ТРЦ «Аврора», 4 очередь	ул. Авроры / Аэродромная ул.	2016 год	40 000
ГК «Виктор и Ко»	ТРЦ «Good'Ok»	ул. Спортивная, 1в	2016 год	245 000
ООО «Стройком»	ТЦ «Тройка»	Зубчаниновское ш., 133	2016 год	8500
ЗАО «Управа-Ф»	ТЦ «Управа-Ф»	пос. Управленческий, Красногвардейская, 14	2016 год	7000

ВВЕДЕННЫЕ И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ Г. САМАРА

Собственники здания	Название объекта	Адрес	Год ввода	Общая площадь, кв.м
Lapp Group	Логистический центр	Красноглинский район, мкр. Красный Пахарь	сентябрь 2015 г.	4500
Schneider Electric	Завод по производству трансформаторов	Заводское ш/ул. Кабельная	2016 г.	н/д

составляет около 1,5 млн кв.м (при подсчете не учитывались торговые помещения во встроенно-пристроенных площадях, объекты площадью менее 4000 кв.м и рынки).

В структуре крупноформатных ТЦ большая часть площадей (82%) приходится на ТРЦ площадью более 45 000 кв.м: «Московский», «ВиваЛэнд», «Космопорт», «ПаркХаус», «Русь-на-Волге», «Мега-Сити», «Мега», «Аврора», «Амбар» и «Good'OK». Еще 11% — объекты площадью 10 000-45 000 кв.м, оставшиеся 7% — комплексы размером 4000-10 000 кв.м.

Подавляющее большинство торговых площадей находится в управлении компании «Виктор и Ко». С вводом нового ТРЦ «Good'OK» по объему общей площади она будет занимать 56% рынка, остальные участники управляют 1-2 объектами, их доля не превышает 10%.

Показатель свободных площадей в ТЦ Самары по итогам II квартала 2016 года вырос относительно 2015-го и составил в среднем 4,1%.

Арендные ставки по итогам II квартала 2016 года — от 851 руб./кв.м/мес. до 2500 руб./кв.м/мес. в зависимости от типа объекта.

По состоянию на конец II квартала

2016 года совокупный объем предложения торговых площадей формата street-retail, предоставляемого в аренду, составляет около 146 000 кв.м. Средняя арендная ставка — 738 руб./кв.м/мес., что на 3,4% ниже, чем в начале 2016-го. На продажу выставлено около 135 700 кв.м, средняя цена предложения немного выросла относительно конца 2015 года и составляет 65 000 руб./кв.м.

Наиболее дорогие предложения находятся в Октябрьском районе, где средняя цена составляет 69 300 руб./кв.м. Наиболее дешевые площади предлагаются в Куйбышевском и Красноглинском районах — в среднем по 54 200 и 52 900 руб./кв.м соответственно.

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Основными потребителями качественных складских помещений остаются крупные торговые компании. Самым активным ритейлером в 2015 году стала компания X5 Retail Group, которая не только арендовала площади в готовых объектах, но и заключала договоры на строительство распределительных центров для се-

тей «Карусель», «Перекресток», «Пятерочка» в формате built-to-suit.

Доля вакантных площадей за последнее время выросла и, по итогам II квартала 2016-го, составляет 19,2%. Такой высокий показатель обеспечивают площади в давно построенных объектах, владельцы которых имеют проблемы с поиском новых арендаторов.

Совокупный объем производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, по итогам II квартала 2016 года составляет около 233 000 кв.м. По итогам II квартала 2016 года, средняя арендная ставка равна 221 руб./кв.м/мес., что на 1,4% выше, чем в I квартале.

Совокупный объем производственно-складской недвижимости, выставленной на продажу, по итогам II квартала 2016-го составил около 252 000 кв.м. Средняя цена продажи во II квартале 2016 года установилась на уровне 19 200 руб./кв.м, что на 3% ниже, чем в начале 2015-го.

Благодарим Володину Татьяну Сергеевну, директора ООО «Территориальное агентство оценки» г. Самара, за предоставленную информацию и помощь в подготовке материала.

	<p>ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ С УЧЕТОМ ПОТРЕБНОСТЕЙ ВАШЕГО БИЗНЕСА</p>	<p>www.knightfrank.ru +7(812)363-22-22</p>
---	--	--

В РОССИИ ЛУЧШИЕ ЛАНДШАФТЫ ИСПОЛЬЗУЮТ УТИЛИТАРНО

О ходе преобразований бывших промышленных территорий в Самаре рассказывает генеральный директор петербургского института «Ленгипрогор», разработавшего проект, Наталья Трунова.



Власти Самары собираются превратить депрессивную застройку у слияния Волги и Самары в открытую и активную городскую территорию с эффектными панорамами и достопримечательностями.

Проект реновации 130-го квартала в Иркутске тоже выполнял «Ленгипрогор». Теперь вы пытаетесь возродить часть исторического центра Самары. Задачи похожие?

Самарская стрелка намного больше, здесь не шесть, а 120 га, по характеру она тоже другая. В военные годы в Самару перевели множество оборонных заводов. В России вообще не редкость, когда места, очень выигрышные по ландшафтным и видовым характеристикам, используют в утилитарных целях. Стрелка, на которой некогда стояла крепость Самара, частично застроена производственными корпусами и складами. Ценной промышленной архитектуры, которая охранялась бы государством, здесь почти нет. Есть грузовой порт с подходящими к нему железнодорожными путями. До недавнего времени был элеватор. Немного жилой застройки.

Еще одно отличие от Иркутска: 130-й квартал расположен между городскими магистралями, а стрелка находится в стороне от них, с транспортной точки зрения она не транзитная. Но и пешеходам тут пока делать совершенно нечего, если они здесь не работают или не живут.

Тем не менее тут осталось семь памятников федерального и 37 регионального значения. Это два квартала старинных купеческих и мещанских особнячков, каменных и деревянных, которые сохраняют аутентичность места, придают колорит. Их стоит открыть для горожан и туристов, сохранив жилую функцию и добавив на пер-

вых этажах торговую, ресторанный и развлекательную. С юга к ним примыкает электромеханический завод. В проекте планировки мы предложили сделать фасад заводского корпуса зеркальным, чтобы он не подавлял, а отражал городскую жизнь.

Как была спланирована территория раньше? Есть ли там площадь, которая может привлечь горожан?

Самара все-таки находится в России, где площади никогда не формировались по европейскому прототипу. Если город возникал как форпост и центр административного управления территорией (а чаще всего так и было), то и площади служили, скорее, военным плацем. Даже в Петербурге ни одну из них невозможно с ходу приспособить под европейскую тусовочно-кафешечную жизнь. В губернских городах жизнь всегда уходила во дворы, в усадьбы, даже сады не были обращены к улице. В той части центра Самары, с которой мы работаем, есть Хлебная площадь. Сейчас тут конечная остановка общественного транспорта. А в прежние времена здесь торговали зерном, в XIX веке появилось здание Хлебной биржи. Мы предлагаем сформировать вокруг площади общественный центр, провести комплексное обновление исторических кварталов с реставрацией памятников и реконструкцией других зданий в стиле купеческой Самары. Первые этажи нужно отдать под разнообразную коммерцию.

Но площадь не станет функциональным центром территории?

Станет, но не единственным. В нашей логике вторым магнитом для горожан должны стать парк на стрелке и пешеходная набережная. Она служит общественным пространством, свя-

зывает всю застройку, новую и историческую. В центре парка будет ЗАГС, его проект находится в экспертизе.

Люди женятся не каждый день. Какие еще функции должны возникнуть, чтобы территория ожила?

В городе-миллионнике свадеб не так уж мало. Но остается и существующая жилая застройка. Город расселяет только ветхий фонд. В эту ткань добавляются новое среднеэтажное жилье, объекты социальной инфраструктуры, досуговые и торговые предприятия. Ровно столько, чтобы добиться разнообразия, не превращая Самару в подобие Старой Риги, где европейская молодежь буйно веселится до 6 утра. Между жильем и шумными развлечениями должен появиться буфер из деловой недвижимости.

От жилой застройки к парку ведет пешеходная зона, организованная по типу европейской: магазинчики, ресторанчики, центры детского развития, художественные и танцевальные студии, галереи, креативные пространства. По ней можно выйти к большому торговому моллу. Можно подъехать и на автомобиле — территория остается доступной для автотранспорта. Если двигаться мимо молла к парку и к воде, выйдете к конгресс-холлу с концертным залом и парком развлечений, преимущественно детских, который не даст месту пустовать с апреля по октябрь.

Променад вдоль Волги уже 60 лет — популярнейшее место и визитная карточка Самары. Неужели местный бизнес не воспользуется новым кусочком набережной, чтоб построить здесь дорогое жилье?

Вдоль набережной действительно отведено место для жилья бизнес-класса. Два комплекса уже проектируются.



При этом променады остаются открытым, публичным пространством. На первых этажах домов должны появиться рестораны с выходом к воде. Внутренние дворы — другое дело, там полуприватная территория. Наш бизнес-класс не привык и все еще не готов к активному соседству с городом, его средой и жителями. Но когда элитным считается все, что за забором, а безопасность достигается изоляцией от других, это говорит о низком уровне социального капитала. Понятно, что такова реакция людей на отсутствие приватности в советские годы, со временем это пройдет. Рано или поздно наличие услуг и досуга рядом с домом будет добавлять стоимости жилью, как это происходит в Европе. А монофункциональные территории всегда обречены на очень сложную судьбу.

Какие еще проекты на стрелке нашли своих инвесторов? Местное деловое сообщество предложило оригинальные бизнес-идеи?

По площадкам под жилье идет работа администрации с инвесторами, по каждому проекту отдельно. Делать все приходится постепенно из-за того, что земли в государственной собственности здесь совсем немного. Приходится договариваться с частными владельцами, причем не обязательно о продаже участков. Им, например, предлагают войти в долю в бизнес-проекте. В нынешней экономической ситуации не приходится ожидать, что на стрелку сразу зайдет пул из 20–25 инвесторов. Конгресс-холл и развлекательный парк, на мой взгляд, — дело отложенного, но не очень далекого будущего. Мы, понимая, что кризис закончится, а другой такой территории в Самаре просто нет, показали, как они могут выглядеть. Пока идеи генерируем мы. Предлагаем их бизнесу, чтобы привести в проект серьезные деньги.

Ключевой момент — устройство набережной. Она формирует новую привлекательность места в глазах людей. Но это самая дорогая часть, нужно укреплять берег. Безусловно, это задача государства. Что касается небольших креативных бизнесов, для них все впереди. Они приходят со своими идеями на готовую инфраструктуру.

Спекулятивный спрос на недвижимость в этом районе вырос?

Практически нет. В реновацию стрелки не все верят. Плюс плохая экономическая конъюнктура, желание вложить остатки денег во что-то беспроектное.

Власть выполняет свои обязательства по перекладке коммуникаций, изменению транспортной схемы?

Сейчас главный вопрос — перенос грузового порта. Проект планировки администрация утвердила уже без него. Но найти новое место, спроектировать предприятие и перенести мощности не так просто. По самым оптимистичным оценкам, это займет не меньше трех лет. Модернизация инженерных сетей — дело не быстрое, но решаемое. Понятно, что при нынешней ситуации в экономике и состоянии бюджета проект к 2018 году не завершить. Но проект считается стратегическим для города и, я уверена, будет доведен до конца.

У вас есть проекты реновации исторической среды и в других городах. Какие из них имеют больше шансов на реализацию?

В Томске мы разработали детальный мастер-план развития центральной части. Ее площадь составляет 400 га при населении города всего 600 000 человек. Этот проект отличается тем, что его инициаторами выступают уч-

реждения высшего образования. Существует концепция инновационного территориального центра «ИНО Томск», одобренная правительством РФ. Мастер-план «Томские набережные» является частью этого мегапроекта.

Мастер-план для Ульяновска мы завершили в начале 2015 года. В зону реновации попал берег Волги, осыпающийся склон, которому необходима серьезная и дорогостоящая инженерная подготовка. Самый лучший вид из города на реку открывается с этого глинистого косогора. В послевоенные голодные годы землю здесь отдавали под сады. Часть территории занята гаражами. Самые эффектные видовые точки и невероятная заброшенность. Очевидно, что включить эту территорию в город будет трудно и дорого.

Самым реалистичным выглядит проект в Вологде. Мы сделали мастер-план для 60 га в Заречье, напротив Софийского собора. Территория ограничена по площади, понятна по характеристикам и масштабу проблем. Тротуары, нормальные дороги, благоустройство — все это достигимо лет за пять, даже с учетом кризиса. Особенно с помощью федеральной программы по туризму. Мы предложили идею «Кружевного квартала», учитывая особую роль кружевного промысла для города. Здесь можно разместить центр дизайна и устроить торговую улицу, где будут продавать изделия местного производства.

В рамках федеральной программы «Социально-экономическое развитие Крыма» мы взялись за работу в городе Саки. Это бальнеологический курорт. Постоянных жителей в нем всего 25 000, при этом 70 000 туристов в год приезжают на лечение и еще 200 000 отдыхают на море, хотя пляжная зона не организована. По своим ресурсам Саки способен стать одним из основных грязевых курортов в стране. Вложений в его развитие не было с советских времен. Российские города небезупречны с точки зрения благоустройства среды, но в Саки она просто отсутствует. Мы проектируем набережную вдоль лечебного озера, Курортный бульвар, выстраивая красивый променады. В Саки нет исторической части, за которую мы могли бы зацепиться. Это старое греческое поселение Сакрополь, но того, что осталось от древней крепости, недостаточно. Для нас это новая ситуация. И уникальная, потому что позволяет свободнее играть с идеями и пространством.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

A+ ESTATE

УПРАВЛЕНИЕ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 190031,
ул. Казанская, д. 36
8 (812) 333-34-40
info@lsr.ru
www.aplusestate.ru

ECO&HOME GROUP

ЭКСПЛУАТАЦИЯ,
ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ЭКОДЕВЕЛОПМЕНТ,
КОМПЛЕКТАЦИЯ АПАРТ-ОТЕЛЕЙ



Россия, Санкт-Петербург, 197110,
Песочная наб., д. 42, к.2, оф. 102
8 (812) 309-89-36
ecohome@gmail.com
www.ecohomespb.ru

AAG

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
КОНСАЛТИНГ, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Санкт-Петербург, 197374,
ул. Савушкина, д. 126, лит. А, оф. 165
8 (812) 640-60-46
8 (812) 680-15-99
info@aag.ag
www.aag.ag

EKE GROUP

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 196210,
ул. Внуковская, д. 2
8 (812) 456-70-00
8 (812) 456-70-01
andrei.hitrov@eke.fi
www.eke.fi

BONAVA

ДЕВЕЛОПМЕНТ,
СТРОИТЕЛЬСТВО



Россия, Санкт-Петербург, 191025,
Невский пр., д. 114-116, лит. А
8 (812) 329-92-25
8 (812) 329-92-23
info@bonava.ru
www.bonava.ru

HANNES SNELLMAN ATTORNEYS

КОНСАЛТИНГ

HANNES SNELLMAN

Россия, Санкт-Петербург, 191011,
Невский пр., д. 62
8 (812) 363-33-77
8 (812) 363-33-88
info@hannessnellman.com
www.hannessnellman.com

DENTONS

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ,
КОНСАЛТИНГ



Россия, Санкт-Петербург, 191186,
наб. реки Мойки, д. 36
8 (812) 325-84-44
8 (812) 325-84-54
stpetersburg@dentons.com
www.dentons.com

INO GROUP

МЕДИАПЛАНИРОВАНИЕ,
МАРКЕТИНГ, ДИЗАЙН,
ПРОИЗВОДСТВО АУДИО- И ВИДЕОРОЛИКОВ



Россия, Санкт-Петербург, 191025,
Невский пр., д. 114-116, лит. А
8 (812) 334-05-50
info@inog.ru
www.inog.ru / ino-group.ru

DLA PIPER

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ,
КОНСАЛТИНГ



Россия, Санкт-Петербург, 191186,
Невский пр., д. 28, лит. А
8 (812) 448-72-00
8 (812) 448-72-01
stpetersburg@dlapiper.com
www.dlapiper.com

INTILED

ПРОИЗВОДСТВО ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ ЛАМП
И ОСВЕТИТЕЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 192007,
наб. р. Волковки, д. 17
8 (812) 380-65-04
info@intiled.ru
www.intiled.ru

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

JENSEN GROUP

ДЕВЕЛОПМЕНТ,
КОНСАЛТИНГ,
ИНВЕСТИЦИИ



Россия, Санкт-Петербург, 191186,
Невский пр., д. 32 (Дом Дженсен)
8 (812) 325-13-06
8 (812) 325-52-62
info@jensen.ru
www.jensen.ru

PROFMAN, УК

ЭКСПЛУАТАЦИЯ, УПРАВЛЕНИЕ,
ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ,
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ И ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ



Россия, Санкт-Петербург, 192019,
ул. Профессора Качалова, д. 9, оф. 312
8 (812) 320-14-50
8 (812) 320-14-51
office@profman.ru
www.profman.ru

KNIGHT FRANK

КОНСАЛТИНГ, ОЦЕНКА,
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ,



Россия, Санкт-Петербург, 191025,
ул. Маяковского, д. 3Б, лит. А
8 (812) 363-22-22
8 (812) 363-22-23
spb@ru.knightfrank.com
www.knightfrank.ru

SETL GROUP

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Санкт-Петербург, 196066,
Московский пр., д. 212
8 (812) 335-55-55
press@pn.spb.ru
www.setlgroup.ru

MARIS В АССОЦИАЦИИ С CBRE

УПРАВЛЕНИЕ,
КОНСАЛТИНГ,
БРОКЕРИДЖ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 191025,
Невский пр., д. 104, лит. А
8 (812) 346-59-00
8 (812) 346-59-01
maris@maris-spb.ru
www.maris-spb.ru

SURVEYOR INTERNATIONAL GROUP

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Санкт-Петербург, 191124,
ул. Пролетарской Диктатуры, д. 6,
лит. А
8 (812) 600-55-77
8 (812) 600-55-85
info@sig-company.com
www.sig-company.com

NORMANN

ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Санкт-Петербург, 191317,
пл. Ал. Невского, д. 2, лит.Е,
БЦ «МОСКВА»
8 (812) 748-22-32
8 (812) 748-22-62
normann@normann.ru
www.normann.ru

АВЕРС, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Санкт-Петербург, 199034,
В.О., 2-я линия, д. 1/3, лит. А
8 (812) 320-97-75
8 (812) 328-80-65
info@avg.ru
www.avg.ru

O2 DEVELOPMENT

ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Санкт-Петербург, 191014,
ул. Парадная, д. 3, корпус 2
8 (812) 380-00-00
press@o2.ru
www.o2development.ru

АДАМАНТ, УК

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ, БРОКЕРИДЖ



Россия, Санкт-Петербург, 190000,
набережная р. Мойки, д. 72
8 (812) 740-30-50
8 (812) 310-54-65
tk@adamant.ru
www.adamant.ru / www.tkspb.ru

НАСТРОЕНИЯ ОПТИМИСТИЧНЕЕ, ЧЕМ ГОД НАЗАД

Исполнительный директор Российской гильдии управляющих и девелоперов
Елена Бодрова



Родина Гильдии — Санкт-Петербург, где почти 14 лет назад ведущие игроки объединились для выработки тех профессиональных стандартов, по которым живет сегодня российский рынок недвижимости. Руководители компаний, стоявших у истоков Гильдии, имеют успешный бизнес и неукоснительный авторитет на территории всей России, но основной офис исполнительной дирекции остается в Петербурге.

Как вы относитесь к тому, что Гильдия управляется из Петербурга? Не пора ли менять прописку?

Я считаю, что это хорошо, потому что в столице совсем другой темп, а самое главное — другой объем капитала, и то, что мы сегодня физически находимся в Петербурге, позволяет нам больше понимать проблемы регионов, но равняться, безусловно, на Москву.

Что сегодня происходит на местном рынке недвижимости?

Санкт-Петербург сегодня живет очередной трансформацией градостроительного законодательства, и, конечно, новые требования высотности, охранных зон не могут не влиять на девелоперов. С другой стороны, этот процесс происходит уже более пяти лет, и игроки рынка научились не только подстраиваться под новые требования, но и активно участвуют в диалоге с властями, достаточно успешно приходя к компромиссу. Площадка Гильдии в Санкт-Петербурге часто становится тем местом, где бизнесом вырабатывается внятная стратегия, которая потом поэтапно обсуждается с властью. Нередко тут рождаются и федеральные инициативы — поправки в закон о ГЧП, корректировка законодательства об охране памятников, изменения требований

к работе электронных площадок и многое другое.

Как обстоят дела в разных сегментах рынка?

В лучшем положении сегодня пребывает рынок жилой недвижимости, хуже всего дела обстоят в торговой. Что касается жилья, то мы видим, как растет конкуренция — в город приходят москвичи, проявляет интерес Казахстан. Петербургские строители активнее стали осваивать другие регионы, в том числе и Москву, — нестабильная экономика заставляет всех выйти из условной зоны комфорта.

Коммерческая недвижимость находится в худшем положении, и в некоторых локациях мы можем наблюдать некий профицит вакантных площадей. Хотя грамотные управляющие в состоянии их заполнить — в торговых комплексах появляются разнообразные тематические зоны, парки развлечений, форматы меняются очень гибко.

В целом рынок в Петербурге в сравнении с федеральным не так и плох. Правда, вести бизнес здесь не очень просто. У нас самое строгое градостроительное законодательство при почти полном отсутствии свободных рентабельных земельных участков.

Как происходящее оценивается бизнесом?

Скажем так: денег нет, но мы держимся. Настроение точно оптимистичнее, чем год назад.

Петербург в 2018 году примет игры Чемпионата мира по футболу. Что предстоит сделать в свете предстоящего спортивного события?

Туристический поток в город ежегодно растет, и необходимая для приема участников и болельщиков инфраструктура имеется. Система давно отработана. Главный городской объект

чемпионата — стадион, который строится вот уже почти 10 лет. Надеемся, что его все-таки достроят.

Чего не хватает городу для инвестиционного чуда?

Внятной политической воли. Сегодня городские власти сами инициируют диалог о новом качестве жизни, урбанистике, общественных пространствах. И это замечательно. Но пока не будут сформулированы четкие правила игры, некая понятная система, а не модели отдельных проектов, мы не выйдем на новый уровень развития.

ПЕТЕРБУРГ СУМЕЕТ СОХРАНИТЬ ТЕМПЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Ваш прогноз развития на 2016-2017 годы?

Уверена, что Петербург сумеет сохранить темпы развития в строительной отрасли, и сегодня это уже неплохо.

Какие проекты РГУД в Петербурге заслуживают отдельного упоминания?

У меня особую гордость вызывает проект Комитета по законодательству Гильдии — Юридический справочник застройщика. Лучшие юристы обобщили свой опыт и презентовали профессиональному сообществу. Такой вот замечательный пример интеллектуального меценатства, в лучших традициях Гильдии.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



Рынок недвижимости Санкт-Петербурга постепенно восстанавливается после кризиса. Продажи квартир выходят на докризисный уровень, появляются новые игроки, проходят сделки с землей. Офисный рынок, поддерживаемый переездом в город компании «Газпром», переживает неплохие времена. В торговом сегменте девелопмент приостановился, что позитивно повлияло на заполняемость действующих объектов — уровень вакансии стабильно снижается.

РЫНОК ЗЕМЛИ*

За I полугодие 2016 года на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга, Российского аукционного дома, Фонда РЖС и торгов профильных ведомств совокупно реализовано 22 земельных участка под жилищное строительство. Наиболее интересные лоты: военный городок 1 (территория Ржевского полигона), который

приобрела компания «Бизнес консалт сервис» (владелец — Николай Полянский — бизнес-партнер Александра Рассудова, председателя совета директоров «Лидер Групп»), и участок бывшего 775 Артиллерийского ремонтного завода, купленный компанией «РосСтройИнвест».

Традиционная активность на земельном рынке зафиксирована в конце 2015 года. Наиболее значимые события в конце 2015-го и в I полугодии 2016 года:

- «Лидер Групп» приобрела участок банкротящегося Су-155 в Каменке;
- ГК «Эталон» приобрела участок в Московском районе у метро «Звездная»;
- Navis Development Group приобрел 50 га в поселке Вартемяги Всеволожского района Ленобласти под строительство малоэтажного жилья;
- Городская администрация освободила застройщика от обязанности застраивать третью и четвертую оче-

реди делового квартала «Невская Ратуша». Теперь девелопер (структура банка ВТБ) сможет застроить 2,7 га у комплекса по своему усмотрению;

- ГК «ЦДС» приобрела территории Энергомеханического завода (ЭМЗ) в Невском районе и завода «Кулон» в Полустрово (совокупно — около 15 га);
- Московская девелоперская группа «Мортон» вышла на рынок Петербурга с проектом на территории бывшего завода «Самсон»;
- Президент компании «Стремберг» Александр Кожин уступил право построить апартаменты на Петровском острове ГК «Кортрос» Виктора Вексельберга. За выход из проекта он получит отступные в размере более 1 млрд рублей;
- Первый вице-президент Газпромбанка Ярослав Голко приобрел половину ООО «НЗЛ Девелопмент», которое займется развитием под жилую и коммерческую застройку



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
С УЧЕТОМ ПОТРЕБНОСТЕЙ ВАШЕГО БИЗНЕСА

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

более 30 га на берегу Невы (территории Невского завода);

- Компания Setl City купила земельный участок на Петровском острове площадью 3,6 га. Здесь застройщик намерен возвести жилой комплекс на 37 500 кв.м и детский сад;
- ГК «Патриот» закрыла сделку по покупке 4,76 га в Кудрово. Здесь девелопер возведет жилые дома высотой до 14 этажей общей площадью 130 000 кв.м.

До конца 2016 года Фондом имущества, РАД и Фондом РЖС планируются торги по 145 объектам жилой и коммерческой недвижимости.

По локациям в объеме предложения лидируют Пушкинский, Колпинский, Тосненский районы.

Рост доли бартерных сделок (в конце декабря 2015 года показатель был на уровне 90% от общего количества сделок) к середине I полугодия 2016 года относительно замедлился. Эксперты наблюдают активность профессиональных ленд-девелоперов, которые берут на себя работу по разработке концепций освоения территорий. Услуги по анализу наилучшего использования земель сегодня — одни из наиболее востребованных.

В продаже по-прежнему много земель под коттеджное строительство и загородную малоэтажную застройку (Гатчинский, Тосненский, Колпинский, Всеволожский, Пушкинский районы). Однако сделок в этом сегменте практически нет, фиксируются лишь единичные продажи.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

По итогам 2015 года в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 2,8 млн кв.м жилья, в соседней Ленинградской области — 965 млн кв.м. В первом полугодии 2016 года — 717 000 и 280 000 кв.м соответственно.

Петербургский рынок является привлекательным для девелопмента, за последние годы на нем появилось множество новых игроков: Glorax Development, «Аквилон-Инвест», «Кортрос», «Красная стрела», «Лидер», «Мортон», «Росинжиниринг», «Самолет ЛО», ФСК «Лидер».

СТРУКТУРА ОБЪЕКТОВ, ПЛАНИРУЕМЫХ К ПРОДАЖЕ В ПЕТЕРБУРГЕ ДО КОНЦА 2016 ГОДА

Район	Площадь участков, кв.м	Начальная стоимость лотов, млн руб.
Адмиралтейский	6295	262
Василеостровский	2847	3,3
Всеволожский	56 3143	1 597,95
Выборгский	318 205	1 597,6
Выборгский ЛО	41 334	151,788 465
Гатчинский	252 620	205,57
Кингисеппский ЛО	76 400	4
Кировский	14 489	396,008
Колпинский	2 392 569	450
Красногвардейский	18 770	8,5
Красносельский	151 780	2 789,1
Курортный	1 087 173	2 355,6
Ломоносовский	1 606 416	887,1
Московский	387 717	13 712,6
Невский	81 424	1 481,7
Петроградский	3 931	555
Петродворцовый	60 634	214,5
Приморский	60 572	253,9
Приозерский ЛО	393 000	21
Пушкинский	3 179 967	2 811
Тосненский	2 036 851	761,6
Фрунзенский	14 884	77,8
Центральный	4295	505
ИТОГО	12 755 316	31 102,616 465

Общая площадь земель, пригодных для строительства жилья в Петербурге и приграничных с Ленинградской областью районах, но не имеющих пока утвержденных проектов планировки территорий, по итогам I полугодия 2016 года составляет 2754,4 га. Предполагаемый объем строительства — 24,8 млн кв.м жилья.

Еще по 659,7 га (с потенциальной площадью строительства 5,6 млн кв.м жилья) имеются утвержденные проекты планировок, однако пока что нет разрешений на строительство, а сроки реализации проектов не озвучены.

Общая площадь земель, на которых уже реализуются проекты комплексного освоения (или стройка начнется в ближайшее время), составляет 4194 га. Заявленная в рамках этих проектов площадь жилья — около 21 млн кв.м.

Данные ГК «Доверие»



ЖИЛАЯ И КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
♦ Помощь в выборе идеального пространства для жизни и работы

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

10 КРУПНЕЙШИХ ЖИЛЫХ ПРОЕКТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПОСТУПИВШИХ В ПРОДАЖУ В III КВ. 2015 — II КВ. 2016 Г.

Объект	Девелопер	Адрес	Срок сдачи	Площадь жилья в продаже, кв.м
«Северная долина»	«Главстрой-СПб»	Энгельса / 3-й Верхний пер.	III кв. 2017	184 615
«Московские ворота»	ЛенСпецСМУ	Московский, 115	IV кв. 2017	170 952
«Краски лета»	Полис Групп	Кудрово	II кв. 2018	131 538
«7 Столиц. Лондон»	Setl City	Кудрово	II кв. 2018	111 351
«Чистое небо»	Setl City	Комендантский, уч.2	I кв. 2018	106 573
«Новая Охта»	ЛСР	Муринская дорога/ КАД	IV кв. 2017	98 177
«Вернисаж»	«Полис Групп»	Кудрово	II кв. 2018	97 232
«Самоцветы»	ЛенСпецСМУ	Уральская, 2-4	III кв. 2018	91 533
«Полюстрово Парк»	Setl City	Кондратьевский, 68/3	IV кв. 2018	85 723
«Я-романтик»	Seven Suns	Намыв В.О.	I кв. 2018	83 425


10 КРУПНЕЙШИХ ЖИЛЫХ ПРОЕКТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ

Объект	Девелопер	Адрес	Срок сдачи	Площадь жилья в продаже, кв.м
«7 Столиц. Лондон»	Setl City	Кудрово	II кв. 2018	290 124
«Северная долина»	«Главстрой»	Энгельса/3-й Верхний пер.	III кв. 2017	259 081
«Солнечный город»	Setl City	Санкт-Петербургское/ Красносельское/ Буденного	I кв. 2018	220 891
«Царская столица»	ЛенСпецСМУ	Невский, 85	IV кв. 2016	211 097
«Лондон Парк»	Л1	Руднева/Кустодиева	IV кв. 2017	199 746
«Московские ворота»	ЛенСпецСМУ	Московский, 115	IV кв. 2017	185 939
«GreenЛандия»	Setl City	Ручьи	I кв. 2018	172 739
«Капитал»	Строительный трест	мкр «Новый Оккервиль», позиция 6	IV кв. 2018	161 965
«Три кита»	«Лидер Групп»	Мурино	IV кв. 2018	137 442
«Силы природы»	O2 Development	Мурино	IV кв. 2017	135 010

БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В II ПОЛУГОДИИ 2015 — I ПОЛУГОДИИ 2016 Г.

Объект	Адрес	Общая/арендная площадь, кв. м	Застройщик/Инвестор
«Невская Ратуша», 2-я очередь	Новгородская ул., д. 20, лит. А	105 700 / 53 300	«ВТБ-Девелопмент»
«Виктория Плаза», 2-я очередь	Победы пл., д. 2, лит. А	46 300 / 27 500	«Адамант»
«Фландрия Плаза»	Ташкентская ул., д. 3, корп. 3	36 700 / 29 800	«Бьер Люмьер Холдинг»
MEZON PLAZA	Большой Сампсониевский пр., д. 28	36 700 / 22 600	«Газпромбанк Инвест»



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
С УЧЕТОМ ПОТРЕБНОСТЕЙ ВАШЕГО БИЗНЕСА

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22



Цены на квартиры в Санкт-Петербурге за год с середины 2015 года слегка скорректировались. Для жилья А-класса они составляют 323 000 руб./кв.м (выросли на 8%), для В-класса — 157 000 руб./кв.м (снизились на 2%), С-класса — 97 000 руб./кв.м (снизились на 1%).

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

На конец I полугодия 2016 года суммарная арендная площадь офисных объектов в Санкт-Петербурге составляет 2,769 млн кв.м. Из них 0,9 млн кв.м приходится на объекты класса А, 1,8 млн кв.м — на класс В.

По итогам I полугодия 2016 года введено в эксплуатацию 17 офисных объектов общей площадью 136 100 кв.м, из них более половины относится к классу А. В то же время на открытый рынок поступило всего лишь около 50 000 кв.м, так как большая часть бизнес-центров строилась для собственных нужд компаний либо для конкретных арендаторов. До конца года к вводу в эксплуатацию заявлено около 170 000 кв.м.

Запрашиваемые ставки аренды в I полугодии — 850-2000 руб./кв.м/

мес. в классе А и 600-1600 руб./кв.м/мес. в классе В, включая НДС и операционные расходы.

В целом ситуация в офисном сегменте стабильна, и даже наблюдается локальный дефицит предложения, когда речь идет о крупных блоках в бизнес-центрах класса А. Суммарное свободное предложение по итогам I полугодия 2016 года составляет 283 000 кв.м, из которых 22% соответствует классу А и 78% — классу В. Доля вакантных площадей в бизнес-центрах класса А составила 6,8%, что на 2% ниже показателя конца 2015 года и на 4% ниже показателя II квартала 2015 года. Это рекордное с 2013 года значение, достичь его уда-

лось в основном за счет арендаторов, деятельность которых связана с компанией «Газпром».

В офисных центрах класса В доля вакантных площадей составила 11,9%, что на 2% выше показателя конца 2015-го и сопоставимо с показателем I полугодия 2015 года.

Чистое поглощение по итогам полугодия — 56 000 кв.м.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ***

Объем качественных площадей в торговых центрах Санкт-Петербурга составляет 2,69 млн кв.м, обеспеченность горожан качественными торговыми объектами — 512 кв.м/1000 чело-

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ОТКРЫТИЕ КОТОРЫХ ОЖИДАЕТСЯ В 2016 ГОДУ

Объект	Адрес	Общая / полезная площадь, кв.м	Девелопер
«Порт Находка», вторая очередь	Тепловозная ул., д. 31	17 850 / 10 860	FORTGROUP
«Охта Молл»	Шаумяна пр. / Якорная ул. / Магнитогорская ул.	144 000 / 76 000	SRV Group



ЖИЛАЯ И КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

♦ Помощь в выборе идеального пространства для жизни и работы

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ

Название	Адрес	Ввод в эксплуатацию/ Планируемый срок ввода	Общая/складская площадь, кв.м	Застройщик/ Инвестор
AKM Logistics 2 («А Плюс Парк Шушары»)	п/з Шушары, Московское ш.	II кв. 2016 г.	30000	«А Плюс Девелопмент»
Redmond («А Плюс Парк Шушары»)	Шушары, Московское ш., 179, к. 2 лит. А, Б, В	IV кв. 2015 г.	39 000 / 37 000	«А Плюс Девелопмент»
X5 («А Плюс Парк Шушары»)	Шушары, Московское ш., 181, к. 4, лит. А, В, Б	IV кв. 2015 г.	35 000 / 34 000	«А Плюс Девелопмент»
СТК	Бугровская волость, массив Ольгино, уч. 27	2016 г. (строится)	27 000 / 27 000	«Инвест Бугры»
Бизнес-парк «Новоселье»	Новоселье, Красносельское ш., кв. 4	2016 г. (строится)	35 000 / 27 000	УК «Гепард»

век (четвертое место по стране после Екатеринбурга, Самары и Нижнего Новгорода). За I полугодие 2016 года на петербургском рынке ритейла не открылся ни один новый проект. В течение следующих шести месяцев ожидается открытие двух качественных торговых комплексов — второй очереди ТРК «Порт Находка» (GLA — 10 860 кв.м) компании FORTGROUP и ТРЦ «Охта Молл» (GLA — 76 000 кв.м) компании SRV Group. После чего до 2018 года не появится ни один крупный объект. Планы по девелопменту по-прежнему остаются ограниченными: разрешение на строительство получил ТРЦ «Голливуд», а несколько торговых центров районного формата, которые будут обслуживать новые районы жилищного строительства в восточной и северо-восточной частях города, пока находятся на стадии проектирования.

Низкий уровень девелопмента приводит к повышению спроса на помещения в существующих торговых центрах. Наиболее успешные из них, такие как «Галерея», «Лето», «МЕГА Дыбенко», «Невский центр», «Европолис» и ряд других проектов, остаются для развивающихся операторов «точками входа» на рынок. В них существуют «листы ожидания». Постепенно число свободных помещений в торговых центрах сокращается — по итогам I полугодия 2016 года на рынке наблюдалось небольшое снижение среднего уровня вакансии до 8%.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

На конец I полугодия 2016 года суммарная арендная площадь качественных складских комплексов в Санкт-Петербурге составляет 2,992 млн кв.м. Из них 1,9 млн кв.м приходится на объекты класса А, 1,09 млн кв.м — на класс В.

По итогам I полугодия 2016 года введено в эксплуатацию 142 500 кв.м большей частью формата built-to-suit. Заметной тенденцией рынка является строительство распределительных центров: доля их площади в общем объеме ввода качественных складских помещений в I полугодии 2016 года достигла 70%. До конца года к вводу в эксплуатацию заявлено около 120 000 кв.м, из них четверть приходится на распределительные центры.

Средневзвешенная ставка аренды в I полугодии составила 492 руб./кв.м/мес. в классе А и 393 руб./кв.м/мес. в классе В, включая НДС и операционные расходы.

Суммарное свободное предложение на рынке качественной складской недвижимости составляет 191 000 кв.м, что на 11% выше показателя IV квартала 2015-го и на 22% выше показателя I полугодия 2015 года. Прирост предложения произошел в основном за счет высвобождения площадей после переезда крупных арендаторов в склады, построенные для собственных нужд компаний.



Чистое поглощение качественной складской недвижимости по итогам полугодия составило 113 000 кв.м, что на 74% выше итогового показателя I полугодия 2015 года.

В течение I полугодия 2016-го прошли две крупные сделки по продаже складских помещений класса А: ГК «Евросиб» продала ТЛЦ «Евросиб-Шушары» фактической складской площадью 17 000 кв.м компании «Модуль», а PNK Group — индустриальный парк «PNK Шушары-2» фактической складской площадью 35 000 кв.м компании Blackstone, которая планирует объединить все свои активы в единую европейскую логистическую платформу Logicor.

*Данные ГК «Доверие»

**Данные Knight Frank St. Petersburg

*** Данные Colliers International



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
С УЧЕТОМ ПОТРЕБНОСТЕЙ ВАШЕГО БИЗНЕСА

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

РЕГИОНЫ ПОДТЯГИВАЮТСЯ К УРОВНЮ РАЗВИТЫХ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный директор компании
Knight Frank Saint-Petersburg
Николай Пашков



В последние годы в небольших городах России появились объекты хорошего инвестиционного качества. Тем, кто располагает небольшой суммой и хотел бы приобрести недвижимость с хорошей доходностью, в компании Knight Frank Saint-Petersburg советуем повнимательнее присмотреться к регионам.

Насколько инвесторы готовы рассматривать покупку действующих объектов в регионах?

Инвесторов, которые покупают готовый денежный поток, на рынке достаточно. Конечно, крупные российские и иностранные инвесторы до сих пор предпочитают приобретать столичную недвижимость. Это считается низкорисковой инвестицией, несмотря на явную перенасыщенность рынка. Но столица инвесторам понятна, а все, что за ее пределами, с их точки зрения, довольно темно.

Во всем мире институциональные инвесторы, вложившись в недвижимость Лондона, Франкфурта, Парижа, теперь жалуются на снижение доходности и увеличение рисков. В то же время на последнем Экспо-реале в Мюнхене инвестор из Польши рассказывал, что занимается торговыми центрами в городах с населением до 30 000 человек, понимает свой рынок и не испытывает проблем с заполняемостью, ликвидностью, доходностью. В нашей стране есть целые территории, ниши, сегменты, которые до сих пор обделены вниманием инвесторов.

И в них есть объекты приемлемого качества?

Да, в последние годы инвестиционное качество объектов подтягивается к уровню развитых рынков нашей страны. У них понятные экономические показатели.

В городах-миллионниках и даже в городах с населением до 500 000 человек уже можно найти построенные объекты, которые приносят более высокую доходность, чем в обеих столицах. В Петербурге бизнес-центр класса А, заполненный, в хорошем месте, редко показывает капитализацию даже в 10%. Для торговых и офисных объектов в регионах не редкость 12-15%. Ставки там чуть ниже, но существенно ниже при этом и себестоимость, и эксплуатационные затраты.

К тому же объекты в регионах меньше по размеру и доступнее по абсолютной сумме. Это интересная история для не очень крупного частного инвестора. Если вы располагаете свободными средствами в объеме 500 млн рублей, в Петербурге вы вряд ли что-то найдете. И чем меньшего объема инвестиций требует объект, тем выше конкуренция и ниже доходность. За 50 млн рублей можно купить разве что встроенное помещение или квартиры. А доходность квартир при сдаче в аренду не превышает 5%. У встро-ек — не намного выше.

А в регионах есть объекты стоимостью до 500 млн рублей, с хорошей локацией и составом арендаторов. Сейчас открывается новый сегмент — рекреационная недвижимость для внутреннего туризма, гостиницы.

То есть все дело в инертности мышления и в нежелании инвесторов погружаться в местную специфику ведения бизнеса?

Отчасти это так. Чтобы успешно работать в регионе, нужно разбираться в местном рынке. Он может сильно отличаться от московского по подходу, по традициям делового оборота. Важно знать базовые экономические показатели региона: население, его доходы, ВВП, бизнес-процессы, которые идут в конкретном городе, специа-

лизацию его экономики. Все это непосредственно влияет на заполняемость, доходность и ликвидность торгового или бизнес-центра.

Есть мнение, что в регионах бизнес реалистичнее оценивает свои возможности. Он более устойчив к колебаниям экономики, получая скромный доход при любой конъюнктуре. Отчасти это верно. Но инвесторы смотрят не только на процент доходности, но и на ее абсолютную величину. И на практике редко заходят дальше городов-миллионников. Вкладываться они предпочитают в сегмент торговых центров. Иногда покупают склады, спрос на которые генерируют по всей стране международные или федеральные сетевые ритейлеры.

Есть, конечно, и объективные препятствия для инвестиций. Они связаны с будущим управлением объектом. Чтобы объект хорошо работал и приносил доход, надо постоянно уделять ему внимание. Поэтому важна его транспортная доступность.

Бывает, что объект неплохого инвестиционного качества просто не подготовлен к продаже. Нет инвестиционного меморандума в формате, понятном потенциальным покупателям. Или отношения с арендаторами не структурированы должным образом. Чтобы сделка состоялась, необходима помощь профессиональных консультантов. Они, кстати, обеспечивают и более широкий диапазон контактов с потенциальными инвесторами.

Мы считаем, что в условиях перенасыщенных рынков Москвы и Петербурга за инвестициями в регионы — будущее.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

АДВЕКС-НЕДВИЖИМОСТЬ, КОРПОРАЦИЯ

КОНСАЛТИНГ,
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Санкт-Петербург, 191123,
ул. Фурштатская, д. 43
8 (812) 322-52-00
8 (812) 275-20-78
natrom@advecs.com
www.advecs.com

АЙБИ ГРУПП

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
КОНСАЛТИНГ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 197736,
ул. Льва Толстого, д. 7, оф. 302
8 (812) 380-30-93
pr@ibgroup.ru
www.ibgroup.ru

АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ ЦЫЦИНА

АРХИТЕКТУРА,
ПРОЕКТИРОВАНИЕ



Россия, Санкт-Петербург, 191123,
ул. Рылеева, д. 6 пом. 9-Н
8 (812) 273-68-80
mail@arhmc.ru
www.arhmc.ru

АФК, ГРУППА КОМПАНИЙ

КОНСАЛТИНГ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, ОЦЕНКА



Россия, Санкт-Петербург, 195027,
пр. Шаумяна, д. 10/1, лит. 1
8 (812) 326-20-06
info@afkgroup.com
www.afkgroup.com

БАЛТИЙСКИЙ ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Санкт-Петербург, 197227,
Гаккелевская ул., д. 21, лит. А
8 (812) 600-05-40
arenda@balticbc.ru
www.balticbc.ru

БЕЙКЕР И МАКЕНЗИ

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ



Россия, Санкт-Петербург, 190000,
пер. Гривцова, д. 4А,
ДК BolloevCenter
8 (812) 303-90-00
8 (812) 325-60-13
st.petersburg@bakermckenzie.com
www.bakermckenzie.com

БЕЛТЕЛ

КОНСАЛТИНГ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ИНЖИНИРИНГ,
ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ, ИТ



Россия, Санкт-Петербург, 191025,
ул. Маяковского, 3Б, лит. А
8 (812) 303-91-20
8 (812) 303-91-21
info@beltel.ru
www.beltel.ru

БКН-ДЕВЕЛОПМЕНТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ, ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 199106,
Большой пр. В.О., д. 80,
БЦ «Сенатор», оф. 604
8 (812) 331-21-33
bkn@bkn-spb.ru
www.bkn-spb.ru

БОЛЬШОЙ СЕРВЕР НЕДВИЖИМОСТИ

ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ



Россия, Санкт-Петербург, 191023,
ул. Садовая, д. 12, лит. А, оф. 3
8 (812) 655-02-13
pr@bsn.ru
www.bsn.ru

БТК ДЕВЕЛОПМЕНТ

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 190000,
Галерная ул., д. 10
8 (812) 332-61-01
fursovana@btkdevelopment.ru
www.btkdevelopment.ru

УНИКАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ТРУДНО РЕАЛИЗОВАТЬ БЕЗ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕВЕЛОПЕРА

Директор по инвестициям
компании «ВТБ Девелопмент»
Александр Паршуков



Текущая ситуация на рынке недвижимости требует от инвесторов крайне внимательного отношения к выбору объектов, тщательной подготовки проектов и контроля за их реализацией. О том, как правильно организовать рабочий процесс и добиться успеха даже в условиях стагнации, знают в компании «ВТБ Девелопмент».

За рубежом давно принята специализация труда, но у нас не все инвесторы готовы отдавать консалтинг, девелопмент, управление стройкой и пр. на аутсорсинг, предпочитая делать все самостоятельно. Ситуация как-то меняется?

В России, когда мы говорим инвестор, то, как правило, подразумеваем инвестора — девелопера. Действительно, это не самая распространенная мировая практика. Инвестор не обязан обладать детальными знаниями в каждой области. И чтобы каждый раз не вникать в новую для себя сферу, он прибегает к аутсорсингу.

В начале 2000-х, когда у нас начал активно развиваться рынок недвижимости, каждая компания решала для себя, нужно ли ей работать с консультантами или держать свою службу исследований. Прошло 15 лет, и такой вопрос уже не стоит — очевидно, что правильнее и дешевле обратиться к консультантам.

Аналогично с девелопментом — это тоже услуга, по которой в большинстве случаев более эффективно привлечь профильных специалистов, занимающихся этим профессионально и имеющих большой и разнообразный опыт. Также сторонний девелопер имеет возможность смотреть на ситуацию со стороны, без эмоциональной привязки и найти более взвешенные решения для сложных вопросов.

Что такое fee-девелопмент, какие услуги он подразумевает?

Если говорить общими словами, это сопровождение проекта на всех этапах. Более детально: формирование идеи проекта, разработка коммерческой концепции, концепции инженерного обеспечения, юридической схемы, подготовка градостроительной документации, получение всех разрешений и согласований, организация конкурса на выбор архитектора и проектировщика, оказание услуг заказчику по сопровождению проектирования, организация тендера на выбор генерального подрядчика и дальнейшее сопровождение строительства. Кроме того, сюда входит и формирование и реализация стратегий продвижения и продаж. Разумеется, не все эти услуги девелопер оказывает собственными силами, на каждом этапе в его задачи входит поиск оптимальных исполнителей, формирование технических заданий для них и контроль выполнения работ.

Сегодня все стараются оптимизировать затраты. Наемный управляющий обойдется дороже штатного?

Вознаграждение девелопера в зависимости от сложности проекта и объема работ составляет от 5 до 8% от общего объема инвестиций. Но надо понимать, что мы не сравниваем пять с нулем. Людей, которых ты нанимаешь, нужно держать в штате всегда, а на аутсорсинг компании можно привлечь на любой требуемый срок. То есть нужно сложить расходы на заработную плату, отчисления в фонды, расходы на косвенный персонал (например, бухгалтерию), помещения и пр. Сумма получится сопоставимая и, возможно, даже больше. Кроме того, хороший девелопер сможет помочь заказчику в подборе оптимальных исполнителей и выборе эф-

фективных проектных решений, что в конечном итоге должно привести к снижению объема инвестиционных затрат.

В каких проектах требуется помощь профессионального девелопера, а в каких без потери для качества от него можно отказаться?

Девелопер нужен, если речь идет о нестандартном проекте. Правда, сейчас любой объект площадью от 20 000 кв.м — не типовой. Это касается и офисов, и торговли, и качественного жилья. Отдельная категория — стройки в центре города, особенно связанные с реконструкцией, реставрацией, переводом промышленных мощностей. Все, что требует большого количества специальных знаний на всех этапах.

Уникальные проекты крайне трудно реализовать без привлечения девелопера. Например, сейчас мы готовим для киностудии «Ленфильм» концепцию тематического крытого парка развлечений на юге Петербурга. Прямых аналогов у него не будет нигде в мире — большинство таких комплексов построено в других климатических условиях, а нам необходимо сделать парк под крышей. Плюс этот проект не только коммерческий, но и социальный, он призван популяризировать российское кино, он должен быть не только развлекательным, но и образовательным. Это очень большая и сложная задача, на первом этапе она кажется практически невыполнимой. Но дорогу осилит идущий.

ВТБ ДЕВЕЛОПМЕНТ — ведущая девелоперская компания Санкт-Петербурга, реализующая деловой квартал «Невская Ратуша», индустриальный парк «Марьино», жилой квартал «Югтаун», тематический парк «Ленфильм-парк».
WWW.VTB-DEVELOPMENT.RU

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

БФА-ДЕВЕЛОПМЕНТ, ЗАО

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО,
ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Санкт-Петербург, 191014,
ул. Восстания, д. 18, лит. А
8 (812) 611-05-50
sales@bfa-d.ru
www.bfa-d.ru

ГАГАРИН

КОНСАЛТИНГ, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ, ИЗДАТЕЛЬСТВО



Россия, Санкт-Петербург, 191025,
Невский пр., д. 24
8 (812) 385-00-50
info.1gagarin@gmail.com
www.1gagarin.ru

БЮРО ТЕХНИКИ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ИНЖИНИРИНГ,
ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩИЕ,
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ
И ЭКОЛОГИЧНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ



Россия, Санкт-Петербург, 196084,
ул. Цветочная, д. 25, лит. Ж
8 (812) 777-79-79
info@bt-comfort.ru
www.bt-comfort.ru

ГАЗПРОМБАНК ИНВЕСТ СЕВЕРО-ЗАПАД

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ, УПРАВЛЕНИЕ
ИНВЕСТИЦИЯМИ, ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ



Россия, Санкт-Петербург, 194044,
9-я линия В.О., д. 34, оф. 400
8 (812) 606-00-00
info@gpbi.ru
www.gpbi.ru

ВЕСТ КОЛЛ ЛТД, САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ФИЛИАЛ

ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ



Россия, Санкт-Петербург, 199226,
В.О., Галерный проезд, д. 3
8 (812) 647-00-11
8 (812) 647-05-05
info@westcall.spb.ru
www.westcall.ru

ГРУППА ПРАЙМ

УПРАВЛЕНИЕ,
КОНСАЛТИНГ,
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ,
БРОКЕРИДЖ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 197110,
Морской пр., 28
8 (812) 601-01-90
office@prime-gr.com
www.prime-gr.com

ВМБ-ТРАСТ, ЗАО

УПРАВЛЕНИЕ, КОНСАЛТИНГ
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 197198,
Большой пр. П.С., д. 18А
8 (812) 718-44-00
8 (812) 718-44-01
general@vmb-trust.com
www.vmb-trust.com

ГУИОН, ГУП

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,
ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ОЦЕНКА



Россия, Санкт-Петербург, 191023,
ул. Зодчего Росси, 1-3
8 (812) 777-51-11
8 (812) 644-51-51
info@guion.spb.ru
www.guion.spb.ru

ВТБ-ДЕВЕЛОПМЕНТ

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 191144,
Дегтярный пер., д. 11, лит. Б
8 (812) 329-22-19
8 (812) 329-22-18
info@vtbd.ru
www.vtb-development.ru

ДВАДЦАТЫЙ ТРЕСТ, СК

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ,
СТРОИТЕЛЬСТВО



Россия, Санкт-Петербург, 198152, ул. Краснопутиловская, д. 65
8 (812) 325-99-00, 8 (812) 325-95-99
dvtrest@mail.ru
www.dvtrest.ru

УМНЫЙ СПУТНИК

О проекте города-спутника «Южный» рассказывает член совета директоров УК «СТАРТ Девелопмент» Сергей Хромов



В России на различной стадии реализации находится около двух десятков проектов городов-спутников. На юге Петербурга полноценный город-спутник создает компания «СТАРТ Девелопмент». Мы планируем за 19 лет сформировать на участке свыше 2 тыс. га качественную среду для жизни и работы 134 тыс. человек.

Концепция города-спутника «Южный» предполагает создание разноформатного жилья, рабочих мест, рекреационных зон и общественных пространств. Под индустриальные объекты и места приложения труда будет отдано не менее 100 га. Общая площадь коммерческой недвижимости составит около 1 млн кв.м.

Жилье в городе-спутнике станет производной функцией от мест приложения труда. В «Южном» запланирована средне- и малоэтажная застройка. Плотность населения будет в два раза ниже, чем в среднем по Петербургу. Зеленые насаждения займут около четверти территории. В Южном будет создана комфортная среда и реализована концепция европейского образа жизни.

Проект города-спутника «Южный» только наполняется содержанием, но уже сейчас администрация Петербурга

планирует меры, которые позволят решить ключевые вопросы. В частности, вопрос транспортной доступности.

Транспортная доступность. В транспортной системе «Южного» ставка сделана на железнодорожное сообщение как наиболее перспективный вид транспорта, который широко используется во всем мире. По территории «Южного» проходит железнодорожная ветка, есть возможность в перспективе увеличить интенсивность движения электричек. Другим вариантом развития транспортной инфраструктуры юга

Площадь территории — 2012 га
Общая площадь города — 7,4 млн кв.м
Жилая площадь — 4,3 млн кв.м
Площадь Иннограда — 200 000 кв.м
Объем инвестиций — 219 млрд рублей
Срок реализации проекта — 19 лет

Петербурга может стать строительство линии легкорельсового трамвая, которая свяжет «Южный» и Пулковку с сетью метрополитена.

Университетский кампус. Градообразующей доминантой станет образова-

тельный и высокотехнологичный кластер, который даст стимул развитию этого направления в масштабах региона. Драйвером развития «Южного» станет «Инноград науки и технологий». Проект реализуется совместно с Университетом ИТМО, «Роснано» и правительством Петербурга. Самая значительная часть территории будет отдана под лабораторные и производственные объекты. Здесь должны появиться центр фотоники и квантовых технологий, центр медицинских технологий, биотехнологий. Около 10 га займут административные площади с учебными помещениями, коворкингом, центром превосходства и конференц-залами. В центральной части «Иннограда» разместятся студенческие общежития с досуговым центром, жилье для преподавателей. Здесь же появится спортивный комплекс, пространства для проведения массовых мероприятий, а также парки и скверы.

Умный город. «Южный» станет пилотной площадкой для тестирования решений smart-city, соответствующее соглашение было подписано между «СТАРТ Девелопментом» и компанией IBM. Среди возможных первых совместных проектов — инновационная система управления водными ресурсами. Она позволит регулировать из единого центра потребление воды и обеспечит существенную экономию ресурса. На территории «Иннограда» можно будет тестировать новации, которые в дальнейшем можно внедрять. Впоследствии город-спутник может стать площадкой не только для тестирования решений smart-city, но и для их разработки. По решению наблюдательного совета Университета ИТМО создание технологий в сфере «умных городов» станет основной специализацией «Иннограда».



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ДОВЕРИЕ, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ, IT-ТЕХНОЛОГИИ
В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Санкт-Петербург, 197198,
ул. Съезжинская, д. 37,
лит. А, пом. 3-Н
8 (812) 498-04-98
info@doverie-group.ru
www.doverie-group.ru

ИКСПИ-ГРУПП

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО,
АРХИТЕКТУРА, ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 192289,
ул. Бухарестская, д. 1
8 (812) 677-53-22
info@xp-group-spb.ru
www.xp-group-spb.ru

ДЭСКОН ПРО

АРХИТЕКТУРА, ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
ИНЖИНИРИНГ



Россия, Санкт-Петербург, 195027,
ул. Магнитогорская, д. 11, лит. А,
оф. 721
8 (812) 456-71-14
info@descon-pro.ru
www.descon-pro.ru

ИНСТИТУТ ПРОБЛЕМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

ОЦЕНКА, ПРАВО, АУДИТ, УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ,
СТРАТЕГИЧЕСКИЙ И МАРКЕТИНГОВЫЙ КОНСАЛТИНГ



Россия, Санкт-Петербург, 191119,
ул. Марата, д. 92
8 (812) 703-40-41
8 (812) 703-30-08
mail@ipp.spb.ru
www.ipp.spb.ru

ДЮВЕРНУА ЛИГАЛ

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ



Россия, Санкт-Петербург, 191036,
Невский пр., д. 140
8 (812) 702-62-00
8 (812) 702-62-55
office@duvernoix.ru
www.duvernoix.ru

ИРБИС, СК

УПРАВЛЕНИЕ, УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЯМИ,
СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА



Россия, Санкт-Петербург, 191124,
Суворовский проспект, д. 65, лит. Б,
пом. 9-Н
8 (812) 677-66-70
info@irbiscompany.ru
www.irbiscompany.ru

ЕГОРОВ, ПУГИНСКИЙ, АФАНАСЬЕВ И ПАРТНЕРЫ, АДВОКАТСКОЕ БЮРО

КОНСАЛТИНГ, ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ



Россия, Санкт-Петербург, 191186,
Невский пр., д. 24
8 (812) 322-96-81
8 (812) 322-96-82
spb_office@epam.ru
www.epam.ru

ИРОН, СК

СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА,
ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ДЕМОНТАЖ



Россия, Санкт-Петербург, 190068,
наб. канала Грибоедова,
109/8, лит.А, пом. 3-Н
8 (812) 714-53-22
8 (812) 714-44-69
info@ironcompany.ru
www.ironcompany.ru

«ЖИЛАЯ СРЕДА», ЖУРНАЛ / МЕДИАГРУППА «ФАЙНСТРИТ»

СМИ, PR-КОНСАЛТИНГ, ОРГАНИЗАЦИЯ
МЕРОПРИЯТИЙ И ФЕСТИВАЛЕЙ



Россия, Санкт-Петербург, 197101,
Каменноостровский пр., 26-28, оф. 3
8 (812) 438-15-38
8 (812) 346-06-65
pr@fsmedia.ru
www.finestreet.ru,
www.deisgn-navigator.ru

КАЧКИН И ПАРТНЕРЫ, АДВОКАТСКОЕ БЮРО

ЮРИДИЧЕСКИЙ
КОНСАЛТИНГ

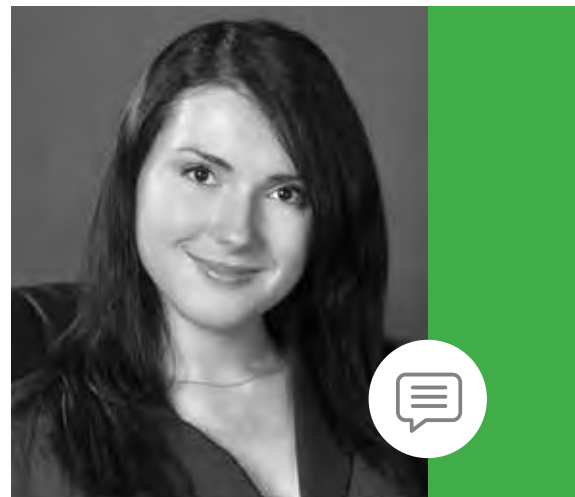


Россия, Санкт-Петербург, 191014,
Парадная ул., д. 7, БЦ «Орлов», оф. 22
8 (812) 602-02-25
8 (812) 602-02-26
info@kachkin.ru
www.kachkin.ru

НЕЗАВИСИМАЯ ГАРАНТИЯ — СПОСОБ СТИМУЛИРОВАНИЯ ПОДРЯДЧИКОВ

Старший юрист корпоративной и арбитражной практики адвокатского бюро «Качкин и Партнеры»

Ольга Дученко



Строительство или реконструкция здания, ремонт офиса и т. п. — все эти действия, как правило, осуществляются с помощью профессиональных подрядчиков. При этом практически каждый заказчик сталкивался со срывом сроков выполнения работ или с низким качеством их результата. Неустойки не сильно стимулируют подрядчиков, которые все время балансируют на грани банкротства, поэтому нужно искать новые способы стимулирования к исполнению. Одним из таких способов является независимая гарантия.

ЧТО ЭТО ТАКОЕ?

Понятие «независимая гарантия» появилось в Гражданском кодексе РФ не так давно — с 01.06.2015. По сути, это аналог банковской гарантии, однако независимую гарантию помимо банков и иных кредитных организаций могут выдавать и другие коммерческие компании.

В силу независимой гарантии гарант обязуется по просьбе другого лица (принципала) уплатить указанному им третьему лицу (бенефициару) определенную денежную сумму в соответствии с условиями данного гарантом обязательства независимо от действительности обеспечиваемого такой гарантией обязательства (п. 1 ст. 368 ГК РФ).

На практике чаще всего заказчики просят подрядчиков предоставить независимую гарантию, когда хотят обеспечить обязательства подрядчика по уплате договорных неустоек, по качеству работ, по возврату неотработанных авансовых платежей и т. д.

ПЛЮСЫ И МИНУСЫ

У независимой гарантии есть ряд бесспорных плюсов. Во-первых, быстрота удовлетворения требований заказчика. Последнему не нужно ждать

завершения, как правило, длительного судебного спора с подрядчиком. Во-вторых, уверенность в платежеспособности гаранта. Ведь чаще всего в данном качестве выступают именно банки.

Однако не обошлось и без минусов. Прежде всего, это дороговизна. Обычно за выдачу независимой гарантии подрядчик уплачивает минимум 1-5% от подлежащей выплате суммы. Кроме того, принципал для оформления гарантии должен собрать внушительный пакет документов для гаранта. Помимо этого, решение о выдаче гарантии в банке может затянуться на 2-3 недели.

ПОДВОДНЫЕ КАМНИ

Что должен сделать заказчик, чтобы эффективно защитить свои интересы с помощью независимой гарантии?

Во-первых, предусмотреть в договоре подряда неустойку за непредоставление подрядчиком независимой гарантии, если она требуется. Нередко встречаются случаи, когда договор заключен, стороны приступают к его исполнению. А в дальнейшем выясняется, что подрядчик гарантию так и не предоставил.

Во-вторых, если независимая гарантия предоставлена, убедиться в ее подлинности, поскольку, к сожалению, случаи подделки далеко не единичны.

Круг способов проверки достаточно широк. Например, можно направить официальный запрос гаранту. Если возникли сомнения в подлинности банковской гарантии, то весьма информативным станет официальный сайт Центрального банка РФ (далее ЦБ РФ). С его помощью можно выяснить, существует ли банк в принципе, есть ли у банка право выступать гарантом, выдавал ли он гарантии за интересующий нас период, не превысил ли нормативы ЦБ РФ. Для проверки нуж-

но зайти на сайт ЦБ РФ в раздел «Информация по кредитным организациям», найти гаранта в «Справочнике по кредитным организациям», изучить данные оборотной ведомости по счетам бухгалтерского учета, а именно — счета № 91315, на котором отражается информация по гарантийным обязательствам (сумма на счете не должна равняться нулю или быть меньше суммы гарантии). В том же разделе размещается форма 134 «Расчет собственных средств (капитала)». Сумма гарантии не должна превышать 25% собственных средств (капитала) банка.

В-третьих, заказчик должен помнить о том, что гарантия не является абсолютно независимой от договора подряда, в обеспечение которого она выдана. Хотя формально в ГК РФ это и презюмируется (п. 1 ст. 370 ГК РФ).

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

В последние годы судебная практика исходит из того, что при наличии доказательств прекращения основного обязательства в связи с его надлежащим исполнением, о чем бенефициару было известно до предъявления письменного требования к гаранту, судом может быть отказано в удовлетворении требований бенефициара со ссылкой на злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ). По факту очень часто в спорах о взыскании сумм гарантий с гарантов суды исследуют отношения между заказчиком и подрядчиком, проверяют факты выполнения и сдачи работ, имелся ли мотивированный отказ заказчика от приемки работ, то есть вопросы исполнения договора подряда. В этой связи очень важно следить за документальным оформлением конфликтов с подрядчиком, своевременно направлять претензионные письма, грамотно письменно обосновывать отказ в приемке работ.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ИОЛА

КОНСАЛТИНГ, ОЦЕНКА



Россия, Санкт-Петербург, 197046,
ул. Куйбышева, д. 21, лит. А, пом. 33-Н
8 (812) 498-66-37
8 (812) 498-73-39
iola@iola.spb.ru
www.iola.spb.ru

КОНДЖЕКТ

КОНСАЛТИНГ, ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ



Россия, Санкт-Петербург, 190005,
ул. 6-я Красноармейская, д. 5-7, лит. А,
оф. 401D
8 (812) 648-12-76
info_ru@conject.com
www.conject.com

КБ ВЫСОТНЫХ И ПОДЗЕМНЫХ СООРУЖЕНИЙ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ



Россия, Санкт-Петербург, 191144,
Дегтярный пер., д. 11, лит. Б, к. 3,
БЦ «Невская Ратуша»
8 (812) 777-03-77
kbvips@vipsgroup.com
www.kbvips.com

КОНФИДЕНТ

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ,
ИНЖИНИРИНГ



Россия, Санкт-Петербург, 192029,
пр. Обуховской Обороны, 51, лит. К
8 (812) 325-10-37
hotline@confident.spb.ru
www.confident.ru

КВС, ГК

ЗАСТРОЙЩИК, ДЕВЕЛОПЕР, ПРОЕКТИРОВЩИК,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК



Россия, Санкт-Петербург, 194292,
5-й Верхний пер., д. 1, корп. 5, лит. А
8 (812) 670-50-20
8 (812) 336-51-63
sale@kvsspb.ru
www.kvsspb.ru

КРАШМАШ, ГК

КОНСАЛТИНГ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Санкт-Петербург, 192007,
Лиговский пр., д. 150,
БЦ «Лиговский 150»
(812) 448-64-40
info@crushmash.ru
www.crushmash.ru

КОЛВЭЙ, ГРУППА КОМПАНИЙ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Санкт-Петербург, 191036,
Невский пр., д. 120
8 (812) 700-50-50
office@kolway.ru
www.kolway.ru

КРЕАКОН

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, АРХИТЕКТУРА,
СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, ИНЖИНИРИНГ



Россия, Санкт-Петербург, 199178,
В.О., Малый пр., д. 48, корп. 2, лит. А,
БЦ «Навигатор»
8 (812) 327-92-25
info@creacon.ru
www.creacon.ru

КОМПЛЕКС ГАЛЕРНАЯ 5

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
КОНСАЛТИНГ, ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия, Санкт-Петербург, 190000,
Галерная ул., д. 5, лит. А
8 (812) 449-70-09
8 (812) 449-70-01 (02)
ssm@kg5.ru

ЛЕНГИПРОГОР, ИНСТИТУТ

АРХИТЕКТУРА, ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
КОНСАЛТИНГ



Россия, Санкт-Петербург, 196191,
ул. Бассейная, д. 21, лит. А, пом. 33Н
8 (812) 337-17-11
mail@lengiprogor.ru
www.lengiprogor.ru

МОЖНО ЛИ СДЕЛАТЬ АКТИВ НЕСОКРУШИМЫМ?

Ответ дает
Real Estate Asset
Management



Наталья Скаландис



Ольга Шарыгина

Управляющий директор Property Management NAI Becar (входит в BECAR Asset Management Group) Наталья Скаландис и управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Becar Ольга Шарыгина — о новых терминах на рынке недвижимости, важности стратегического планирования и новой философии эффективного бизнеса.

То, что сейчас происходит в экономике, подталкивает многие компании двигаться вперед и вверх. В этом году BECAR Asset Management Group провела стратегическую сессию по планированию на 5 лет вперед. Когда мы собрались, определили стратегию и сопоставили видение всех бизнесов, входящих в группу, стало понятно, что результат, которого хотим добиться, совершенно осязаем, и мы знаем, как к нему прийти. Все согласились, что за Real Estate Asset Management — будущее нашего бизнеса.

Real Estate Asset Management — понятие относительно новое не только в России, но и в экономически развитых странах. Этот термин пока не совсем понятен российскому клиенту, при этом сформирован исключительно на основе его потребностей.

Real Estate Asset Management — это профессиональное управление объектами недвижимости как активами в интересах собственника от момента возникновения идеи до продажи созданного актива. При этом управление должно постоянно соответствовать изменяющимся интересам собственника. Такое определение термина кажется нам наиболее подходящим.

В работе с недвижимостью важно, чтобы заказчик тоже понимал, как сделать свой актив надежным на долгую перспективу. Мы ежегод-

но ездим за рубеж и обмениваемся опытом с партнерами. При этом видим, что отечественный подход зачастую идет вразрез с западной дальновидностью, где применяется Asset Management. Российские девелоперы не всегда мыслят стратегически: не инвестируют в энергосберегающие технологии и программные продукты, которые позволяют серьезно сэконоимить в процессе эксплуатации объектов. Грамотный европейский подход: дороже сначала, но выгоднее в долгосрочной перспективе.

Какие задачи собственников недвижимых активов решает Asset Management:

- Позволяет достичь стабильности и прогнозируемости. Сдача недвижимости в аренду дает возможность получить стабильный доход. В мировой практике уже давно известно: если цены на недвижимость снижаются, значит, вскоре вернутся на прежний уровень и начнут расти.
- Обеспечить максимальную безопасность. Во всем мире недвижимость хорошо защищена законом, владение ей признано надежным.
- Получать доходность выше инфляции.

Собственникам недвижимости недостаточно просто получать прибыль от владения активом. Большинство собственников хотят гордиться своим имуществом, испытывать чувство эмоционального удовлетворения от того, в каком состоянии находится его объект, как он функционирует, что он дает окружающему миру, обществу и так далее. Ассет-менеджер должен решать даже такие нестандартные задачи.

Ассет-менеджмент — это стратегический взгляд на уже существующие недвижимые активы корпоративных и частных собственников.

Ассет-менеджер подскажет, как именно распорядиться этими активами в долгосрочной перспективе. Он выявляет потребности клиента, не только формулируя стратегические цели, но и продумывая механизм реализации, проходя с клиентом весь жизненный цикл проекта. Все эти решения основываются на финансовых расчетах и рыночной аналитике.

Мы все перемещаемся в новую экономическую реальность, где лидирующие позиции в конкурентных секторах экономики займут компании, готовые к забегу на длинную дистанцию. Такие компании не держат камень за пазухой, всегда предпочитают честность и открытость внутри себя, а также в отношениях со своими клиентами и партнерами. Они готовы делиться опытом и знаниями, чтобы совместно вырабатывать и претворять в жизнь лучшие из возможных стратегий, извлекать взаимную выгоду в течение длительного времени. Как бы ни было ментально сложно, каким бы ни был соблазн, придется быть готовым думать на годы вперед и быть полезным в долгосрочной перспективе вместо того, чтобы получать шальную прибыль, стремиться урвать здесь и сейчас. Это, собственно, и есть путь к настоящему, а не мнимому успеху. Таким видит его BECAR Asset Management Group.



«МЕГАМЕЙД»: МАСТЕРСТВО ВОПЛОЩЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ ПРОЕКТОВ

Современный комплексный подход, который применяет Группа компаний «МегаМейд» в своей работе, позволяет существенно оптимизировать финансовые и временные затраты заказчиков. «МегаМейд» выстраивает оптимальную цепочку процессов «Изыскания – Проектирование – Экспертиза – Строительство – Эксплуатация», что позволяет избегать потерь на всех этапах реализации любого проекта.

15 лет успешной работы

История «МегаМейд» началась в 2001 году. Изначально организация специализировалась на монтаже инженерных систем зданий и сооружений. Уже через несколько лет накопленный опыт и возросшие мощности позволили значительно увеличить масштабы работ: компания стала заниматься инженерной подготовкой кварталов под жилищное строительство.

Со временем каждое из функциональных подразделений (инженерные изыскания, проектирование, строительно-монтажные работы) выделилось в профильную компанию. Появились и новые направления: негосударственная экспертиза, управление объектами недвижимости, разработка программного обеспечения для строительных организаций. За 15 лет Группа компаний успешно реализовала десятки проектов в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Москве, Тюмени и других городах России.

Ключевая компетенция

Группа компаний «МегаМейд» сконцентрирована на инженерной подготовке территорий, строительстве объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, выполнении работ по подключению объектов к инженерным сетям.

Компании Группы имеют богатейший опыт работы в этих направлениях: на сегодняшний день благоустроено более 350 га территорий, проложено более 600 километров инженерных сетей, запроектировано более 1200 километров.

Современные методы и автоматизация процессов

«МегаМейд» предлагает своим клиентам современные методы работы. Собственный штат инженеров-проектировщиков использует BIM-технологии. Информационное моделирование позволяет проектировать строительный объект как единое целое, оценивать весь комплекс проектных решений и оперативно вносить необходимые изменения.

В 2015 году компания «ПАРАГРАФ», входящая в состав Группы, вывела на рынок принципиально новый продукт – модульную систему SOTA, которая объединяет участников процесса на всех этапах строительства и помогает эффективно управлять проектами, контролируя стройку в режиме онлайн.

IT-система, разработанная при участии самих строителей, интегрируется со всеми распространёнными

учетными, сметными программными продуктами и представляет всю необходимую аналитику в едином удобном формате. Сейчас SOTA активно используется в компаниях Группы.

Бережливое производство

В Группе компаний нацелены на максимальное снижение потерь, которые обычно возникают у заказчика при обращении к разным подрядчикам в процессе работы над объектом. Это потери времени на поиск, сбор и передачу документации от одной компании к другой. Комплексная услуга, которую предоставляет «МегаМейд», исключает потери, связанные с переключением ответственности между подрядчиками при выполнении разных этапов работ. За счет исключения этих потерь минимизируются риски заказчика, сокращаются сроки реализации проектов, снижается их стоимость.

С начала 2016 года во всех организациях Группы внедряются элементы системы бережливого производства. Этот шаг направлен на удовлетворение потребностей клиентов и позволяет сделать комплексный подход еще более эффективным.

Эксперты-профессионалы

«Центр строительного аудита и сопровождения», входящий в состав Группы, проводит негосударственную экспертизу строительных объектов, в том числе разработанных с использованием BIM-технологий.

В рамках предоставления услуги по строительному аудиту специалисты Центра помогают клиентам выработать наиболее оптимальные решения для снижения стоимости строительства и последующей эксплуатации объектов. Спектр услуг экспертной организации включает в себя проверку достоверности сметной стоимости, градостроительный аудит, сопровождение проектов до получения разрешения на строительство.

Постоянное развитие

Одним из главных конкурентных преимуществ в «МегаМейд» считают профессиональные кадры. Группа компаний «инвестирует» в своих сотрудников и поддерживает образовательные инициативы. Также здесь готовы делиться своим опытом управления с другими участниками рынка. На базе собственного учебного центра «МегаМейд» регулярно проводит практические семинары-тренинги для специалистов отрасли.

15 ЛЕТ НАДЕЖНОЙ РАБОТЫ



ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

КОМПЛЕКСНОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО НАРУЖНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ
СЕТЕЙ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ

IT-РЕШЕНИЯ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ
СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЦЕССАМИ SOTA

ПЕЧАТЬ СТРОИТЕЛЬНОЙ
И ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ INPRINT.RU

 **МЕГАМЕЙД**

www.megamade.ru | group@megamade.ru
+7 (812) 438-77-88

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ЛОМО-НЕДВИЖИМОСТЬ, УК

УПРАВЛЕНИЕ, КОНСАЛТИНГ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 194044,
ул. Чугунная, д. 20
8 (812) 540-13-78
8 (812) 324-85-02
info@lomo-estate.ru
www.lomo-estate.ru

НЕВСКИЙ АЛЬЯНС, ГК

УПРАВЛЕНИЕ,
ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Санкт-Петербург, 191025,
Невский пр., д. 67
8 (812) 325-75-77
info@nev-al.ru
www.nev-al.ru

МАВИС

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, АГЕНТСТВО
НЕДВИЖИМОСТИ, ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Санкт-Петербург, 198096,
Дорога на Турухтанские острова, д. 6
(812) 448-66-88
8 (812) 448-87-58
info@mavis.su
www.mavis.ru

«НОВЫЙ ДОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ», ЖУРНАЛ

ИЗДАТЕЛЬСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ,
МАРКЕТИНГ



Россия, Санкт-Петербург, 191124,
ул. Новгородская, 23, оф. 342
8 (812) 648-02-68
info@mediadirectspb.ru
www.mediadirectspb.ru

МАКСИМА ЛИГАЛ

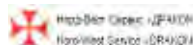
ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ



Россия, Санкт-Петербург, 191028,
Литейный пр., д. 26
8 (812) 454-22-14
office@maximalegal.ru
www.maximalegal.ru

НОРД-ВЕСТ СЕРВИС «ДРАКОН»

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
СТРОИТЕЛЬСТВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 195196,
ул. Стахановцев, д. 14, корп. 1
8 (812) 445-14-14
drakon-spb@list.ru
www.nord-westservice.ru

НАЦИОНАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА

КОНСАЛТИНГ, СОПРОВОЖДЕНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА, ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

Россия, Санкт-Петербург, 191036,
ул. 5-я Советская, д. 15-17/12
8 (911) 823-02-01
nksinfo2015@mail.ru

ОБЪЕДИНЕНИЕ АРХИТЕКТУРНЫХ МАСТЕРСКИХ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, АРХИТЕКТУРА,
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



Россия, Санкт-Петербург, 190000,
ул. Большая Морская, д. 52
8 (812) 312-59-17
8 (812) 571-45-57
oam_annual@mail.ru
www.oam.su

НАЯДА-НЕВА

ОФИСНЫЕ ПЕРЕГОРОДКИ И ДВЕРИ,
ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ
ПЕРЕГОРОДКИ И ДВЕРИ,
ОПЕРАТИВНАЯ МЕБЕЛЬ



Россия, Санкт-Петербург, 191119,
ул. Марата, д. 69/71, оф. 203В
8 (812) 449-10-90
info@nayadaneva.ru
www.nayada-neva.ru

ОЙКУМЕНА

ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Санкт-Петербург, 191119,
ул. Коломенская, д. 45
8 (812) 777-99-11
info@oikumena.com
www.oikumena.com

SRV 360 – ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ ФИНСКОГО КОНЦЕРНА SRV, ОКАЗЫВАЮЩЕЕ ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Акции SRV котируются на фондовой бирже Хельсинки. В портфеле SRV 360 более 500 тыс. кв. м коммерческой недвижимости. Среди них торговые центры «Жемчужная Плаза», «Охта Молл», 4DAILY, бизнес-центры Eightedges, «Базен», «Аврора», МФК «Мега». Клиентами компании являются: УК Тринфиико (НПФ Благосостояние), Шанхайская индустриально-инвестиционная компания, финский инвестиционный фонд Russia Invest, Vicus Limited, Leorsa Group, МФК «Мега» в Калининграде.



Управление
арендными
отношениями



Управление
технической
эксплуатацией



Операционное
управление
и отчетность



Маркетинг
и коммерциализация



Финансовый
и управленческий
учет



Технический
и коммерческий
аудит



Сопровождение
спецификации
LEED, BREEAM



Клиентский
сервис и работа
с арендаторами



ТАТЬЯНА ОСИПОВА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОМПАНИИ SRV360

Татьяна работает в сфере недвижимости более 15 лет. До прихода в концерн SRV она руководила отделом управления недвижимостью Cushman & Wakefield. С 2001 по 2011 год получила опыт работы на зарубежном рынке недвижимости в штате американских компаний в Нью-Йорке и Атланте. Татьяна получила профильное образование в Georgia Real Estate Institute, имеет степень MBA.

Профессиональная команда SRV360 выстраивает процесс управления для достижения целей собственника, повышая стоимость актива, и обеспечивает максимальную реализацию потенциала объекта.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ОХТА ГРУПП

ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Санкт-Петербург, 195067,
ул. Маршала Тухачевского, д. 27/2
8 (812) 324-05-24
8 (812) 320-14-65
info@okhta.com
www.okhta.com

ПМ ГРУПП КОНСАЛТ

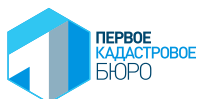
УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
КОНСАЛТИНГ,
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Санкт-Петербург, 194044,
Финляндский пр., д. 4, лит. А
8 (812) 332-15-45
pm@pmgp.ru
www.pmgp.ru

ПЕРВОЕ КАДАСТРОВОЕ БЮРО

КАДАСТРОВЫЕ И ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ,
ГЕОДЕЗИЯ, ТОПОГРАФИЧЕСКАЯ СЪЕМКА



Россия, Санкт-Петербург, 197198,
ул. Маркина, д. 16а, пом. 1Н
8 (812) 363-20-32
8 (812) 363-20-38
1kadastr@pogreshnosti.net
www.пкб.пф

ПОМОЩЬ

СТРАХОВОЕ
ОБЩЕСТВО



Россия, Санкт-Петербург, 191124,
Синопская наб., д. 50А, лит. А
8 (812) 380-77-99
8 (812) 578-09-60
pomosch@pomosch.com
www.pomosch.com

ПЕТРОПОЛЬ

БРОКЕРИДЖ, КОНСАЛТИНГ,
ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Санкт-Петербург, 191123,
ул. Потемкинская, д. 2, лит. Д
8 (812) 321-08-08
r1@petropol.ru
www.petropol.ru

ПСС (ПЕТРОСТРОЙСИСТЕМА)

КОНСАЛТИНГ, СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА,
ИНЖИНИРИНГ, ОБУЧЕНИЕ



Россия, Санкт-Петербург, 191040,
Лиговский пр., д. 56, лит. Г
8 (812) 622-10-14
8 (812) 764-38-68
cad@pss.spb.ru
www.pss.spb.ru

ПИОНЕР, ГРУППА КОМПАНИЙ

ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Санкт-Петербург, 194358,
ул. Хошимина, д. 16,
Апарт-отель YE'S
8 (812) 320-26-23
office@pioneer.ru
www.pioneer.ru

РАЗМАХ, ГП

ПРЕДПРОЕКТНАЯ ПОДГОТОВКА, ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
ИНЖИНИРИНГ, КОНСАЛТИНГ



Россия, Санкт-Петербург, 195027,
ул. Магнитогорская, д. 51, лит. Ж,
БЦ «Магнитка», оф. 403
8 (800) 333-59-52
8 (812) 320-93-01
pr@raz-max.com
www.raz-max.com

ПЛАТФОРМА

УПРАВЛЕНИЕ,
ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Санкт-Петербург, 191119
Транспортный переулок,
дом 1, лит. А
8 (812) 635-96-62
info@platforma-tk.ru
www.platforma-tk.ru

РЕГАТА

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ИНЖИНИРИНГ,
ЭКОДЕВЕЛОПМЕНТ, ЭКОЛОГИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 190020,
наб. Обводного канала, д. 138,
корп. 1, лит. В
8 (812) 606-61-67
8 (812) 606-61-68
sale@regatta-air.com
www.rgt-air.ru

ПРЕИМУЩЕСТВА РЕГИОНАЛЬНЫХ ПЛОЩАДОК ОЧЕВИДНЫ

Генеральный директор
АО «ОЭЗ ППТ «Моглино»

Ольга Торбич



О новой политике в отношении особых экономических зон рассказала Ольга Торбич, генеральный директор псковской ОЭЗ «Моглино».

Минэкономразвития недавно предложило закрыть неэффективные особые экономические зоны. Зачем это нужно и как это отразится на рынке? Ликвидировать будут экономические зоны, в которых в течение трех лет не велось никакой деятельности. Остальные продолжают работу. Например, в «Моглино» уже есть резиденты, проекты которых прошли госэкспертизу, они уже вышли на площадку и приступили к строительству. Мы как управляющая компания тоже выполняем свои обязательства, например, точно в срок ведем строительство инфраструктуры. Сейчас готовы 70% инженерных сетей, и мы планируем к концу года завершить строительство всех основных объектов.

Что касается перспективы передачи действующих ОЭЗ регионам, то для резидентов это приведет к упрощению части процедур, поскольку цепочка согласований будет короче. Кроме того, инвесторам важно, что Министерство экономики продолжит контролировать работу ОЭЗ, и государство останется гарантом заявленных льгот и преференций.

Поиск земель промышленного назначения остро стоит в крупных городах, в том числе в Петербурге, где подходящие в плане инженерии площадки есть только на окраинах. Там, правда, возникают другие проблемы, например транспортные. Есть ли экономический смысл петербургским компаниям выгодно строиться в псковском «Моглино»?

На самом деле подыскать готовую площадку с инфраструктурой можно и в Петербурге, правда, разница

в цене с Псковом будет существенна. Экономические преимущества региональных площадок очевидны. Это касается и арендных ставок, и выкупа. Резиденты ОЭЗ «Моглино» имеют право на выкуп земельного участка после завершения строительства. При этом кадастровая стоимость выкупа земли будет существенно снижена (сейчас это порядка 600 000 рублей за гектар). Особо остро стоит в столицах вопрос со стоимостью и сроками подключения к энергоресурсам. Мы как управляющая компания сами выдаем техусловия на подключение к сетям, и плата за их выдачу отсутствует.

СЕЙЧАС ГОТОВЫ 70% ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ, И МЫ ПЛАНИРУЕМ К КОНЦУ ГОДА ЗАВЕРШИТЬ СТРОИТЕЛЬСТВО ВСЕХ ОСНОВНЫХ ОБЪЕКТОВ

Важно и то, что инвесторы имеют право на налоговые каникулы сроком до 10 лет. Они распространяются на налог на землю, прибыль, транспорт и имущество. Плюс территория ОЭЗ — свободная таможенная зона, дающая право беспопылинно ввозить сырье, оборудование и материалы с территории иностранных государств и вывозить туда готовую продукцию.

Какие компании уже стали резидентами ОЭЗ «Моглино»?

Это шесть компаний: производители лакокрасочной продукции, стройматериалов, пищевых компонентов, вентиляционного и охлаждающего оборудования из России, Германии и Финляндии. В основном это высокотехнологичные предприятия, входящие в крупные международные

холдинги. Их привлекают и возможность таможенного оформления грузов на территории ОЭЗ, и близость к границам Евросоюза, что позволяет выгодно организовать экспортно-ориентированное производство. А также готовность руководства региона сопровождать проекты в ручном режиме.

Резиденты ведут проектирование, и до конца 2016 года все они приступят к строительству. В конце мая этого года прошла церемония передачи указательных камней двум первым компаниям, приуроченная к их выходу на строительную площадку. Первая продукция будет выпущена уже

в 2017 году. Общий объем заявленных инвестиций — 2,7 млрд рублей.

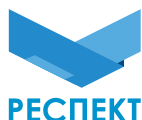
В конце этого года мы начнем строительство типового завода для сдачи в аренду резидентам. Так что компании, решившие начать производство параллельно со строительством собственного объекта, смогут въехать в него уже через год.

АО «ОЭЗ ППТ «МОГЛИНО»
180000, Г. ПСКОВ,
УЛ. ЛЕНИНА, Д. 17
+7 8112 68-20-80
INFO@MOGLINO.COM
WWW.MOGLINO.COM

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

РЕСПЕКТ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
ОЦЕНКА



Россия, Санкт-Петербург, 190000,
пер. Гривцова, д. 5
8 (812) 677-67-78
info@respect-spb.ru
www.respect-spb.ru

РОССТРОЙИНВЕСТ, ЗАО

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО,
ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Санкт-Петербург, 197198,
пр. Добролюбова, д. 7
8 (812) 331-50-11
8 (812) 322-53-87
office@rsti.ru
www.rsti.ru

РМС, ГК

КОНСАЛТИНГ



Россия, Санкт-Петербург, 191123,
пр. Чернышевского, д. 17
8 (812) 324-54-23
8 (812) 640-03-82
info@pmc-ocenka.ru
www.pmc-appraisal.ru

РУБИН

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Санкт-Петербург, 191119,
ул. Марата, 86
8 (812) 320-26-40
8 (812) 320-26-41
rubin@rubingroup.ru
www.rubingroup.ru

РОКЕТ ГРУП

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНЖИНИРИНГ,
КОНСАЛТИНГ



Россия, Санкт-Петербург, 191014,
ул. Маяковского, д. 12А, лит. П
8 (812) 413-90-19
info@rocket-group.ru
www.rocket-group.ru

РУМПУ

КОНСАЛТИНГ,
ПРОЕКТИРОВАНИЕ



Россия, Санкт-Петербург, 197101,
ул. Чапаева, д. 15
8 (812) 448-08-96
info@rumpu.pro
www.rumpu.ru

РОСИНЖИНИРИНГ

ПРОЕКТ

ИНЖИНИРИНГ



Россия, Санкт-Петербург, 194044,
ул. Гельсингфорсская, д. 2, лит. А
8 (812) 458-46-01
8 (812) 493-38-45
kd@rfproject.ru
www.rfproject.ru

РУССКИЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ,
ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ



Россия, Санкт-Петербург, 197022,
Большой пр. П.С., д. 83
8 (812) 777-79-55
8 (812) 234-67-74
rfn-center@rfn.spb.ru
www.rfn.spb.ru

РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ

КОНСАЛТИНГ, ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Санкт-Петербург, 190000,
пер. Гривцова, д. 5, лит. В
8 (812) 777-57-57
8 (812) 571-01-83
main@auction-house.ru
www.auction-house.ru

САТЕЛИТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ, УК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Санкт-Петербург, 199106,
В.О., Косая линия, д. 16,
корп. 2, лит. А, оф. 314
8 (812) 363-23-75
info@satdev.ru
www.satdev.ru

VERTICAL APARTHOTEL

Новое качество жизни



Санкт-Петербург, Московский проспект, 73
Отдел бронирования: +7 (812) 490 70 50
www.vertical-hotel.ru

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

СЕМРЕН И МОНССОН РУС

ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
АРХИТЕКТУРА



Россия, Санкт-Петербург, 191186,
ул. Малая Конюшенная, д. 1-3, лит. А
8 (812) 449-44-27
andrey.petrov@semren-mansson.se
www.semren-mansson.se

СКАВЕРИ

ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ЭКОДЕВЕЛОПМЕНТ, ЭКОЛОГИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 199186,
Средний пр. В.О., д. 88, лит. А
8 (812) 384-63-53
info@scavery.ru
www.scavery.ru

СЕНАТОР, УК

УПРАВЛЕНИЕ,
ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ



Россия, Санкт-Петербург, 191187,
ул. Чайковского, д. 1
8 (812) 332-30-00
arenda@senator.spb.ru
www.senator.spb.ru

СОЗВЕЗДИЕ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО,
УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ



Россия, Санкт-Петербург,
195027, ул. Панфилова, д. 12
8 (812) 335-13-38
8 (812) 335-13-39
info@dksozvezdie.ru
www.dksozvezdie.ru

СЕРВИС, РЭО

УПРАВЛЕНИЕ
ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 192148,
ул. Седова д. 37, лит. А
8 (812) 404-43-43
8 (812) 560-97-49
info@reoservice.ru
www.reoservice.ru

Девелоперская компания «Созвездие» является структурным подразделением Холдинга «Созвездие Водолея» и работает на рынке недвижимости с 2003 года. Основное направление деятельности ДК «Созвездие» сосредоточено на комплексной организации и дальнейшей реализации инвестиционных проектов в сфере недвижимости. Девелоперская компания «Созвездие» управляет более чем 1,5 млн кв.м недвижимости в различных сегментах рынка недвижимости. Основные направления деятельности ДК «Созвездие» на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области: ведение инвестиционных проектов в области жилой и коммерческой недвижимости; коммерческая аренда; управление и эксплуатация объектов недвижимости; преобразование активов, развитие земельных участков.

СИТИ СЕРВИС

УПРАВЛЕНИЕ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 195197,
Кондратьевский пр., д. 15, корпус 3
8 (812) 611-10-04
info@cityservice.spb.ru
www.cityservice.spb.ru

СОЛО, УК

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 199034,
бизнес-центр «Остров»,
Средний пр. В.О., д. 36/40
8 (812) 622-00-99
8 (812) 622-07-33
info@solo-group.ru
www.solo-group.ru

СИТИ 78, ХК

ДЕВЕЛОПМЕНТ,
УПРАВЛЕНИЕ, ИНВЕСТИЦИИ



Россия, Санкт-Петербург, 197110,
ул. Вязовая, д. 10 А
8 (812) 611-00-88
8 (812) 611-09-06
info@city78.ru
www.city78.ru

СПЕЦСТРОЙМОНТАЖ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ,
СТРОИТЕЛЬСТВО



Россия, Санкт-Петербург, 194100,
Лесной пр., д. 65, корп. 1, лит. А
8 (812) 458-85-21
8 (812) 458-85-22
in@gc-pro.ru
www.gc-pro.ru

Консалтинг расширенных возможностей



Аналитика



Исследования
рынка



Оценка



Управление



Технические
консультации

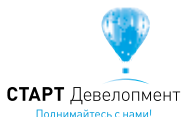
Прикладные рекомендации для Вашего бизнеса разрабатываются с учетом трех основных принципов:

- 1 Стандарт работ АСИП**
(адаптивный сценарий исследования проекта)
Применение четкого сценария исследования позволяет при учете специфики отрасли охватить все ее значимые области и получить наиболее полную картину состояния и перспектив изучаемого проекта.
- 2 Верификация**
Любое исследование выполняется с верификацией полученных данных с помощью уникальных имитационных моделей, адаптированных под конкретный проект.
- 3 Консалтинг «в континууме»**
Полученные в результате исследований данные с определенной периодичностью проходят обязательную актуализацию, что позволяет заказчику построить перспективный план действий с учетом даже незначительных изменений трендов.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

СТАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 197022,
Аптекарская наб., д. 20, лит. А,
БЦ «Авеню»
8 (812) 332-11-00
info@startdevelop.com
www.startdevelop.com

ТЕЛЛУС-ГРУПП

ИНВЕСТИЦИИ, СТРОИТЕЛЬСТВО,
РЕДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Санкт-Петербург, 197046,
Петроградская наб., 20, лит. А, оф. 301
8 (812) 334-82-03
8 (812) 334-82-04
info@tellus-group.ru
www.tellus-group.ru

СРВ 360

УПРАВЛЕНИЕ ТОРГОВЫМИ ЦЕНТРАМИ,
УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ,
АУДИТ УПРАВЛЕНИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 195027,
пр. Шаумяна, д. 1, корп. 1, лит. А,
БЦ «Базен»
8 (812) 449-00-55
8 (812) 449-00-58
srvrussia@srv.fi
www.srv360.ru

ТЕРРА НОВА

ДЕВЕЛОПМЕНТ,
СТРОИТЕЛЬСТВО



Россия, Санкт-Петербург, 199405,
Берег Невской губы Финского
залива, д. 1, лит. Д
8 (812) 499-06-37
8 (812) 303-67-41
info@mfspsb.ru
www.mfspsb.ru

СТРОИТЕЛЬНАЯ ГРУППА ANIS / OLYMPIA

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО, ИНЖИНИРИНГ



Россия, Санкт-Петербург, 125009,
ул. Цветочная, д. 16
8 (812) 313-54-75
8 (812) 313-29-60
info@olcc.ru
www.olcc.ru

ТИТАН, ОФ

ОХРАНА,
БЕЗОПАСНОСТЬ



Россия, Санкт-Петербург, 195276,
ул. Демьяна Бедного, д. 21, лит. А
8 (812) 600-01-00
8 (812) 558-87-48
office@titan-security.ru
www.titan-security.ru

СУПЕР-СЕРВИС. ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ, УК

УПРАВЛЕНИЕ, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 197110,
Петровская коса, д. 1, к. 1, лит. Р
8 (812) 237-00-07
supserv@telros.net
www.superservice.ru

ТОРГОВЫЙ ПРОЕКТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ



Россия, Санкт-Петербург, 196084,
Московский проспект, д. 89
8 (812) 327-18-48
8 (812) 622-12-26
office@tmng.ru
www.tmprojectgroup.com

ТАКСИ-СЕРВИС, ЗАО

УПРАВЛЕНИЕ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 198152,
ул. Краснопутиловская, д. 69
8 (812) 677-70-69
8 (812) 784-78-35
avnw@bk.ru
www.bp-citadel.ru

ТЭТРА ЭЛЕКТРИК

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ



Россия, Санкт-Петербург, 196158,
Пулковское шоссе, д. 40 к. 4,
БЦ «Технополис», 5 эт.
8 (812) 240-48-44
Info@tetra-electric.ru
www.tetra-electric.ru



РЫНОК ОФИСНЫХ ПЕРЕЕЗДОВ В ПЕТЕРБУРГЕ В 2016 г.

В 2015 году изменение ставок аренды и более гибкие условия, предоставляемые арендаторам, сказались на увеличении востребованности переездов. Для некоторых компаний причиной для переезда стала необходимость сократить издержки на аренду офисных помещений, для других – возможность улучшить свои условия. В первом полугодии 2016 года спрос на рынке офисных переездов остался примерно на том же уровне, прирост по сравнению с первым полугодием 2015 года составил 4%.

Диаграмма 1. Динамика спроса на офисные переезды.

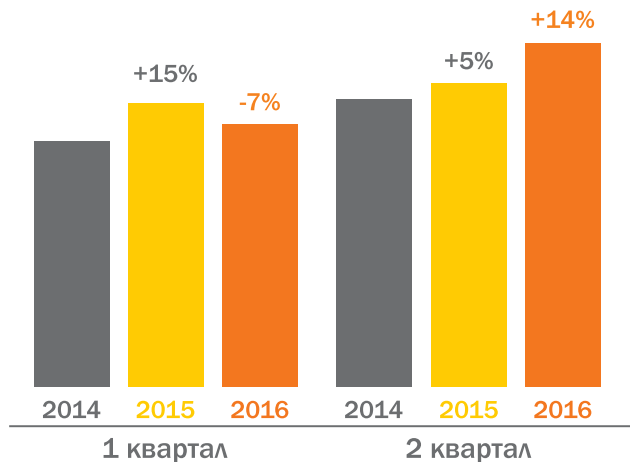
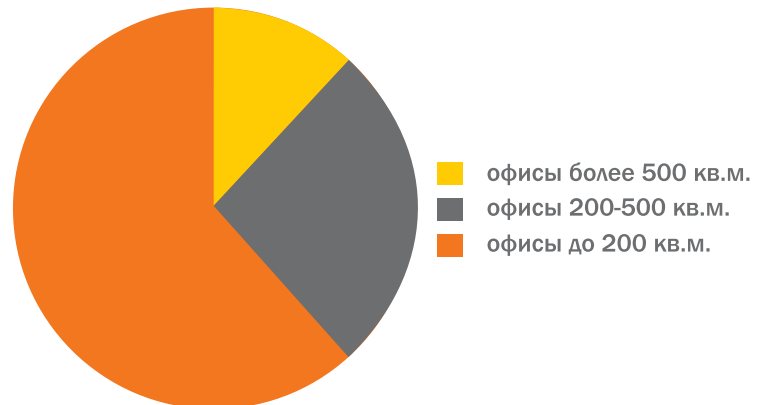
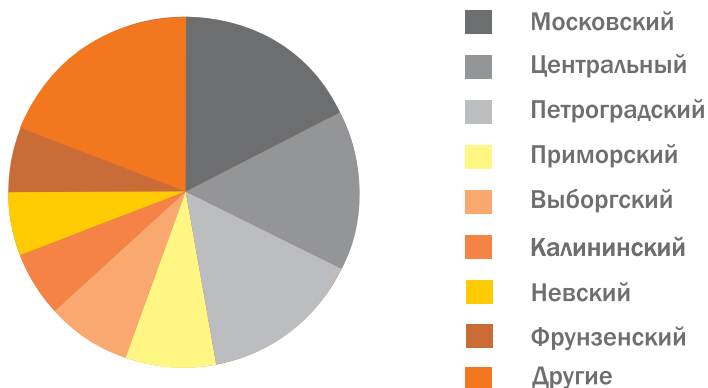


Диаграмма 2. Структура спроса в зависимости от размера офиса.



По сравнению с ажиотажным 1 кварталом 2015 года, в 2016 году наблюдался небольшой спад, по нашим данным его можно оценить в 7%. С апреля и до конца второго квартала 2016 года активность арендаторов увеличилась, прирост за этот период составил 14%. Однако в 2016 году изменилась структура спроса, исходя из размера компаний-арендаторов. Доля компаний, занимающих площадь более 500 кв.м., увеличилась с 5% до 12%, доля же небольших компаний (менее 200 кв.м), наоборот, снизилась с 85% до 62%.

Диаграмма 3. Востребованность офисов по районам Санкт-Петербурга.



Наиболее востребованными районами для переезда по-прежнему остаются Московский, Центральный и Петроградский. По сравнению с 2015 годом их доля снизилась: Московского района с 18% до 17%, Центрального с 17% до 14%, Петроградского с 16% до 14%. Доля Василеостровского района сократилась более существенно, с 8% до 3%.

В 2016 году более востребованными стали Калининский, Невский и Фрунзенский районы, доля каждого составила 6%.

14 ЛЕТ

успешной работы в профессиональной организации офисных переездов

24

часа в сутки мы качественно выполняем работы по организации переездов

35

среднее количество переездов, организуемых нами ежедневно в Санкт-Петербурге

>100

рекомендательных писем от довольных корпоративных клиентов получено нами

750

рабочих мест всего за 2 дня - самые сжатые сроки на выполнение переезда офиса

4

филиала компании работают в Москве, Санкт-Петербурге, Ростове-на-Дону и Нижнем Новгороде

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

УЛЬТРА-ПРОГРЕСС, ГК

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Санкт-Петербург, 194291,
пр. Луначарского, д. 72, корп. 1, оф. 23
8 (812) 517-10-02
8 (812) 598-83-66
secretary@ultra-progress.ru
www.ultra-progress.com

ХАНСА СПБ ДЕВЕЛОПМЕНТ

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Санкт-Петербург, 197110,
Левашовский пр., д. 24
8 (812) 449-32-32
8 (812) 449-32-33
office@hansastroi.com
www.hansastroi.com

УНИСТО ПЕТРОСТАЛЬ, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Санкт-Петербург, 195279,
Индустриальный пр., д. 44, к. 2, лит. А
8 (812) 677-80-20
info@uplkd.ru
www.unisto-petrostal.ru

ХОЛДИНГ RBI

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Санкт-Петербург, 199004,
Малый пр. В.О., 22 А
8 (812) 327-32-20
rbi-spb@rbi.ru
www.rbi-holding.ru

ФАСТКОМ, ХК

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



ФАСТКОМ
ХОЛДИНГОВАЯ
КОМПАНИЯ

Россия, Санкт-Петербург, 191014,
ул. Артиллерийская, д. 1, оф. 634
8 (812) 604-00-62
8 (812) 604-00-46
info@fast-com.ru
www.fast-com.ru

ХОСПИТЕЛИТИ МЕНЕДЖМЕНТ, УК

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ



Россия, Санкт-Петербург, 191036,
пер. Ульяны Громовой, д. 5, лит. А,
пом. 4-Н
8 (812) 702-76-73
info@hospitalitymanagement.ru
www.hospitalitymanagement.ru

ФОНД ИМУЩЕСТВА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

УПРАВЛЕНИЕ, КОНСАЛТИНГ, АГЕНТСТВО
НЕДВИЖИМОСТИ, ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ



Фонд
имущества
Ленинградской
области

Россия, Санкт-Петербург, 191311,
ул. Смольного, д. 3
8 (812) 710-06-11
ivmeshkova@gpfilo.ru
www.gpfilo.ru

ЦЕНТР СМЕТНОГО ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

КОНСАЛТИНГ, СОПРОВОЖДЕНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА, ОЦЕНКА



Россия, Санкт-Петербург, 199034,
13-я линия В.О., д. 8
8 (812) 385-51-01
8 (812) 677-38-72
csc@centrsc.ru
www.centrsc.ru

ФОРМУЛАТИ

УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ,
ПРОЕКТИРОВАНИЕ



Россия, Санкт-Петербург, 196084,
Лиговский пр., д. 266, лит. В
8 (812) 320-87-02
8 (812) 320-87-04
formulati.spb@formulati.com
www.formulati.com

ЦЕНТР СОГЛАСОВАНИЙ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ



Россия, Санкт-Петербург, 191186,
наб. реки Мойки, д. 37
8 (812) 655-00-27
8 (812) 655-00-25
info@csspb.ru
www.csspb.ru



ДЕВЕЛОПМЕНТ В ПЕСКАХ

2 февраля 2016 года министр промышленности и торговли РФ Денис Мантуров и глава Минпромторга Арабской республики Египет Тарек Кабил подписали меморандум о создании Российской промышленной зоны в АРЕ.

Проект предусматривает создание особой зоны с облегченным налоговым режимом для российских предприятий-резидентов из отраслей тяжелого автомобилестроения, нефтехимии, энергетики, медицины, строительных материалов. Она займет участок в 2000 га на востоке свободной экономической зоны Порт-Саид. Общие вложения в проект оцениваются в \$4,6 млрд.

Презентация концепции РПЗ, разработанной компанией «Росинжиниринг Проект» при поддержке и участии Ассоциации индустриальных парков, технополиса «Москва» и немецкого архитектурного бюро, прошла на выставке «Иннопром-2016».

По свидетельству авторов, ее разработка с самого начала была сложной и нестандартной задачей. Достаточно сказать, что это первый проект подобного рода в истории современной России. Именно поэтому было важно разработать не просто концепт промышленной площадки, а создать образ экономического присутствия России на Ближнем Востоке и странах Африки.

Реализация этой идеи нашла отражение в урбанистической концепции. Планировка зоны и топонимика кварталов отсылает к образу россий-

ских городов, даже сама ориентация зоны позволяет продлить условные оси до двух столиц. В ее основе лежат принципы экодизайна, что в XXI веке является нормой для столь масштабных проектов, которые заключаются, например, в ориентации улично-дорожной сети и специальных архитектурных решениях фасадов.

Интересны инженерные решения, заложенные в проект. Так, максимальная пиковая нагрузка при полной реализации проекта составляет 510 МВт, потребности первой очереди — 28 МВт. Для энергодефицитного региона это очень много. Существенная часть потребляемой энергии (от 25 до 30%) обеспечивается работой опреснительных станций. Поэтому помимо использования мощностей существующей подстанции разработчики предусмотрели систему энергоснабжения от солнечных панелей, которыми предполагается обеспечивать до 50% потребностей площадки. Важный пункт в сокращении эксплуатационных расходов — применение замкнутого контура водоснабжения и биологической системы очистки воды.

Для реализации проекта в следующем году будет создана управляющая компания Russian Industrial Zone in Egypt.

Проектирование первой очереди промышленной зоны начнется в де-

кабре 2017 года. Начало строительства производственных помещений запланировано на июнь 2018 года, запуск РПЗ — на конец 2018 года. Помимо модулей для сдачи в аренду или продажи на ее территории запроектирована развитая деловая инфраструктура и комфортабельная жилая зона для сотрудников. Резидентам будут предоставлены офисы и помещения в аренду под сервисные компании, организованы конгрессно-выставочные зоны, зоны общего пользования, рекреационные зоны, а также парк и пляж, предназначенные для отдыха персонала.

Процесс переговоров с потенциальными резидентами промзоны уже начался. Интерес к проекту проявляет ряд крупнейших российских промышленных и энергетических корпораций. Размещение РПЗ в Египте, одной из быстрорастущих экономик в мире, создаст для потенциальных резидентов ряд ключевых преимуществ, уверены в Минпромторге. В частности, речь идет об открытом доступе на рынки Ближнего Востока и 26 стран-участниц зоны свободной торговли, объединяющей государства Северной, Южной и Восточной Африки.

Египетская сторона в рамках проекта готова предоставить резидентам РПЗ преференции по госзаказу, права пользования землей на срок от 50 лет на льготных условиях, сниженные тарифы на коммунальные услуги и увеличение лимита по иностранным сотрудникам компаний-резидентов. Налог на прибыль юридических лиц должен составить 10%, единый налог на доходы физических лиц для индивидуальных предпринимателей — 10%, подоходный налог — 5%. Налог с продаж на местном рынке для резидентов будет нулевым.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ЭКОЭСТЕЙТ, ИЦ

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, КОНСАЛТИНГ,
ЭКОДЕВЕЛОПМЕНТ И ЭКОЛОГИЯ



Россия, Санкт-Петербург, 196066,
Московский пр., д. 206, оф. 1
8 (812) 327-08-27
8 (812) 373-25-73
Legal@ecoestate.tv
www.ecoestate.tv

ЮИТ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ДЕВЕЛОПМЕНТ



Россия, Санкт-Петербург, 197374,
Приморский пр., д. 54, к. 1А
8 (812) 336-37-47
8 (812) 363-31-61
yitdom.spb@yit.ru
www.yitspb.ru

ЭТАЛОН-ЛЕНСПЕЦСМУ

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



Россия, Санкт-Петербург, 197348,
Богатырский пр., 2
8 (812) 380-05-25
etalongroup@etalongroup.com
www.lenspecsmu.ru

ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА «БОРЕНИУС»

КОНСАЛТИНГ,
ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

BORENIUS

Россия, Санкт-Петербург, 191186,
ул. Малая Конюшенная, д. 1/3А,
оф. 33В
8 (812) 335-22-20
8 (812) 335-22-21
inforussia@borenius.com
www.borenius.com

СЕВАСТОПОЛЬ

КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «ОЛИМП». СЕВАСТОПОЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ

КОНСАЛТИНГ, ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ



Россия, Севастополь, 299028, ул. Ефремова, д. 40
8 (911) 922-50-07, 8 (812) 313-18-58
info@olimpline.ru
www.olimpline.ru

ТЮМЕНЬ

БИНОМ

УПРАВЛЕНИЕ, БРОКЕРИДЖ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Тюмень, 625022,
ул. Алебашевская, д. 19
8 (3452) 21-54-65
binom@binom72.ru
www.binom72.ru

БРУСНИКА ТЮМЕНЬ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО,
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ



Россия, Тюмень, 625000,
ул. Кирова, д. 40
8 (3452) 500-982
8 (3452) 50-09-82
invest@invest72.ru
www.invest72.ru

НАСТРОЕНИЕ НА РЫНКЕ – В МЕРУ ПОЗИТИВНОЕ



Директор ООО «Брусника. Тюмень»,
руководитель направления Тюменского
представительства РГУД Александр Щиголь

Тюменское представительство РГУД — одно из самых активных. Здесь регулярно проходят мероприятия по узким сегментам рынка и общие собрания. Помимо этого за последние годы оно продвинуло целый ряд законодательных инициатив федерального уровня, значительно облегчающих бизнес застройщиков. Так, удалось сдвинуть с места вопрос об оформлении в собственности машиномест в паркингах, внесены изменения в программу капитального ремонта многоквартирных домов.

Каковы сегодня настроения на рынке недвижимости Тюмени?

По итогам первого полугодия 2016 года, настроение на рынке Тюмени можно оценить как умеренно-позитивное. Все участники (клиенты, банки, застройщики) адаптировались к новым экономическим условиям. Трендами рынка на первичном рынке жилья первых шести месяцев 2016 года можно назвать замедление темпа снижения средней стоимости, стабилизация цен в отдельных сегментах. Также отмечу положительный рост объема предложения на рынке. Вместе с этим средняя площадь нового предложения снижается — на это повлиял существенный ассортимент «студий» площадью 17 кв.м. За полгода произошло снижение доли комфорт-класса. Увеличился разрыв стоимости квадратного метра между первичным и вторичным рынками (в 2015 году — 3%, сейчас — 7%).

Можно ли отметить какие-либо позитивные тенденции?

Несмотря на экономическую обстановку, девелоперы выполняют свои обязательства перед дольщиками. Нет массового переноса сроков строительства проектов. Более того, застройщики активно развивают дис-



Публичная дискуссия на тему «Перезагрузка постсоветского города».

трибуцию, открывают новые офисы продаж.

Ваш прогноз развития рынка на 2016-2017 годы?

На основании прогнозов, за период апрель — декабрь 2016 года в Тюмени будет введено в эксплуатацию 806 800 кв.м жилья, при этом в январе — марте текущего года введено уже 220 000 кв.м. Во втором полугодии девелоперы ожидают повышение активности покупателей. Количество сделок будет на уровне 900-1000 квартир в месяц. Помимо ожидаемой отмены ипотеки с господдержкой на увеличение стоимости квартир косвенно повлияет вступление в силу изменений в закон о долевом строительстве. Произойдет укрупнение и перераспределение рынка.

Благодаря стабилизации внешних макроэкономических условий, в том числе цен на нефть на уровне выше \$ 48 за баррель, замедлению темпов инфляции до 7,5% в годовом выражении, а также государственной поддержке ипотечного кредитования на новостройки первое полугодие рынок недвижимости заканчивает на положительном тренде. При сохранении макроэкономической стабильности есть все предпосылки для поступа-

тельного восстановления и дальнейшего роста рынка в горизонте 2016-2017 гг.

Что может привести к росту, развитию региона в среднесрочной перспективе?

Долгосрочным драйвером роста спроса на жилье является низкий уровень обеспеченности жилой площадью в России. Если в Восточной Европе он равен 30-35 кв.м на человека, то в среднем по России он составляет 23 кв.м.

Для возвращения рынка на докризисные показатели необходимо 4-6 месяцев стабильности в макроэкономике, что повлечет улучшение индекса настроений потребителей, который по сравнению с III кварталом 2014 года ухудшился более чем в три раза.

Сколько компаний сегодня состоит в вашем представительстве РГУД?

На сегодняшний день в Тюменском отделении РГУД состоят 14 компаний. За два года Гильдия в Тюмени выросла более чем в 3 раза! Это крупные девелоперы, управляющие компании, которые в существенной части влияют на ситуацию на рынке в своих сегментах.

ТЮМЕНЬ



© Павлычев Андрей

Тюменская область в национальном рейтинге состояния инвестиционного климата сделала огромный скачок — с 15-й позиции в 2015-м в этом году регион переместился на пятую строчку. Что касается рынка недвижимости Тюмени, то он демонстрирует первые признаки оживления после длительного затишья.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ*

На рынке жилой недвижимости Тюмени зафиксирован высокий объем предложения. За год количество предлагаемых на вторичном рынке квартир увеличилось на 25% и составляет по итогам июня 2016-го 11 237 квартир. Количество квартир в строящихся домах в экспозиции по итогам I полугодия — 10 128 штук (в I полугодии 2015-го — 9647). Более половины первичного предложения находится в объектах с высокой степенью готовности, например, 41% — в домах со сдачей в текущем году.

Снижение цен наблюдается как на первичном, так и на вторичном

рынке. На вторичном, где основное падение пришлось на I полугодие 2015 года, сейчас происходит лишь незначительная корректировка цен (–3% за I полугодие 2016-го). На первичном рынке по итогам I полугодия 2016 года дисконт более ощутим, цены снизились на 6,6% относительно показателя средней стоимости квадратного метра прошлого года. На снижение среднего показателя влияет выход на рынок новых проектов, цены в которых на 10-15% ниже среднерыночного показателя.

По итогам I полугодия 2016 года продажи выросли на 15% относительно аналогичного периода прошлого года. В июне 2016-го в городе реализовано 953 квартиры, что на 10,5% выше, чем в мае. Средняя площадь продаваемых квартир уменьшается. Самая малогабаритная квартира — площадью 17,04 кв.м — предлагается в ЖК «Москва». Наблюдается и снижение минимальной стоимости. Так, в июне 2016 года на первичном рынке появилось предложение квартир-студий за 790 000 рублей.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В настоящее время в Тюмени эксплуатируется 49 объектов офисной недвижимости, из них к качественным относятся 25 центров. Общая арендопригодная площадь составляет 427 100 кв.м, за I полугодие 2016 года она не изменилась.

Более 50% офисного рынка Тюмени занимают бизнес-центры классов В и В+ (38,2% и 16,1%), к классу С относятся 25,5%, классу А — 20,2%. Как и прежде, большая часть объектов сосредоточена в Центральном административном округе.

В III квартале 2016 года на рынке появится новый бизнес-центр на ул. Перекопская, 19. Остальные стройки, заявленные в прошлом году, заморожены.

Несмотря на существенное падение спроса с начала кризиса, договоры на аренду все же заключаются. Предложение во всех сегментах превышает спрос. Лучшее предложение обстоит в классе В+, эти объекты заполнены на 100%. Вакантность в классе А по итогам I квартала 2016

* По материалам компаний «Этажи» и «Студия продаж UP consAllt»



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
С УЧЕТОМ ПОТРЕБНОСТЕЙ ВАШЕГО БИЗНЕСА

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

КРУПНЕЙШИЕ ЖИЛЫЕ ПРОЕКТЫ ТЮМЕНИ В СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ

Проект	Застройщик	Адрес	Начало строительства	Завершение строительства	Общая площадь, кв.м
ЖК «Преображенский»	ЭНКО Групп	Тюменская слобода, ул. Закалужская — Губернская	IV кв. 2013 г.	IV кв. 2023 г.	650 000
ЖК «Звездный городок»	СК «Снегири»	Мыс, ул. Беяева — Чаркова	I кв. 2014 г.	2021 г.	300 000
ЖК «Европейский»	«Брусника»	Европейский мкр., ул. Эрвье	2010	2018 г.	250 000
ЖК «Плеханово»	ТДСК	Плеханово, ул. Кремлевская	III кв. 2014 г.	IV кв. 2016 г.	195 166
ЖК «Новин»	«Брусника»	КПД, ул. Одесская-50 лет Октября-Харьковская	IV кв. 2012 г.	2022 г.	159 000
ЖК «Горизонт»	«АКВА»	5-й Заречный мкр., ул. Мельникайте — Дружбы	III кв. 2014 г.	2020 г.	140 000
ЖК «Видный»	«Брусника»	МЖК, ул. Федюнинского — Монтажников	IV кв. 2012 г.	2022 г.	160 000
ЖК «Ямская — Болотникова»	«Горжилстрой»	Дом Оборона, ул. Ямская	III кв. 2012 г.	III кв. 2016 г.	95 269
ЖК «Ожогино»	«Партнер-Строй»	Ожогино, ул. Пермькова — Федюнинского	IV кв. 2013 г.	IV кв. 2017 г.	81 200
ЖК «Москва»	ОАО «Сибстройсервис»	Плеханова, ул. Интернациональная	IV кв. 2015 г.	2019 г.	63 300
ЖК «Апрель»	«Партнер-Строй»	Южный мкр., ул. Федюнинского	IV кв. 2014 г.	IV кв. 2017 г.	58 000
ЖК «Легенда Парк»	ГК «Меридиан»	Тюменская слобода, ул. Закалужская	I кв. 2016 г.	IV кв. 2018 г.	52 797
ЖК «Олимпия»	«Сибстройсервис»	Дом Оборона, ул. Полевая — Полярная	IV кв. 2013 г.	III кв. 2017 г.	52 523

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТЮМЕНИ

Проект	Застройщик	Адрес	Начало строительства	Завершение строительства	Общая площадь, кв.м
ЖК «Легенда Парк»	ГК «Меридиан»	Тюменская слобода, ул. Закалужская	I кв. 2016 г.	IV кв. 2018 г.	52 797
ЖК «Клевер Парк»	4D Development	Тюменская слобода, ул. Закалужская	I кв. 2016 г.	IV кв. 2018 г.	51 946
ЖК «Москва»	ОАО «Сибстройсервис»	Плеханова, ул. Интернациональная	IV кв. 2015 г.	2019 г.	63 300
ЖК «Новоантипинский»	ООО «Завод ЖБИ-3»	Антипино, ул. Мира	III кв. 2015 г.	2019 г.	159 294
ЖК «Аристократ»	ГК «ТИС»	Центр, ул. Камышинская	III кв. 2015 г.	IV кв. 2017 г.	17 523
ЖК «Парковый»	ЗАО «Жилье-2000»	Московский тракт, ул. Парковая-Амурская	III кв. 2015 г.	II кв. 2018 г.	10 549
Клубный дом LOFT HOUSE «Тихая пристань»	ФСК «Запсибинтерстрой»	Центр, ул. Пароходская	II кв. 2016 г.	II кв. 2018 г.	5 237,20
ЖК «Плеханово»	ТДСК	Плеханово, ул. Кремлевская	III кв. 2014 г.	IV кв. 2016 г.	195 166

Данные компании «Этажи»



ЖИЛАЯ И КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
♦ Помощь в выборе идеального пространства для жизни и работы

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

составляет 5%. Примерно одинаковые показатели вакантности в офисных центрах классов С и В — 15 и 18% соответственно. Наибольшая активность запросов на аренду в 2016 году отмечена в феврале и в середине мая — от структур нефтегазодобывающих и обслуживающих их предприятий.

Арендные ставки за первую половину 2016 года не претерпели изменений и сохранились на уровне конца 2015 года. Средняя ставка для класса А составляет 980 руб./кв.м, класса В — около 700 руб./кв.м, класса С — 550 руб./кв.м.

Рынок офисной недвижимости города наполнен. Новые арендаторы отсутствуют. Офисные центры заполняются за счет действующих арендаторов, принявших решение о расширении собственного бизнеса и переехавших в более просторные помещения в рамках одного офисного объекта. Продолжается миграция арендаторов из одного бизнес-центра в другой для оптимизации расходов или для повышения статуса.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В Тюмени функционируют 28 торговых центров: 15 классических, 6 специализированных и 7 формата big box. Преобладают региональные и окружные форматы.

В 2016 году строительство новых качественных объектов не запланировано, сейчас достраиваются имеющие высокую стадию готовности комплексы. В августе будет введено в эксплуатацию здание гипермаркета «О'КЕЙ» общей площадью 18 000 кв.м, в ноябре — ТРЦ StarCityMoll общей площадью 81 000 кв.м (он станет вторым в городе ТРЦ суперрегионального формата). Уровень обеспеченности качественными торговыми площадями после этого составит 625 кв.м на 1000 человек.

Уровень фиксированных арендных ставок по итогам первого полугодия не изменился, а количество вакантных площадей сократилось. В целом основные торговые площади Тюме-

КАЧЕСТВЕННЫЕ ОФИСНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ОТКРЫТИЕ КОТОРЫХ ЗАПЛАНИРОВАНО ДО 2018 ГОДА

Объект	Адрес	ГБА/ GLA, кв.м	Стадия
Торгово-офисный центр класса В	ул. Перекопская, 19	24 000 / 22 000	Ввод в эксплуатацию
МФК класса В	ул. Одесская, 7	13 220 / 11 237	Проект заморожен
Бизнес-центр класса В+	ул. Холодильная/ ул. Малыгина	20 000 / 16 000	Проект заморожен
Бизнес-центр класса В+	ул. 50 лет Октября, 63	45 000 / 40 000	Проект заморожен
МФК ARSIB Tower класса В+	ул. Мельникайте, 116	176 600 / 27 200	Проект заморожен
МФК класса А	ул. Первомайская, 1а	29 000 / 19 000	Проект заморожен

СТРОЯЩИЕСЯ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ ТЮМЕНИ

Объект	Адрес	ГБА/GLA, кв.м	Класс	Предполагаемая дата открытия
ТЦ «О'КЕЙ»	ул. Профсоюзная/ ул. Госпаровская	18 000	Окружной	Август 2016 г.
ТРЦ «Star City Mall»	ул. Беляева, 29/3	81 000 / 57 000	Супер-региональный	Ноябрь 2016 г.
Рынок непродовольственных товаров	ул. Широтная/ ул. Народная	12 000	Микрорайонный	II квартал 2017 г.
ТЦ «Патриот»	ул. Широтная/ ул. Боровская	20 000	Окружной	2018 г.

По данным ГК «Денова»

ни заполнены арендаторами, пустыми остаются не самые ликвидные объекты. Уровень арендных ставок стал более размытым в связи с переходом на оплату с процента от товарооборота. Так как товарооборот и покупательская активность перестали падать, арендные платежи показывают рост.

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

Общая емкость рынка производственно-складской недвижимости Тюмени составляет чуть менее 1 млн кв.м, при этом только 30% предложения находится на рынке купли-продажи или аренды. Самым насыщенным объектами складской недвижимости счита-

ется Заречный район города, включая район Мыс, ММС. В городе отсутствуют объекты класса А. При этом 49% объектов относятся к классу В и В+. Отмечается тенденция увеличения доли более качественных объектов.

По состоянию на июнь 2016 года средняя цена продажи объектов составляет 24 053 руб./кв.м, средняя арендная ставка — 253 руб./кв.м. Наибольшая стоимость продажи отмечена в Заречной части города и в районе Дома Обороны — на уровне 25 000 руб./кв.м, наименьшая — в районах Антипино и Лесобазы (порядка 20 000 руб./кв.м). На рынке аренды максимальный ценник зафиксирован в районе Московского тракта — 324 руб./кв.м.

Незначительная положительная динамика ставок по итогам I полугодия 2016 года наблюдалась только на объекты класса В+, в остальных классах они снизились на 3-5%.

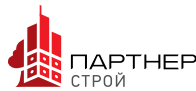
** По материалам компании «Студия продаж UP consAllt»



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
С УЧЕТОМ ПОТРЕБНОСТЕЙ ВАШЕГО БИЗНЕСА

www.knightfrank.ru
+7(812)363-22-22

ТЮМЕНЬ

ДЕНОВА НЕДВИЖИМОСТЬУПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ, КОНСАЛТИНГ,
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ, ИНВЕСТИЦИИРоссия, Тюмень, 625002
ул. Немцова, д. 22, офис 305
8 (3452) 790-910
denowa@yandex.ru
www.denowa.ru**ПАРТНЕР-СТРОЙ**УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ,
ДЕВЕЛОПМЕНТ, ЗАСТРОЙЩИКРоссия, Тюмень, 625048,
ул. Холодильная, д. 114
8 (3452) 56-55-54
pd@partner72.ru
www.partner-stroy.ru**Л'БРУС**ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО,
ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СЛУЖБА ЗАКАЗЧИКАРоссия, Ханты-Мансийск, 628002,
ул. Сирина, д. 74
8 (3467) 33-90-80
8 (3467) 33-90-81
l_brus2012@mail.ru
www.romanovhm.ru**СНЕГИРИ**ДЕВЕЛОПМЕНТ,
СТРОИТЕЛЬСТВОРоссия, Тюмень, 625048,
ул. Шиллера, д. 22/2а
8 (3452) 587-301
snegiri2011@mail.ru**МАРКЕТИНГ
КОНСУЛЬТАНТ**МАРКЕТИНГ,
ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГРоссия, Тюмень, 625002,
Водопроводная, д. 16/1
8 (800) 200-07-29
kontakt@gmk.ru
www.gmk.ru**СОЛНЕЧНЫЙ, ТРЦ**УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ,
МАРКЕТИНГРоссия, Тюмень, 625051,
ул. Пермьякова, д. 50 Б
8 (3452) 490-943
8 (3452) 335-854
arenda.tmn@mail.ru
www.trksunny.ru**МЕРИДИАН
КОНСТРАКШН**ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО,
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИРоссия, Тюмень, 625000,
ул. Советская, д. 51, корп. 1
8 (3452) 549-528
office@meridian72.ru
www.meridian72.ru**ТИС, ГРУППА
КОМПАНИЙ**ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО,
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИРоссия, Тюмень, 625500,
а/я 493, ул. Советская, д. 55
8 (3452) 56-10-56
org_tis@mail.ru
www.ttis.ru**НОБЕЛЬ, УК**УПРАВЛЕНИЕ, БРОКЕРИДЖ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯРоссия, Тюмень, 625000,
ул. Пермьякова, д. 1
8 (3452) 566-366
nobelgroup@nobel-tmn.ru
www.nobel-tmn.ru**ЭНКО ГРУПП**УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ,
ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИРоссия, Тюмень, 625000,
ул. Республики, д. 143
8 (3452) 56-09-08
mail@enco72.ru
www.enco72.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

УЛЬЯНОВСК

ПРОСТОР

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ, ИНЖИНИРИНГ,
ПРОЕКТИРОВАНИЕ



архитектурная мастерская

Россия, Ульяновск, 432063,
пер. Кузнецова, д. 5, оф. 20
8 (8422) 58-59-90
73pro@mail.ru

www.stor.pro

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

УФА

СФЕРА, УК

УПРАВЛЕНИЕ, КОНСАЛТИНГ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Россия, Республика Башкортостан,
г. Уфа, 450001,
ул. Комсомольская, д. 2
8 (347) 258-60-00
8 (347) 223-85-35
bpsfera.marketing@gmail.com
www.bpsfera.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

ЧЕЛЯБИНСК

ИВС-НЕДВИЖИМОСТЬ

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, КОНСАЛТИНГ,
БРОКЕРИДЖ



Россия, Челябинск, 454091,
ул. Энгельса, д. 65
8 (351) 777-55-55
info@ibc74.ru
www.ibc74.ru

АРЕНДНАЯ СИСТЕМА

УПРАВЛЕНИЕ, БРОКЕРИДЖ



Россия, Челябинск, 454018,
ул. Краснознаменная, д. 40
8 (351) 231-70-80
8 (351) 727-46-83
office@rentasystem.ru
www.арендная-система.рф

КОМПАНЬОН, ГРУППА ПРЕДПРИЯТИЙ

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия, Челябинск, 454080,
ул. Энгельса, д. 44В
8 (351) 247-41-41
info@2474141.ru



Ассоциация развития
стального строительства

Первая в России организация, которая раскрывает коммерческий и технологический потенциал применения металлоконструкций в строительстве.

Партнерство с АРСС для девелоперов/застройщиков — это:



Бесплатная конструктивная концепция Вашего проекта с применением металлокаркаса (стадия «ПП»)



Готовые решения из накопленной библиотеки проектов, подготовленные собственным Инженерным центром или участниками АРСС



Выгодные долгосрочные коммерческие условия на поставку металлопроката от учредителей АРСС (Евраз, Мечел, ОМК)



Квалифицированные партнеры для реализации проекта (инжиниринговые компании, производители металлоконструкций, проектные организации, архитектурные бюро)

Сделайте первый шаг к перспективной и надежной технологии строительства уже сегодня!

COLLIERS INTERNATIONAL В РОССИИ



Accelerating success.

22 года
деятельности

Первый международный
консультант по
недвижимости в России

Colliers International
стала независимой
публичной компанией
(NASDAQ и фондовая
биржа Торонто)

Открыто 4 новых направления:

- > Департамент жилой недвижимости в Москве
- > Департамент управления проектами и контроль строительства
- > Направление Facility Management
- > Отдел продаж офисной недвижимости

13 профессиональ-
ных наград
премии CRE Awards



Более 8 000 км —
география
ритейл-проектов
от Мурманска
до Улан-Удэ

1

место

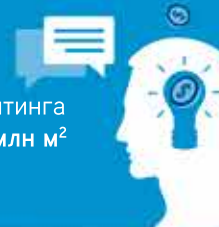
по количеству закрытых
инвестиционных сделок

по количеству открытых
и привлеченных
ТРЦ на брокеридж

> **15** млн м² —
общая площадь
оцененных проектов



60 проектов в сфере
стратегического консалтинга
общей площадью 17,6 млн м²



**430
000**

м² — площадь
объектов в
управлении

370 000

м² реализованных
складских площадей

115 000

м² — объем сделок
по аренде офисов
с участием
корпоративных
клиентов

Данные предоставлены за 2015 г.

УСЛУГИ COLLIERS INTERNATIONAL В РОССИИ

- > ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
- > СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
- > ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
- > ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
- > ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Управление проектами/
контроль строительства



Оценка и
консалтинг



Инвестиции



Услуги по управлению
недвижимостью



Разработка
концепции



Маркетинг



Услуги корпоративным
клиентам



Агентские
услуги



Исследования

191186, Санкт-Петербург
Волынский пер., д. 3
БЦ «Северная Столица»
тел.: +7 812 718 3618

123317, Москва
Пресненская наб., д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52-й этаж
тел.: +7 495 258 5151

www.colliers.ru
www.colliersdom.com