

# ГИЛЬДИЯ В ДЕТАЛЯХ 2019



РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ  
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

Группа компаний «КрашМаш» –  
обладатель престижной премии  
«Лидер отрасли» среди  
демонтажных организаций России

**12 лет**

УСПЕШНОЙ РАБОТЫ В СФЕРЕ  
ДЕМОНТАЖА ЗДАНИЙ  
И СООРУЖЕНИЙ, ПОДГОТОВКЕ  
СТРОЙПЛОЩАДОК  
ПОД БУДУЩУЮ ЗАСТРОЙКУ

**СОТНИ**

ЗАВЕРШЕННЫХ ОБЪЕКТОВ  
НА ВСЕЙ ТЕРРИТОРИИ РОССИИ

БОЛЕЕ  
**200**

ЕДИНИЦ ТЯЖЕЛОЙ  
ТЕХНИКИ И ОБОРУДОВАНИЯ  
В СОБСТВЕННОМ ПАРКЕ

ДЕМОНТИРОВАНО  
ОКОЛО

**6,5 МЛН**  
**М<sup>3</sup>**

СТРОИТЕЛЬНЫХ  
КОНСТРУКЦИЙ

РАЗРАБОТАНО  
ПОРЯДКА

**5 МЛН**  
**М<sup>3</sup>**

ГРУНТА В РАМКАХ ПРОВЕДЕНИЯ  
ЗЕМЛЯНЫХ РАБОТ

Офис в Москве:  
ул. Дубинская, 57, стр. 2,  
БЦ Brent City  
Телефон: +7 (499) 500-38-11

Офис в Санкт-Петербурге  
Лиговский пр., д. 150,  
БЦ «Лиговский 150»  
Телефон: +7 (812) 448-64-40



[www.crushmash.com](http://www.crushmash.com)

# СОДЕРЖАНИЕ



	Интервью президент-электа РГУД Д.А. Куракина	3
	Приветственное слово президента РГУД Н.В. Казанского	5
	Мнение вице-президента РГУД, О.Ю. Архангельской	7
	О Гильдии: цели, задачи, приоритеты в работе	9
	Представительства РГУД в регионах	10
	Президиум РГУД	11
	Федеральные проекты РГУД	12
	Международные проекты РГУД	14
	Конкурсы РГУД	16
	Комитеты и экспертные советы РГУД	18
	Интервью с Ф.Л. Блиновым, председателем Комитета РГУД по инвестициям, Москва	22
	Интервью с Д.С. Некрестьяновым, председателем Комитета РГУД по законодательству, Санкт-Петербург	23
	Интервью с А.В. Финогеновым, заместителем председателя Комитета РГУД по урбанистике, градостроительству и архитектуре, Санкт-Петербург	24
	Интервью с Е.С. Тесля, председателем Комитета РГУД по энергоэффективности и устойчивому развитию, Санкт-Петербург	25
	Интервью с В.С. Козиным, заместителем председателя Комитета РГУД по Facility Management, Москва	26
	Интервью с Т.С. Носовым, председателем Комитета РГУД по гостиничной недвижимости, Москва	27
	Интервью с С.Л. Должниковым, председателем Экспертного совета по BIM РГУД, Москва	28
	<b>КАТАЛОГ КОМПАНИЙ ГИЛЬДИИ</b>	<b>29</b>
	Интервью с А.Б. Брилем, представителем РГУД в Екатеринбурге и Свердловской области	33
	Интервью с А.А. Куреповым, представителем РГУД в Иркутске	37
	Интервью с В.А. Сецкой, представителем РГУД в Москве	43
	Интервью с В.А. Казаковым, генеральным директором ГК «КрашМаш»	49
	Интервью с В.Г. Арутюняном, генеральным директором УК «ПРОФИС Недвижимость»	53
	«Р7 Групп» выходит на новый уровень	56
	Интервью с Н. Хазнатаровой, менеджером по развитию Gorod Group	59
	Интервью с Е.В. Гресс, представителем РГУД в Нижнем Новгороде	61
	Интервью с М.А. Марковым, представителем РГУД в Новосибирске	65
	Интервью с А.Н. Полуяновым, представителем РГУД в Перми	69
	Интервью с Н.С. Петуховым, представителем РГУД в Самаре	73
	Интервью с Ф.В. Буяновым, председателем Объединения архитектурных мастерских, руководителем Архитектурной мастерской Б2	78
	Интервью с М.В. Возияновым, представителем РГУД в Санкт-Петербурге и Ленинградской области	81
	Интервью с А.Н. Степаненко, генеральным директором Российского аукционного дома	85
	Апарт OR NOT апарт?	87
	Интервью с Н.Г. Скаландис и И.С. Андреевым, компания Zenith PM	89
	Интервью с А.Г. Лунтовским, генеральным директором ГК «Юнисервис»	95
	Интервью с А.А. Зленко, М.К. Смирновой и В.В. Козельским, Национальная кадастровая служба	100
	Интервью с Е.Н. Стрюковой, представителем РГУД в Татарстане	104
	Школьная задача для строителей	107
	Интервью с Н.Л. Девятковой, представителем РГУД в Тюмени	109
Екатеринбург	34	
Иркутск	38	
Москва	44	
Нижний Новгород	62	
Новосибирск	66	
Пермь	70	
Самара	74	
Санкт-Петербург	82	
Татарстан	105	
Тюмень	108	

# S.A

## S.A. Ricci PM

УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ  
И ИНЖЕНЕРНОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВА



*Мы уверенно и надежно решаем задачи наших клиентов,  
создавая пространства для работы и жизни!*

Кубрава Руслан, директор S. A. Ricci Project Management

Организация, координация и контроль работ по проектированию,  
строительству и внутренней отделке.

- Строительный контроль
- Техническое обследование
- Аудит проектов и смет
- Услуги технического заказчика

+7 495 241 22 71

[info@riccipm.ru](mailto:info@riccipm.ru)



@sariccipm

# НЕВОЗМОЖНО ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ТАКОГО ВЫЗОВА

ПРЕЗИДЕНТ-ЭЛЕКТ  
НП «РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ  
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ»,  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ  
ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ДМИТРИЙ КУРАКИН



**Президент-электом Российской гильдии управляющих и девелоперов избран Дмитрий Куракин, заместитель председателя правительства Московской области. Имея большой стаж госслужбы, новый президент-элект считает одной из главных своих задач выстраивание коммуникации Гильдии с органами власти и госструктурами.**

**— Первым пунктом вашей программы значится взаимодействие с госорганами в выработке правил для участников рынка недвижимости. Какие проблемные точки вы выделяете?**

— Таких точек немало, и над многими из них Гильдия давно и активно работает. Например, у РГУД была тщательно сформулирована позиция по поправкам в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», которая была доведена до органов власти и принята во внимание.

Гильдия должна системно анализировать все острые проблемы правового регулирования, сложности в административных процедурах и формировать свою позицию, связанную с их решением. Делать это должны профильные комитеты при участии региональных представителей и всех заинтересованных членов Гильдии.

Буду говорить о том, что хорошо знаю. Например, регистрация. Она изначально создавалась как гарантия прав собственности, как институт, благодаря которому оборот объектов недвижимости будет более надёжным и стабильным. Но разве сегодня участники рынка воспринимают её как гарантию своих прав, как инструмент дополнительной защиты? Нет, скорее как обременение и как коммерческий риск. Но я уверен, что проблемы, связанные с деятельностью Росреестра, вполне решаемы. В сотрудничестве нам удастся не только

разобраться с ними, но и развивать систему регистрации, в том числе на основе блокчейн-технологий.

**— Думаете, чиновники пойдут на диалог?**

— Росреестр не является закрытой организацией и охотно идёт на диалог с бизнесом, готов его слышать. Там были внешние экспертные советы, в коллегии включали представителей профессиональных сообществ. Гильдии просто нужно быть более активной в этом вопросе. В идеале я бы видел создание на основе соглашения с Гильдией постоянного действующего совета профессиональных участников рынка при Росреестре. Он был бы обязательным согласующим элементом при рассмотрении вопросов изменения методологии и технологии регистрационных действий.

**— Один из пунктов вашей программы — развитие Гильдии как бизнес-единицы. Что может предложить объединение рынку?**

— Гильдия должна начать работать как самостоятельный бизнес-субъект, предлагающий свои продукты на рынке как коммерческие. Она уже создала для своих участников различные информационно-аналитические сервисы, юридическую поддержку, проводит образовательные мероприятия и мероприятия по обмену опытом, ввела системы стандартизации и сертификации и т.п. Надо развивать это направление, ориентируясь на запросы рынка, смотреть, что нужно самим членам Гильдии.

Однако надо понимать, что всё это невозможно без укрепления материальной базы Гильдии. Это понятный закон ведения любого бизнеса: если мы хотим более качественные сервисы, сначала нужны инвестиции в Гильдию как разработчика этих продуктов.

**— И где взять деньги на развитие?**

— Вопрос сложный. Самое очевидное — пересмотреть членские взносы. Но есть и другие, возможно, более результативные варианты, над которыми мы будем работать.

**— Вас выбрали президент-электом РГУД в тот же день, когда Мособлдума утвердила вас на посту зампреда правительства.**

— Назначение для меня было большой неожиданностью. Так получилось, что у правительства региона возник запрос на меня как на специалиста с набором определённых компетенций, определённым опытом. Для меня это перевесило все остальные резоны, включая комфорт и относительно спокойную жизнь в «Ростелекоме».

**— Как вы охарактеризуете текущую ситуацию и основную проблематику Московской области?**

— Это один из ключевых регионов страны. Весь потенциал субъекта связан с тем, что это территория, прилегающая к Москве.

Качество жизни в Подмосковье зависит от экологической ситуации. Первая составляющая экологии — лес. Вся столица проводит время в этом лесу, а московская агломерация — пятая часть населения страны. Леса старые, с проблемами, с болячками, которыми нужно заниматься. Второе — всё, что связано с мусором. Производится невероятное количество мусора, это вопиющая проблема. Если удастся её качественно решить, то модель можно будет тиражировать по всей стране.

В общем, это интересная большая задача, огромный профессиональный вызов.



# САММИТЫ

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА  
НЕДВИЖИМОСТИ В ВАШЕМ РЕГИОНЕ



**МОСКВА  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
КАЗАНЬ**

**ТЮМЕНЬ  
ЕКАТЕРИНБУРГ  
КРАСНОДАР**



**НОВОСИБИРСК  
ИРКУТСК**



**ВСЁ САМОЕ АКТУАЛЬНОЕ О САММИТАХ НА НАШЕМ ПОРТАЛЕ**



**summit.rgud.ru**

**PROESTATE  
EVENTS**

## ПРИВЕТСТВЕННОЕ СЛОВО

ПРЕЗИДЕНТ НП «РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ  
И ДЕВЕЛОПЕРОВ»,  
УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЁР  
COLLIERS INTERNATIONAL В РОССИИ  
НИКОЛАЙ КАЗАНСКИЙ



2018 год был насыщенным на политические и общественные события, что в той или иной мере отразилось и на рынке недвижимости. Выборы президента Российской Федерации послужили катализатором для изменения состава правительства, перед которым новым «майским» указом поставлены грандиозные задачи развития городов. 120 миллионов квадратных метров жилья ежегодно, повышение уровня комфорта городской среды, строительство современных объектов спортивной, образовательной, культурной инфраструктуры по всей стране — вот те вызовы, на которые мы все вместе должны ответить.

Девелоперы в России на протяжении почти трёх десятилетий находятся в авангарде развития территорий, насыщают города качественными объектами жилой и коммерческой недвижимости, развивают новые форматы и гибко подстраиваются под требования потребителей всех сегментов недвижимости. Конкуренция растёт, и рынок вынужден быстро реагировать на изменение конъюнктуры. Российская гильдия управляющих и девелоперов сегодня активно знакомит участников рынка с передовым опытом, реализованными кейсами, новыми технологиями в строительстве и управлении недвижимостью, представляет интересы отрасли в органах исполнительной и законодательной власти.

2018 год стал переломным годом в отрасли жилищного строительства. Переход на проектное финансирование, ужесточение контроля за деятельностью застройщиков и другие новеллы, безусловно, изменят рынок жилья. На протяжении всего 2018 года Гильдия вместе с Минстроем, Федеральным собранием России вела активную работу по формированию законодательства. Эта работа будет продолжена и в дальнейшем — в регионах присутствия Гильдии при профильных министерствах сформированы сильные рабочие группы для мониторинга правоприменительной практики, формирования позиции застройщиков и выработке рекомендаций для точечного изменения законодательства. Такая работа проводится Гильдией и на федеральном уровне — предложения Гильдии вошли в отчёт Совета Федерации, на постоянной основе ведётся взаимодействие с профильным комитетом Государственной думы, с руководством Министерства строительства и ЖКХ Российской Федерации.

Рынок коммерческой недвижимости в своих основных сегментах находится в зависимости от множества внешних факторов. «Осторожный рост» — так сегодня

можно охарактеризовать состояние рынка коммерческой недвижимости. Тенденция обусловлена снижением темпов ввода объектов, с одной стороны, и стабилизацией арендных ставок — с другой. Если говорить о сегментах, то складская недвижимость по-прежнему пользуется спросом, а вот торговые центры и стрит-ритейл находятся в прямой зависимости от уровня покупательской способности. В таких условиях девелоперы делают ставку на многопрофильные объекты, способные изменять назначение в зависимости от спроса. Работающие в Гильдии комитеты по апартаментам, по офисной, торговой и гостиничной недвижимости на постоянной основе обмениваются опытом, рассматривают реализованные в России кейсы, обращаются к примерам зарубежных коллег. В 2018 году Гильдия начала процедуру классификации апартментов, офисным комитетом обновляется классификация бизнес-центров, сведения о состоянии рынков формируются на базе созданной аналитической платформы.

Важной задачей для рынка недвижимости является поиск инвестиций. Вновь созданный в ГУД Комитет по инвестициям призван обобщить различные практики финансирования проектов, в том числе путём консолидации частных и государственных инвестиций. Это актуально и в контексте поставленной президентом задачи развития городов, создания современной социальной инфраструктуры и комфортной среды.

Развитие современных технологий, цифровизация процессов в строительстве и управление активами тоже находятся в фокусе нашего внимания. Если развитие BIM-проектирования, активно популяризировавшееся Гильдией ещё пять лет назад, сегодня широко применяется на всей территории России, то стандартизация процессов и технологий в эксплуатации недвижимости для многих компаний ещё неочевидна. Тем не менее в этом году на базе Гильдии создан Центр компетенций по развитию PropTech (Property Technology), целью которого является сбор, внедрение и популяризация передовых практик, технологий и идей в сфере управления недвижимостью. Это передовое направление очень востребовано как собственниками, арендаторами, так и управляющими.

Как президент Гильдии я сегодня могу с уверенностью сказать, что Гильдия-2019 — это сильное профессиональное сообщество лидеров российского рынка, способное своим уникальным опытом и высокой компетентностью участвовать в развитии рынка недвижимости, в развитии страны.



# НАШИ МЕРОПРИЯТИЯ



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**

ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ РГУД,  
ПАРТНЕР, РУКОВОДИТЕЛЬ ГРУППЫ  
ПО ОКАЗАНИЮ УСЛУГ КОМПАНИЯМ  
СЕКТОРОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ТРАНСПОРТА,  
ИНФРАСТРУКТУРЫ И ГОСУДАРСТВЕННЫМ  
КОМПАНИЯМ В СНГ, ЕУ  
ОЛЬГА АРХАНГЕЛЬСКАЯ



**В постоянно развивающемся мире даже такой традиционный сектор, как недвижимость меняется и внедряет инновации. На мой взгляд, даже ближайшее будущее недвижимости уже неотделимо от влияния новых технологий. Сегодняшние «пионеры» в инновациях — это потенциальные лидеры отрасли завтра, а те компании, которые игнорируют эти тренды, рискуют стать отстающими.**

В мире уже систематизировано множество инновационных трендов. Не все они ещё дошли до России, но в каких-то мы, наоборот, лидируем. Я полагаю, что следующий, 2019 год будет очень активным в плане «разворота» рынка в сторону инноваций. Резюмирую те тренды, которые, на мой взгляд, окажут наибольшее влияние на рынок недвижимости в среднесрочной перспективе.

**#1** Изменение требований к форматам недвижимости и пространствам.

- Современный стиль работы требует больше гибкости, в том числе и от недвижимости. Это касается как технического оснащения площадей, так и функционального зонирования. Поколение Z, уже сменяющее поколение Y (Millennials), будет требовать ещё больше изменений. Гибкость пространства необходима абсолютно во всех видах недвижимости — они должны легко комбинироваться и быть доступными широкому кругу пользователей. Появляются новые формы взаимоотношений пользователей и владельцев — недвижимость начинают воспринимать как услугу (с соответствующими ожиданиями уровня сервиса и гибкости).

- Быстрее всего изменения коснутся офисных объектов — большинству компаний нужно меньше площадей, а некоторые вообще скоро смогут обходиться без офисов. Коворкинги и удалённая работа продолжают сокращать спрос на традиционные офисные помещения и стимулировать конверсию небольших удобно расположенных помещений в современные офисные или гибкие пространства.

- Арендаторы и покупатели будут требовать модернизации технической инфраструктуры — для того, чтобы поддержать умные технологии, инфраструктура зданий должна иметь широкополосный доступ к Сети. Можно ожидать, что покупатели и арендаторы будут в большей степени требовать обновлений, нежели соглашаться платить меньше за активы без современной инфраструктуры.

**#2** Новые рыночные онлайн-платформы (market place), по аналогии с уже появившимися в других отраслях (Uber, Amazon, Aliexpress), будут развиваться и в недвижимости могут оказать большое влияние на деятельность отдельных участников рынка: брокеров, нотариусов, финансистов. Что важно, появление таких платформ изменяет и финансовые потоки на рынке — значительная часть прибыли будет доставаться агрегаторам. Но, конечно, обслуживание сложных и нестандартных ситуаций ещё долго будет оставаться актуальной услугой.

**#3** Изменения в технологиях, «умные дома», устойчивое развитие — ещё один тренд. Начиная от применения новых материалов и технологий, новых стандартов и требований к экономике и экологии, заканчивая 3D-печатью объектов недвижимости. При этом энергосберегающие интеллектуальные функции будут становиться стандартными: Millennials и поколение Z больше заботятся об окружающей среде, при этом предыдущие поколения хотят больше экономии энергии за счёт интеллектуальных технологий, встроенных в дома и квартиры, — в совокупности это приведёт к более высоким требованиям к энергоэффективности зданий.

**#4** Применение всё более инновационных технологий в процессе строительства. Кроме уже упомянутой 3D-печати, нас ожидает повсеместное применение BIM-технологий при управлении строительством и эксплуатации

зданий, использование дронов при мониторинге строительства, а также всё большее проникновение искусственного интеллекта в строительный процесс.

**#5** Искусственный интеллект всё более умело работает с огромными массивами данных (Большие Данные), а роботизация рабочих мест (RPA — Robotic Process Automation) повышает эффективность традиционных процессов, благодаря чему может достигаться невиданная ранее скорость обработки информации и принятия решений. Умная аренда, массовая оценка недвижимости, управление клиентами и найм подрядчиков — эти сферы уже в наступающем году могут быть затронуты изменениями.

**#6** Технология Blockchain будет более активно развиваться и в секторе коммерческой недвижимости — сейчас мы видим только отдельные примеры применения, однако можно ожидать, что технология продолжит развиваться в секторе в этом году.

**#7** Центры обработки данных будут развиваться в более отдалённых городах — эти города будут привлекать новых инвесторов, поскольку электронная коммерция и IoT требуют использования большего количества центров обработки данных.

**#8** Компании сектора property technology всё чаще будут вмешиваться в привычную деятельность рынка недвижимости. И если пока это скорее стартапы из сектора IT, не всегда «правильно говорящие» на языке рынка недвижимости, то с каждым годом они будут всё больше учиться и заявлять о своём присутствии на рынке недвижимости и строительства.

Поэтому я желаю всем участникам рынка быть открытыми к изменениям и найти то инновационное решение для их бизнеса, которое позволит вырваться в лидеры.

## ГИЛЬДИЯ СЕГОДНЯ

БОЛЕЕ **450** КОМПАНИЙ-ЧЛЕНОВ  
БОЛЕЕ **40** ГОРОДОВ РОССИИ  
КОМПАНИИ И ПАРТНЁРЫ  
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 ЕЁ 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, созданное в 2002 году.

На сегодняшний день партнёрство объединяет более 450 компаний и представляет собой одно из крупнейших в отрасли профессиональных сообществ.

Заслуги Гильдии перед отраслью, её авторитет на рынке недвижимости были оценены на государственном уровне — в сентябре 2013 года на основании распоряжения Министерства юстиции РФ Гильдии был присвоен статус Российской. Руководство РГУД неоднократно отмечено благодарностями Федерального собрания, профильных министерств и ведомств за активную общественную деятельность.

## 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 онлайн 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 онлайн.

# ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА ГИЛЬДИИ



## ЕКАТЕРИНБУРГ И СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

**Бриль Андрей Борисович**  
Председатель совета директоров  
«Корин Холдинга»  
8 (843) 253-12-01  
[ekaterinburg@rgud.ru](mailto:ekaterinburg@rgud.ru)



## ПЕРМЬ И ПЕРМСКИЙ КРАЙ

**Полуянов Андрей Николаевич**  
Генеральный директор  
PAN City Group  
8 (342) 257-00-17  
[perm@rgud.ru](mailto:perm@rgud.ru)



## ИРКУТСК И ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ

**Курепов Александр Анатольевич**  
Генеральный директор ГК «Актив»  
8 (3952) 55-44-33  
[irkutsk@rgud.ru](mailto:irkutsk@rgud.ru)



## РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН

**Стрюкова Елена Николаевна**  
Директор ООО «АК БАРС Недвижимость»  
8 (843) 513-09-11  
[kazan@rgud.ru](mailto:kazan@rgud.ru)



## МОСКВА И ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

**Сецкая Вера Анатольевна**  
Президент GVA Sawyer  
8 (495) 234-04-00  
[msk@rgud.ru](mailto:msk@rgud.ru)



## САМАРА И САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

**Петухов Никита Сергеевич**  
Генеральный директор  
консалтинговой компании REC  
8 (846) 246-22-66  
[samara@rgud.ru](mailto:samara@rgud.ru)



## НИЖНИЙ НОВГОРОД И НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

**Гресс Екатерина Викторовна**  
Генеральный директор  
«IDEM. Консультанты  
по торговой недвижимости»  
8 (831) 280-98-46  
[nn@rgud.ru](mailto:nn@rgud.ru)



## САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

**Возиянов Михаил Владимирович**  
Старший вице-президент  
по инвестициям ЮИТ  
8 (812) 334-65-95  
[mem@rgud.ru](mailto:mem@rgud.ru)



## НОВОСИБИРСК И НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ

**Марков Максим Анатольевич**  
Директор по управлению  
проектами и инвестициями  
ГК «ЕЛКА девелопмент»  
8 (383) 200-03-33  
[novosibirsk@rgud.ru](mailto:novosibirsk@rgud.ru)



## ТЮМЕНЬ, ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЯНОО И ХМАО

**Девяткова Наталья Леонидовна**  
Генеральный директор  
ГК «Денова»  
8 (3452) 56-25-25  
[tyumen@rgud.ru](mailto:tyumen@rgud.ru)

# ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ ДИРЕКЦИЯ



**Елена Бодрова**

Исполнительный директор  
[ebodrova@rgud.ru](mailto:ebodrova@rgud.ru)



**Наталья Черейская**

Директор по развитию  
[razvitie@rgud.ru](mailto:razvitie@rgud.ru)



**Анастасия Косырева**

Руководитель отдела PR  
[assist@rgud.ru](mailto:assist@rgud.ru)



**Екатерина Гончарова**

Руководитель  
отдела проектов  
8 (495) 234-04-00 доб. 338  
[project@rgud.ru](mailto:project@rgud.ru)

Контакты в Москве и Санкт-Петербурге 8 (495) 234-04-00 / 8 (812) 334-65-95



# ПРЕЗИДИУМ ГИЛЬДИИ



**Казанский  
Николай Владиславович**

Президент РГУД  
Управляющий партнёр  
Colliers International



**Куракин  
Дмитрий Александрович**

Президент-элект РГУД,  
зам. председателя  
правительства  
Московской области



**Возиянов  
Михаил Владимирович**

Вице-президент РГУД  
Старший вице-  
президент по  
инвестициям ЮИТ



**Ольховский  
Александр Анатольевич**

Вице-президент РГУД  
Вице-президент  
Банка ВТБ (ПАО)



**Соколов  
Максим Юрьевич**

Вице-президент РГУД  
Генеральный директор  
«Группы ЛСР»



**Архангельская  
Ольга Юрьевна**

Вице-президент РГУД  
Партнёр  
Ernst&Young



**Степаненко  
Андрей Николаевич**

Вице-президент РГУД  
Генеральный директор  
АО «Российский  
аукционный дом»



**Гиззатуллин  
Айрат Мансурович**

Вице-президент РГУД  
Генеральный директор  
АО «Химград»



**Шарапов  
Александр Олегович**

Вице-президент РГУД  
Президент Bescar Asset  
Management



**Девяткова  
Наталья Леонидовна**

Вице-президент РГУД  
Генеральный директор  
ГК «Денова»



**Чичканов  
Алексей Борисович**

Вице-президент РГУД  
Вице-президент  
АО «Газпромбанк»



**Семененко  
Вячеслав Васильевич**

Вице-президент РГУД  
Генеральный директор  
ООО «Мастер  
девелопмент»



**Гончаров  
Павел Владимирович**

Вице-президент РГУД  
Генеральный директор  
PROEstate Events



**Сецкая  
Вера Анатольевна**

Вице-президент РГУД  
Президент  
GVA Sawyer



**Бриль  
Андрей Борисович**

Вице-президент РГУД  
Председатель  
Совета директоров  
«Корин Холдинга»

# НАШИ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ

ГУД NEWS

## «ГУД NEWS» (ИЗДАЁТСЯ С 2008 ГОДА)

«Гуд News» — общероссийское корпоративное издание, на страницах которого выходят материалы, посвящённые 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.

## СПРАВОЧНИК «ГИЛЬДИЯ В ДЕТАЛЯХ» (ИЗДАЁТСЯ С 2015 ГОДА)

Справочник членов РГУД «ГИЛЬДИЯ В ДЕТАЛЯХ» — продолжение совместного проекта Российской гильдии управляющих и девелоперов, Издательского центра «Недвижимость Петербурга» и 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 партнё-

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

GREEN  
ZOOM

## 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, водозэффективных и экологических. Систе-

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

РГУД является правообладателем товарного знака GREEN ZOOM.

## **«ЮРИДИЧЕСКИЙ СПРАВОЧНИК ЗАСТРОЙЩИКА. НАСТОЛЬНАЯ КНИГА ДЕВЕЛОПЕРА» (ИЗДАЁТСЯ С 2016 ГОДА)**

Подготовлен адвокатским бюро «Качкин и Партнёры» совместно с Комитетом по законодательству РГУД. Первое издание вышло в 2016 году, в 2017 году вышло второе издание справочника,

а в 2018-м — третье. Все издания доступны на сайте [www.rgud.ru](http://www.rgud.ru) в электронном виде. В справочнике собрана и систематизирована информация обо всех этапах создания объекта недвижимости.

## **ГУД INSURANCE**

Ресурс правильного страхования. Для членов партнёрства бесплатно проводится аудит качества договоров страхования, составляются «выплатные» договора. В рамках проекта функционирует

Электронная страховая тендерная площадка, разработаны проекты электронного страхования для бизнес-центров и система страхования апарт-отелей.

## **АНАЛИТИЧЕСКАЯ ПЛАТФОРМА**

Цель проекта состоит в аккумуляции статистических данных по городам: макроэкономические показатели, статистика по рынку коммерческой недвижимости, сведения о развитии рынка жилищного строительства. В рамках платформы систематически и на регулярной основе будет актуализироваться информа-

ция о ставках, ценах, остатках. Задача проекта — унифицировать данные, чтобы пользователи могли анализировать динамику развития рынков и сравнивать различные города. За создание платформы отвечает рабочая группа членов РГУД, в которую входят 15 экспертов рынка.

## **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 учётом основных тенденций рынка, его современных требований и состояния на текущий момент в крупных мегаполисах. Причём 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).





# МЕЖДУНАРОДНЫЕ ПРОЕКТЫ

Международный инвестиционный форум по недвижимости PROESTATE и Investors Club

---

Международные бизнес-туры

---

Международные обучающие программы CRM, CCIM

---

Формирование делегации для участия в международных выставках MIPIM Cannes, MIPIM Asia, EXPO REAL

---

Российский этап международного конкурса FIABCI

---

Форум по урбанистике PROURBAN

---

ГУД.TV

---

ГУД.PRACTICS

---

# ЗАКУПКИ № 44-ФЗ

в рамках  
федерального закона



БЕЗОПАСНО ПРОЗРАЧНО НАДЕЖНО

11 представительств в регионах РФ



Банковская  
гарантия

Москва, Санкт-Петербург, Тюмень, Нижний Новгород,  
Краснодар, Новосибирск, Екатеринбург, Владивосток,  
Красноярск, Барнаул, Самара



Электронная  
подпись



Экспресс-  
аккредитация



Образовательный  
хаб



С НАМИ РАБОТАЮТ



федеральные  
министерства  
и ведомства



органы  
государственной  
и муниципальной  
власти



финансово-  
кредитные  
организации



государственные  
компании  
и корпорации

# 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. 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 «зелёного» строительства, распространение успешного опыта реализации ресурсоэффективных и экологических проектов в России, а также общественное признание вклада строителей, девелоперов и архитекторов в развитие этого направления.

### 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.

### 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. 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.

# КОНКУРСЫ И НОМИНАЦИИ



## МЕЖДУНАРОДНЫЕ КОНКУРСЫ

### FIABCI PRIX D'EXCELLENCE



Международный конкурс реализованных девелоперских проектов в области жилой и коммерческой недвижимости, который проводит Всемирная федерация профессионалов рынка недвижимости FIABCI. Победители российского этапа

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

### 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.

### PROESTATE MEDIA AWARDS



Конкурс призван содействовать более полному и объективному освещению в медиа положения дел и актуальных проблем рынка недвижимости и строительной отрасли, стимулированию интереса представителей СМИ к теме девелопмента и инвестиций,

управления недвижимостью, а также поощрению журналистов, достигших наивысших профессиональных результатов в освещении работы рынка недвижимости.

# КОМИТЕТЫ И ЭКСПЕРТНЫЕ СОВЕТЫ ГИЛЬДИИ

Комитеты — основной рабочий инструмент Гильдии. Именно здесь аккумулируются знания и опыт рынка по разным сегментам, здесь рождаются инициативы, здесь идёт 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 ИНВЕСТИЦИЯМ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:  
**БЛИНОВ ФЕЛИКС ЛЬВОВИЧ**  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ЗАО «ИГ «РВМ КАПИТАЛ»  
INVESTMENT@RGUD.RU

Комитет объединяет профессионалов и экспертов для конструктивного диалога по эффективному развитию рынка инвестиций в жилую и коммерческую недвижимость и создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в девелоперские проекты на территории РФ.

Комитет создан с целью формирования единой экспертной площадки по анализу и продвижению эффективных моделей и практик в области инвестиций в недвижимость.



## КОМИТЕТ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ

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

Комитет занимается анализом законодательства и законотворчества в сфере недвижимости и строительства и объединяет усилия членов партнёрства 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 ASSET MANAGEMENT

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:  
**ШАРЫГИНА ОЛЬГА ЮРЬЕВНА**  
УПРАВЛЯЮЩИЙ ДИРЕКТОР  
ДЕПАРТАМЕНТА УПРАВЛЕНИЯ  
АКТИВАМИ BECAR ASSET MANAGEMENT  
ASSET@RGUD.RU

Real Estate Asset Management — это профессиональное управление объектами недвижимости как активами в интересах собственника от момента возникновения идеи до продажи созданного актива. Применение этого метода позволяет достичь стабильности и прогнозируемости дохода, обеспечивает максимальную безопасность, а также получение собственником доходности выше инфляции.



## КОМИТЕТ ПО ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:  
**ПАНОВ ДМИТРИЙ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ**  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ГК «ДОВЕРИЕ»  
RESIDENTIAL@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.

# КОМИТЕТЫ И ЭКСПЕРТНЫЕ СОВЕТЫ ГИЛЬДИИ



## ИНЖЕНЕРНЫЙ КОМИТЕТ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:

**ВОРОБЬЁВ СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ**  
УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЁР 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 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.



## ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО BIM

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:

**ДОЛЖНИКОВ СЕРГЕЙ ЛЕОНИДОВИЧ**  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ЭКСПЕРТНОЙ ИНЖИНИРИНГОВОЙ  
КОМПАНИИ  
BIM@RGUD.RU

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



## ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО РАЗВИТИЮ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:

**ТРУНОВА НАТАЛЬЯ АЛЕКСАНДРОВНА**  
ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ ЦЕНТРА  
СТРАТЕГИЧЕСКИХ РАЗРАБОТОК  
SPACE@RGUD.RU

Экспертный совет создан с целью выработки и продвижения федеральных и региональных инициатив по развитию общественных пространств, разработки типовых форматов. Работа совета направлена на координацию действий бизнеса и власти по формированию комфортной среды российских городов.



## КОМИТЕТ ПО РАСПОРЯЖЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:

**ИМАНОВА АНЖЕЛИКА ФАЗИЛЬЕВНА**  
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 ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:

**ЛИППОНЕН ЮЛИЯ СЕРГЕЕВНА**  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО «ИОЛА»  
СОПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПО МОСКВЕ:  
**ОЛЕЙНИКОВ ВЛАДИМИР АЛЕКСАНДРОВИЧ**  
ПАРТНЁР, РУКОВОДИТЕЛЬ  
НАПРАВЛЕНИЯ «ФИНАНСОВЫЙ  
КОНСАЛТИНГ» ГК SRG  
RAZVITIE@RGUD.RU

Комитет занимается созданием единой платформы для конструктивного диалога практикующих оценщиков с девелоперами 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.

# КОМИТЕТЫ И ЭКСПЕРТНЫЕ СОВЕТЫ ГИЛЬДИИ



## ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО АПАРТ-ОТЕЛЯМ И СЕРВИСНЫМ АПАРТАМЕНТАМ

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:**  
**СТОРОЖЕВ КОНСТАНТИН СЕРГЕЕВИЧ**  
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 ООО «ВАЛО СЕРВИС»  
**СОПРЕДСЕДАТЕЛЬ:**  
**ОНУЧИНА МАРИЯ АНАТОЛЬЕВНА**  
 УПРАВЛЯЮЩИЙ ДИРЕКТОР PM BECAR  
 ASSET MANAGEMENT, МОСКВА  
 APART@RGUD.RU

Экспертный совет ставит перед собой задачу развития рынка апарт-отелей в России. Совет занимается вопросами классификации, стандартизации продукта и предоставляемых инвесторам и арендаторам услуг, внедрением систем управления, содействием в выстраивании диалога между специалистами отрасли и ведомственными структурами; взаимодействием с органами власти по выработке изменений в законодательных актах, градостроительных регламентах и нормативных документах.



## КОМИТЕТ ПО ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:**  
**НОСОВ ТИМОФЕЙ СЕРГЕЕВИЧ**  
 ДИРЕКТОР ПО ПРАВОВЫМ ВОПРОСАМ  
 И СВЯЗЯМ С ГОСУДАРСТВЕННЫМИ  
 ОРГАНАМИ AZIMUT HOTELS  
 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.



## ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО РЕДЕВЕЛОПМЕНТУ

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:**  
**КОЛОКОЛЬНИКОВ ДЕНИС  
 АЛЕКСАНДРОВИЧ**  
 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, разработкой рекомендаций для собственников объектов по вопросам ревитализации.



## КОМИТЕТ ПО ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:**  
**ГИЗЗАТУЛЛИН  
 АЙРАТ МАНСУРОВИЧ**  
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 АО «ХИМГРАД»  
 INDUSTRIAL@RGUD.RU

Комитет создан с целью систематизации деятельности партнёров в области индустриальной недвижимости. Объектами интереса являются производственные здания, складские помещения, промышленные предприятия и индустриальные парки.



## КОМИТЕТ ПО ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:**  
**ГРЕСС ЕКАТЕРИНА ВИКТОРОВНА**  
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОМПАНИИ  
 «IDEM — КОНСУЛЬТАНТЫ ПО ТОРГОВОЙ  
 НЕДВИЖИМОСТИ»  
 RAZVITIE@RGUD.RU

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

## ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО СОЦИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

SOCIAL@RGUD.RU

Экспертный совет занимается вопросами развития рынка социальной недвижимости на территории РФ: обобщением опыта развитых стран, 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.

# КОМИТЕТЫ И ЭКСПЕРТНЫЕ СОВЕТЫ ГИЛЬДИИ



## КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:  
**ТЕСЛЯ ЕВГЕНИЙ СЕРГЕЕВИЧ**  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
EST GROUP  
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 готов проводить экспертизу энергоэффективности объектов недвижимости.



## КОМИТЕТ ПО FACILITY MANAGEMENT

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:  
**ШАРАПОВ АЛЕКСАНДР ОЛЕГОВИЧ**  
ПРЕЗИДЕНТ BECAR ASSET MANAGEMENT,  
ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ РГУД  
PROPTECH@RGUD.RU

Основной целью работы комитета является совместная работа участников рынка FM-услуг для выработки понятных и прозрачных правил работы отрасли, направленной на эффективное оказание услуг по поддержке обслуживаемых объектов. Комитет перед собой ставит задачи по сбору, внедрению и популяризации передовых практик, технологий и идей, формированию стандартов, выстраиванию системной работы с общественными организациями, экспертами и профессионалами рынка, созданию центра компетенций, в том числе с международными партнёрами.



## ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ИННОВАЦИЯМ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:  
**ДОБРОХОТОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА**  
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ  
КОМПАНИИ «БЕСТ-НОВОСТРОЙ»  
INNOVATION@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. Совет ведёт работу по аккумулярованию лучших практик внедрения инноваций в недвижимость. Является инициатором конкурса GOOD INNOVATIONS.



## 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. 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 ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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 ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

RAZVITIE@RGUD.RU

Комитет занимается поддержкой деятельности российских девелоперских, строительных и управляющих компаний в сфере земельных отношений: участвует в законодательной деятельности и осуществляет мониторинг актуальных изменений в земельном законодательстве для оперативного информирования членов РГУД.

## РЫНОК СТАЛ БОЛЕЕ РИСКОВАННЫМ, НО И БОЛЕЕ ЖИВЫМ

председатель Комитета по инвестициям РГУД,  
генеральный директор инвестгруппы «РВМ Капитал»  
Феликс Блинов

**Снижение ставок по банковским депозитам приведёт к притоку денег в сферу недвижимости. О том, готов ли рынок к освоению новых инвестиций и какие инструменты позволят заработать начинающим и опытным игрокам, рассказывает руководитель недавно созданного Комитета по инвестициям Российской гильдии управляющих и девелоперов, генеральный директор инвестгруппы «РВМ Капитал» Феликс Блинов.**

**– Что побудило вас возглавить Комитет по инвестициям?**

– Чтобы объяснить потенциальным инвесторам, что участникам рынка недвижимости можно доверять, что у нас есть проекты, на которых можно заработать, придётся приложить совместные усилия. Об этом надо рассказывать на деловых конференциях, в публикациях. Не потратив на это время и силы, мы совершим ошибку: деньги, которые есть в стране, пройдут мимо нас.

**– Вы считаете, у профессионального сообщества есть возможность влиять на инвестиционный климат?**

– Безусловно. Влиять на инвестиционные процессы — в наших силах, более того, это уже происходит. Гильдию слышат в правительстве и Совете Федерации при обсуждении новых законов. Сами по себе участники рынка для государства не очень интересны, но, объединённые в деловое сообщество, мы обретаем голос.

**– Что происходит сейчас на рынке с точки зрения инвестиций?**

– В последние годы мы перестали говорить о средней температуре по больнице. Её больше нет. Раньше на волне общего роста рынка доход приносили даже концептуально незрелые проекты, не имевшие достаточного запаса прочности. Сейчас

в одних и тех же регионах и даже в соседних локациях можно увидеть «доверху» заполненные коммерческие комплексы с отличным пулом арендаторов и высокими ставками и полупустые здания, которые даже с дисконтом никому не нужны. То же самое происходит в жилой недвижимости. То есть рынок заметно усложнился.

При этом интерес инвесторов к рынку недвижимости не пропал никогда. Но сейчас он обострился. Банковские депозиты, несмотря на некоторое повышение ставок в последнее время, не обеспечивают инвесторам былой высокой доходности. Объём средств, которые хранятся сейчас на депозитах в банковской системе, составляет около 32 трлн рублей. Из них больше 20 трлн — это средства физлиц, которые за последние годы привыкли к более высоким ставкам. Держать деньги в банке под 6% годовых многим становится неинтересно, они ищут доходность не меньше 10%. Покупка недвижимости для них — стандартный ответ на изменившиеся условия. Многим он кажется более простым, чем приобретение ценных бумаг, участие в паевых фондах и т.д.

**– Покупка квартиры или коммерческого помещения в новостройке до сих пор не требовала особой квалификации. Что изменилось?**

– Как мы уже выяснили, рынок усложнился. Прошло время, когда любые инвестиции в недвижимость оправдывали себя. Риски для неквалифицированных игроков выросли. Пора привлекать профессионалов, искать новые инвестиционные продукты (апартаменты, например) или новые инструменты. Один из недооценённых пока инструментов — закрытые паевые фонды недвижимости, которые консолидируют на своей платформе большой пул инвесторов и позволяют приобрести у девелопе-

ра крупный лот недвижимости в хорошей локации и с хорошей скидкой.

Я бы отметил две проблемы: частный инвестор нередко не знает, как разместить в недвижимости небольшую сумму, и не доверяет профессионалам. Если получится вернуть доверие инвесторов, рынок сможет рассчитывать по крайней мере на десятую часть того, что сейчас хранится на депозитах.

**– А более крупный инвестор в недвижимость — кто он?**

– На рынке активны госкорпорации, хотя они чаще приобретают недвижимость не как актив, а для собственного пользования. Далее идут институциональные инвесторы в виде страховых компаний и пенсионных фондов. Банки тоже перестали жать на кнопку «стоп». У них сейчас высокая рублёвая ликвидность, и они готовы вкладывать в хорошие проекты. Но самую большую группу инвесторов составляют частные компании.

Конечно, уход западных инвесторов оказался для рынка большой потерей, но не смертельной. Не могу сказать, что сегодня рынок чувствует себя прекрасно, но существенно лучше, чем мы ожидали.

Крупным инвесторам приходится помнить о том, что в каждом регионе своя экономика, свои драйверы, особенности и структура рынка недвижимости. Надо искать хорошие ниши, современные форматы, проекты с качественным менеджментом.

В последнее время интересные возможности для инвестирования предлагает формат государственно-частного партнёрства. Фактически бизнес уже сейчас ежегодно вкладывает в концессионные проекты 200-250 млрд рублей. На рассмотрении в администрациях разного уровня находится больше 1000 проектов, в которые придёт около 2 трлн частных инвестиций.

# ЗАКОНОДАТЕЛЬ ПРОДОЛЖИТ СВОЮ РАЗРУШИТЕЛЬНУЮ РАБОТУ

председатель Комитета РГУД по законодательству,  
партнёр, руководитель практики по недвижимости  
и инвестициям АБ «Качкин и Партнёры»  
Дмитрий Некрестьянов



**Рынок недвижимости в последние годы серьёзно меняется под воздействием федерального законодательства. Разобраться в новых правилах под силу только опытным профессиональным юристам. Все новации в Российской гильдии управляющих и девелоперов тщательно отслеживает Комитет по законодательству и его председатель Дмитрий Некрестьянов.**

**– Много ли изменений в профильном законодательстве с начала 2018 года? Какие самые принципиальные?**

– Законодатель не даёт расслабиться, и в законодательство в сфере девелопмента и инвестиций вносятся изменения на всех уровнях и на постоянной основе. Среди наиболее существенных, несомненно, можно назвать изменения в регулировании долевого строительства, масштабные изменения в Градостроительный кодекс РФ, затронувшие такие важные вопросы, как разрешение на строительство и разрешение на ввод в эксплуатацию. Помимо этого нельзя не упомянуть масштабные изменения по регулированию зон с особыми условиями использования территорий, которые уже сейчас начали не только прямо влиять на виды таких зон, но и косвенно поставили под сомнение будущее негосударственной экспертизы (в силу неточности формулировок указания в ГрК РФ на обязательность в ряде случаев госэкспертизы при наличии на участке любой зоны с особыми условиями использования территорий трактуется госорганами максимально расширительно). И напоследок стоит вспомнить поправки, связанные с уточнением регулирования вопросов самовольных построек и сноса объектов недвижимости.

**– Основное внимание рынка приковано к законодательству по «долёвке». Как вы к ним относитесь?**

– Постоянное изменение законодательства вместо усиления гарантий прав дольщиков на практике создаёт хаос на рынке долевого строительства и во многих случаях, наоборот, увеличивает риски для дольщиков. Поправки в 214-ФЗ носят масштабный характер. Некоторые из них совершенно здоровые (например, введение правила об учёте всех денег по строящемуся объекту на одном расчётном счёте либо установление требований к раскрытию информации по проекту и договорам долевого участия), а некоторые близки к абсурду (например, установление обязанности генпродючера иметь счёт в том же уполномоченном банке, что и застройщик). Самые серьёзные изменения, влияющие на работу, относятся к ограничению финансовых операций: застройщикам чётко определили перечень допустимых расходов со счёта, установили обязательный банковский контроль, ввели требования к размеру собственных средств, ограничили в праве совершать сделки. Всё это в совокупности с установлением жёстких требований по опыту и требованиям к менеджменту, а также правилом «один застройщик — одно разрешение на строительство» делает запуск новых проектов достаточно невыгодным. Несмотря на то что законодатель неожиданно изменил норму о переходных положениях в части нераспространения вышеуказанных изменений на «старых застройщиков», девелоперы успели получить такое количество разрешений на строительство, что полноценный негативный эффект принятых поправок ждёт нас ещё впереди.

**– Какие законодательные изменения ждут рынок с 2019 года?**

– В 2019 году законодатель продолжит свою разрушительную работу принятием новых изменений. Уже

заявлены новые поправки в 214-ФЗ, в Градостроительный, Земельный и Гражданский кодексы, применительно к недвижимости и застройке. Во многих субъектах РФ изменится кадастровая стоимость, и исчисление налогов начнётся от такой кадастровой стоимости. Также можно ожидать, что начнут приниматься постановления Правительства РФ по регулированию отдельных зон с особыми условиями использования территорий, что в итоге сильно повлияет на девелоперов.

**– Каковы итоги работы Комитета по законодательству РГУД в 2018 году, какие планы на 2019-й?**

– Комитет сосредоточил свою работу на нескольких направлениях: просвещение в сфере правового регулирования девелопмента, взаимодействие с государственными органами и общественными организациями в рамках процесса подготовки нормативных правовых актов, а также организация профессионального обсуждения спорных вопросов профессионалами рынка. В прошлом году эти направления достигались за счёт написания очередной редакции обновлённого Справочника застройщика, проведения открытых заседаний Комитета и, конечно же, участия в рабочих группах по устранению административных барьеров в строительстве. Отдельно стоит упомянуть, что в прошлом году в рамках работы Комитета были разработаны поправки в 214-ФЗ как контрмера против самых критичных проблем принятой более года новой редакции закона. Они были поддержаны строительными сообществами всех остальных регионов как самые сбалансированные и правильные, однако не все из них в итоге были учтены Государственной думой РФ.

## ОТ ЭФФЕКТИВНОГО ПРОЕКТА – К ЭФФЕКТИВНОМУ ГОРОДУ

заместитель председателя Комитета РГУД по урбанистике, градостроительству и архитектуре, первый заместитель председателя Комитета экономического развития правительства Ленобласти  
Антон Финогенов



**Важная задача Комитета РГУД по урбанистике, градостроительству и архитектуре — выработка и последующее продвижение профессионального видения будущего российского города среди участников рынка, органов власти и широкой общественности, в том числе среди наших клиентов. О том, как необходимо развивать города и что сдерживает этот процесс, рассказывает Антон Финогенов, заместитель председателя Комитета РГУД по урбанистике, градостроительству и архитектуре.**

**– Каким сегодня видится город будущего?**

– Общественное согласие относительно того, каким мы хотим видеть российский город в будущем, и того, что мы можем и должны для этого сделать, сегодня отсутствует. Оптимальный город, по мнению органов власти, закреплённому в системе градостроительных норм, — это классические спальные советские микрорайоны 70-80-х годов прошлого века с пластинами многоэтажек, обилием социальной инфраструктуры и озеленённых территорий. Эта модель эффективна с точки зрения организации жилищного строительства, но крайне затратна с точки зрения инфраструктуры. К тому же она морально устарела и активно критикуется урбанистами, которые, в свою очередь, ориентируются на образ зажиточного европейского (а если точнее — скандинавского) города с живым насыщенным центром, аккуратно перестроенными промзонами, низкоплотными пасторальными окраинами. К сожалению, ни одна из этих моделей в чистом виде не может быть реализована в нашей действительности, которая жёстко ограничена финансовыми рамками проектов и уровнем платежеспособности клиентов. Отсутствие общего видения порождает ряд конфликтных

ситуаций, когда власть и общественники пытаются возложить на девелоперов ответственность за ухудшение транспортной ситуации, дефицит объектов социальной инфраструктуры, непривлекательный внешний облик городов.

**– Что сегодня сдерживает реализацию крупных градостроительных проектов нового образца?**

– Важная причина административных барьеров при реализации девелоперских проектов — отсутствие понятной для органов власти финансовой модели развития территории. Застройка новых жилых районов предусматривает многомиллиардные обязательства города по развитию и последующему содержанию инфраструктуры, которые многократно перекрывают объём поступлений от продажи либо аренды земельных участков. Чтобы убедительно оценить совокупные эффекты от развития территории, необходимо перейти от масштаба отдельного проекта как минимум в масштаб целого района. А для этого необходимо объединение усилий широкого круга заинтересованных сторон, включая участников рынка недвижимости, банковский сектор, малый и средний бизнес, органы власти и конструктивно настроенную общественность. Продуктом общих усилий может стать совместная концепция развития территории, где будут отражены не только большие и малые проекты, но и внешние эффекты от их реализации — как для самих инвесторов, так и для города в целом. Базовый критерий успешности такой концепции — положительная финансовая модель развития территории. Чтобы соответствовать этому критерию, может понадобиться значительно расширить границы рассмотрения и число вовлекаемых заинтересованных сторон.

**– Чем больше заинтересованных сторон, тем сложнее договориться...**

– Появление в проекте многочисленных стейкхолдеров усложнит его структуру. Создание в большом проекте малых и средних рыночных ниш потребует тщательной проработки в постоянном общении с заинтересованными сторонами. Только в таком диалоге путём взаимных компромиссов и может сформироваться своё собственное видение будущего российского города, и оно будет отличаться и от европейских, и от американских, и от китайских аналогов. Более того, консолидированная позиция о «правильном» характере застройки может различаться в Москве и Санкт-Петербурге, в Екатеринбурге и Краснодаре, и это правильный вектор развития событий.

Но усилия по выявлению и консолидации интересов будущего местного сообщества будут вознаграждены. Во-первых, благодаря увеличению спроса на создаваемую недвижимость. Люди ценят, когда их мнением интересуются. Во-вторых, благодаря усилению переговорной позиции девелоперского сообщества с органами власти. Положительная финансовая модель развития территории позволит не только изменить отношение города к развитию инфраструктуры, но и привлечь под эти цели внешние финансовые ресурсы. Из проблем и центров затрат инфраструктурные проекты могут превратиться в ценные инвестиции, которые приносят понятные дивиденды в виде роста налоговых поступлений, социального эффекта и политических очков. Общее видение будущего, подкреплённое финансовым обоснованием, создаст прочную основу для устойчивого развития российских городов.

# ЭКОДЕВЕЛОПМЕНТ В ТРЕНДЕ, НО ОТНОСЯТСЯ К НЕМУ НАСТОРОЖЕННО

председатель Комитета РГУД  
по энергоэффективности и устойчивому развитию,  
генеральный директор EST GROUP  
Евгений Тесля



**Комитет по энергоэффективности и устойчивому развитию готовит для управляющих компаний, девелоперов и собственников недвижимости обучающие программы по основам математического моделирования, позволяющие снизить затраты на эксплуатацию зданий, улучшить микроклимат и комфорт внутри зданий. Об этих и других планах рассказывает новый председатель комитета Евгений Тесля.**

**– Увеличивается ли интерес к теме энергоэффективности в текущей экономической ситуации?**

– Сейчас компании выбирают одну из двух линий поведения. Одни отказываются от энергоэффективных технологий, считая это дополнительными затратами. Другие, принимая во внимание ситуацию с увеличением стоимости ЖКХ, сразу же начинают их внедрять, потому что это даёт возможность снизить потребление ресурсов и сэкономить деньги в кармане потребителя, а также позволяет улучшить микроклимат в помещении и подстроить его под индивидуальные параметры, создавая тем самым дополнительную ценность объекта.

Сейчас интерес к «зелёному» строительству стал намного выше, чем, скажем, пять лет назад.

**– Какие системы сертификации и какие энергоэффективные решения наиболее популярны у заказчиков?**

– Наиболее популярной в нашей стране остаётся европейская система BREEAM. На ноябрь 2018 года в России по ней сертифицировано 98 объектов. Следом идёт американская система LEED, число сертифицированных объектов по которой достигло 30. Остальные, в том числе и российские, не имеют такой популярности.

Наиболее распространёнными на нашем рынке решениями, кото-

рые внедряются сегодня на энергоэффективных объектах недвижимости, являются система рекуперации тепла, система энергосберегающего освещения, улучшение характеристик ограждающих конструкций (снижение теплопотребления), подача теплоносителя в систему отопления по графику, установка терморегулирующих головок на радиаторах отопления, установка датчиков движения, датчиков CO и использование водозащитного оборудования.

**– А какие из них наиболее эффективны и сколько они стоят?**

– Рекуперация, датчики CO<sub>2</sub>, LED-светильники, датчики CO в паркинге и термоголовки.

Установка светодиодного освещения с датчиками движения/присутствия в жилом здании окупится за два года, позволив снизить эксплуатационные расходы на секцию площадью 2000 кв.м на 180 000 рублей в год. Датчики освещённости окупаются за три года, приточно-вытяжная система вентиляции — за семь.

**– Каким вы видите развитие рынка энергоэффективных технологий в России в ближайшей перспективе? Заметно ли отставание нашего рынка от зарубежного?**

– Российский девелопмент сейчас проявляет активный интерес к «зелёным» технологиям. Явное подтверждение тому — статистика сертификации, которая каждый год пополняется новыми проектами. До 2014 года это была «единичная» мода, в 2014 году произошёл бум «зелёного» строительства, что связано с Олимпийскими играми. После этого девелоперы начали активно присматриваться к «зелёной» сертификации. Чемпионат мира по футболу также дал новый толчок к развитию, так как все стадионы, где проходили матчи, были сертифицированы.

Но, конечно, отставание нашего рынка от зарубежного ещё заметно. Основными проблемами, препятствующими внедрению «зелёных» технологий в России, являются консервативность руководства строительных компаний и скептическое отношение к ним, отсутствие стратегии устойчивого развития у многих российских компаний, нестабильный спрос со стороны покупателей и устоявшийся менталитет, а также минимальная поддержка инициативы девелоперов со стороны государства.

**– Каковы планы комитета на 2019 год?**

– Будем более активно проводить онлайн информирование о возможной интеграции при проектировании и строительстве энергоэффективных инструментов и технологий современного экodeвелопмента. В качестве реальных примеров я буду рассматривать объекты инвестора или практические кейсы уже реализованных зданий, причём делать это на безгнорарной основе с применением международных инструментов математического моделирования.

Продвигать комитет будет все пользующиеся спросом в России стандарты сертификации. Это позволит успешно проводить обучающие курсы для всех специалистов, что, несомненно, продемонстрирует профессионализм и открытость РГУД.

При комитете организована рабочая группа с «живыми» участниками строительного рынка, отвечающими за девелопмент, строительство, проектирование и управление зданиями. Так мы обеспечим обратную связь, которая докажет рациональность применения энергоэффективных технологий.

## РЫНОК УК НА ПОРОГЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ

заместитель председателя Комитета РГУД по Facility Management,  
вице-президент NAI Becar  
Виктор Козин



**На рынке FM сложилась ситуация, при которой на фоне падения доходов от недвижимости, обеления рынка и неопределённости применения стандартов и нормативов основная финансовая нагрузка в виде увеличения стоимости контрактов может быть перенесена на плечи клиентов и заказчиков услуг.**

Однако мировые тренды свидетельствуют о возможности сокращения затрат, повышения производительности труда и качества услуг не через увеличение цен, а посредством применения инновационных технологий и методологий.

Понимая важность технического прогресса в недвижимости в целом и в сегменте facility в частности, Becar Asset Management совместно со Сбербанком посчитал целесообразным инициировать создание на базе РГУД центра компетенций по развитию PropTech в FM, в состав которого вошли бы не только операторы рынка FM, но и заказчики их услуг.

но большинство предпочитает работать по старинке.

Центр компетенций по развитию PropTech в FM на базе РГУД создан для того, чтобы популяризировать инновационный подход к ведению бизнеса. Помимо этого, Центр компетенций призван формировать стандарты, налаживать системную работу со стартапами, обеспечивать финансирование перспективных разработок и осуществлять поиск заказчиков тех или иных продуктов среди корпораций и профессионалов отрасли.

Becar всегда активно участвует в деятельности общественных организаций, направленной на развитие рынка недвижимости. Однако многие стандарты, которые принимают узкоспециализированные ассоциации, противостоят такому необходимому отрасли технологическому прогрессу. К примеру, некоторые из них в части производительности труда не учитывают применение современных систем уборки. За устаревшие стандарты платит прежде всего клиент.

тели бы использовать конвейер и попросили продавать машины по цене ручной сборки.

Больше 26 лет Becar привозит и внедряет в России передовые западные идеи и мысли. Мы смотрим на форматы, технологии и принципы управления недвижимостью. Сейчас все эксперты сходятся во мнении, что технологическая революция пришла в недвижимость. Во всех секторах индустрии наблюдаются интересные тенденции: коворкинг подрывает офисный сектор; колингг заменил молодому поколению традиционное жильё, появились новые профессии, такие как пилоты дронов или агрегаторы данных. Практически каждые пять минут рождаются новые идеи, которые в отличие от старого мира практически сразу становятся реальностью.

Мы видим тренд на механизацию труда. Согласно международным исследованиям, все развитые страны планеты в следующие 25 лет ждёт сокращение числа клинеров на 47%. Им на замену придут машины и робо-

### МИРОВЫЕ ТРЕНДЫ СВИДЕТЕЛЬСТВУЮТ О ВОЗМОЖНОСТИ СОКРАЩЕНИЯ ЗАТРАТ, ПОВЫШЕНИЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ ТРУДА И КАЧЕСТВА УСЛУГ НЕ ЧЕРЕЗ УВЕЛИЧЕНИЕ ЦЕН, А ПОСРЕДСТВОМ ПРИМЕНЕНИЯ ИННОВАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ И МЕТОДОЛОГИЙ

Согласно международным исследованиям, на сегодняшний день 44% компаний рынка недвижимости уже успели на себе ощутить эффект от сокращения операционных затрат за счёт внедрения новых технологий. 64% ожидают этот эффект в течение пяти лет. К сожалению, в России о пользе PropTech пока нет сложившегося мнения: отдельные компании становятся высокотехнологичными,

Совет РГУД не приемлет недобросовестную конкуренцию, как и попытку навязать клиенту повышение стоимости услуг под прикрытием обеления рынка.

Современные технологии сегодня позволяют работать более эффективно «в белую».

И повышение стоимости услуг на рынке сегодня сродни тому, что в начале XX века Генри Форду запре-

ты. Изменения, с которыми мы сталкиваемся сейчас, грандиозны, и наша задача к ним подготовиться. Мы должны работать для нашего клиента, стремясь предоставить ему качественную услугу на наиболее выгодных условиях.

# ПОДГОТОВКА К ЧМ-2018 ОКАЗАЛА ЗНАЧИТЕЛЬНОЕ ВЛИЯНИЕ НА РЫНОК

председатель Комитета РГУД  
по гостиничной недвижимости,  
директор по правовым вопросам и связям  
с государственными органами сети AZIMUT Hotels  
Тимофей Носов



**Комитет по гостиничной недвижимости РГУД планирует учредить ежегодную премию для гостиниц. Новый председатель комитета Тимофей Носов также планирует разработать стандарты для отрасли и наладить диалог среди участников рынка для обмена опытом и повышения квалификации.**

## – В каком состоянии сейчас находится рынок гостиничной недвижимости?

– Рынок гостиничной недвижимости в России в последние несколько лет активно развивается. Наиболее существенный скачок связан, конечно же, с ЧМ-2018, однако положительные изменения наблюдались уже с 2015-2016 годов. Тогда в крупные города пришли международные стандарты гостеприимства, а сегодня ими руководствуются практически все известные отели Москвы и Санкт-Петербурга.

Помимо чемпионата большое влияние на гостиничный бизнес оказало растущее значение внутреннего туризма, а также интерес к нашей стране со стороны зарубежных гостей. К примеру, Санкт-Петербург в 2017 году уже в третий раз завоевал премию World Travel Awards как лучший европейский туристический город.

Общий скачок в развитии коснулся не только двух столиц, в регионах также появились отели международного уровня. В первую очередь стоит отметить Сочи, где проходила Олимпиада, курорты Краснодарского края и города Золотого кольца. Здесь основной проблемой до недавнего времени было плохое состояние гостиничного фонда, острая потребность в его модернизации. Но сегодня она успешно решается.

**– Какую заполняемость и доходность сейчас показывают построенные к чемпионату региональные объекты?**

– В ЧМ-2018 принимали участие 11 городов, подготовка к нему оказала колоссальное влияние на местный гостиничный сегмент. Во-первых, в ускоренном темпе строили новые объекты. Во-вторых, все гостиницы, принимавшие участников, были обязаны пройти сертификацию, что обусловило повышение качества услуг. Наконец, поскольку крупные отели бронировались для официальных делегаций и команд задолго до события, резко возрос спрос на апартаменты, хостелы и т.д.

В дни матчей заполняемость гостиничных объектов в регионах была близка к 100%, после окончания же чемпионата наблюдается закономерное падение спроса. Это вызвано не только оттоком гостей, но и тем, что за счёт новых объектов значительно увеличилось предложение на рынке.

## – Что будет способствовать развитию рынка в дальнейшем?

– Внутренний туризм остаётся в числе катализаторов гостиничного рынка, особенно это касается городов-курортов Краснодарского края и Золотого кольца. В последние пару лет всё больше россиян выбирают отечественные курорты для отдыха — причин тому немало: мировая политическая обстановка, падение благосостояния, нестабильность курса валют, запрет на выезд для определённых категорий граждан. Путешествия внутри страны становятся новым трендом, и это играет на руку российскому рынку гостиничной индустрии.

## – Чем сейчас занимается комитет?

– На рынке происходят заметные изменения в законодательном регулировании гостиничной деятельности. Одним из основных направлений деятельности комитета является активное участие в работе с данными изменениями на стадии их подготовки.

В частности, с февраля этого года вступили в силу изменения в закон об основах туристской деятельности. В закон было введено понятие гостиницы, виды гостиниц, другие важные нормы. С 1 января 2019 года должны вступить в силу несколько постановлений Правительства РФ, устанавливающих порядок классификации гостиниц, вносящих изменения в Правила оказания гостиничных услуг и др.

Комитет по гостиничной недвижимости активно сопровождает эти проекты на всех этапах согласования в ведомствах, а также организует их обсуждение с участниками рынка.

Так, при участии комитета в Государственной думе в октябре состоялось обсуждение планируемых изменений в законодательстве, на котором были широко представлены участники рынка гостиничной недвижимости из разных регионов страны, участвовавшие в обсуждении влияния на рынок новых законопроектов.

В сентябре на выставке PROEstate-2018 в рамках сессии по вопросам гостиничной недвижимости состоялось обсуждение экономических трендов в сфере гостиничной недвижимости и последствий законодательных изменений.

## – Планы комитета на 2019 год?

– Мы намерены заняться обобщением экономических трендов и показателей отрасли, а также активно сотрудничать с Министерством экономики, которому с сентября 2018 года переданы от Министерства культуры полномочия в сфере регулирования гостиничной отрасли.

Ну и самое важное — работа с участниками рынка. Год, следующий за таким крупным событием, как Чемпионат мира, обещает быть интересным для отрасли.

## ВРЕМЯ ВОСТОРГОВ ПРОШЛО

председатель Экспертного совета по BIM РГУД,  
генеральный директор  
ООО «Экспертная инжиниринговая компания»  
Сергей Должников

**Цель Экспертного совета по BIM — аккумулировать практики информационного моделирования и распространять его среди девелоперских, строительных, проектных компаний. Новый глава Экспертного совета Сергей Должников намерен привлечь в совет специалистов из компаний, которые уже внедрили и используют информационное моделирование.**

### – Способствует ли состояние рынка распространению BIM-технологий?

– Запрос рынка есть, но нет единого понимания области применения технологий информационного моделирования. Да, безусловно — это проектирование, строительство, эксплуатация. Конечно же, это цифровое строительство, умный город. Это — экономика строительства. Поэтому запрос рынка есть, но он в целом довольно общий, не структурированный по целям, задачам и ожидаемым результатам.

Рынок находится в состоянии оценки того, чему научились компании, внедрившие в свою деятельность BIM, и формулирует свой запрос, находясь в зависимости от того, в какой степени и на каком этапе жизненного цикла объекта недвижимости произошло это внедрение.

Большинство участников рынка пока наблюдает за этим процессом. И эта позиция взгляда со стороны не лишена оснований. Время восторгов прошло, и наступило время выработки осознанного решения — применять ли в своей деятельности BIM, в каком объёме, какой софт использовать, кто те специалисты, которые будут в этом направлении работать.

### – Растёт ли интерес профессионального сообщества к теме?

– Интерес, безусловно, растёт практически с каждым днём. Но у этой медали есть две стороны.

Первая — проблема внедрения BIM. Взглядов много, советов и рекомен-

даций ещё больше — практики мало, специалистов тоже. Мы все находимся в странной ситуации, когда все знают, что делать в теории, а с практикой дело обстоит несколько хуже.

Ещё в 2014 году Минстрою было поручено разработать план поэтапного внедрения технологий информационного моделирования. С тех пор прошло четыре года, была разработана «дорожная карта» по внедрению технологий, создавались рабочие группы. Недавно даже президент РФ Владимир Путин подписал документ о необходимости внедрения в строительной отрасли информационного моделирования. Месяц назад создана уже третья по счёту рабочая группа при

## РЫНОК НАХОДИТСЯ В СОСТОЯНИИ ОЦЕНКИ ТОГО, ЧЕМУ НАУЧИЛИСЬ КОМПАНИИ, ВНЕДРИВШИЕ В СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ BIM

Общественном совете Минстрою РФ. К сожалению, каких-то прорывных результатов с 2014 года не произошло. Пока что всё находится на уровне нескончаемых профессиональных дискуссий по проблемам стандартизации, терминологии. А время идёт. Не подвергаю сомнению необходимость стандартизации, формирования понятийного аппарата. Но тем не менее рынок меньше всего ожидает этого. Мало кому интересны теоретические дискуссии о разнице подходов в стандартизации, если их результаты нельзя применять на практике. Складывается ситуация, когда, с одной стороны, происходит разработка определённых

норм в теоретическом поле, а с другой стороны, без всяких правил и норм компании реализуют возможности информационного моделирования исходя из фактических условий своей деятельности, стоящих перед ними задач. В итоге мы можем прийти к тому, что через сколько-то лет к тем, кто давно внедрил в свою деятельность технологии информационного моделирования, придут специалисты-теоретики и скажут: а давайте вы теперь будете работать так, как мы решили.

На мой взгляд, проблема внедрения BIM комплексная. Теория, как известно, без практики мертва. И пока не будет реализовано несколько пилотных проектов, пока мы не получим практические результаты, которые можно будет в процессе анализировать, делать на основе анализа какие-то выводы, мы так и будем обсуждать термины, требования к уровням информационного моделирования и т.п.

Вторая сторона медали — реальная активность компаний, которые приняли для себя нелёгкое решение о внедрении BIM. Но тем не менее приходит понимание: технологии информационного моделирования в значительной мере оптимизируют производственный процесс с точки зрения сокращения сроков и повышения качества.

Нельзя обойти вниманием вопрос ценообразования стоимости таких услуг. Моя личная позиция — стоимость услуг в области информационного моделирования на всех этапах жизненного цикла объекта не должна быть выше в разы. Продавать надо качество услуг и их объём. Ставить во главу угла желание быстро окупить понесённые затраты — не совсем правильный путь.

### – Ваш прогноз на 2019 год?

– Я надеюсь, что мы активно будем двигаться вперёд. Разве что-то может этому помешать?

---

**КАТАЛОГ  
КОМПАНИЙ  
ГИЛЬДИИ**

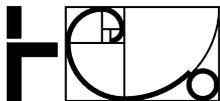
**ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА  
ГИЛЬДИИ**

**СТАТИСТИКА  
РЫНКОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ**



ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

## ХЕЛЬСИНКИ



### HELIN & CO ARCHITECTS

АРХИТЕКТУРА, ДИЗАЙН, ЭКОДЕВЕЛОПМЕНТ

Urho Kekkonen katu 3 B

8-10 (358) 207-577-801

[info@helinco.fi](mailto:info@helinco.fi)

[www.helinco.fi](http://www.helinco.fi)

[www.helinco.ru](http://www.helinco.ru)

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

## АНГАРСК



### АНГАРСКИЙ ТЕХНОПАРК

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, КОНСАЛТИНГ,  
ИНВЕСТИЦИИ

Россия, Ангарск, 665821, 290 квартал,  
стр. 1/1

8 (3955) 69-42-15

[info@tp38.ru](mailto:info@tp38.ru)

[www.tp38.ru](http://www.tp38.ru)

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

## АСТАНА



ЗДЕСЬ СТРОИТСЯ СЧАСТЬЕ

### BI PROPERTY

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Республика Казахстан, Астана,

010000, ул. Мамбетова, д. 24,

БЦ «Аффари»

8 (7172) 36-03-60

[infosales@bi-group.org](mailto:infosales@bi-group.org)

[www.bi-group.org](http://www.bi-group.org)



### БИКОМ – ИНЖИНИРИНГ, ТОО

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО

Республика Казахстан, Астана,  
010000, пр. Рахимжана Кошкарбаева,

д. 56

8 (7172) 65-74-89

[bikom@bikom.kz](mailto:bikom@bikom.kz)

[www.bikom.kz](http://www.bikom.kz)

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

## БАРНАУЛ



### АЛГОРИТМ, ИНВЕСТИЦИОННО- СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ЗАСТРОЙЩИК,  
СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Россия, Барнаул, 656049,

Социалистический пр., д. 54

8 (3852) 72-00-82

[720082@list.ru](mailto:720082@list.ru)

[www.alg22.ru](http://www.alg22.ru)

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

## ВЛАДИВОСТОК



### ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

УПРАВЛЕНИЕ, ИНВЕСТИЦИИ, БРОКЕРИДЖ,  
ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Владивосток, 690003,

ул. Бестужева, д. 21, лит. А

8 (423) 251-48-18

[office@realtydv.ru](mailto:office@realtydv.ru)

[www.dvcun.ru](http://www.dvcun.ru)

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ  
ВОЛОГДА



**LCM CONSULTING**

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ,  
УПРАВЛЕНИЕ

Россия, Вологда, 160000,  
ул. Воровского, д. 10  
8 (8172) 21-05-05  
lcm@lcm-consulting.ru  
[www.lcm-consulting.ru](http://www.lcm-consulting.ru)



**АКГ «ИНВЕСТОЦЕНКА»,  
ООО**

ОЦЕНКА, АНАЛИТИКА, КОНСАЛТИНГ,  
БРОКЕРИДЖ

Россия, Воронеж, 394018,  
ул. Фридриха Энгельса, д. 56, оф. 18  
8 (473) 232-25-01  
info@investocenka.ru  
[www.investocenka.ru](http://www.investocenka.ru)

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ  
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](http://www.cross-dev.ru)



**PROFITBASE**

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

Россия, Екатеринбург, 620075,  
ул. Малышева, д. 71  
8 (343) 236-65-47  
info@profitbase.ru  
[www.profitbase.ru](http://www.profitbase.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](http://www.red-group.ru)



**ГРИНВИЧ, ЖИЛАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО

Россия, Екатеринбург, 620014,  
ул. 8 Марта, д. 46  
8 (343) 253-73-73  
2227373@grinvich.ru  
[www.grinvich.ru](http://www.grinvich.ru)



**КАСТОМ, ГК**

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Екатеринбург, 620026,  
ул. Бажова, д. 193  
8 (343) 261-78-50  
info@kastom.pro  
[www.kastomgroup.ru](http://www.kastomgroup.ru)



**КОРИН**

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,  
БРОКЕРИДЖ

Россия, Екатеринбург, 620026,  
ул. Луначарского, д. 81, оф. 100  
8 (343) 253-12-01  
info@quorus-ms.ru  
[www.quorus-ms.ru](http://www.quorus-ms.ru)



**ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-  
УРАЛ, ЗАО**

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Екатеринбург, 620072,  
ул. 40-летия Комсомола, д. 34  
8 (343) 215-99-03  
dp@lsrgroup.ru  
[www.lsrural.ru](http://www.lsrural.ru)



**МОЛЛИНО МЕНЕДЖМЕНТ**

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,  
ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Екатеринбург, 620146,  
ул. Амундсена, д. 65  
8 (343) 379-40-79  
info@mallino.ru  
[www.mallino.ru](http://www.mallino.ru)

# ЕКАТЕРИНБУРГ

**MOST\*** **MOST\***

**МОСТ, УК**  
 КОНСАЛТИНГ, УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ  
 Россия, Екатеринбург,  
 620109, ул. Крауля, д. 9А, оф. 511  
 8 (343) 287-40-40  
[info@ukmost.com](mailto:info@ukmost.com)  
[www.ukmost.com](http://www.ukmost.com)

**ПЕРВОСТРОИТЕЛЬ**

**ПЕРВОСТРОИТЕЛЬ, ДК**  
 СТРОИТЕЛЬСТВО, ДЕВЕЛОПМЕНТ  
 Россия, Екатеринбург, 620078,  
 Комсомольская ул., д. 78  
 8 (343) 375-13-60  
[info@pervostroitel.ru](mailto:info@pervostroitel.ru)  
[www.pervostroitel.ru](http://www.pervostroitel.ru)

**ПРАКТИКА**  
 ГРУППА КОМПАНИЙ

**ПРАКТИКА, ГК**  
 УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
 СТРОИТЕЛЬСТВО, СЛУЖБА ЗАКАЗЧИКА  
 Россия, Екатеринбург, 620142,  
 ул. 8 Марта, д. 49, оф. 410  
 8 (343) 287-99-55  
[info@gk-praktika.ru](mailto:info@gk-praktika.ru)  
[www.gk-praktika.ru](http://www.gk-praktika.ru)

**ПРО БИЗНЕС ПАРК**

**ПРО-БИЗНЕС-ПАРК, УК**  
 УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
 ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО  
 Россия, Екатеринбург, 620100,  
 ул. Ткачей, д. 23, оф. 1401  
 8 (343) 344-99-99  
[uk@p-b-p.ru](mailto:uk@p-b-p.ru)  
[www.p-b-p.ru](http://www.p-b-p.ru)

**АКАДЕМИЧЕСКИЙ**

**РСГ-АКАДЕМИЧЕСКОЕ, АО**  
 УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ  
 Россия, Екатеринбург, 620105,  
 пр. Академика Сахарова, д. 57  
 8 (343) 317-22-54  
[n.kuznetsova@kortros.ru](mailto:n.kuznetsova@kortros.ru)  
[www.akademicheskij.org](http://www.akademicheskij.org)

**СКМ Девелопмент**

**СКМ ДЕВЕЛОПМЕНТ**  
 ДЕВЕЛОПМЕНТ, УПРАВЛЕНИЕ,  
 ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ  
 Россия, Екатеринбург, 620137,  
 Академическая ул., д. 18  
 8 (343) 376-28-39  
[scmd@scm.ru](mailto:scmd@scm.ru)  
[www.scm-d.ru](http://www.scm-d.ru)

**АТОМСТРОЙКОМПЛЕКС**

**АТОМСТРОЙКОМПЛЕКС**  
 УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, АГЕНТСТВО  
 НЕДВИЖИМОСТИ, ИНВЕСТИЦИИ  
 Россия, Екатеринбург, 620075,  
 ул. Белинского, д. 39  
 8 (343) 266-93-93  
[mail@atomsk.ru](mailto:mail@atomsk.ru)  
[www.atomsk.ru](http://www.atomsk.ru)

**FORUM GROUP**

**ФОРУМ-ГРУПП**  
 ДЕВЕЛОПМЕНТ  
 Россия, Екатеринбург, 620014,  
 ул. Радищева, д. 25  
 8 (343) 215-92-20  
[sectet@forum-gd.ru](mailto:sectet@forum-gd.ru)  
[www.forum-gd.ru](http://www.forum-gd.ru)

## НАДО НАРАЩИВАТЬ КОМПЕТЕНЦИИ

полномочный представитель РГУД в Екатеринбурге и Свердловской области, председатель совета директоров «Корин Холдинга» Андрей Бриль



**Екатеринбургское представительство РГУД является заметным игроком на местном рынке недвижимости. Оно тесно взаимодействует с другими профессиональными объединениями и активно участвует в деловой жизни региона. Является постоянным участником федеральной выставки «Иннопром» и форума Forum 100+, организатором Рождественского саммита.**

**– Какие позитивные события на рынке можно отметить в этом году?**

– Прошёл Чемпионат мира по футболу, к которому было построено большое количество объектов недвижимости. Во-первых, сам стадион, который получился хорошим с функциональной точки зрения и в разумном бюджете. Построены также тренировочные поля и спортивные объекты, гостиницы, объекты транспортной инфраструктуры, соцобъекты. Это существенное прибавление для города и важный для всех опыт строительства и эксплуатации.

Большая работа идёт в сфере жилищного строительства. Застройщики в общем, как нам кажется, подготовились к тем эпохальным изменениям в условиях долевого строительства и финансирования стройки, которые уже произошли и ожидают нас в дальнейшем.

Развивается сегмент логистической и складской недвижимости. Есть несколько интересных проектов, по итогам года планируется довольно большой ввод.

В офисной и торговой недвижимости продолжается процесс консолидации, оптимизации объектов, заполнения существующих площадей, реформирования и перепрофилирования тех площадей, где это необходимо. В общем, грандиозной положительной динамики нет, но нет динамики и отрицательной.

**– Как будет развиваться рынок в 2019 году? Какие негативные факторы оказывают на него влияние?**

– Они у нас одни и те же из года в год. Непонятно, говорить ли о них как о негативных факторах или как о постоянных проблемах. Основная проблема — финансирование, доступ всех участников рынка к долгосрочному инвестиционному кредитованию. Пока она никак не решается, но мы уже к этому более-менее привыкли. Это большая системная проблема для всей страны в целом, и ясно, что с ней что-то надо делать. Без инвестиционного плеча развиваться наша отрасль не может. Речь не столько о финансировании собственно проектов в сфере недвижимости, но о вопросах технологического развития компаний.

В целом надеемся, что положительные тенденции на рынке жилья, положительная динамика сохранятся. Хотя, конечно, готовимся к сложностям, связанным с новыми условиями работы в «долёвке» и с усилениями роли банков во всей цепочке финансирования строительства.

Из самых важных вопросов, которые необходимо отметить: кто будет строить во вторых и третьих городах области? Технология работы с банками, финансирование стройки сейчас по плечу только ограниченному числу крупных компаний. Мы очень опасаемся, что остальные не смогут справиться с этими требованиями. И это актуальный вопрос не только для Свердловской области.

**– Какие новые интересные проекты реализуются в области?**

– У нас продолжают развиваться проекты комплексного освоения территорий. Идёт крупнейший проект строительства практически нового города — район Академический. На этой стройке генерируется очень большой опыт по вопросам градостроительства, технологий строительства, эксплуатации и управления. Интересные проекты — микрорайон «Солнечный» от «Форум-групп», проекты

«Группы ЛСР», проекты УГМК в области комплексного освоения территорий. В регион зашла Группа «ПИК», мы с интересом ждём, что они предложат рынку.

Сложный и важный для города проект — ледовая арена, которую УГМК будет строить на месте снесённой телебашни. Недавно принято решение о строительстве нового Кафедрального собора Св. Екатерины. Надеемся, что это будет знаковый и красивый объект.

**– Какими проектами сейчас занято представительство?**

– Мы активно стали работать с большим сегментом промышленного строительства. Например, соорганизатором нашего Рождественского саммита стал Свердловский областной союз промышленников и предпринимателей.

В декабре в рамках Forum 100+ пройдёт очередной конкурс «Строительный триумф», где мы по международным методикам оцениваем объекты во всех основных разделах недвижимости. На форуме мы также проведём ряд мероприятий деловой программы, я буду модерировать секцию по эксплуатации высотного жилого строительства.

Екатеринбург проводит большую конференцию, посвящённую вопросам городского развития, в которой мы будем участвовать.

В этом году мы также принимали участие в работе «Иннопрома», крупнейшей промышленной выставки страны, и его форуме «Технологии для городов».

**– Ваш прогноз на 2019 год?**

– Прогноз, безусловно, оптимистичный. Проблемы есть, но в этом нет ничего страшного. Будем их решать. Надо работать и не бояться трудностей, идти вперёд, наращивать компетенции.

# ЕКАТЕРИНБУРГ



## РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам 2017-2018 годов показатель ввода предположительно останется на уровне, близком к предыдущим периодам, — не менее 1 млн кв.м.

С лета 2017 года на рынке жилой недвижимости Екатеринбурга началось оживление. Пик этого процесса пришёлся на середину 2018 года. Из-за предстоящих нормативных изменений рынок пополнился большим числом новых проектов и по ряду показателей вернулся к пиковым уровням 2014 года. По данным на сентябрь 2018 года в стадии строительства находится 2,786 млн кв.м жилья. Из них к классу «эконом» относится 1,498 млн кв.м, «комфорт» — 1,213 млн кв.м, «бизнес» — 25 000 кв.м, «элит» — 51 000 кв.м.

За первые три квартала 2018 года девелоперы заложили 1,13 млн кв.м, что в 1,6 раза больше, чем за анало-

гичный период 2017-го. Объём жилья в стадии строительства в III квартале 2018 года вырос на 16% к предыдущему кварталу и на 42% к аналогичному периоду прошлого года.

На завершающей стадии строительства (внутренняя отделка) находится около 840 000 кв.м. Доля нереализованных квартир по большинству из этих проектов — от 10 до 40%.

Активизация застройщиков привела к заметному росту предложения. Во II-III кварталах 2018 года число квартир на первичном рынке выросло до 22 000-24 000 квартир. В структуре предложения на первичном рынке преобладают однокомнатные квартиры (36%). На двухкомнатные приходится 32% предлагаемых новостроек, на трёхкомнатные — 16%, на студии — 14%.

Отдельным сектором рынка, который стремительно развивался

до 2015 года, был сегмент апартаментов. В последнее время он почти не пополняется новыми проектами. Его доля в общем объёме строительства снизилась до минимального за последние шесть лет уровня — 2,8% от общего объёма строительства квартир и апартаментов. По итогам III квартала 2018 года в городе строится около 80 000 кв.м апартаментов.

За три квартала 2018 года цены на вторичном рынке выросли на 3,2%, на первичном — на 4,5%. Основным сдерживающим фактором выступает большое и разнообразное предложение на рынке новостроек.

В 2018-м темпы роста продаж ускорились. По итогам трёх кварталов на первичном рынке число сделок выросло на 25% по сравнению с аналогичным периодом 2017 года. Число сделок с ипотекой выросло на 35%, а без неё — лишь на 15%.

За 2017 год на рынке Екатеринбурга и ближайшего пригорода реализовано около 21 000 квартир, за 9 месяцев 2018-го — около 17 000.

## РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Объём торговых площадей в ТЦ и других крупных объектах по итогам III квартала 2018 года составляет 1,117 млн кв.м. В стадии строительства находится 163 980 кв.м. Уровень вакантных площадей — 5,2%. Средняя ставка аренды — 2656 руб./кв.м/мес.

В третьем квартале текущего года объём строительства ТЦ вырос в 1,5 раза за счёт старта работы одного из самых крупных торговых объектов Екатеринбурга — Veer Mall.

Обращает на себя внимание активизация девелоперов в сегменте небольших торговых комплексов. Такие объекты располагаются в спальных районах, а их торговая площадь редко превышает 3000 кв.м, из-за чего не могут быть отнесены даже к классу микрорайонных. Их строительство и дальнейшее наполнение ведётся быстрыми темпами.

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Действующий офисный фонд Екатеринбурга по итогам III квартала 2018 года составляет около 2,8 млн кв.м арендопригодных площадей. К классу А относятся 70 000 кв.м, классу В+ — 116 000 кв.м, классу В — 766 000 кв.м. Объём площадей на стадии строительства — 213 000 кв.м. Объём строительства снижается с конца 2014 года.

Качественный офисный фонд распределён по территории города неравномерно: 75% его расположены в центре. Однако ухудшение транспортной ситуации в центре города является одной из основных причин вытеснения спроса за его пределы, на территории, близкие к магистральным улицам и транспортным артериям городского значения.

В первом полугодии 2018 года качественный офисный фонд Екатеринбурга пополнился тремя объектами,

## КРУПНЕЙШИЕ ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ

Проект	Объём жилья, кв.м	Девелопер
<b>В стадии строительства</b>		
Академический	9 000 000	РГС-Академическое
Солнечный	2 500 000	Форум-групп
Мичуринский	270 000	Группа ЛСР
Изумрудный бор	710 000	УГМК
<b>В стадии проектирования</b>		
Новокольцовский	580 000	Синара-девелопмент

лишь один из которых вышел на открытый рынок (БЦ ASK на Уралмаше). Также в эксплуатацию введено здание ЕМУП «Водоканал» и административное здание на ул. Шейнкмана, 121а, которое полностью выкуплено Академией единоборств РМК.

Несколько объектов офисной площадью 4000-7000 кв.м находятся на финальной стадии строительства, однако отсутствие потенциальных резидентов не мотивирует застройщиков к оперативному вводу объектов в эксплуатацию, который постоянно откладывается на следующий квартал (в течение нескольких лет).

Уровень вакантных площадей в классе А — 16%, в классе В+ — 1%, в классе В — 20%. Средняя полная арендная ставка в классе А — 1290 руб./кв.м/мес., в классе В+ — 890 руб./кв.м/мес., в классе В — 750 руб./кв.м/мес. Роста вакантных площадей на рынке за счёт освобождения арендаторами своих офисов не наблюдается. Это было достигнуто ценой очень существенных дисконтов арендных ставок.

*РГУД благодарит руководителя аналитического отдела Уральской палаты недвижимости Михаила Хорькова за предоставленные материалы*



Veer Mall станет единственным торгово-развлекательным комплексом суперрегионального масштаба в северной части Екатеринбурга.

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

## ИРКУТСК



### ВОСТОК ЦЕНТР ИРКУТСК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО,  
УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Иркутск, 664009,  
Космический проезд, д. 1/1, оф. 1  
8 (3952) 22-77-77  
info@vc-irkutsk.ru

[www.vostokcentrirkutsk.pф](http://www.vostokcentrirkutsk.pф)



### ВОСТСИБСТРОЙ

### ВОСТСИБСТРОЙ, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО,  
УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Иркутск, 664075,  
Байкальская ул., д. 202  
8 (3952) 43-06-00  
office@vostsibstroy.ru

[www.vssdom.ru](http://www.vssdom.ru)



### ИРКУТСК-СИТИ, УК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ

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

[www.irkutskcity.ru](http://www.irkutskcity.ru)



### СИСТЕМА АМТ, УК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО,  
УПРАВЛЕНИЕ

Россия, Иркутск, 664007,  
ул. Карла Маркса, д. 40, оф. 201  
8 (3952) 55-96-41  
info@systemamt.ru

[www.systemamt.ru](http://www.systemamt.ru)

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

## КАЛИНИНГРАД



### ГАММА ДЕВЕЛОПМЕНТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия, Калининград, 236022,  
Театральная ул., д. 30, оф. 313  
8 (4012) 61-68-00  
mail@gammainvest.com

[www.gammainvest.com](http://www.gammainvest.com)

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

## КЕМЕРОВО



### СПИК

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Кемерово, 650000,  
ул. Мичурина, д. 13, оф. 205  
8 (3842) 67-06-81  
office@spik.pro

[www.spik.pro](http://www.spik.pro)

# МЫ НАБЛЮДАЕМ РОСТ ОБОРОТОВ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

полномочный представитель Байкальского представительства РГУД, генеральный директор ГК «Актив» Александр Курепов



**Байкальское представительство Гильдии известно на всю страну, благодаря проводимому каждый год Байкальскому саммиту. Мероприятие собирает сотни экспертов со всей страны и становится значимым событием летнего делового сезона.**

**– Какие позитивные изменения произошли на рынке недвижимости Иркутска в этом году?**

– Рост конкуренции на рынке недвижимости, это позитивно!

Особенно заметна конкуренция в среднем ценовом сегменте жилья, в 2018 году вырос объём продаж и цена на «вторичку», что заставляет застройщиков корректировать предложения с учётом продуманной инженерной и социальной инфраструктуры. Также второй год подряд «ближайший пригород» сдаёт, включая индивидуальное строительство, жилья больше, чем областной центр.

**– Какие идеи и проекты могут стать драйвером развития региона?**

– Региональные и муниципальные власти вернулись к обсуждению концепции комплексного развития южного Приангарья. Десять лет назад Иркутск был пионером в разработке проекта Иркутской агломерации. Так сложилось, что проект был отложен. Сегодня, опираясь в том числе и на разработки Иркутска, многие города реализуют проекты агломерации. Вновь эта тема зазвучала на «круглом столе», организованном Байкальским представительством РГУД на Ярмарке недвижимости. По его итогам принята резолюция о формировании программы взаимодействия разных уровней власти и общественности по дальнейшему продвижению проекта агломерации. Стимулированию строительной отрасли в регионе также будет способствовать принятие решений по источ-

никам финансирования программы замены изношенного жилого фонда панельных пятиэтажек. Это оживит региональный рынок недвижимости на несколько лет вперёд.

**– Чем запомнится этот год для представительства?**

– Байкальский саммит набирает обороты и многими экспертами отмечается как профессиональная отраслевая площадка федерального уровня. В 2018 году он собрал самый большой пул участников — более 270 профессионалов рынка недвижимости. В качестве слушателей к нам приехали гости из соседних регионов — Республики Бурятия, Красноярского края, Новосибирской области.

**– Какие негативные факторы мешают развитию рынка в регионе и в стране в целом?**

– Рынок недвижимости традиционно чутко реагирует на изменения экономической и политической ситуации в стране. Низкая покупательская способность, рост себестоимости и налоговой нагрузки, усиление законодательного регулирования отрасли добавляют нервозности застройщикам. На региональном уровне большое влияние оказывают демографические факторы. Иркутск растёт и за счёт миграции, и за счёт естественного прироста, а в Иркутской области в целом наблюдается отрицательная динамика прироста населения.

**– Какие новые интересные проекты реализуются в регионе?**

– Иркутск лидирует и активно делится с другими городами опытом в реализации успешных проектов по сохранению уникальной городской исторической среды, реновации застроенных территорий и созданию городского публичного пространства

нового типа, пространств для свободной коммуникации людей. Примеры — «130 квартал», акция «Фасадник», проекты Агентства развития памятников, «Иркутские кварталы», артзавод «Доренберг» и «Иркутск-Сити».

В жилом строительстве пионером в реализации нового законодательства выступила иркутская компания «Восток Центр», член РГУД, первой начав продажи с применением счетов эскроу.

В регионе и городе строится много социальных объектов, повышающих качество жизни людей. Реализован уникальный по скорости освоения проект общеобразовательной «Космической» школы на 1275 мест. В 2019 году будет введена в эксплуатацию первая частная общеобразовательная школа — «Умная школа» на 1022 учащихся с собственным коттеджным посёлком для 30 приёмных семей. Это инновационный проект федерального уровня.

**– Ваш прогноз на 2019 год?**

– В последние годы редко встречаются позитивные прогнозы, часто эксперты говорят — будет сложно, рынок стагнирует, нет спроса, нет финансовых инструментов. И вместе с тем мы наблюдаем рост объёмов и оборотов в строительной отрасли. Да, рынок давно перестал быть спекулятивным, в некоторых сегментах наблюдается насыщение, покупатель стал более требовательным. Но эти факторы лишь добавляют «интриги» отрасли. Выигрывает сильнейший — тот, кто в состоянии поддерживать высокую скорость строительства и продаж, систему управления реализованным проектом, повышающую капитализацию собственника. Это не только про 2019 год, это устойчивый тренд.

## ИРКУТСК



Крупнейшие застройщики: ГК «ВостСибСтрой», УКС г. Иркутска, ФСК «Новый город», «Восток Центр Иркутск», ФСК «ДомСтрой», ФСК «Родные берега», «Гранд-Строй». На рынке появились новые застройщики: ФСК «Атлант», «Жилстрой», СК «Энергия», «СтартИнвест»

В свете вступления в силу 1 июля 2018 года изменений в законодательство о долевом строительстве иркутские застройщики предусмотрительно запаслись разрешениями на строительство по старым правилам. По данным администрации Иркутска, за первое полугодие 2018 года выдано 21 разрешение на строительство многоквартирных домов. Это больше, чем за весь прошлый год.

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Объем рынка офисной недвижимости Иркутска по данным на октябрь 2018 года составляет 482 753 кв.м (в зданиях с офисной площадью от 3000 кв.м). Заполняемость в среднем по городу — 95%. Средневзвешенная ставка аренды по городу — 600 руб./кв.м./мес. Арендные ставки за прошедший год выросли на 4%.

## РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 2017 году в Иркутской области введено 973 800 кв.м жилья, в Иркутске — 281 600 кв.м, в Иркутском районе — 344 800 кв.м. В 2017-м Иркутский район показал максимальное значение по вводу жилья за последние семь лет и впервые обогнал по данному показателю областной центр.

В январе — сентябре 2018 года в Иркутской области построено жильё общей площадью 496 400 кв.м. Ввод — 84,2% к соответствующему периоду прошлого года. В Иркутске за 9 месяцев 2018-го введено 170 440 кв.м (97,1% к аналогичному периоду прошлого года), в Иркутском районе — 172 150 кв.м (62,5% к аналогичному периоду прошлого года).

## КРУПНЕЙШИЕ ПРОЕКТЫ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ИРКУТСКА В СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ

Название	Девелопер	Адрес	Сроки строительства	Общая площадь, кв.м	Стоимость, руб./кв.м
Жилой район «Эволюция»	УКС г. Иркутска	Ново-Ленино	с 2013	более 158 000	от 43 500
Нижняя Лисиха-3	ГК ВостСибСтрой	Байкальская ул.	2014-2024	более 144 000	60 700 - 82 400
Жилой квартал «Новый»	АЗГИ	ул. Лыткина, Волжская, Депутатская, Зверева и Красноказачья	2012-2020	более 120 000	от 56 000
Жилой квартал «Предместье»	УКС г. Иркутска	ул. Баррикад	с 2014	более 110 000	от 41 500
Жилой квартал «Стрижи»	Восток Центр Иркутск	Иркутский р-н, за мкр. Первомайский	2013-2019	более 110 000	50 120 - 53 000
Юго-Западный	ВостСибСтрой	Иркутский р-н, за мкр. Синюшина Гора	2016-2026	более 95 000	42 500 - 47 000
Атмосфера	Новый город	Академическая ул.	2017-2019	более 89 000	от 50 500
Символ	Новый город	Байкальская ул.	2016-2019	более 85 000	от 60 000
Родной берег	ФСК «Родные берега»	Дальневосточная ул.	2014-2019	более 62 000	52 000 - 68 000
мкр. Радужный	Танар	мкр. Радужный	с 1992	более 180 000	50 000



Стратегический консалтинг и маркетинговые исследования  
 > Жилая и коммерческая недвижимость

+7 495 258 5151  
[www.colliers.ru](http://www.colliers.ru)

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ В ИРКУТСКЕ, РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО КОТОРЫХ ВЫДАНЫ В ЯНВАРЕ — ИЮНЕ 2018 ГОДА

Объект	Застройщик	Адрес	Общая площадь (согласно разрешению), кв.м	Срок действия разрешения
ЖК «Огни города»	«Домострой Профи»	пер. Советский	79 161,16	2025
Многоквартирные жилые дома по ул. Томсона	ГК «ВостСибСтрой»	ул. Томсона	53 847,28	2021
Группа жилых домов по ул. Ярославского	Физическое лицо	ул. Ярославского	36 751	2020
ЖК «Стрижи Сити», 1-я очередь строительства	«ДЕСС-ИНВЕСТ»	ул. Лызина и Култукская	31 233,62	2020
ЖК «Сити Парк»	«СитиПарк»	ул. Красных Мадьяр	31 039,18	2020
Группа жилых домов по ул. Ширямова	«М-Строй»	ул. Ширямова	27 212,87	2022
ЖК «Квадрум»	СК «Стройреконструкция»	ул. Трилисера	24 746,5	2020
ЖК «Семья»	«Жилстрой»	ул. Пискунова	19 412,42	2019
ЖК «Корица»	«Золотой Дом»	ул. Щапова	13 368,4	2020
ЖК «Восход»	«СтартИнвест»	ул. Румянцева / 4-я Железнодорожная	11 312,52	2020

## ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ В 2018-2019 ГГ., ИРКУТСК

Объект	Застройщик	Адрес	Сроки строительства	Общая площадь, кв.м
Альфа БЦ	Форум-инвест, Актив ГК	Большой Литейный, 2	2017-2019	11 387,2
адм. здание	Альфа-Строй	30 Дивизии/ Станиславского, 11в	2017-2018	11 479
Иркутский областной суд	ВостСибСтрой, ЗАО, УК	Байкальская, 121	2016-2019	17 082

## ТОРГОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ ЗДАНИЯ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ В 2018 ГОДУ, ИРКУТСК

Объект	Застройщик	Адрес	Начало строительства	Общая площадь, кв.м
ТРК «Аватар»	н/д	Байкальская, 265/2	2013	19 500
ТЦ «БУМ»	н/д	Академическая, 26	2013	13 192
ТЦ «Октябрьский» (реконструкция)	ООО «Монолит»	Энгельса, 34	2016	10 767,34
ТЦ «Кипарис»	ООО «Энергосвязь-строй»	Тракторная, 7, ст5Б	2016	15 872,27

С III квартала 2017 года по III квартал 2018 года в эксплуатацию не введен ни один новый бизнес-центр. В ближайшей перспективе к вводу ожидаются три объекта общей площадью около 40 000 кв.м

**РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Заполняемость качественных торговых комплексов Иркутска составляет 60-100%. Обеспеченность качественными торговыми площадями

— 457 кв.м на 1000 жителей. Средневзвешенная ставка аренды по городу — 767 руб./кв.м/мес.

В ближайшее время к вводу ожидаются четыре торговых комплекса общей площадью около 60 000 кв.м.

Данные предоставлены Байкальским представительством РГУД



Профессиональная оценка на страже интересов вашего бизнеса  
 > Недвижимость > Бизнес > Оборудование

+7 812 718 3618  
 www.colliers.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

## КРАСНОДАР



### ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР AVM-ORSETTO

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ  
Россия, Краснодар, 350059,  
Уральская ул., д. 75/1  
8 (861) 212-67-72  
simonenko@avm-office.ru  
[www.avm-office.ru](http://www.avm-office.ru)

### AVA GROUP АВА, ГК

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
ЗАСТРОЙЩИК  
Россия, Краснодар, 350066,  
Бородинская ул., д. 14  
8 (861) 200-01-10  
info@avagroup.ru  
[www.avagroup.ru](http://www.avagroup.ru)



### КОНКОРДИЯ

КОНСАЛТИНГ, ИНВЕСТИЦИИ  
В НЕДВИЖИМОСТЬ, БРОКЕРИДЖ  
Россия, Краснодар, 350000,  
Красная ул., д. 111  
8 (861) 251-69-69  
concordia91@yandex.ru  
[www.concordia91.ru](http://www.concordia91.ru)



### КРИСТАЛЛ-КОМФОРТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, РЕДЕВЕЛОПМЕНТ,  
ЗАСТРОЙЩИК, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Россия, Краснодар, 350053,  
Средняя ул., д. 81/2  
8 (861) 201-24-05  
kristall-komfort@mail.ru  
[www.kristall-komfort.ru](http://www.kristall-komfort.ru)

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

## КРАСНОЯРСК



### РЕГИОНАЛЬНАЯ ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ,  
ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ, АГЕНТСТВО  
НЕДВИЖИМОСТИ  
Россия, Красноярск, 660093,  
Семафорная ул., д. 219, оф. 202, 204  
8 (391) 206-11-73  
info@rdk-kr.ru  
[www.rdk-kr.ru](http://www.rdk-kr.ru)



Стратегический консалтинг и маркетинговые исследования  
> Жилая и коммерческая недвижимость

+7 495 258 5151  
[www.colliers.ru](http://www.colliers.ru)

## AECOM AECOM

КОНСАЛТИНГ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ,  
ИНЖИНИРИНГ, СТРОИТЕЛЬСТВО  
Россия, Москва, 109028,  
Серебряническая наб., д. 29  
8 (495) 783-73-60  
Reception.Moscow@aecom.com  
[www.aecom.com/ru](http://www.aecom.com/ru)

## A•STORE ESTATES A-STORE ESTATES

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

## azimut HOTELS AZIMUT HOTELS COMPANY

УПРАВЛЕНИЕ ГОСТИНИЧНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТЬЮ  
Россия, Москва, 129110,  
Олимпийский пр., д. 18/1  
8 (495) 994-44-50  
info@azimuthotels.com  
[www.azimuthotels.com](http://www.azimuthotels.com)



## BLACKWOOD

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ,  
КОНСАЛТИНГ, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Россия, Москва, 119021, ул. Россолимо,  
д. 17, стр. 1  
8 (495) 730-66-99  
info@blackwood.ru  
[www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru)

## becar Asset Management BECAR ASSET MANAGEMENT

УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ, ПРОЕКТАМИ  
И ИНВЕСТИЦИЯМИ  
КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ, ОЦЕНКА  
Россия, Москва, 115054, Москва,  
Дубининская ул., д. 53, стр. 5  
8 (495) 532-04-32  
msk.office@naibecar.com  
[www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

## CBRE CBRE

КОНСАЛТИНГ В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
Россия, Москва, 123100,  
1-й Красногвардейский проезд,  
д. 21, стр. 1  
8 (495) 258-39-90  
cbreussia@cbre.com  
[www.rentnow.ru](http://www.rentnow.ru)  
[www.cbre.ru](http://www.cbre.ru)

## CITY MALLS PFM CITY&MALLS PFM

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ  
НЕДВИЖИМОСТИ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ  
Россия, Москва, 115280, ул. Ленинская  
Слобода, д. 26, стр. 2  
8 (495) 803-33-38  
info@cmpfm.ru  
[www.cmpfm.ru](http://www.cmpfm.ru)



## COLLIERS INTERNATIONAL

КОНСАЛТИНГОВЫЕ УСЛУГИ В СФЕРЕ  
КОММЕРЧЕСКОЙ И ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
Россия, Москва, 123317,  
Пресненская наб., д. 10,  
БЦ «Башня на Набережной», блок С  
8 (495) 258-51-51  
moscow.news@colliers.com  
[www.colliers.ru](http://www.colliers.ru)  
[www.colliers.com](http://www.colliers.com)

## CUSHMAN & WAKEFIELD CUSHMAN & WAKEFIELD

КОНСАЛТИНГ, ИНВЕСТИЦИИ  
В НЕДВИЖИМОСТЬ, БРОКЕРИДЖ, УПРАВЛЕНИЕ  
И ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ  
Россия, Москва, 125047,  
ул. Гашека, д. 6  
8 (495) 797-96-00  
moscow@eur.cushwake.com  
[www.cwrussia.ru](http://www.cwrussia.ru)

## DARS' DARS DEVELOPMENT, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, БРОКЕРИДЖ, УПРАВЛЕНИЕ  
И ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ  
Россия, Москва, 123112, Пресненская  
наб., д. 6, стр. 2, Башня «Империя»  
8 (499) 503-67-05  
e.domashevskaya@darscompany.ru  
[www.dars-development.ru](http://www.dars-development.ru)

## ENGEX ENGEX

ИНЖЕНЕРНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ,  
КОНСАЛТИНГ, «ЗЕЛЁНОЕ» СТРОИТЕЛЬСТВО  
Россия, Москва, 127018,  
Складочная ул., д. 1, стр. 10  
8 (495) 374-65-18  
info@engex.com  
[www.engex.com](http://www.engex.com)



## EY

Совершенство бизнеса,  
улучшаем мир

КОНСАЛТИНГ, ОЦЕНКА, СОПРОВОЖДЕНИЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВА, УПРАВЛЕНИЕ  
ИНВЕСТИЦИЯМИ  
Россия, Москва, 115035,  
Садовническая наб., д. 77, стр. 1  
(495) 755-97-00  
Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com  
[www.ey.com/ru](http://www.ey.com/ru)

# МОСКВА



## GOROD GROUP

ФУНКЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА,  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ, УПРАВЛЕНИЕ  
ИНВЕСТИЦИОННЫМИ ПРОЕКТАМИ,  
ТЕХНИЧЕСКИЙ АУДИТ

Россия, Москва, 119435,  
Большой Саввинский пер., д. 9, стр. 1  
8 (495) 255-18-04  
contact@gorod-group.com  
[www.gorod-group.com](http://www.gorod-group.com)



## GVA SAWYER

ДЕВЕЛОПМЕНТ, УПРАВЛЕНИЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВОМ, ТЕХНИЧЕСКИЙ АУДИТ  
ПРОЕКТОВ, БРОКЕРИДЖ

Россия, Москва, 109240,  
Николаямская ул., д. 13, стр. 17,  
дом на Берниковской набережной  
8 (495) 797-44-01  
info@gvasawyer.com  
[www.gvasawyer.com](http://www.gvasawyer.com)



## ILM

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, КОНСАЛТИНГ,  
БРОКЕРИДЖ

Россия, Москва, 123112, Пресненская  
наб., д. 6, стр. 2  
8 (495) 287-06-00  
moscow@ilm.ru  
[www.ilm.ru](http://www.ilm.ru)



## JLL

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

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



## KEY CAPITAL

ИНВЕСТИЦИИ, УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ,  
ДЕВЕЛОПМЕНТ, РЕДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Москва, 127473,  
Селезнёвская ул., д. 30, корп. Б-В  
8 (499) 755-67-26  
info@keycapital.ru  
[www.keycapital.ru](http://www.keycapital.ru)  
[www.development-school.ru](http://www.development-school.ru)



## KR PROPERTIES

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО

Россия, Москва, 115184,  
ул. Льва Толстого, д. 20  
8 (495) 135-07-93  
info@kr-pro.ru  
[www.kr-pro.ru](http://www.kr-pro.ru)



## MEDIA 108

КОМПЛЕКСНЫЕ МАРКЕТИНГОВЫЕ РЕШЕНИЯ,  
КОНСАЛТИНГ, РЕКЛАМА

Россия, Москва, 127473,  
Краснопролетарская ул., д. 36  
8 (495) 255-21-08  
info@media108.ru  
[www.media108.ru](http://www.media108.ru)



## MKV ARCHITECTS

РАСЧЁТ ПЛОЩАДЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
ПО МЕТОДИКЕ СТАНДАРТОВ ВОМА И IRMS

Россия, Москва, 105064,  
ул. Земляной Вал, д. 9  
8 (495) 646-11-02  
boma@amkv.ru  
[www.boma-standard.ru](http://www.boma-standard.ru)



## MR GROUP

ДЕВЕЛОПМЕНТ, УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Москва, 127015,  
Новодмитровская ул., д. 2, к. 2  
8 (495) 966-07-66  
mr@mr-group.ru  
[www.mr-group.ru](http://www.mr-group.ru)



## NOERR

КОМПЛЕКСНАЯ ПРОВЕРКА НЕДВИЖИМОСТИ,  
ДОГОВОРЫ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ,  
СОПРОВОЖДЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ  
ПРОЕКТОВ

Россия, Москва, 125047,  
1-я Брестская ул., д. 29  
8 (495) 799-56-96  
infomos@noerr.com  
[www.noerr.com](http://www.noerr.com)



## O-DIN

ЧАСТНАЯ ОБЛАЧНАЯ СИСТЕМА  
АВТОМАТИЗАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ  
И ЭКСПЛУАТАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Москва, 125493,  
Флотская ул., д. 5А  
8 (495) 003-81-56  
public@o-din.ru  
[www.o-din.ru](http://www.o-din.ru)



## PFM SOLUTIONS

КОНСАЛТИНГ ПО УПРАВЛЕНИЮ И ЭКСПЛУАТАЦИИ  
НЕДВИЖИМОСТИ, ПОСТАНОВКА ПРОЦЕССОВ  
УПРАВЛЕНИЯ, ТЕХНИЧЕСКИЙ АУДИТ,  
ОБМЕРЫ ПО СТАНДАРТУ IRMS

Россия, Москва, 115682,  
Шипиловская ул., д. 64, корп. 1  
8 (495) 369-69-77  
info@pfms.ru  
[www.pfms.ru](http://www.pfms.ru)

# ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И ИХ ВНЕДРЕНИЕ — ТРЕНД БУДУЩЕГО

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



**Москва — крупнейший рынок недвижимости в стране, поэтому именно в Москве работает крупнейшее представительство Гильдии. Его члены принимают участие во всех значимых мероприятиях регионального и федерального уровней, внося свой вклад в развитие отрасли и формирование её будущего.**

**— Какие позитивные изменения произошли на рынке недвижимости Московского региона в этом году?**

— Рынок постепенно стабилизируется во всех сегментах. Увеличился спрос на качественные торговые и офисные помещения. Наблюдался определённый рост арендных ставок. Это обусловлено рекордно низким выводом на рынок новых коммерческих площадей в 2018 году и дефицитом высококачественных торговых, офисных и многофункциональных объектов в городе, на которые сегодня есть повышенный спрос. При этом уровень вакантности сохранялся достаточно высоким — 11,7% в офисном сегменте и 9% в торговом. В настоящий момент в стадии строительства находятся порядка 1,5 млн кв.м офисных и 1,8 млн кв.м торговых площадей.

На рекордно высоком уровне — спрос на склады. По итогам восьми месяцев 2018 года арендовано и куплено около 1 млн кв.м площадей. В этом сегменте преобладали проекты формата built-to-suit.

В жилом сегменте ключевой темой года стали новые требования к строительству жилья, диктуемые поправками в 214-ФЗ. До 1 июля 2018 года был зафиксирован рекордный рост получения разрешений на новые жилые проекты. Всего с начала года в Москве выдано разрешений на строительство около 21 млн кв.м жилья.

Правительством Москвы в прошедшем году, как и в предыдущие годы, уделялось большое внимание

развитию транспортной инфраструктуры города. До конца года в совокупности будут открыты 23 новые станции метро, в 2018 году планируется начало строительства новой ветки метро до посёлка Коммунарка в Новой Москве. По итогам года будет введено в эксплуатацию 94,5 км новых дорог и 26 транспортных сооружений. Приоритетной программой города, безусловно интересной для застройщиков, как и в прошлом году, является развитие сети ТПУ, в которую городом активно привлекаются средства российских и иностранных инвесторов.

**— Какие новые интересные проекты реализуются в регионе?**

— Растёт интерес застройщиков к неклассическим рыночным форматам, таким как апарт-отели, апартаменты, используемые как инвестиционный инструмент, коворкинги. По оценкам CBRE, доля коворкингов на московском офисном рынке уже сопоставима с европейскими показателями. В 2018 году в соответствии с европейскими трендами в Москве также активно создавались пространства рор-ур на базе таких торговых центров, как ЦУМ и ГУМ, а также в парке Горького.

## РЫНОК ПОСТЕПЕННО СТАБИЛИЗИРУЕТСЯ ВО ВСЕХ СЕГМЕНТАХ

Безусловным трендом будущего для рынка недвижимости станет развитие инновационных технологий и их внедрение в объекты жилой и коммерческой недвижимости, автоматизация зданий, новые подходы к управлению и эксплуатации объектов, создание «умных» городских про-

странств. Это современное направление интересно сказалось на структуре московского отделения РГУД, которое за прошедший год значительно приросло членами из сферы именно инжиниринговых компаний и компаний, занимающихся производством и установкой инженерных систем. В сентябре успешно прошёл конкурс GOOD Innovations, организованный Экспертным советом по инновациям недвижимости РГУД. Тема инноваций будет идти красной нитью в работе московского отделения РГУД в текущем и следующем году.

**— Чем запомнится этот год для представительства?**

— Московское отделение РГУД традиционно стало соорганизатором и участником целого ряда мероприятий, самый успешный из которых, по нашему мнению, — конференция «Путь перестройки города: земля всему начало» в рамках международной выставки «АРХ Москва», где Антон Финогенов, сопредседатель Комитета по урбанистике, градостроительству и архитектуре РГУД, представил взгляд Гильдии на новую градостроительную политику в России.

Традиционно уделялось внимание теме финансирования проектов и привлечения инвестиций. В рамках этой темы прошёл практический семинар и намечено ещё два мероприятия совместно с Комитетом ТПП РФ по финансовым рынкам и кредитным организациям.

В планах Московского отделения на будущий год активная работа в сфере редевелопмента и маркетинга, которые приобретают всё большее значение. Также мы намерены усилить деятельность по лоббированию интересов членов РГУД в области законодательства.

# МОСКВА



## РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ\*

Рынок столичной жилой недвижимости продолжает активно развиваться. Регулярный выход новых проектов, в том числе масштабных, многие из которых реализуются на бывших производственно-коммунальных территориях города, поддерживает высокие показатели объёма предложения на рынке столичных новостроек. За период с начала 2018 года стартовали продажи в 10 крупных комплексах (общая проектная площадь каждого проекта превышает 200 000 кв.м) совокупной площадью 5,5 млн кв.м. В основном эти проекты реализуют известные крупные девелоперские компании: ГК «ПИК», ГК «Пионер», AFI Development, «Главстрой Девелопмент» и т.д. Новый игрок на рынке, реализующий крупный проект на Ленинградском шоссе, — Optima Development.

В преддверии вступления в силу с 1 июля 2018 года законодательных

изменений на рынке жилищного строительства застройщики более активно выводили на рынок новые проекты. Всего с начала 2018 года рынок московского региона пополнился 65 комплексами с квартирами и апартаментами. Широкий выбор предложений на рынке существенно повышает уровень конкуренции среди реализуемых проектов, что обеспечивает стабильность цен и поддержание высокой покупательской активности. По данным Росреестра, за период январь — сентябрь 2018 года в Москве зарегистрировано 53 861 договор долевого участия, что в 1,5 раза превышает аналогичный показатель прошлого года (за период январь — сентябрь 2017 года).

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ\*\*

Общая площадь качественных офисных площадей в Москве на конец III квартала 2018 года составила 17 123 535 кв.м (класс А — 4 202 592 кв.м, класс В (В+ и В-) — 12 920 943 кв.м).

В 2018 году начали либо продолжили после паузы строиться около 400 000 кв.м качественной офисной недвижимости. Крупнейшим из них является БЦ «Два капитана» площадью 53 000 кв.м, который будет построен под нужды Мособлдумы. Самым крупным спекулятивным офисным объектом является «Искра Парк» общей площадью 50 000 кв.м.

Объём сделок за три квартала 2018 года составил 1,36 млн кв.м. Спрос в классе А более активный, чем в классе В по отношению арендованных/купленных площадей к общему объёму предложения. В третьем квартале произошло снижение спроса за счёт класса В, в то время как спрос на класс А продолжает умеренный рост. Арендаторы используют открывшиеся в последние годы возможности, связанные с более привлекательными условиями аренды на наиболее качественные площади.

Ввиду недостатка предложения больших блоков в центре арендаторы уделяют больше внимания вариантам размещения в бизнес-центрах

\* Подготовлено БЕСТ-Новострой и bnMAP.pro

\*\* Подготовлено Cushman&Wakefield

## НОВЫЕ КРУПНЫЕ ПРОЕКТЫ В ГРАНИЦАХ СТАРОЙ МОСКВЫ

Название проекта	Девелопер	Адрес	Старт продаж	Общая площадь проекта, кв.м	Сроки ввода корпусов в продаже
Люблинский парк	ПИК	Люблинская ул., вл. 72	Август 2018	1510 175	4 кв. 2020-2 кв. 2021
Balance	Главстрой Девелопмент	Рязанский пр., вл. 26, з/у 1	Октябрь 2018	653 540	3 кв. 2021
Береговой	Главстрой Девелопмент	Береговой пр-д, вл. 3	Февраль 2018	632 900	1 кв. 2020
Life-Варшавская	Пионер	2-й Котляковский пер., вл. 1	Июль 2018	569 586	2 кв. 2021
Сиреневый парк	AFI Development	Тагильская ул., вл. 4	Июль 2018	503 000	2 кв. 2021
Михайловский парк	ПИК / Capital Group	2-я Институтская ул.	Август 2018	489 380	4 кв. 2020-2 кв. 2021
Neva Towers	Renaissance Development	1-й Красногвардейский пр-д, уч. 17-18	Март 2018	349 232	4 кв. 2020
Prime Park / Прайм Парк	Optima Development	Ленинградский пр., вл. 37	Февраль 2018	290 350	3 кв. 2020
Шереметьевский	ПИК	Складочная ул., вл. 6	Август 2018	256 813	1 кв. 2021
Крылья / Лобачевского 120	Лидер Инвест	Лобачевского ул., вл. 120	Февраль 2018	238 494	4 кв. 2021

Данные: bnMAP.pro

## КРУПНЕЙШИЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ В ГРАНИЦАХ СТАРОЙ МОСКВЫ В СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ

Название проекта	Девелопер	Адрес	Старт продаж	Общая площадь проекта, кв.м	Сроки ввода корпусов в продаже	Средняя цена 1 кв.м (по итогам октября 2018 г.)
Люблинский парк	ПИК	Люблинская ул., вл. 72	Август 2018	1510 175	4 кв. 2020 - 2 кв. 2021	123 014
Символ	Донстрой	Ул. Золоторожский Вал, вл. 11, уч. Достоинство и Свобода	Октябрь 2015	1509 000	4 кв. 2018 - 3 кв. 2019	219 861
ЗИЛАРТ	ЛСР. Недвижимость - Москва	Автозаводская ул., д. 23	Сентябрь 2015	1500 000	4 кв. 2018 - 4 кв. 2020	216 843
Город на Реке Тушино-2018	ИФД Капиталь	Волоколамское ш., вл. 67, 71/8	Февраль 2015	1000 000	4 кв. 2019 - 3 кв. 2021	185 385
Мир Митино	УК Развитие	Муравская ул.	Март 2016	958 000	4 кв. 2018	141 133
Лучи	ЛСР. Недвижимость - Москва	Производственная ул., вл. 6	Январь 2016	825 210	4 кв. 2018 - 4 кв. 2019	134 573
Домашний	ПСН	Донецкая ул., вл. 30	Декабрь 2015	793 000	4 кв. 2018 - 1 кв. 2021	136 516
SREDA	ПСН	Рязанский пр., вл. 2	Август 2015	763 000	4 кв. 2018 - 4 кв. 2019	176 523
Balance	Главстрой Девелопмент	Рязанский проспект, вл. 26, з/у 1	Октябрь 2018	653 540	3 кв. 2021	164 442
Green Park	ПИК	Сельскохозяйственная ул., вл. 35	Октябрь 2015	650 000	1-4 кв. 2019	184 507

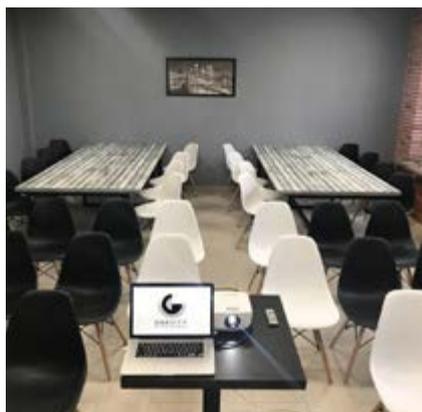
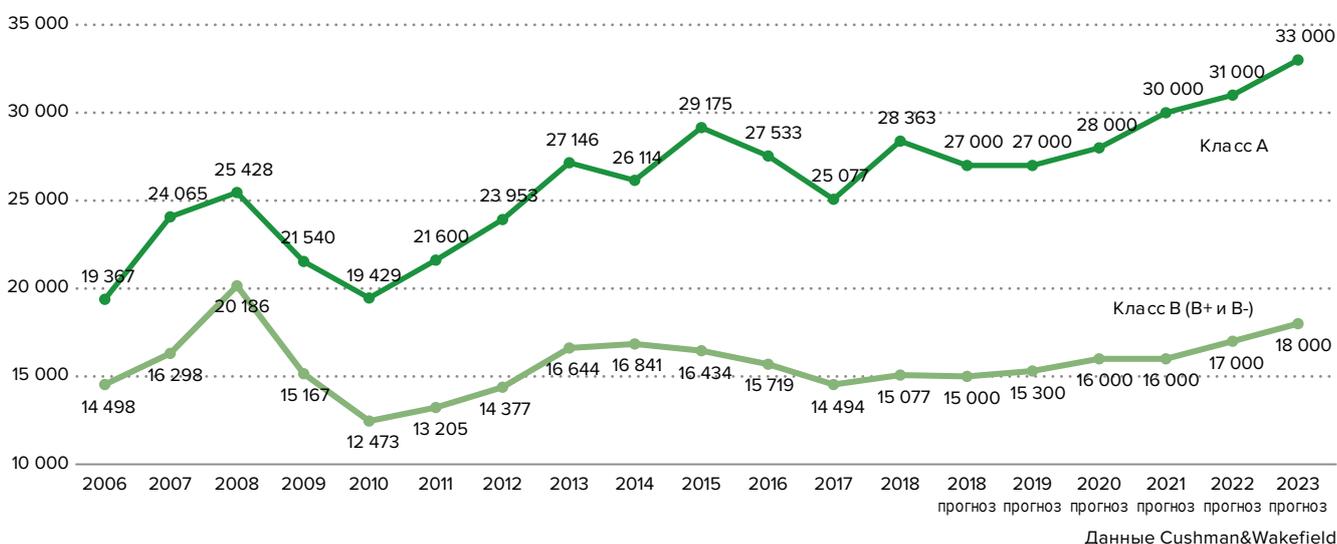
Данные: bnMAP.pro



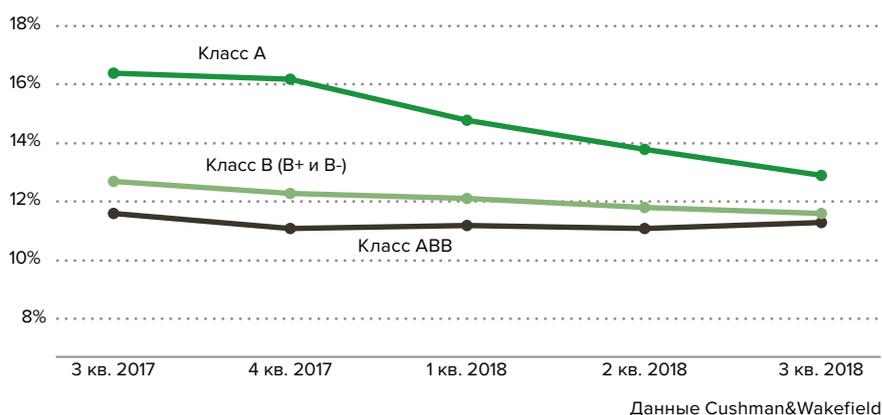
Профессиональная оценка на страже интересов вашего бизнеса  
 > Недвижимость > Бизнес > Оборудование

+7 812 718 3618  
 www.colliers.ru

**СТАВКИ АРЕНДЫ НА ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПО КЛАССАМ В МОСКВЕ С 2006 ПО 2023 ГОД (ПРОГНОЗ), РУБ./КВ.М**



**УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ В ОФИСНЫХ ЗДАНИЯХ, МОСКВА**



между ТТК и МКАД. Уровень вакансии в центре Москвы (в границах ТТК) остаётся стабильным на протяжении последнего года — около 10%, в то время как средний уровень вакансии за пределами ТТК уменьшается с начала 2017 года (16,4% в начале 2017-го и 13,3% в III квартале 2018-го).

Средневзвешенный индикатор ставки аренды в классе А по состоянию на октябрь 2018 года составляет 28 338 руб./кв.м в год, в классе В — 15 117 руб./кв.м в год.

По итогам девяти месяцев 2018 года средняя по рынку ставка аренды выросла по отношению к прошлому году на 5%.

Один из основных трендов в сегменте офисной недвижимости последних двух лет — развитие гибких рабочих пространств. Коворкинг — рабочее пространство, оборудованное рабочими местами, где пользователь имеет возможность арендовать на короткий срок (от 1 часа) рабочее место по фиксированной стоимости (дешевле, чем в мини-офисе). Рабочее место может быть как закреплённым, так и незакреплённым. Зачастую в коворкингах есть разделение на «тихую» и «громкую» зоны. К работе в «тихих» зонах не допускаются люди, которые совершают в день много телефонных звонков. Предло-

жение коворкингов растёт с каждым днём. За последние три года в Москве количество площадей, занятых коворкингами, увеличилось на 40%. В ближайшие два года ожидается 30%-й рост предложения коворкингов ежегодно.

**РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ\*\*\***

По состоянию на III квартал 2018 года общий объём предложения на рынке торговой недвижимости Московского региона (Москва и города-спутники) превысил 7 млн кв.м.

\*\*\* По материалам Colliers International

	<p>Стратегический консалтинг и маркетинговые исследования                  &gt; Жилая и коммерческая недвижимость</p>	<p>+7 495 258 5151                  www.colliers.ru</p>
--	---	---

**НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ, ВВЕДЁННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ С III КВАРТАЛА 2017 Г. ПО III КВАРТАЛ 2018 Г. И ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ ДО КОНЦА 2018 Г., МОСКВА**

Объект	Девелопер	Расположение	Сроки строительства (дата ввода)	Общая площадь, кв.м
«PNK-Валищево», корпуса 3.1, 6, 7	PNK Group	Симферопольское шоссе	I-II кварталы 2018	46 800
«PNK-Валищево», корпус 11 (b-t-s)	PNK Group	Симферопольское шоссе	III квартал 2018	52 000
«Ориентир Север-3», здание «Утконоса»	«Ориентир»	Ленинградское шоссе	III квартал 2018	69 000
Распределительный центр Wildberries	«А Плюс Девелопмент»	Симферопольское шоссе	IV квартал 2018 (план)	145 900
Распределительный центр Auchan	Radius Group	Каширское шоссе	IV квартал 2018 (план)	138 000

Данные S.A. Ricci

Единственным открытием III квартала стал полноценный запуск торговой галереи проекта «Видное Парк» (GLA 24 500 кв.м). Всего за первые девять месяцев текущего года введено четыре торговых центра общей арендопригодной площадью 122 900 кв.м, что составляет 66% объёма качественной торговой недвижимости, прогнозируемого к вводу в 2018 году. Обеспеченность торговыми площадями составляет 497 кв.м на 1000 жителей, что в 2,7 раза выше среднероссийского показателя.

Помимо снижения количества и объёма вводимых торговых центров, в Московском регионе наблюдается также тенденция сокращения средней арендопригодной площади новых объектов на протяжении последних четырёх лет. Это связано с высокой конкуренцией в сегменте действующих суперрегиональных и региональных ТЦ, а также ограниченным количеством подходящих для них площадок в пределах МКАД.

Торговые центры, открывшиеся в 2018 году, демонстрируют хорошую динамику заполняемости. Высокая динамика заполняемости наряду с низким объёмом ввода торговых центров, несомненно, влияет на уровень вакантности на рынке Московского региона. В III квартале доля свободных площадей составила 6,9%, что на 0,6 п.п. ниже показателя предыдущего

квартала и на 3,1 п.п. ниже аналогичного периода 2017 г.

По прогнозам к концу года вакантность сократится до 6%.

До конца 2018 года в Московском регионе ожидается ввод ещё трёх торговых центров совокупной арендопригодной площадью 62 800 кв.м. Таким образом, прогнозируемый объём ввода качественных торговых площадей по итогам 2018-го оценивается в 185 800 кв.м, что почти на 25% ниже показателя 2017 года. Такой результат станет одним из самых низких значений за весь период развития рынка профессиональной торговой недвижимости Москвы. В 2019 году с учётом переноса открытий ряда объектов ожидается рост объёма ввода более чем в два раза, до 382 500 кв.м.

### РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ\*\*\*\*

По состоянию на III квартал 2018 года общий объём предложения на складском рынке Московского региона достиг 12,2 млн кв.м. По итогам первых девяти месяцев 2018 года введено 285 000 кв.м. Игроки в сегменте остаются прежними. Крупные девелоперы (Raven Russia, PNK Group, «Ориентир» и другие) сохраняют и укрепляют свои позиции.

\*\*\*\* Подготовлено S.A. Ricci

Драйвером роста рынка складской недвижимости Московского региона выступают в первую очередь компании розничной торговли и дистрибуции, расширяющие своё присутствие и развивающие направление e-commerce. Их доля в структуре спроса в 2018 году равна 49% (в том числе онлайн-ритейл) и 17% соответственно.

Инвестиции в складскую недвижимость по итогам 2017 года в Московском регионе составили \$149 млн, а по итогам I-III кварталов 2018-го — \$52 млн.

Вакансия по итогам III квартала 2018 года равна 6,1%, или 740 000 кв.м. В течение 2018-го показатель постепенно снижался, общая коррекция по сравнению с концом 2017 года равна 2,7 п.п. Причинами динамики выступили, с одной стороны, низкие темпы ввода, с другой — высокая активность арендаторов.

По итогам первых девяти месяцев 2018 года на складском рынке региона реализован пиковый объём площадей — порядка 1,3 млн кв.м, что выше, чем за аналогичный период прошлого года на 26%.

По состоянию на III квартал 2018-го ставка аренды для класса А равна 4000 руб./кв.м/год (triple net), для класса В — 3700 руб./кв.м/год (triple net). Роста ставок аренды не происходит со второй половины 2017 года, несмотря на высокий объём реализованных сделок.



Профессиональная оценка на страже интересов вашего бизнеса  
 > Недвижимость > Бизнес > Оборудование

+7 812 718 3618  
 www.colliers.ru

## МОСКВА

### PORTNER **PORTNER ARCHITECTS**

АРХИТЕКТУРНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ,  
АВТОРСКИЙ НАДЗОР, ТЕХНИЧЕСКИЙ  
КОНСАЛТИНГ

Россия, Москва, 107996,  
ул. Гиляровского, д. 65  
8 (495) 640-47-37  
office@portner.ru  
[www.portner.ru](http://www.portner.ru)

### **PRAEDIUM**

БРОКЕРИДЖ, КОНСАЛТИНГ КОММЕРЧЕСКОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Москва, 109004,  
Николаямская ул., д. 40, с. 1  
8 (495) 777-15-15  
projects@praedium.ru  
[www.praedium.ru](http://www.praedium.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](http://www.realjet.ru)



### **RRG, ГК**

КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ,  
ПРОЕКТЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА, ГЕОМАРКЕТИНГ

Россия, Москва, 109044,  
Крутицкая ул., д. 9, стр. 2  
8 (495) 981-00-12  
Kolokolnikov@rrg.ru  
[www.rrg.ru](http://www.rrg.ru)



### **S.A. RICCI**

КОНСАЛТИНГ, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ,  
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ, ОЦЕНКА

Россия, Москва, 119435,  
Б. Саввинский пер., д. 11  
8 (495) 790-71-71  
moscow@ricci.ru  
[www.ricci.ru](http://www.ricci.ru)



### **S.A. RICCI PROJECT MANAGEMENT**

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРНЫМ  
ПРОЕКТИРОВАНИЕМ, СТРОИТЕЛЬСТВОМ  
И ВНУТРЕННИМИ ОТДЕЛОЧНЫМИ РАБОТАМИ

Россия, Москва, 119435,  
Б. Саввинский пер., д. 11  
8 (495) 241-22-71  
info@riccipm.ru  
[www.riccipm.ru](http://www.riccipm.ru)



### **SAWATZKY PROPERTY MANAGEMENT**

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Россия, Москва, 107031,  
ул. Большая Дмитровка, д. 10/2, стр. 5  
8 (495) 792-38-92  
info@sawatzky.ru  
[www.sawatzky.ru](http://www.sawatzky.ru)



### **SEVERIN DEVELOPMENT**

УПРАВЛЕНИЕ И КОНТРОЛЬ СТРОИТЕЛЬСТВА,  
ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК, ФИНАНСОВО-  
ТЕХНИЧЕСКИЙ (СТРОИТЕЛЬНЫЙ) АУДИТ

Россия, Москва, 105120,  
Н. Сыромятническая ул., д. 10, стр. 2  
8 (495) 545-44-01  
info@severindevelopment.ru  
[www.severingroup.ru](http://www.severingroup.ru)  
[www.severindevelopment.ru](http://www.severindevelopment.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@srggroup.ru  
[www.srggroup.ru](http://www.srggroup.ru)  
[www.9r.ru](http://www.9r.ru)



### **UNK PROJECT**

АРХИТЕКТУРНОЕ, ИНЖЕНЕРНОЕ  
ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗДАНИЙ И КОМПЛЕКСОВ

Россия, Москва, 119270,  
Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 45  
8 (499) 255-48-18  
info@unkproject.ru  
[www.unkproject.ru](http://www.unkproject.ru)

### **VEGAS LEX VEGAS LEX, ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА**

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ, КОНСАЛТИНГ

Россия, Москва, 115054,  
Космодамианская наб., д. 52, стр. 5  
8 (495) 933-08-00  
vegaslex@vegaslex.ru  
[www.vegaslex.ru](http://www.vegaslex.ru)



### **АГРОКОМ**

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ  
В НЕДВИЖИМОСТЬ, СЛУЖБА ЗАКАЗЧИКА

Россия, Москва, 127254,  
ул. Добролюбова, д. 3, стр. 1  
8 (499) 704-58-12  
info@beregpesochnoy.ru  
[www.beregpesochnoy.ru](http://www.beregpesochnoy.ru)

# ПРИ РЕНОВАЦИИ ТЕРРИТОРИЙ — ТОЛЬКО ОТВЕТСТВЕННЫЙ ПОДХОД

генеральный директор  
Группы компаний «КрашМаш»  
Виктор Казаков



**Группа компаний «КрашМаш» — признанный лидер демонтажной отрасли России. Обладает множеством заслуг, работает на самых крупных и значимых объектах страны, постоянно развивается как в профессиональном, так и техническом плане. О сложностях работы и роли демонтажных организаций в реновации Москвы рассказывает член правления Российского союза промышленников и предпринимателей, генеральный директор Группы компаний «КрашМаш» Виктор Казаков.**

**– В свете реновации Москвы в основном обсуждают градостроительные вопросы. Но до застройки сначала предстоит снести огромное количество зданий. Что сделают, чтобы не мешать жителям соседних домов?**

– Говорят, ломать — не строить. Но снос — не менее сложный процесс, чем строительство. Все свои объекты мы всегда ведём по строго выверенным и прошедшим согласования проектам организации строительства и по разработанным проектам производства работ (ППР). В них прописаны все детали: расположение объекта, его близость к жилой застройке, комплекс мероприятий по обеспечению надлежащей безопасности во время проведения работ. Для каждой площадки такие проекты индивидуальны, но во всех учитываются нормы закона о тишине и покое граждан, мероприятия по пылеподавлению и экологическому сопровождению, вывозу и утилизации мусора.

**– Переработка строительных отходов — больная тема в нашей столице...**

– Соглашусь. Поэтому важное место в деятельности ГК «КрашМаш» занимает экологическое сопровождение проектов: от стадии разработки — тут и лабораторные исследования, и получение экспертных заключений — и до финального этапа, а это пе-

реработка и утилизация строительных отходов. Наш собственный парк более чем из 200 единиц специализированной техники и оборудования включает и мобильные дробильные комплексы, способные перерабатывать бой железобетона во вторичный щебень. Это так называемая технология «умного» сноса, когда здания аккуратно разбираются, идёт сортировка материалов и дальнейшая переработка. За счёт рециклинга стройотходов наша компания сохранила сотни гектаров природных территорий, не дав им превратиться в свалки строительного мусора.

**– Расскажите об участии в реновации московских территорий.**

– За 6 лет работы в Москве и Московской области мы накопили богатый опыт как в демонтаже столичных промышленных объектов, так и в последующей подготовке строительных площадок под будущую жилую застройку. Если говорить о наиболее крупных, то это, конечно, демонтаж и разработка котлованов на территории Московского металлургического завода «Серп и Молот», где сейчас строится ЖК «Символ», снос зданий и сооружений на территории полиграфического комбината газеты «Правда» под МФК «Правда», огромная промзона Фили, в том числе Комбинат железобетонных изделий под ЖК «Сердце столицы», Научно-исследовательский тракторный институт НАТИ для ЖК «Суббота», территория Карачаровского механического завода (КМЗ), где построен ЖК SREDA. И так по всей Москве, перечислять объекты можно долго, их — десятки.

**– Какие современные технологии вы используете в своей работе?**

– Мы отслеживаем все мировые новинки специализированной техники, а также технологии и методы ведения демонтажных работ. Лучшие — стара-

емся применять в работе на наших объектах. Так, в 2017 году мы приобрели уникальный экскаватор-разрушитель CAT 390. Единственный в России экскаватор, оснащённый встроенной системой пылеподавления и телескопической стрелой, позволяющей за счёт своей длины производить демонтажные работы на высоте до 54 метров. Он сразу проявил себя на объектах реновации территорий, где требовался высотный демонтаж.

**– Что это за объекты?**

– Мы сносили 47-метровый недостроенный санаторий в центре Геленджика, демонтировали цех завода «ЗИЛ» и старое 9-этажное здание издательства «Бином» в Москве. Самым известным объектом, попавшим во все фото- и телекамеры столичных СМИ, стал демонтаж аварийного 6-этажного здания в Пушкинском переулке, где работы провели в рекордные 4 дня. Сейчас работаем на территории всем известной Ховринской больницы.

**– Ваша компания — признанный лидер отрасли. Как удалось достичь таких высот?**

– Ответственное отношение к своей работе. С первых дней основания компании мы всесторонне подходим к решению поставленных задач, начиная от выбора технологий демонтажа для конкретного объекта и до строгого соблюдения техники безопасности во время проведения работ. Мелочей в нашем деле не бывает. Абсолютно неважно: огромный ли это объект или же снос одиночного небольшого здания, который выполним за пару дней. К каждому из них мы подходим с высокой степенью ответственности: профессионализм в работе, строгое соблюдение договорных сроков, а главное — жизнь и здоровье наших сотрудников на площадке.

# МОСКВА

## APLEONA

HSG Facility Management

### АПЛЕОНА ХСГ

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Москва, 105064,  
ул. Земляной Вал, д. 9  
8 (495) 229-95-50  
info@apleona.ru.com  
[www.ru-hsg.apleona.com](http://www.ru-hsg.apleona.com)

## АРСС

Ассоциация развития  
стального строительства

### АССОЦИАЦИЯ РАЗВИТИЯ СТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (АРСС)

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, КОНСАЛТИНГ,  
ОБРАЗОВАНИЕ

Россия, Москва, 119034,  
ул. Остоженка, д. 19, стр. 1  
8 (495) 744-02-63  
info@steel-development.ru  
[www.steel-development.ru](http://www.steel-development.ru)

### АСТЕРЛИНК

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ  
НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, МО, Красногорск, 143402,  
Ильинское ш., д. 1а  
8 (495) 665-35-67  
khisaeva@pfm-pm.ru  
[www.kr-plaza.ru](http://www.kr-plaza.ru)



### БАЛТОРГЦЕНТР

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, УПРАВЛЕНИЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВОМ, ТЕХНИЧЕСКОЕ  
ОБСЛУЖИВАНИЕ, УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ

Россия, МО, Балашиха, 143904,  
ул. Крупской, д. 11  
8 (495) 524-49-40  
info@btc-group.ru  
[www.btc-group.ru](http://www.btc-group.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](http://www.best-novostroy.ru)



### БЭЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ,  
ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК

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



### ВЕРТИКАЛЬ, КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА

УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ,  
СОПРОВОЖДЕНИЕ БИЗНЕСА, АРБИТРАЖ

Россия, Москва, 115280, ул. Ленинская  
Слобода, д. 26, стр. 28  
8 (495) 969-19-71  
info@vertikalmsk.com  
[www.vertikalmsk.com](http://www.vertikalmsk.com)

ООО «Вертикаль» было создано в 2014 году в рамках Консалтинговой группы с целью ведения деятельности, связанной с полным юридическим и бухгалтерским сопровождением компаний-клиентов в строительной, инвестиционной и в иных наиболее востребованных сферах деятельности бизнеса в России и за рубежом. Компания «Вертикаль» оказывает услуги клиентам в большей части наиболее востребованных отраслей экономики. Среди них: финансы, инвестиции, строительство и недвижимость, оказание услуг, торговля, туризм, транспорт и логистика. Мы осуществляем представление интересов клиентов в арбитражном суде по экономическим, налоговым, корпоративным спорам, в делах по защите интеллектуальной собственности, несостоятельности и банкротству и по многим другим направлениям.



### ВЕТА, ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

ОЦЕНКА, КОНСАЛТИНГ, СОПРОВОЖДЕНИЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВА

Россия, Москва, 115093,  
Люсиновская ул., д. 36, стр. 1  
8 (495) 255-14-99  
veta@okveta.ru  
[www.okveta.ru](http://www.okveta.ru)



### ГРАДРИЭЛТ, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО

Россия, Москва, 125212,  
Ленинградское шоссе, д. 29  
8 (495) 739-00-45  
gradrielt@yandex.ru  
[www.tulpanovka.ru](http://www.tulpanovka.ru)  
[www.gradrealty.ru](http://www.gradrealty.ru)



### ГРИНВУД, БИЗНЕС-ПАРК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, БРОКЕРИДЖ, УПРАВЛЕНИЕ  
И ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, МО, Красногорский р-н, 143441,  
69-й км МКАД, Международный  
торгово-выставочный комплекс  
«Гринвуд», стр. 17  
8 (495) 788-88-71  
info@greenwoodpark.ru  
[www.greenwoodpark.ru](http://www.greenwoodpark.ru)



### ДЕБЕВОЙЗ ЭНД ПЛИМПТОН ЛП

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](http://www.debevoise.com)

**APLEONA**

HSG Facility Management

**Realising**

**Potential\***

[www.ru-hsg.apleona.com](http://www.ru-hsg.apleona.com)

+7 (495) 229-95-50

\*Реализуя потенциал

## МОСКВА



### ИКТС, ГК

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ  
Россия, Москва, 109052,  
Рязанский пр., д. 2, стр. 49  
8 (495) 783-29-40  
info@ikts.ru  
[www.ikts.ru](http://www.ikts.ru)



### ИЛЬЯ МОЧАЛОВ И ПАРТНЁРЫ

ЛАНДШАФТНАЯ АРХИТЕКТУРА,  
РАЗРАБОТКА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ  
ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИЙ  
Россия, Москва, 129594,  
Шереметьевская ул., д. 34  
8 (495) 739-50-39  
mail@imip.ru  
[www.ilyamochalov.ru](http://www.ilyamochalov.ru)



### 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  
info@invensis.ru  
[www.invensis.ru](http://www.invensis.ru)



INVEST CONSULTING REALTY

### ИНВЕСТ КОНСАЛТИНГ РЕАЛТИ

УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ  
НЕДВИЖИМОСТЬЮ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ  
Россия, Москва, 121596, ул. Горбунова,  
д. 2, стр. 3  
8 (965) 392-92-62  
info@dc-icr.ru  
[www.dc-icr.ru](http://www.dc-icr.ru)



### ИНТЕКО

ДЕВЕЛОПМЕНТ, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ,  
ИНВЕСТИЦИИ, КОНСАЛТИНГ  
Россия, Москва, 107078,  
Садовая-Спасская ул., д. 28  
8 (495) 682-80-02  
info@inteco.ru  
[www.inteco.ru](http://www.inteco.ru)



### ИТКОЛ-СЕРВЕИНГ

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, УПРАВЛЕНИЕ  
И ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, УСЛУГИ  
ПО ПЕРЕЕЗДУ  
Россия, Москва, 125190,  
Ленинградский пр., д. 80Б  
8 (495) 112-90-20  
info@itcol.ru  
[www.itcol.ru](http://www.itcol.ru)



### КОЛДИ

ДЕВЕЛОПМЕНТ  
Россия, Москва, 105066, Нижняя  
Красносельская ул., д. 35, стр. 9  
8 (495) 266-24-90  
marketing@coldy.ru  
[www.coldy.ru](http://www.coldy.ru)



### КОНСУЛ ГРУПП-ОЦЕНКА

ЮРИДИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ, ОЦЕНКА  
АКТИВОВ, АУДИТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ  
Россия, Москва, 109052,  
Смирновская ул., д. 25, стр. 14  
8 (495) 648-64-45  
info@consul-t.ru  
[www.consul.group](http://www.consul.group)



КСК групп  
Безопасность  
Устойчивость  
Развитие

### КСК ГРУПП

КОНСАЛТИНГ, СОПРОВОЖДЕНИЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВА, ОЦЕНКА, ЮРИДИЧЕСКИЕ  
УСЛУГИ, МАРКЕТИНГ  
Россия, Москва, 109004,  
ул. Земляной Вал, д. 68/18, стр. 3  
8 (495) 104-52-19  
info@kskgroup.ru  
[www.kskgroup.ru](http://www.kskgroup.ru)



### М.К.3 ИНЖИНИРИНГ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, УПРАВЛЕНИЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВОМ, ПРИМЕНЕНИЕ BIM  
Россия, Москва, 129090,  
пр. Мира, д. 26/5  
8 (495) 937-88-05  
info@mk3.ru  
[www.mk3.ru](http://www.mk3.ru)



### МИРЛЭНД МЕНЕДЖМЕНТ РУС

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ,  
ДЕВЕЛОПМЕНТ  
Россия, Москва, 121165,  
Кутузовский пр., д. 35, корп. 2  
8 (495) 787-49-62  
office@mirland-development.com  
[www.mirland-development.com](http://www.mirland-development.com)



### МЭДОКС

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ,  
ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ  
Россия, Москва, 105062,  
Подсосенский пер., д. 21, стр. 2  
8 (495) 720-50-73  
mail@madoks.ru  
[www.madoks.ru](http://www.madoks.ru)

## МЫ ПОДДЕРЖИВАЕМ СТАВКИ В ОБЪЕКТАХ КЛАССА С НА УРОВНЕ КЛАССА А

генеральный директор УК «ПРОФИС Недвижимость»  
Ваагн Арутюнян



На сегодняшний день на российском рынке управления коммерческой недвижимостью представлено немного крупных федеральных компаний, которые имеют портфель проектов в разных регионах России. «ПРОФИС Недвижимость» — одна из них. Генеральный директор УК «ПРОФИС Недвижимость» Ваагн Арутюнян рассказал об успешном опыте работы компании и поделился планами на ближайшую перспективу.

— «ПРОФИС Недвижимость» имеет в портфеле 2,5 млн кв.м коммерческой недвижимости — это большой объём? Существует ли предел объёма площадей в портфеле УК?

— Если речь идёт о профессиональной компании, то не существует ограничений по объёму управляемых площадей в портфеле. Компания, которая смогла стандартизировать и наладить свои бизнес-процессы, управляя несколькими объектами, вполне может справиться с десятками или, как в нашем случае, с сотнями объектов. Успешность УК, которая выходит на федеральный уровень, во многом зависит от того, насколько грамотно она масштабирует свой опыт на другие регионы, а также от кадровой политики. В части эксплуатации зданий большой объём в портфеле позволяет оптимизировать затраты, так как УК, как правило, закупает некоторые услуги у своих субподрядчиков, например клининг, уборку территорий, оптом по более выгодной цене, за счёт чего стоимость эксплуатации в расчёте на 1 кв.м недвижимости получается ниже.

— Какова ценовая конъюнктура по ставкам на объектах класса С? Что влияет на цену больше всего? Вы удерживаете ставки в своих объектах класса С порой на уровне класса А. Как это возможно?

— Текущий уровень ставок в наших объектах обусловлен вполне рыночными факторами: во-первых, их выгодным месторасположением и хорошей транспортной доступностью. Большинство наших офисных объектов находится в ЦАО, в том числе и в премиальных локациях, например в районе «Золотая миля», где сосредоточены в основном объекты класса А и В+. Второй фактор — высокая востребованность некоторых форматов. Например, в наших офисно-складских комплексах, расположенных внутри МКАД, мы предлагаем арендаторам складские помещения небольшой нарезки, объём предложения которых на рынке сегодня ограничен. Ещё один немаловажный фактор — высокое качество управления и эксплуатации. Это даёт нам возможность поддерживать ставки в объектах класса С на уровне класса А.

— За счёт чего вы привлекаете клиентов и поддерживаете уровень сервиса?

— Эффективная работа с арендаторами — это следствие налаженной внутренней работы компании, где стандартизированы и, насколько это возможно, автоматизированы все бизнес-процессы. Мы предлагаем нашим клиентам опции, которые характерны в основном для объектов класса А и В+, например, личный кабинет арендатора на сайте УК, где он может заказать сервисные услуги, вызвать необходимого специалиста, оплатить аренду помещения, в том числе картой. Каждый арендатор может позвонить на «горячую линию» в нашу службу качества и оставить отзыв. Отмечу, что средняя вакансия в наших объектах на сегодняшний день не превышает 5%, а по большинству офисно-складских комплексов в Москве у нас сформирован лист ожидания —

такие результаты говорят красноречивее любых слов.

— Со следующего года НДС повысится с 18 до 20%. Как это скажется на рынке коммерческой недвижимости класса С? В частности, на арендных ставках и прибыли собственников?

— Если ставка по договору включает НДС без указания его размера и нет условий о пересмотре общего платежа в связи с налоговыми изменениями в законодательстве, то арендная плата не изменится. Но доход арендодателя после выплаты НДС в этом случае сократится. Если же НДС прописан сверх арендной ставки, то для собственника объекта ничего не поменяется, а вот для арендатора сумма арендных платежей увеличится примерно на 1,7%. Однако оплаченный НДС арендатор в дальнейшем сможет возместить из бюджета в обычном порядке. У нас в компании предусмотрено перезаключение договоров аренды или дополнительное соглашение к существующему договору на новых условиях, при котором НДС равен 20% с 1 января 2019 года. И арендаторы относятся к этому с пониманием, поскольку эти изменения продиктованы законодательством.

— Каковы планы компании на ближайший год?

— Мы планируем и дальше расширять портфель своих проектов. В 2019 году мы возьмём в управление два производственно-складских комплекса общей площадью 53 тыс. кв.м. Также мы продолжим совершенствовать нашу систему качества и эффективность взаимовыгодных отношений с арендаторами.

**Профис Недвижимость**  
**8 (495) 935-71-85**  
**www.profis-realty.ru**

# МОСКВА



## НДВ – СУПЕРМАРКЕТ НЕДВИЖИМОСТИ

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ

Россия, Москва, 125009,  
Тверская ул., д. 22  
8 (495) 137-74-89  
pr@ndv.ru  
[www.ndv.ru](http://www.ndv.ru)



## НПТ КЛИМАТИКА

ПРОИЗВОДСТВО ПРОМЫШЛЕННОЙ КЛИМАТИЧЕСКОЙ ТЕХНИКИ ПОД БРЕНДОМ WNEIL

Россия, МО, Климовск, 142180,  
ул. Ленина, д. 1  
8 (945) 542-22-82  
info@npt-c.ru  
[www.npt-c.ru](http://www.npt-c.ru)

## ОЙКУМЕНА ОЙКУМЕНА, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Москва, 125009, Большой  
Кисловский пер., д. 3/2, стр. 1  
8 (495) 663-38-92  
info@oikumena.com  
[www.oikumena.com](http://www.oikumena.com)



## ОЛИМП КОНСТРАКШН ГРУПП

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯД, ФУНКЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА, ПРОИЗВОДСТВО МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЙ

Россия, Москва, 115230,  
Варшавское ш., д. 42  
8 (495) 775-74-58  
info@olympcg.ru  
[www.ol-stroi.ru](http://www.ol-stroi.ru)



## ПОКРОВ, ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ, ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Россия, Москва, 115035,  
Космодамианская наб., д. 46/50  
8 (495) 971-46-62  
office@pbig.ru  
[www.pbig.ru](http://www.pbig.ru)



## ПРОФИС НЕДВИЖИМОСТЬ

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Россия, Москва, 121170,  
Кутузовский пр., д. 36, стр. 2  
8 (495) 935-71-85  
info@profis-realty.ru  
[www.profis-realty.ru](http://www.profis-realty.ru)



## R7 ГРУПП

ТЕХНИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ, ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ, КОММЕРЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ, КЛИНИНГ

Россия, Москва, 123112, Тестовская ул., д. 10  
8 (495) 154-38-83  
info@r7-group.com  
[www.r7-group.com](http://www.r7-group.com)



## РВМ КАПИТАЛ, ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ, ВЕНЧУРНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ, УПРАВЛЕНИЕ СТРЕССОВЫМИ АКТИВАМИ, АНТИКРИЗИСНЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ

Россия, Москва, 105064, ул. Земляной Вал, д. 9  
8 (495) 660-70-30  
info@rwmcapital.ru  
[www.rwmcapital.ru](http://www.rwmcapital.ru)



**Ситу XXI век**  
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ ГРУППА

## СИТИ-XXI ВЕК, ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ ГРУППА

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Москва, 127015, Вятская ул., д. 27, стр. 19  
8 (495) 933-39-19  
press@city-xxi.ru  
[www.city-xxi.ru](http://www.city-xxi.ru)



**ВПК**  
СООРУЖЕНИЕ

## СОЦИУМ-СООРУЖЕНИЕ

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, БРОКЕРИДЖ

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



## СПЕКТРУМ, ГК

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ И СТРОИТЕЛЬСТВОМ, ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК, КОНСАЛТИНГ

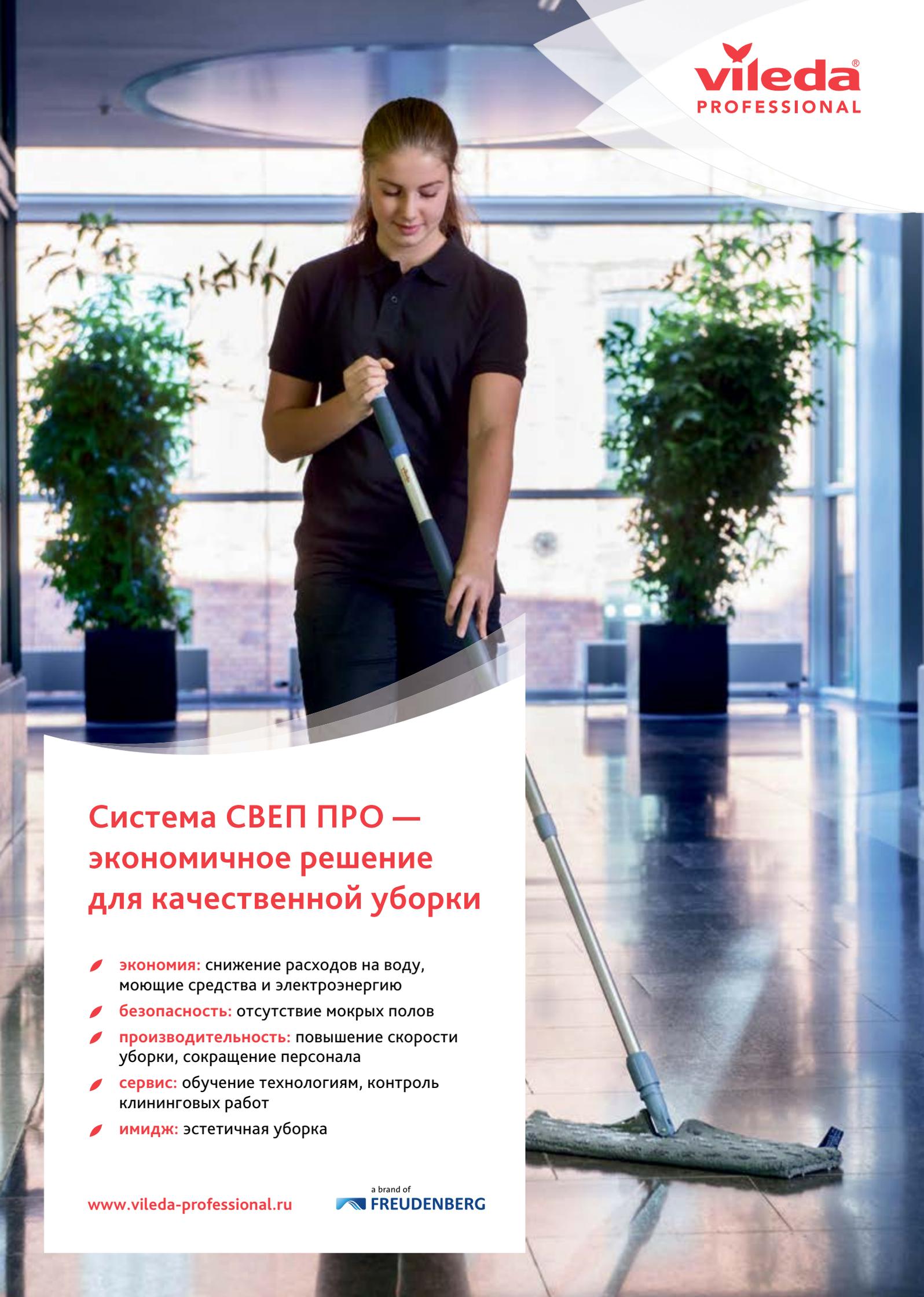
Россия, Москва, 105005, наб. им. Академика Туполева, д. 15, корп. 29  
8 (495) 981-68-88  
spectrum@spgr.ru  
[www.spectrum-group.ru](http://www.spectrum-group.ru)



## СПЕЦМОСПРОЕКТ-28

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО, ИНЖИНИРИНГ

Россия, Москва, 105005, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 3  
8 (495) 963-81-60  
info@smp28.ru  
[www.smp28.ru](http://www.smp28.ru)



## Система СВЕП ПРО — экономичное решение для качественной уборки

- ✦ **экономия:** снижение расходов на воду, моющие средства и электроэнергию
- ✦ **безопасность:** отсутствие мокрых полов
- ✦ **производительность:** повышение скорости уборки, сокращение персонала
- ✦ **сервис:** обучение технологиям, контроль клининговых работ
- ✦ **имидж:** эстетичная уборка



## «P7 ГРУПП» ВЫХОДИТ НА НОВЫЙ УРОВЕНЬ

Компания «P7 Групп» давно зарекомендовала себя как надёжного игрока на рынке коммерческой недвижимости. В управлении «P7 Групп» находятся такие знаковые объекты Москвы, как бизнес-центр «Северная Башня» в ММДЦ «Москва-Сити», сеть медицинских центров «K+31» и многие другие. В 2017 году портфель компании пополнился объектом из сегмента жилой недвижимости.

Год назад, 1 ноября 2017 года, управляющая компания «P7 Групп» приступила к оказанию комплексных услуг по эксплуатации жилого комплекса премиум-класса RedSide, расположенного в центральном административном округе Москвы, на Красной Пресне.

Жилой комплекс RedSide	
Площадь территории.....	5 га.
Общая площадь объекта.....	118 444 кв.м
Количество парковочных мест.....	1187.
Количество квартир.....	954.

ЖК RedSide — это восемь домов элитного класса. В начале реализации проекта его идея была высоко оценена престижной премией Urban Awards 2015 в номинации «Жилой комплекс

премиум-класса». Уникальное архитектурное решение комплекса отличается лаконичным дизайном, сочетающим натуральный камень, резные барельефы и чёрные кованые экраны балконов.

На сегодняшний день «P7 Групп» оказывает полный комплекс услуг по содержанию и ремонту общего имущества ЖК RedSide, а также предоставлению жилищных и коммунальных услуг. В рамках комплексного управления компания также предоставляет услуги технической эксплуатации инженерных систем, профессиональной уборки и клиентского сервиса.

«Лидирующие позиции на рынке нам помогает удерживать неизменно высокий уровень сервиса, который мы теперь применяем и для жилых комплексов, и для апартментов, а также беспрерывная работа над расширением пакета предоставляемых услуг для собственников», — комментирует заместитель технического директора ООО «P7 Групп» Юрий Христофоров.



**ЮРИЙ ХРИСТОФОРОВ**  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО  
ДИРЕКТОРА ООО «P7 ГРУПП»

«Лидирующие позиции на рынке нам помогает удерживать неизменно высокий уровень сервиса, который мы теперь применяем и для жилых комплексов, и для апартментов, а также беспрерывная работа над расширением пакета предоставляемых услуг для собственников.»

Богатый опыт управления различными объектами недвижимости, начиная деловыми и торгово-развлекательными центрами и заканчивая жилой недвижимостью, позволяет брать в управление объекты любой площади и назначения.

В управлении «P7 Групп» находятся объекты в 22 городах России. Портфель компании насчитывает 500 000 кв.м. Наличие собственной службы клининга, штата высококвалифицированных инженерно-технических работников, службы клиентского сервиса, а также собственной производственной базы позволяет более 95% работ выполнять собственными силами. Компания обладает всеми необходимыми российскими и международными сертификатами и лицензиями.

# НАДЕЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ



## ПОРТФЕЛЬ



5000

договоров аренды

## ГЕОГРАФИЯ



22

города России

## ОБЪЕМ



500 тыс. м<sup>2</sup>

в управлении

11 лет

опыт управления  
собственными объектами

95%\* работ

осуществляется  
собственными силами

98%\*

удовлетворенность  
резидентов  
БЦ «Северная Башня»

\*По данным исследования  
компании INSIGHT MR, июль 2018

## КОММЕРЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ

- ▲ Разработка коммерческой концепции объектов
- ▲ Брокерские услуги
- ▲ Сопровождение сделок
- ▲ Управление арендными отношениями
- ▲ Налоговая оптимизация

## СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНАЯ СЛУЖБА

- ▲ Ремонтно-строительные работы
- ▲ Проектирование
- ▲ Специальные проекты

## УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛЫМИ КОМПЛЕКСАМИ

- ▲ Жилищные услуги
- ▲ Коммунальные услуги

## ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ

- ▲ Консультационные услуги по технической эксплуатации проектируемых, строящихся и существующих зданий
- ▲ Обслуживание и ремонт инженерных систем

## ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ УБОРКА

- ▲ Уборка помещений, общественных и технических зон
- ▲ Уборка территорий
- ▲ Мойка фасадов

## ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

- ▲ Проектирование
- ▲ Обслуживание
- ▲ Монтаж
- ▲ Ремонт

Управляющая компания «Р7 Групп»

Телефон: +7 (495) 988-47-77, 8 800 250-37-37  
WWW.R7-GROUP.COM

Наши проекты:



# МОСКВА

## STONE HEDGE СТОУНХЕДЖ

ДЕВЕЛОПЕР ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
Россия, Москва, 105066,  
Н. Красносельская ул., д. 35, стр. 9  
8 (495) 933-54-10  
info@stonehedge.ru  
[www.stonehedge.ru](http://www.stonehedge.ru)



## ФЕРРО-ЭСТЕЙТ

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ,  
УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ И НЕДВИЖИМОСТЬЮ,  
УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
Россия, Москва, 121353,  
Беловежская ул., д. 4  
8 (495) 744-56-11  
info@ferro-estate.ru  
[www.ferro-estate.ru](http://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  
info@fm-craft.ru  
[www.fm-craft.ru](http://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  
moscow-office@forbo.com  
[www.forbo-flooring.ru](http://www.forbo-flooring.ru)



## ФСК ЛИДЕР

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО  
Россия, Москва, 101990,  
Мясницкая ул., д. 13, стр. 1  
8 (495) 162-75-25  
info@fsk-lider.ru  
[www.fsk-lider.ru](http://www.fsk-lider.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](http://www.fts-eu.com)



## ХОББИКА

РАЗРАБОТКА, КОНСТРУИРОВАНИЕ  
И РЕАЛИЗАЦИЯ ГОРОДСКОЙ МЕБЕЛИ,  
ЛАНДШАФТНОЕ БЮРО  
Россия, Москва, 111558,  
ул. Молостовых, д. 14А  
8 (495) 153-35-73  
zakaz@hobbyka.ru  
[www.hobbyka.ru](http://www.hobbyka.ru)  
[www.file-system.ru](http://www.file-system.ru)



Homeland Group

## ХОУМЛЕНД МАСТЕРПЛАН

АРХИТЕКТУРНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ  
Россия, Москва, 123100,  
1-й Красногвардейский пр-д, д. 9  
8 (499) 371-03-20  
info@homeland-group.ru  
[www.homeland-group.ru](http://www.homeland-group.ru)



## ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ, ГК

ОЦЕНКА, СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА,  
СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА  
Россия, Москва, 107023,  
Малая Семёновская ул., д. 9, стр. 3  
8 (495) 258-37-33  
mail@ciep.ru  
[www.ciep.ru](http://www.ciep.ru)



## ШЕРОТЕЛЬ

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОФИСНО-ГОСТИНИЧНЫХ  
КОМПЛЕКСОВ, ОКАЗАНИЕ ГОСТИНИЧНЫХ  
И СОПУТСТВУЮЩИХ УСЛУГ  
Россия, МО, Химки, 141400,  
Шереметьево-2, вл. 3  
8 (495) 626-59-00  
info@sherotel.com  
[www.sherotel.com](http://www.sherotel.com)



## ШУКО ИНТЕРНАЦИОНАЛ МОСКВА

ФАСАДЫ, ОКНА, ДВЕРИ, ИНЖЕНЕРНЫЕ  
СИСТЕМЫ  
Россия, МО, Химки, 141400,  
Ленинградская ул., вл. 39  
8 (495) 937-52-37  
office@schueco.ru  
[www.schueco.ru](http://www.schueco.ru)

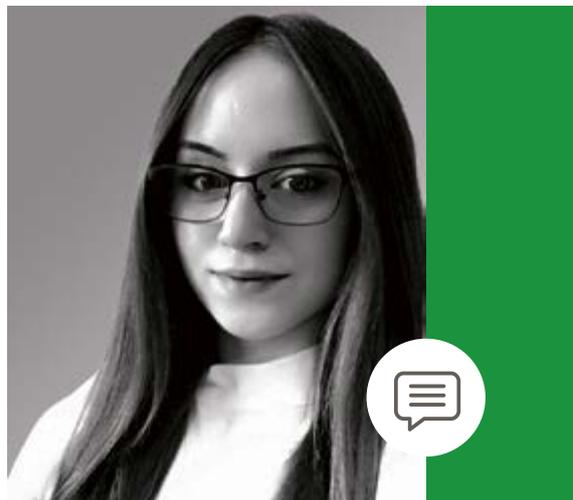


## ЭКСПЕРТНАЯ ИНЖИНИРИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

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](http://www.stroiaudit.ru)

# СПОСОБСТВОВАТЬ РАЗВИТИЮ ПРОЕКТА КЛИЕНТА – НАША ЗАДАЧА

менеджер по развитию GOROD GROUP  
Нина Хазнатарова



**Инжиниринговая компания GOROD GROUP — высокотехнологичная и прогрессивная структура, способная создавать продукт высокого качества в условиях развивающегося рынка.**

**– Какие услуги вы предлагаете?**

– Мы предлагаем целый ряд услуг, включая функции технического заказчика, строительный контроль и управление проектами. Не менее важным направлением деятельности компании является осуществление финансово-технического аудита и мониторинга реализации инвестицион-

независимо от контрактных обязательств, управленческими навыками, тем самым переходя в более широкий формат взаимодействия с инвесторами и партнёрами, задействованными при реализации поставленных целей. В первую очередь мы стремимся безупречно и в заданные сроки выполнять обязательства инвестора перед участниками процесса и его контрагентами, а также осуществляем комплексное управление созданием инвестиционного проекта, процессом проектирования и строительства объекта, что позволяет гарантировать безукоризненное качество вы-

су: г. Москва, ул. Поклонная, вл. 7 — 40 000 кв.м; многофункциональный административно-складской комплекс, г.о. Химки — 10 000 кв.м; комплексная жилая застройка с развитой социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой в Красногорском районе — 380 000 кв.м и другие текущие проекты на разных стадиях реализации от сбора исходно-разрешительной документации до ввода в эксплуатацию.

**– Ваш прогноз на 2018-2020 годы?**

– Правительство Москвы представило новый крупный транспортный проект — Московские центральные диаметры (МЦД). Проект МЦД по своей значимости сравнивают с запуском Московского центрального кольца, который, по нашему мнению, положительно сказался на привлекательности целого ряда локаций Москвы. Мы считаем, что интерес девелоперов к участкам в зонах прохождения МЦД будет увеличиваться и подкрепляться повышенным спросом потребителей. Комфортная логистика между крупными городами Московской области и Москвой с формированием транспортно-пересадочных узлов на пересечении с МЦК и станциями Московского метрополитена позитивно скажется на развитии малоосвоенных территорий со слаборазвитой до этого транспортной инфраструктурой.

## ОТЛИЧИТЕЛЬНАЯ ЧЕРТА НАШЕЙ КОМПАНИИ — ПАРТНЁРСКИЙ ПОДХОД И ВНИМАНИЕ К ДЕТАЛЯМ

ных проектов для банков и инвестиционных структур. Весь спектр услуг GOROD GROUP направлен на защиту экономических интересов наших партнёров и повышает эффективность процессов управления инвестициями в недвижимость.

**– В чём заключается отличительная особенность вашей компании?**

– Наша компания является профильной структурой, обладающей ключевыми компетенциями и опытом для качественного оказания услуг по комплексной реализации проектов. Отличительная черта компании — партнёрский подход и внимание к деталям. А учитывая опыт и знания команды, мы стремимся предоставить лучший опцион, нежели это в привычном понимании ожидается от подобных структур. Мы наполняем функции технического заказчика,

полненных работ и строгое соблюдение указанных в договоре сроков и бюджетных параметров. Нашими партнёрами являются известные инвестиционные структуры, занимающие лидирующие позиции в отрасли, такие как: ООО «Хайтиан СНГ», ГК «РосСтройИнвест», ЗАО «Спецстрой», ГК «Самолёт Девелопмент», ООО «НУТРИЦИЯ», банк «Уралсиб», ГК «Знак», ПАО «МТС-банк» и другие.

**– Какие интересные проекты реализует ваша компания?**

– На данный момент мы осуществляем функции технического заказчика и строительного контроля на следующих объектах: многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Звенигородское шоссе, вл. 11 — 30 000 кв.м; административный комплекс с подземной автостоянкой по адре-

**GOROD GROUP**  
Россия, Москва 119435,  
Большой Саввинский пер.,  
д. 9, стр. 1  
8 495 255 18 04  
contact@gorod-group.com  
gorod-group.com

## ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

# МОСКВА



### ЭЛМА

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ  
НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Москва, 125130,  
Выборгская ул., д. 22  
8 (499) 286-33-33  
info@elmagroup.ru  
[www.elmagroup.ru](http://www.elmagroup.ru)



### ЭТАЛОН-ИНВЕСТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО,  
ИНЖИНИРИНГ

Россия, Москва, 127051, Цветной  
бульвар, д. 22, стр. 1  
8 (495) 021-10-57  
info@etalon-invest.com  
[www.etalon-invest.com](http://www.etalon-invest.com)



### ЯКОВЛЕВ И ПАРТНЁРЫ, ЮРИДИЧЕСКАЯ ГРУППА

КОНСАЛТИНГ, СОПРОВОЖДЕНИЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВА, ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

Россия, Москва, 105064,  
Большой Казённый пер., д. 2  
8 (495) 956-29-92  
info@matec.ru  
[www.matec.ru](http://www.matec.ru)



### ЯПОНСКИЙ ДОМ, БИЗНЕС-ЦЕНТР

БРОКЕРИДЖ, УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ  
НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Москва, 119435,  
Саввинская наб., д. 15  
8 (495) 258-43-00  
business@japanhouse.ru  
[www.japanhouse.ru](http://www.japanhouse.ru)

## ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

# НИЖНИЙ НОВГОРОД



### ИДЕМ, КОНСУЛЬТАНТЫ ПО ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ, УПРАВЛЕНИЕ  
В СФЕРЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
Россия, Нижний Новгород, 603115,  
ул. Белинского, д. 55А, оф. 301  
8 (831) 280-98-46  
info@idem-nn.ru  
[www.idem-nn.ru](http://www.idem-nn.ru)

Компания Девелопер



### ГЛОБАЛ РИЭЛТИ

ЭКСПЛУАТАЦИЯ, УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
ЗАСТРОЙЩИК

Россия, Нижний Новгород, 603006,  
ул. Максима Горького, д. 121, оф. 200  
8 (831) 410-57-00  
marketing@gr-nn.com  
[www.globalrealty-nn.ru](http://www.globalrealty-nn.ru)



### МЕТАЛЛИМПРЕСС

СТРОИТЕЛЬСТВО, ПРОЕКТИРОВАНИЕ,  
ИНЖИНИРИНГ, СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Россия, Нижний Новгород, 603005,  
Варварская ул., д. 7, оф. 16  
8 (831) 272-39-99  
info@mimpress.ru  
[www.mimpress.ru](http://www.mimpress.ru)



### СПЕКТР-НН, УК

СТРОИТЕЛЬСТВО, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
УПРАВЛЕНИЕ, ИНВЕСТИЦИИ

Россия, Нижний Новгород, 603004,  
Южный бульвар, д. 2, оф. 58  
8 (831) 299-28-03  
reklama@zhilstroy-nn.ru  
[www.zhilstroy.nnov.ru](http://www.zhilstroy.nnov.ru)



### СТОЛИЦА НИЖНИЙ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ, АГЕНТСТВО  
НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Нижний Новгород, 603006,  
ул. Горького, д. 117  
8 (831) 296-09-99  
arenda@stnn.ru  
[www.stnn.ru](http://www.stnn.ru)

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ МЫСЛЬ В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ МЕНЯЕТСЯ

полномочный представитель РГУД в Нижнем Новгороде и Нижегородской области, генеральный директор компании «IDEM — Консультанты по торговой недвижимости»  
Екатерина Гресс



**Представительство РГУД в Нижнем Новгороде открыто в 2014 году. Оно систематически проводит мероприятия для игроков отрасли. В августе 2018 года состоялся «круглый стол» по изменениям в 214-ФЗ, касающимся перехода от договоров долевого участия к проектному финансированию.**

**— Какие позитивные изменения происходят на рынке недвижимости региона?**

— Развивается рынок жилой недвижимости. По итогам девяти месяцев 2018 года ввод жилья в Нижегородской области, по данным Росстата, увеличился на 4,2% к аналогичному периоду прошлого года и составил 868,5 тыс. кв.м. Нижегородский регион занял четвертое место после Татарстана, Башкирии и Самарской области место в ПФО по объёму ввода жилья. Появились новые игроки на рынке строительства жилья — ижевские девелоперы «Талан» и «Уралдомстрой». Это внесёт коррективы в сам рынок и ценообразование. Началась застройка микрорайона «Новая Кузнечиха», масштабного проекта девелопера «Столица Нижний»: это 22 000 квартир на 70 000 человек.

Продолжается как комплексное освоение территорий, так и точечная застройка. Появляются крупные проекты, нестандартные с точки зрения архитектурной формы, например «Маршал Град» застройщика «Объектстрой». Градостроительная мысль меняется, есть движение в сторону качества и дифференциации одного проекта от другого.

В сегменте торговой недвижимости к концу года планируется открытие ТЦ «Автозаводец». Происходит реновация нижегородских рынков: Сорновского, Среднего, Центрального, Приокского.

Любопытен опыт редевелопмента непрофильных, промышленных акти-

вов в креативные кластеры. В арт-пространство преобразилась «Почаина», в «Нижполиграфе» обосновалась «Кинофактура». Здание бывшей фабрики «Маяк» в будущем может стать центром творческих индустрий.

**— Какие идеи и проекты могут стать драйвером развития региона?**

— Центральное событие этого года, которое в Нижнем Новгороде как городе-организаторе очень ждали, — Чемпионат мира по футболу. Он был стимулом для развития города. К ЧМ Нижний Новгород обзавёлся стадионом, станцией метро, дорогами, реконструированным железнодорожным вокзалом и новым терминалом аэропорта, гостиницами и наконец-то благоустроенной Нижневолжской набережной с видом на Стрелку. По заявлению властей, чемпионат станет импульсом для торгово-экономического сотрудничества с другими странами, представители некоторых государств уже готовы налаживать прямые контакты. А в 2021 году наш город будет отмечать 800-летие, и к этой дате может преобразиться ещё больше.

**— Какие негативные факторы мешают развитию рынка в регионе и в стране в целом?**

— Проблемной сферой в Нижнем Новгороде остаётся транспорт и транспортная инфраструктура: отсутствие выделенных линий или полос для общественного транспорта, низкие темпы развития метрополитена, автомобильные пробки. Во-вторых, на настроении потребителей и девелоперов сказывается общая экономическая ситуация и уровень реальных доходов населения.

**— Какие новые интересные проекты появились в Нижнем Новгороде?**

— Новые качественные торговые центры в Нижнем Новгороде за последний год не открывались, зато появились новые гипермаркеты в существующих ТЦ или в отдельно стоящих зданиях. Например, в регион пришли Leroy Merlin и Hoff, IKEA открыла пункты выдачи товаров и первую в Нижнем Новгороде дизайн-студию. Появляются и другие интересные и известные в России проекты, к примеру Black Star Burger. Холдинг ICN запустил совместно с Ivlev Group панорамный ресторанный комплекс «Парк культуры» на Верхневолжской набережной и провёл реконцепцию ресторанный зоны в гранд-отеле «Ока». В городе открылись фудмаркет «Восход» на Рождественской улице и «Жар Балкон» в ТРЦ «Жар-Птица». Уже два объекта есть у сети спортклубов Fitness House.

**— Ваш прогноз на 2019 год?**

— В Нижегородской области продолжится замещение местных торговых сетей федеральными ритейлерами. По нашему прогнозу, будут заполняться вакантные площади в крупных торговых центрах («Небо», «Жар-Птица»). Перспективы развития имеет сегмент качественной офисной недвижимости классов А и В+. Спрос на этом рынке остаётся в том числе со стороны крупных компаний, которым нужны площади 2000-3000 кв.м. За последний год активность девелоперов в сегменте офисной недвижимости была низкой, поэтому, если экономика в регионе оживится и возникнет дефицит площадей, в течение одного-двух лет возможен рост ставок по аренде офисов на 6-10%. На рынке жилой недвижимости ожидается освоение ранее выделенных участков и, возможно, территорий бывших промзон.

# НИЖНИЙ НОВГОРОД



## РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам 2017 года в Нижнем Новгороде введено в эксплуатацию 353 585 кв.м жилья в многоквартирных домах, что на 7,8% больше, чем в 2016-м. Индивидуальных жилых домов построено 43% от общей площади. Обеспеченность жильём за 2017 год возросла с 24,3 до 24,8 кв.м/чел.

Жилищное строительство в большей степени ведётся в Нагорной, правобережной части города по реке Оке, хотя большая часть горожан проживает в Заречной, левобережной части города. Жилые комплексы строятся преимущественно эконом-класса, хотя многие из них отнесены застройщиками к комфорт-классу. В бизнес-классе строятся преимущественно отдельные дома в престижном историческом Нижегородском районе. Наибольшая часть жилищного строительства при комплексном освоении территории ведётся пятью застройщиками, которые ввели в 2017 году 56,5% от общего количества площадей.

За 9 месяцев 2018 года введено в эксплуатацию 17 многоквартирных

домов. Индивидуальных жилых домов введено в эксплуатацию 20 285 кв.м.

По данным информационного портала «ГиперНН», средневзвешенная цена по городу на рынке первичного жилья в сентябре 2018-го составила 64 148 руб./кв.м, что выше уровня 2017 года на 2%, но меньше, чем в сентябре 2016-го на 8,6%.

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

К концу III квартала 2018 года рынок офисной недвижимости Нижнего Новгорода представлен 107 бизнес-центрами различных классов. С начала 2018-го в городе не открыто новых бизнес-центров. Планируется строительство офисных центров на пересечении улиц Барминской, Максима Горького, Большой Перекрёстной; в районе Сенной пл. (южнее ул. Б. Печёрской); в Заречной части города (ул. Июльских дней — ул. Литвинова).

Уровень вакансии относительно 2017 года остался практически без изменений: 4-8% — для классов А-В+, 10-12% — для классов В, С. Рост арендных ставок в наиболее качественных

и удачно расположенных объектах составил около 3-5%, у некоторых объектов, в большей степени С-класса, арендные ставки снизились на 5-10%. Следует отметить растущий интерес рынка к более качественным бизнес-центрам (класса А, В+).

Средневзвешенные арендные ставки предложения по итогам III квартала составляют 626,4 руб./кв.м/мес. (рост на 3,5% относительно 2017 г.). Средневзвешенная стоимость продажи — 71 980,6 руб./кв.м (рост на 0,8% относительно 2017 г.).

## РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По данным на конец 2018 года в городе представлено 27 качественных торговых центров общей площадью 1 112 950 кв.м, арендопригодной — 718 640 кв.м. Обеспеченность качественными торговыми площадями по итогам 2018 года составляет 571 кв.м на 1000 человек.

Лидирующее положение по обеспеченности качественными торговыми площадями занимают два района: Нижегородский и Канавинский, на треть-

**ТОП-5 ЗАСТРОЙЩИКОВ НИЖНЕГО НОВГОРОДА ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ В 2017 ГОДУ**

Застройщик	Ввод, кв.м	Доля рынка, %	Сдававшиеся жилые комплексы
Жилстрой НН	71 857,00	20,3	Юг, Бурнаковский, Корабли
РК Строй (СУ-155)	37 690,00	10,7	Белый город, Первомайский
НовМонолитСтрой	31 114,00	8,8	Жюль Верн
Стартстрой	30 732,00	8,7	Акварин
ОбъектСтрой (Династия, Автобан)	28 408,00	8,0	МаршалГрад
Прочие	153 784,00	43,5	
<b>Всего</b>	<b>353 585,00</b>	<b>100</b>	

**КРУПНЕЙШИЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ НИЖНЕГО НОВГОРОДА, СТРОИТЕЛЬСТВО КОТОРЫХ НАЧАЛОСЬ В 2017-2018 ГГ.**

Объект	Застройщик	Начало/завершение строительства	Описание	Общая площадь территории, га
Новая Кузнечиха	Столица Нижний	2017/2027	1,5 млн кв.м, 22 000 квартир, 70 000 жителей	453
Торпедо	Жилстрой-НН	2018/2026	38 домов, 7000 квартир, 18 000 жителей	44
На Артельной	НИКИШЕ	2018/2020	11 домов, 77 050 кв.м, 2054 жителя	11,21

ем месте — Советский район. В Нагорной части города обеспеченность торговыми площадями в четыре раза выше, чем в Заречной. В Московском районе Заречной части города полностью отсутствует качественная торговая недвижимость.

Средний уровень вакансии — 7,34%. Доля вакантных площадей в популярных торговых центрах, таких как СТЦ «Мега» и ТРЦ «Фантастика», не превышает 6%. Высокий процент вакансии отмечен у торговых центров, открытых после кризисного 2014 года (ТРК «Небо» — 15%, ТЦ «Крым» — 10%), а также у устаревших форматов — ТЦ «Муравей» (12%), ТЦ «Автозаводский универмаг» (11%). Два торговых центра в городе выставлены на продажу: «Шоколад» и «Вишнёвый сад».

В ближайшее время ожидается ввод в эксплуатацию ТЦ «Автозаводец» на пересечении ул. Фучика и проспекта Ленина общей площадью около 15 000 кв.м (торговой — 10 300). Продолжается строительство МФК «Аквямания» на проспекте Гагарина. Помимо первого в Нижнем Новгороде аквапарка в комплексе запланирова-



В составе МФК «Аквямания» заявлены: аквапарк с термальной зоной, торговый центр с ресторанным двориком и зоной детских развлечений и фитнес-клуб.

ны торговые площади, около 30 000 кв.м. Застройщик — ООО «Акватория развлечений». Заморожен проект торгово-развлекательного центра ГК «Столица Нижний» на проспекте Ле-

нина общей площадью 145 000 (торговой — 65 000 кв.м).

Информация подготовлена представительством РГУД в Нижнем Новгороде



Профессиональная оценка на страже интересов вашего бизнеса  
 > Недвижимость > Бизнес > Оборудование

+7 812 718 3618  
 www.colliers.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

## НОВОСИБИРСК



### АКВА СИТИ

СТРОИТЕЛЬСТВО, ДЕВЕЛОПМЕНТ, АГЕНТСТВО  
НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Новосибирск, 630029,  
1-я Чулымская ул., д. 112/2  
8 (383) 209-96-84  
info@yasnybereg.ru  
[www.yasnybereg.ru](http://www.yasnybereg.ru)



### ЁЛКА ДЕВЕЛОПМЕНТ, ГК

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,  
БРОКЕРИДЖ

Россия, Новосибирск, 630112,  
ул. Фрунзе, д. 242, оф. 1003  
8 (383) 200-03-33  
m.markov@yolka.pro  
[www.analytics.yolka.pro](http://www.analytics.yolka.pro)



### БИЗНЕС-ПАРК «ЮЖНЫЙ»

АРЕНДА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ,  
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС

Россия, Новосибирск, 630068,  
Приграничная ул., д. 1  
8 (383) 307-15-60  
cenkon@arendasib.ru  
[www.arendasib.ru](http://www.arendasib.ru)



### ОТЕЛИТ

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ,  
ДЕВЕЛОПМЕНТ, ЗАСТРОЙЩИК, АРХИТЕКТУРА

Россия, Новосибирск, 630112,  
ул. Селезнёва, д. 47  
8 (383) 319-00-00  
otelit@ngs.ru  
[www.otelit.ru](http://www.otelit.ru)

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

## ОМСК



### ТОРГОВО-ОФИСНЫЙ ЦЕНТР FESTIVAL CITY

ЭКСПЛУАТАЦИЯ, УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Омск, 644074,  
ул. 70 лет Октября, д. 19  
8 (3812) 92-79-27  
toc@festmall.ru  
[www.festmall.ru](http://www.festmall.ru)



Стратегический консалтинг и маркетинговые исследования  
> Жилая и коммерческая недвижимость

+7 495 258 5151  
[www.colliers.ru](http://www.colliers.ru)

## МЫ ЯВЛЯЕМСЯ ЗАЛОЖНИКАМИ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ

полномочный представитель РГУД в Новосибирске и Новосибирской области, учредитель, член совета директоров, директор по управлению проектами и инвестициями ГК «ЁЛКА девелопмент»

Максим Марков



**Представительство Гильдии в Новосибирске — самое молодое, оно создано в середине 2016 года. Представительство организует множество специализированных мероприятий, а также готовит для участников рынка качественную аналитику по рынку недвижимости региона.**

**— Какие позитивные изменения произошли на рынке недвижимости Новосибирска в этом году?**

— Действительно позитивным и значимым событием стало появление губернатора, который прошёл официальную процедуру выборов. Многие знаковые проекты и события, «лежавшие на полке» и ожидавшие одобрения и согласования, будут реализованы. Выборы прошли в сентябре, и уже сейчас видны изменения и сигналы к будущим стартам.

**— Какие идеи или проекты могут стать драйвером развития региона?**

— Один из знаковых проектов — строительство многофункциональной ледовой арены в рамках подготовки к Чемпионату мира по хоккею среди молодёжных команд в 2023 году. Он станет ядром, вокруг которого будет развиваться городская инфраструктура: строительство станции метро «Спортивная», организация парковки, строительство новых дорог, реконструкция дамбы Октябрьского моста (расширение до шести полос) и площади Лыщинского, будут построены парк и набережная. Запланированы жилые комплексы для функционирования в формате олимпийской деревни. В планах также стоит постройка малых стадионов для тренировок команд.

**— На чём была сосредоточена работа представительства в этом году?**

— В составе Новосибирского представительства продолжает развиваться

Комитет по жилой недвижимости, которому пока чуть больше года. Когда он начинал свою работу, в него входило девять компаний: «Сибкадемстрой», ДСК «КПД-Газстрой», «Береговое», «ВИРА-Строй», «АКД», «ТДСК», «АКВА-СИТИ», ГК «Строитель», «Девелопмент 54». За прошедший год присоединились ещё три — «Энергомонтаж», ГК «Новый мир» и «ЁЛКА девелопмент». Это 12 крупнейших застройщиков города, которые концентрируют более 50% строящегося жилья в регионе.

**— Какие негативные факторы мешают развитию рынка в регионе и в стране в целом?**

— Тормозится и застаивается жилая застройка. Это вызвано изменением 214-ФЗ и других законов, связанных с долевым строительством и проектным финансированием. Обновлённое законодательство страдает двойными трактовками и неоднозначным пониманием некоторых положений, что уже очевидно и для Минстроя РФ, и для федеральных законодателей.

Падение ввода жилья в регионе составило 8%, больше, чем в целом по стране, на 2%. Ввод жилья в «квартирах» обрушился по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 37%. Но есть и хорошие новости: в сентябре 2018 года Росреестр зарегистрировал 3241 сделку — это рекордный показатель сделок с новостройками после 2016 года. Хочется отметить, что запуск нового строительства в Новосибирске опережает объёмы и темпы более чем на 50% по сравнению с прошлым годом.

В секторе коммерческой недвижимости наблюдается стагнация. Существующий парк площадей считается сбалансированным для Новосибирска.

Самый большой введённый в эксплуатацию объект — офисный центр

площадью 18 000 кв.м. Девелопер откладывал ввод, пока не появился покупатель на весь объект. Другие бизнес-центры заморожены на уровне проектов.

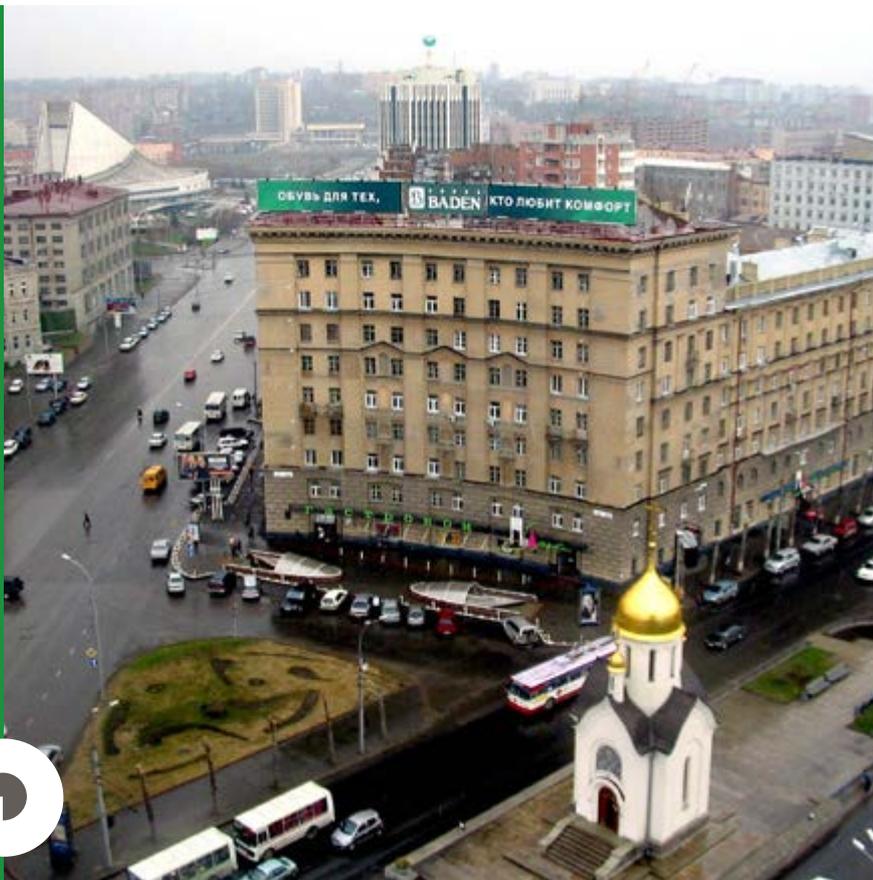
Уже три года откладывается ввод в эксплуатацию ТРЦ «Европейский» общей площадью 100 000 кв.м, который десять лет строится на пересечении трёх крупных транспортных магистралей Новосибирска. Достоверных сведений о подписании хотя бы одного предварительного договора аренды нет.

Рынок индустриальной и складской недвижимости в Новосибирске традиционно является тихой гаванью для инвесторов и девелоперов. Пусть и небольшими темпами, но там есть регулярный стабильный рост парка площадей. Арендная ставка и стоимость квадратного метра стабильно растут.

**— Ваш прогноз на 2019 год?**

— Поскольку наша страна очень централизованная с точки зрения государственного управления и экономики, всё будет зависеть от внутрисполитических и макроэкономических факторов. Развитие экономики следует ожидать только если ЦБ РФ снизит ключевую ставку, что понизит ставку банковского кредитования, а также будет наращивать денежную массу такими темпами, чтобы рост реальных располагаемых доходов населения стал выше уровня инфляции. Сейчас же перед нами только словесные интервенции о планах будущего регулирования ипотечной ставки и параметров банковского кредитования. И пока мы являемся заложниками действительности, которую формируют наши монетарные власти и экономический блок правительства. Если экономика будет динамично приходить в себя, то все сектора рынка недвижимости позитивно откликнутся.

# НОВОСИБИРСК



## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По данным на конец 2017 года, на рынке офисной недвижимости Новосибирска насчитывается более 170 бизнес-центров.

Существующий объём качественных офисных площадей — 508 400 кв.м. Это второй показатель среди российских городов-миллионников (на первом месте — Екатеринбург). Объём площадей класса А — 126 300 кв.м, класса В — 382 100 кв.м.

Уровень вакантности — 5% (класс А — 4,1%, В — 5,2%).

Средние ставки аренды в объектах класса А — 1100 руб./кв.м/мес., класса В — 700 руб./кв.м/мес.

## РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

На конец 2017 года объём торговых площадей составлял 409 700 кв.м. Обеспеченность населения качественными торговыми площадями — 306 кв.м на 1000 человек.

Понемногу рынок торговой недвижимости города восстанавливается после кризисных лет. Ставки аренды больше не снижаются, но ещё не растут.

Строительство новых масштабных проектов не начинается. Происходит редевелопмент существующих объектов.

Крупнейший строящийся объект — ТРЦ «Европейский», который

## РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ\*

По итогам 2017 года в Новосибирской области сдано 1,725 млн кв.м. Зафиксировано сокращение на 483 900 кв.м (22%) к прошлогоднему уровню (2,2 млн кв.м). По данным мэрии в Новосибирске сдано 1 037 000 кв.м (сокращение на 4 904 000 кв.м к 2016 году).

За 9 месяцев 2018-го в Новосибирской области сдано 938 200 кв.м жилья, в Новосибирске — 446 900 кв.м.

По данным Росреестра за январь — сентябрь 2018 года, в Новосибирской области зарегистрировано 20 281 договор участия в долевом строительстве, что на 12% больше, чем в январе — сентябре 2017 года (18 142 ДДУ).

\* Данные аналитической платформы «Декарт»

Цены на первичном рынке Новосибирской агломерации в сентябре 2018-го по сравнению с сентябрем 2017 года выросли на 6,62%.

**ДИНАМИКА ЦЕН ЗА 1 КВ.М ЖИЛЬЯ ЗА ДЕВЯТЬ МЕСЯЦЕВ 2018 ГОДА К ДЕКАБРЮ 2017 ГОДА, РУБ./КВ.М**



**КРУПНЕЙШИЕ НОВЫЕ ЖИЛЫЕ ПРОЕКТЫ НОВОСИБИРСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ НА СЕНТЯБРЬ 2018 ГОДА**

Холдинг / ГК	Объект	Адрес	Общ. пл., кв.м	Окончание строительства
СМССстрой	ЖК «Гранит»	Обская ул., 46	28 295	Июнь 2021
СМССстрой	ЖК «Михайловский»	ул. Добролюбова, 1	40 639	Декабрь 2021
СМССстрой	ЖК Apart River	ул. Добролюбова, 6	26 119	Июнь 2021
СМССстрой	ЖК «Ломоносов»	5-я ул. Кирпичная Горка, 23	16 577	Июнь 2021
СМССстрой	ЖК «Бирюзовая жемчужина»	Сухарная ул.	30 696	Октябрь 2021
СМССстрой	ЖК «Калининский-2»	Армавирская ул., 2	19 233	Март 2021
СМССстрой	ЖК «Островский»	ул. Писарева, 91	38 925	Март 2020
Краснообск.Монтажспецстрой	25 лет Октября	ул. 25 лет Октября, 14/1	30 990	Декабрь 2021
Краснообск.Монтажспецстрой	«Немировича-Данченко»	ул. Немировича-Данченко, 122	41787	Декабрь 2020
Краснообск.Монтажспецстрой	«Писарева»	ул. Писарева, д. 131	38 925	Март 2020
Новый Мир Химметалл	ЖК «История»	ул. Фрунзе, 252	50 362	Декабрь 2020
Новый Мир Химметалл	ЖК «На Танковой»	Танковая ул., 4	20 498	Март 2020
Сибирь Девелопмент	«Красный проспект»	Красный пр., 167	34 028	Май 2021
Сибирь Девелопмент	«Объединения»	ул. Объединения	67 454	Март 2021
Сибирь Девелопмент	ЖК «Светлановский»	ул. Даргомыжского	110 487	Декабрь 2028
СибирьИнвест	Коммунистическая	Коммунистическая ул.	18 013	Сентябрь 2021
СибирьИнвест	Кошурникова, 23	ул. Кошурникова, 23	109 435	Декабрь 2021
СибирьИнвест	ЖК «Шевченко»	ул. Шевченко	105 779	Июнь 2026

с 2008 года возводится на пересечении улиц Дуси Ковальчук и Богдана Хмельницкого. Его площадь превысит 100 000 кв.м. Актуальная дата открытия — 2020 год.

## РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Новосибирск остаётся одним из лидеров среди миллионников (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга) по объёму качественных складских площадей. Общий объём рынка по данным на конец 2017 года составляет 998 000 кв.м. Объём свободных площадей — 2,1%.

Средняя ставка аренды — 3700 руб./кв.м/год. Средняя арендная ставка на складские площади класса А — 3800 руб./кв.м/год (без учёта коммунальных услуг и НДС).

## ТОРГОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ НОВОСИБИРСКА, ВВЕДЁННЫЕ В 2017 ГОДУ

Объект	Адрес	Площадь, кв.м
ТЦ «Эдем»	ул. Кутателадзе, 4/4	37 500
ТК «Норд сити молл», III оч.	Новосибирский район, пос. Садовый, Пасечная ул., 14	60 000
ТЦ «Панорама»	ул. Татьяны Снежиной, 41	4000

## БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ НОВОСИБИРСКА, ВВЕДЁННЫЕ В 2017 ГОДУ

Объект	Адрес	Площадь, кв.м
БЦ «Классика»	Нижегородская ул., 6а	6500
БЦ «Капитал М»	ул. Военная Горка, 34	16 100
БЦ «АльфаКапитал»	ул. Кирова, 23	12 025



Профессиональная оценка на страже интересов вашего бизнеса  
 > Недвижимость > Бизнес > Оборудование

+7 812 718 3618  
 www.colliers.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

## ПЕРМЬ



### PAN CITY GROUP

ДЕВЕЛОПМЕНТ, УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ,  
КОНСАЛТИНГ, ИНВЕСТИЦИИ

Россия, Пермь, 614066,  
шоссе Космонавтов, д. 111, корп. 43  
8 (342) 257-00-11  
pan@pan.pfpg.ru  
[www.panperm.ru](http://www.panperm.ru)



### ГУН ДЕВЕЛОПМЕНТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Пермь, 614002,  
ул. Чернышевского, д. 28  
8 (342)206-74-02  
office@gkgun.ru  
[www.gun-d.ru](http://www.gun-d.ru)  
[www.gkgun.ru](http://www.gkgun.ru)

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

## ПСКОВ



### ЛУГ, ГК

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ

Россия, Псков, 180004,  
Октябрьский пр., д. 54  
8 (8112) 79-37-93  
8 (8112) 79-37-99  
info@gruppalug.ru  
[www.gruppalug.ru](http://www.gruppalug.ru)



### ПСКОВЖИЛСТРОЙ

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, АГЕНТСТВО  
НЕДВИЖИМОСТИ, ИНВЕСТИЦИИ  
В НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия, Псковская область,  
дер. Борисовичи, 180559,  
Балтийская ул., д. 10  
8 (8112) 20-12-22  
pskovzhilstroi@mail.ru  
[www.pskovzhilstroi.ru](http://www.pskovzhilstroi.ru)

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

## САМАРА



### РЕС, КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

ИНВЕСТИЦИИ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, УПРАВЛЕНИЕ,  
КОНСАЛТИНГ

Россия, Самара, 443010,  
ул. Куйбышева, д. 128, лит. А  
8 (846) 207-02-03  
info@recre.ru  
[www.recre.ru](http://www.recre.ru)



### ВОЛГА ЛИГАЛ, ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ, КОНСАЛТИНГ

Россия, Самара, 443020,  
Молодогвардейская ул., д. 204  
8 (846) 273-92-83  
info@volgalegal.ru  
[www.volgalegal.ru](http://www.volgalegal.ru)

# 2018 ГОД ВЫДАЛСЯ НЕПРОСТЫМ, НО ПЛОДОТВОРНЫМ

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



**Первым проектом представительства РГУД в Перми была классификация офисных объектов. Вслед за этим представительство выступило соорганизатором Международного Камского форума профессионалов рынка недвижимости. Затем впервые в Пермском крае был успешно проведён региональный этап международного конкурса FIABCI Prix d'Excellence.**

**– Какие изменения произошли с начала года в регионе?**

– 2018 год для Пермского края в целом и в частности для строительной сферы выдался непростым, но плодотворным. Правила игры на рынке изменились как на федеральном, так и на региональном уровне. Сейчас строительная отрасль региона переживает структурные изменения, находясь в переходном периоде, когда девелоперы адаптируются к новым условиям рынка. Основными тенденциями на рынке жилой недвижимости Пермского края в 2018 году стало укрупнение рынка компаний-застройщиков в связи с новыми требованиями к уставному капиталу и меняющейся конкурентной средой, рост себестоимости строительства, а также рост цены продажи 1 кв.м нового жилья.

Переход ряда участников рынка уже в текущем году на проектное финансирование, удорожание стоимости привлекаемых финансовых ресурсов и поиск альтернативных источников финансирования сказались на средней цене квартир в новостройках Перми. Это и в дальнейшем будет влиять на стоимость квартир, поскольку с 1 июля 2019 года застройщики будут возводить жильё уже без участия средств дольщиков.

Помимо законодательных изменений на рост цен оказывают влияние волатильность курса валют, санкции,

принятие пенсионной реформы, увеличение налоговой нагрузки (повышение НДС до уровня 20% с 1 января 2019 года). Текущие изменения могут привести к снижению покупательской способности населения, снижению объёмов ввода и росту цен как на потребительском рынке, так и на рынке недвижимости. По предварительным прогнозам, стоимость жилья в Перми в перспективе пяти лет может вырасти на 15-20%.

Драйвером продаж на рынке новостроек в текущей ситуации остаётся ипотека. Однако после увеличения Центральным банком ключевой ставки в сентябре 2018 года до 7,5% некоторые коммерческие банки уже повысили ставки по ипотечным займам, и данная тенденция сохранится. Рост процентных ставок приведёт к удорожанию кредита и, соответственно, стоимости квартир.

## ДЕВЕЛОПЕРЫ РЕГИОНА АДАПТИРУЮТСЯ К НОВЫМ УСЛОВИЯМ

**– Какова ситуация в коммерческой недвижимости?**

– Текущее положение на рынке коммерческой недвижимости можно охарактеризовать как стагнацию с признаками частичного восстановления рынка. Рынок коммерческой недвижимости также подвержен прямому влиянию макроэкономических показателей.

Экономические предпосылки для увеличения стоимости и повышения арендной ставки по-прежнему отсутствуют. В перспективе ближайших пяти лет в связи с текущей экономической ситуацией ожидается снижение

объёмов строительства и стагнация рынка коммерческой недвижимости.

Из-за низкой девелоперской активности, покупательской способности на рынке и снизившихся объёмов ввода Пермь по-прежнему находится на последнем месте среди городов-миллионников по степени обеспеченности качественными торговыми площадями.

Новых проектов по строительству коммерческой недвижимости в 2018 году не заявлено.

**– Что станет драйвером развития региона в ближайшее время?**

– Большая часть проектов, реализуемых в Пермском крае, сейчас приурочена к предстоящему 300-летию Перми. Программа «Пермь — 300 лет на Каме» включает в себя реализацию целого ряда мероприятий: создание микрорайонов «Университетский», «Порт Любимов», «Новая Мотовилиха», ТПУ «Площадь Восстания», формирование нового пространства на территории завода им. Шпагина, а также реновацию части центра города.

В рамках концепции развития цифровой экономики Пермского края на территории бизнес-парка «Морион» в Перми сегодня создаётся технопарк, в котором будут сконцентрированы крупнейшие предприятия, работающие в сфере высоких технологий. Общая площадь к 2020 году составит порядка 90 000 кв.м. Появятся инновационные проекты, дополнительные рабочие места и новые перспективы развития территории. Многофункциональность парка позволит собрать лучшие умы России в одном техническом центре для развития высокотехнологичных компаний с возможностью обмена опытом, решениями и проектами.

# ПЕРМЬ



## РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 2018 году в регионе изменились условия для застройщиков на рынке недвижимости как на федеральном, так и на региональном уровне. Усиление контроля над деятельностью застройщиков на уровне краевых властей и ужесточение требований к жилой застройке уже на данном этапе приводят к тому, что крупные игроки рынка теряют свои позиции, а доля мелких растёт.

Драйвером роста на рынке недвижимости по-прежнему остаётся ипотека. По итогам первых девяти месяцев 2018 года введено 241 000 кв.м жилья (по итогам 2017 года —

500 000 кв.м). В то же время прогноз по вводу по итогам 2018-го — 700 000 кв.м жилья. Крупнейшие застройщики по итогам ввода 2017 года — ПЗСП (16%), «Сатур-Р» (15%), «Кортрос» (12%), ПМД (10%).

По данным аналитиков «ПАН Сити Групп» на конец III квартала 2018 года средняя стоимость одного квадратного метра на вторичном рынке Перми составила 48 100 руб., показав рост по сравнению с аналогичным периодом 2017 года порядка 3%. В новостройках стоимость квадратного метра составила 58 700 руб., увеличившись по сравнению с аналогичным периодом 2017-го на 8%.

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Объём ввода офисных площадей по итогам 2017 года — 6500 кв.м. В данный момент в Перми строится один бизнес-центр — БЦ «Бонус» площадью 10 400 кв.м от ООО «Карат», сдать который планируется в 2018 году. В 2018-м не заявлен ни один новый проект.

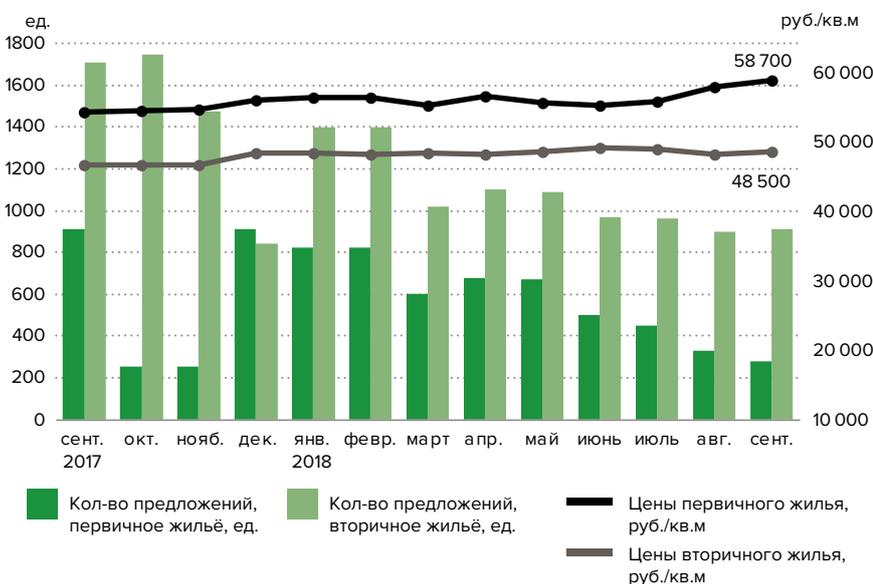
Объём качественных офисных площадей по состоянию на 2018 год составляет 250 000 кв.м. Объёмы поглощения — порядка 10 000 кв.м в год. Текущий уровень вакантности качественных офисных площадей — 10-15%.

Для Перми характерен переизбыток предложения офисных помещений. В основном на рынке пред-

**КРУПНЕЙШИЕ СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕРМИ**

Название	Застройщик	Адрес	Начало/завершение строительства	Жилая площадь, кв.м
Новое Двуречье	Трест 14	ул. Конников, 3а	2016/2019	47 030,00
Завидный дом	Мегаполис	ул. Строителей, 28	2017/2020	30 093,80
Рубин	ПМ - Девелопмент	ул. Тургенева, 33д	2017/2020	30 816,00
Голландский квартал Маасдам	Орсо групп	Теплогорская ул., 24	2018/2021	48 842,00
Счастье	Талан	ул. Карпинского, 50	2018/2020	57 671,48
Доминант	Талан	ул. Луначарского, 99	2018/2021	64 028,88

**ДИНАМИКА РЫНКА ЖИЛЬЯ В 2017-2018 ГГ.**



ставлены офисные помещения класса В и класса С.

Спросом пользуются помещения до 20 кв.м. Главным критерием для арендатора является общий бюджет покупки и аренды. В связи с введением ограничений на парковку в центре города более привлекательными для арендаторов являются помещения с парковочными местами или объектами вне зоны платной парковки.

На рынке Перми продолжается дефицит крупногабаритных офисов от 1000 кв.м формата open space.

**РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

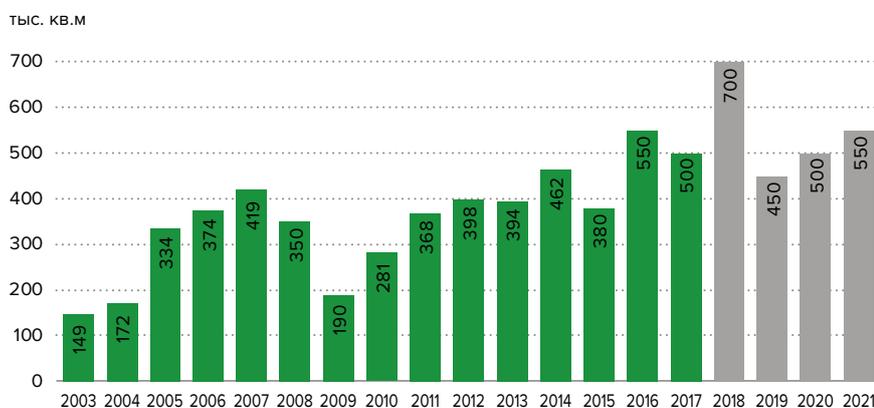
Объём ввода торговых площадей по итогам 2017 года составил 16 500 кв.м. Общий объём качественных торговых площадей на рынке — 665 000 кв.м. По итогам 2017 года обеспеченность качественными торговыми площадями составляет 169 кв.м на 1000 человек. Текущая вакантность в сегменте торговой недвижимости — 5-10%.

Низкая обеспеченность качественными торговыми площадями позволяет обеспечивать высокую заполняемость ТРЦ и стабильно высокие ставки аренды.

На рынке отмечается высокая степень морального устаревания торговых объектов. Ярко выражен тренд на расширение существующих торговых комплексов, смену концепции, обновление операторов.

Новое строительство составляет не более 10 000-15 000 кв.м в год.

**ДИНАМИКА ОБЪЁМОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ Г. ПЕРМЬ В 2003-2018 ГГ. И ПРОГНОЗ ДО 2021 Г.**



Профессиональная оценка на страже интересов вашего бизнеса  
 > Недвижимость > Бизнес > Оборудование

+7 812 718 3618  
 www.colliers.ru



ТРЦ «Планета» общей площадью 150 000 кв.м станет самым крупным ТРЦ суперрегионального масштаба в Пермском крае. На данный момент введена I очередь комплекса, гипермаркет Leroy Merlen.

В 2018 году не заявлен ни один новый проект.

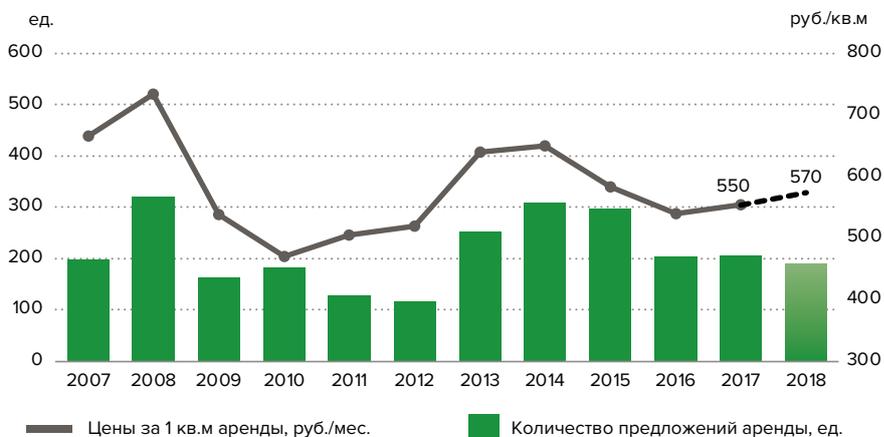
В 2017-м в эксплуатацию была введена первая очередь ТРЦ «Планета» — «Леруа Мерлен» площадью 16 400 кв.м. Фокус смещается в сторону районных торговых центров либо небольших помещений стрит-ритейла, основными операторами которых становятся эконом-сегмент — товары у дома и повседневные услуги.

К вводу ожидается ТРЦ «Планета» от компании «РосЕвроДевелопмент»; ТРЦ «Красные казармы» от «Сатурн-Р». Рассматривается вопрос о возведении третьей очереди ТРЦ «Семья».

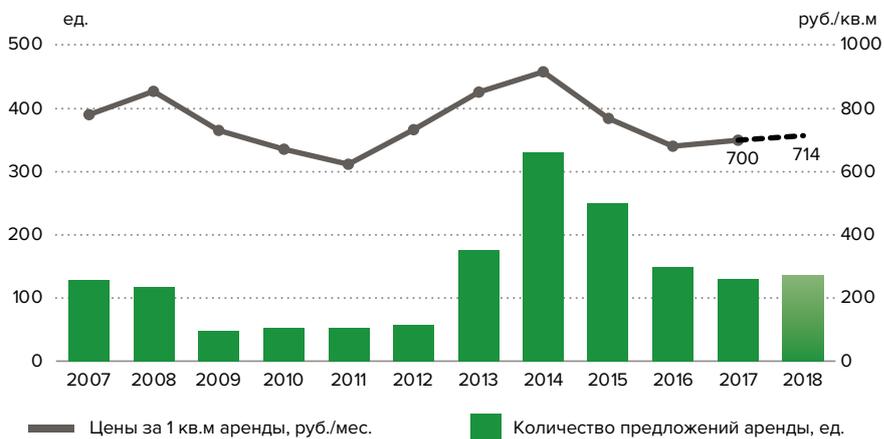
## РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По данным Knight Frank на конец 2017 года общий объём предложения на рынке складской недвижимости Перми составляет 177 000 кв.м. Сегмент рынка находится в стагнации. Доля вакантных площадей — 8,3%. Крупнейший складской объект, введенный в последнее время, — распределительный центр «Пятёрочки» общей площадью 23 800 кв.м (введен в 2017 году). Средняя ставка аренды класса А — 3400 руб./кв.м/год.

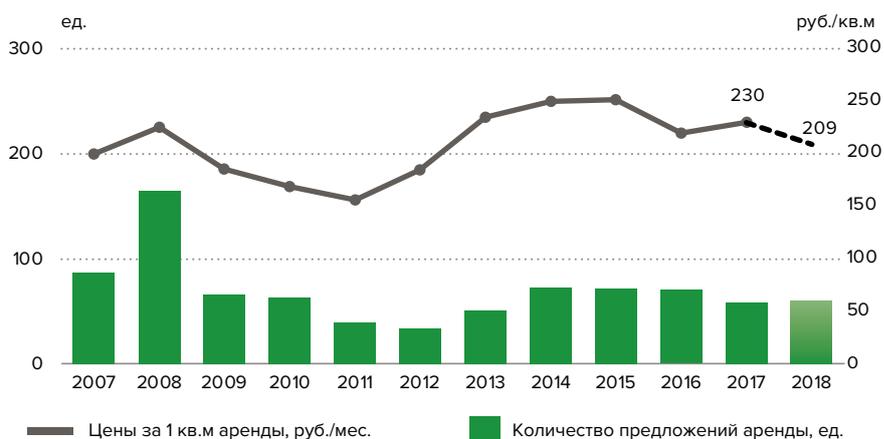
### ДИНАМИКА РЫНКА АРЕНДЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



### ДИНАМИКА РЫНКА АРЕНДЫ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



### ДИНАМИКА РЫНКА АРЕНДЫ ИНДУСТРИАЛЬНО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Информация подготовлена «ПАН Сити Групп»



Стратегический консалтинг и маркетинговые исследования  
 > Жилая и коммерческая недвижимость

+7 495 258 5151  
 www.colliers.ru

## ВАЖНО НЕ БЫТЬ РАВНОДУШНЫМ

полномочный представитель РГУД в Самарской области, генеральный директор компании Real Estate Create  
Никита Петухов



**Рынок недвижимости Самары в последнее время заметно оживился. Во многом это связано с прошедшим летом Чемпионатом мира по футболу, игры которого прошли в том числе и в Самаре. Местное представительство РГУД уделило большое внимание изучению влияния чемпионата на местный рынок и перспективам его дальнейшего развития.**

**– Какие позитивные изменения произошли за год в регионе?**

– В первую очередь, конечно же, Чемпионат мира 2018 по футболу, подготовка и проведение которого показали, что Самара — город красивый, благоустроенный, чистый и готов принимать гостей, а самое главное — и самих жителей. Люди стали больше гулять. Пользоваться общественными пространствами, оценивать инфраструктуру и обращать внимание на то, что раньше они не замечали или это было для них неважно.

**– Какие идеи или проекты могут в дальнейшем стать драйвером развития региона?**

– Нынешний год уже ознаменовался для Самары внушительным количеством реализованных проектов в сфере инфраструктуры и благоустройства, строительства объектов коммерческой и социальной инфраструктуры. В первую очередь, конечно, стоит говорить о наследии мундиала — это стадион и площадки вокруг него, которые дали своеобразный толчок к развитию в регионе. Из самых актуальных тем, которые, на мой взгляд, будут наиболее актуальны в регионе в ближайшее время, можно отметить реновацию объектов культурного наследия, проекты комплексного освоения территорий, редевелопмент старых зон, развитие общественных пространств.

Сейчас много дискуссий о том, что горожане должны активнее участво-

вать в благоустройстве общественных пространств, давать свою оценку и вносить предложения. Именно такое взаимодействие априори понравится всем участникам.

**– Какие негативные факторы мешают развитию рынка в регионе и в стране в целом?**

– Как ни странно, но всё дело в банальном человеческом факторе. Важно не быть равнодушным — к городу, людям и любым деталям. Думаю, что прежде всего нужно, чтобы сами люди захотели жить в городе хорошо. Когда ты посадил цветок и поставил лавочку — и тебе понравилось, то хочется делать что-то и дальше. Самому не идти на коррупцию, не становиться заложником бюрократии. И ещё один важный момент — не экономить на общественных пространствах, инфраструктурных проектах, а сразу делать хорошо и достойно. Если грамотно просчитывать проект, привлекать грамотных специалистов — так, чтобы каждый занимался своим делом, — то за успешной реализацией дело не станет.

**– Какие новые интересные проекты появились или выходят на рынок региона?**

– Многие девелоперы и инвесторы Самарской области начали разрабатывать темы, которые давно завоевали популярность в Москве, Санкт-Петербурге и движутся в регионы. Это доходные апартаменты, современные универмаги, которые становятся местом притяжения для посетителя, торгового комплекса или отдельных объектов, food/fresh market, реставрация и реновация объектов культурного наследия под новые виды использования и пространства. Коворкинги, ранее казавшиеся немыслимым явлением, набирают поклонников среди нишевых предпринимателей, начиная от IT-сферы и заканчивая beauty-индустрией, которые всё более ориентированы на индивидуальный подход к ведению бизнеса.

Всё это, безусловно, должно позитивно сказаться на рынке недвижимости в целом.



## САМАРА



## РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам 2017 года в Самарской области в эксплуатацию введено более 1,8 млн кв.м жилья. План по вводу жилья не был выполнен в основном в Тольятти (выполнение 64%) и Самаре (выполнение 80%). Плановое задание по вводу на 2018 год — 1,917 млн кв.м.

По итогам девяти месяцев 2018 года введено 1,015 млн кв.м. Индивидуальными застройщиками построено 549 900 кв.м.

Общий объем предложений первичного рынка жилой недвижимости Самары по итогам девяти месяцев 2018 года составил порядка 280 300 кв.м (4800 предложений). В экспозиции преобладают объекты с 2018 годом ввода в эксплуатацию (53%). Количество объектов со сдачей в 2019-м — 30%, наименьшее количество — объекты со сроком сдачи в 2020-м (16%). Появляются объекты со сроком сдачи в 2021 году, однако их количество незначительно (1,1%).

Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке жилой недвижимости Самары по итогам третьего квартала 2018 года составляет 48 200 руб./кв.м, что на 4,1% (на 1878 руб.) выше, чем в первом квартале 2018-го, и на 0,6% (на 297 руб.) выше, чем в третьем квартале 2017 года.

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В Самаре представлено порядка 50 бизнес-центров, включая объекты невысокого качества, позиционирующие себя как офисные центры.

Основная часть крупноформатной недвижимости в офисном сегменте расположена в центральных районах города — Самарском, Ленинском, Октябрьском, Железнодорожном. Новых направлений в строительстве офисных объектов пока не ожидается.

По итогам III квартала 2018 года практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса В и С (по 43 и 38% соответственно).

Показатель свободных площадей в БЦ Самары по итогам III квартала 2018 года составил около 8,6% (45 900 кв.м).

Совокупный объем предложения офисных площадей в аренду по итогам III квартала 2018 года составил около 198 300 кв.м.

Средний уровень арендной ставки по состоянию на III квартал 2018 года — 506 руб./кв.м/мес., что на 3,6% выше, чем в III квартале 2017-го, и на 1,3% выше, чем во II квартале 2018 года.

Совокупный объем предложения офисных площадей на продажу по итогам III квартала 2018 года составил около 114 200 кв.м.

Средний уровень цены продажи на офисные площади по состоянию на III квартал 2018 года составил 49 800 руб./кв.м, что на 2% ниже, чем в III квартале 2017-го и остался на уровне II квартала 2018 года.

В 2018 году ни один новый объект на рынке офисной недвижимости Самары не заявлен.

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРЫ

Застройщик	Название	Адрес	Начало/ завершение строительства	Общая площадь, кв.м
ООО «Кольцо»	ЖК «Космолёт»	ул. Антонова-Овсеенко/ул. Советской Армии	2017 / IV кв. 2021	69 702,66
ЗАО «Арника»	ЖК «Акварель»	ул. Советской Армии/5-я просека	2016 / III кв. 2021	54 177,10
ООО «ДЕЛЬТА-СТРОЙ»	ЖК «Парус»	ул. Мусоргского/Кузбасская ул.	2017 / II кв. 2020	46 050,70
АСП «Берег»	ЖК «Логика»	Гаражная ул./ул. Авроры/Съездовская ул./ Саранская ул.	2018 / 2020	41 500,00
«Альянс-Менеджмент»	ЖК «Галактика»	Ново-Садовая ул., 106	2018 / III кв. 2021	41 224,90
ООО «Стройтех»	ЖК «Премьера»	пр. Кирова/Молодёжная ул.	2017 / 2019	34 500,00
ООО «Великран-инвест»	ЖК «Центральный»	Московское ш./пр. К. Маркса/ул. Булкина/ Тупой пер.	2016 / I кв. 2020	26 612,00

## КРУПНЕЙШИЕ РЕАЛИЗУЕМЫЕ ПРОЕКТЫ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Девелопер	Название ЖК	Адрес	Начало/завершение строительства
ДК «Древо»	ЖК «Южный город»	Самарская обл., Волжский р-н, п. Придорожный	2013 / от I кв. 2019
	ЖК «Желябово, РФ»	г. Самара, Новожелябовская ул.	III кв. 2014 / IV кв. 2019
ГК «Трансгруз»	ЖК «Центральный»	г. Самара, Московское ш./пр. К. Маркса/ул. Булкина/ Тупой пер.	2016 / I кв. 2020
	ЖК «120 кв.»	г. Самара, Ленинская ул., ул. Пушкина, Ярмарочная ул.	н/д / IV кв. 2020
ГК «Амонд»	Микрорайон «Волгарь»	г. Самара, Куйбышевский р-н, Осетинская ул./Казачья ул.	2008/ 2025
СХ «Град»	ЖК «Акварель»	г. Самара, ул. 5-я просека	2016/ IV кв. 2018
	ЖК «Садовая»	г. Самара, Садовая ул.	2017/ III кв. 2020
	ЖК «Горизонт»	г. Самара, ул. 6-я просека	2017/ IV кв. 2018
	ЖК «Волна»	г. Самара, ул. М. Горького	2017/ IV кв. 2019
	ЖК «Волжские паруса»	г. Самара, ул. Лейтенанта Шмидта	2017/ II кв. 2019
	ЖК «Кв. новый»	г. Самара, Московское ш., 18-й км	2013/ IV кв. 2018
	ЖК «Пушкинский»	г. Самара, кв. 126, ул. Пушкина	2017/ I кв. 2019
	ЖК «Куйбышев»	г. Самара, мрн Сорокины Хутора, Демократическая ул.	2016/ IV кв. 2018
	ЖК «Радуга»	г. Самара, пр. Карла Маркса	2015/ IV кв. 2018
ГК «Новый ДОН»	ЖК «Фаворит»	г. Самара, пр. Кирова/Московское ш.	III кв. 2014/ I кв. 2020
	ЖК «Арена»	г. Тольятти, р-н Автозаводский, Ботаническая ул.	I кв. 2015/ IV кв. 2018
	ЖК «СОКОЛ»	г. Самара, Революционная ул./Гаражная ул.	I кв. 2016/ III кв. 2019
	ЖК «РЕКОРД»	г. Самара, Физкультурная ул.	2016/ III кв. 2019

## РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Из всей массы торговых центров Самары порядка 19% — это старые объекты со сроком реконструкции или ввода до 2000 года. Они не имеют концепта, должного уровня заполняемости. Основной пик строительства приходится на период с 2000 по 2010 г. К этому периоду относятся 52% от общего количества действующих ТЦ в Самаре.

Показатель свободных площадей в ТЦ Самары по итогам III квартала 2018 года составил в среднем 7,2% от общей площади (GBA) ТЦ и 16,4% от арендопригодной площади (GLA).

## РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Совокупный объем предложений производственно-складской недвижимости в аренду по итогам III квартала 2018 года составил около 306 500 кв.м, среднее значение арендной ставки — 200 руб./кв.м/мес. Это на 1,3% ниже, чем во II квартале 2018 года, и на 8,3% ниже, чем в III квартале 2017 года.

Совокупный объем предложений производственно-складской недвижимости на продажу в III квартале 2018 года составил около 297 200 кв.м. Средняя цена продажи установилась на уровне 16 900 руб./кв.м, что на 1,8% выше, чем во II квартале 2018-го, и на 8% ниже, чем в III квартале 2017-го.

В 2017-м группа компаний «ВИД» приступила к реализации масштабного стратегического инвестиционного проекта по созданию агропромышленного парка «Самара». Он будет состоять из высокотехнологичных торгово-складских модулей с необходимым регулируемым температурным режимом, который обеспечит все условия для хранения, первичной обработки и оптовой торговли свежими сельскохозяйственными продуктами. Комплекс сможет обеспечить до 12 000 тонн единовременного хранения продукции. Ожидаемый товаро-



Агропарк «Самара» позиционируется как первый современный центр оптовой торговли сельхозпродукцией в Приволжском регионе.

### ВВЕДЁННЫЕ ИЛИ ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОФИСНЫЕ КОМПЛЕКСЫ

Застройщик	Название объекта	Адрес	Год ввода	Общ. пл., кв.м
ООО «ДК «Древо»	Административно-офисный центр	мкр. «Южный город», Южное ш./Николаевский пр.	2017	14 895
ЗАО «Компания «Владимир»	Информационно-офисный центр	Ново-Садовая ул./2-я Радиальная ул.	1 кв. 2019	40 296
ГП «Берег»	Офисный центр	Аврора/Съездовская	н/д	12 000

### ВВЕДЁННЫЕ ИЛИ ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ТОРГОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ

Застройщик	Название объекта	Адрес	Год ввода	Общ. пл., кв.м
ГК «Виктор и Ко»	ТРЦ Good'Ok	Спортивная ул., 1в	2016	245 000
ООО «Стройком»	ТЦ «Тройка»	Зубчаниновское ш., 133	2016	8 500
ЗАО «Управа-Ф»	ТЦ «Управа-Ф»	пос. Управленческий, Красногвардейская ул., 14	2017	7 000
ООО «Грин Парк»	ТРК «Грин Парк»	Стара-Загора/ул. Г. Димитрова	окт. 17	24 000
	ТЦ «Бумеранг»	трасса Самара — Бугуруслан	н/д	120 000
Tashir Group	ТРЦ «ЭЛЬ РИО»	Московское ш. (в границах ул. Г. Димитрова и Ташкентской)	н/д	88 360

оборот — более 300 000 тонн в год. Общая площадь строящихся объектов составит более 30 000 кв.м. Открытие первой очереди состоялось 1 сентября 2018 года.

*Благодарим за предоставленную информацию Татьяну Володину, директора ООО «Территориальное агентство оценки»*

# 2018: ГОД НАШИХ ПОБЕД



ЖК FUSION



ЖК BOTANICA



ЖК «ЗОЛОТАЯ ЗВЕЗДА»



ЖК «ЭТАЛОН-СИТИ»



ЖК «ИЗУМРУДНЫЕ ХОЛМЫ»



ЖК «ДОМ НА БЛЮХЕРА»



ЖК «СЕРЕБРЯНЫЙ ФОНТАН»



## КРАСОТА УЧИТ, ВОСПИТЫВАЕТ И ПРИВИВАЕТ ВКУС

председатель Объединения архитектурных мастерских,  
руководитель Архитектурной мастерской Б2  
Феликс Буянов

**Ведущие архитектурные мастерские Санкт-Петербурга в феврале 2019 года проведут VII биеннале «Архитектура Петербурга». Посетителям представят лучшие проекты последних двух лет, в течение недели ключевые вопросы развития отрасли будут обсуждаться в рамках деловой программы. О готовящейся выставке, новых тенденциях и меняющихся требованиях заказчиков рассказывает председатель Объединения архитектурных мастерских (ОАМ) Феликс Буянов.**

**– Каков итог работы ОАМ последних двух лет? Как изменился рынок за это время?**

– За два года в Петербурге появилось довольно много интересных проектов, выполненных в мастерских Объединения. Город живёт и развивается, несмотря на жёсткий прессинг со стороны законодателя, строится много жилых домов, не происходит полного коллапса рынка, как это многие прогнозировали.

Проектировать и строить становится сложнее, таковы требования времени. В Петербурге много лет откладывали непопулярные (у застройщиков), но необходимые меры в области градостроительства и архитектуры. Очевидное завинчивание гаек, которое мы сейчас наблюдаем, явилось в определённой мере острой реакцией властей на застройку первой половины 2010-х годов. Тогда девелоперам удалось продавить отказ от согласования внешнего облика зданий и реализовать ряд достаточно спорных проектов.

У города не хватает финансирования на социальную, транспортную, инженерную инфраструктуру, это бремя перекладывают на плечи девелоперов. Это неожиданная и не очень желанная нагрузка. Девелоперы, в свою очередь, сокращают расходы на архитектуру. И здесь, как мне кажется, нужно искать компромиссы, стараться подклю-

чить к финансированию федеральный бюджет. Надеемся, что с приходом нового губернатора политика Федерации в отношении города потеплеет. Сейчас по предъявляемым требованиям нас приравнивают к Москве, но финансирование Москвы и Петербурга несопоставимо. Спрашивают по-столичному, а дают, как областному городу.

**– Как меняются требования заказчиков в таких условиях? Есть ли запрос на качественную архитектуру или сейчас не до этого?**

– Пусть публика сама судит, но, на мой взгляд, интересные объекты у нас появляются. На биеннале, хотя это и специализированное мероприятие, обычно приходит немало посетителей из числа простых горожан. И это радует, нам хочется, чтобы люди посмотрели проекты и потом захотели увидеть их живьём, реализованными. Потому что красота учит, воспитывает, прививает вкус. Застройщику будет труднее сбывать негодный товар, а архитектору — халтурить.

**– Негодного товара ещё много?**

– К сожалению, запрос от девелоперов на него сохранился. Сжимается платёжеспособный спрос. Естественно, что такая квартирография очень жёстко диктует конфигурацию зданий, их фасады, расположение на Генеральном плане и т.п. В таких условиях композицию часто рисует не архитектор, а инсоляционный график.

**– Позитивные тенденции на рынке есть?**

– Девелоперы значительно больше стали уделять внимания архитектуре земли. Это очень хороший, отрадный тренд последних лет. Стало сложно выделяться относительно типовыми фасадами, поэтому начали по-серьёзному работать с землёй. Оказалось, что это не так дорого, как думали раньше.

Всё шире, даже в проектах жилья комфорт- и эконом-класса, применяются подземные автостоянки, высвобождающие дворы для рекреационной функции. «Двор без машин» даже стал рекламным штампом.

**– Ваш прогноз на 2019 год?**

– Хотелось бы сделать хороший прогноз, хотя рынок и упирается в геополитику.

Учитывая привлекательность Петербурга в федеральном масштабе, востребованность жилья не будет снижаться. Будем надеяться, что прирост в 50 000-70 000 человек, наблюдавшийся в последние годы, сохранится. Хочется, чтобы самые старательные, умелые и талантливые, особенно молодые люди оставались в Петербурге, строили здесь жизнь, делали карьеру.

Надеемся, что проснётся рынок коммерческой недвижимости. Петербург несколько лет был самым насыщенным по торговым площадям городом, сейчас мы эту пальму первенства уступили. Значит, скоро потребуются новые большие магазины, многофункциональные центры. Почти полностью исчерпал резервы рынок офисной недвижимости, в этом сегменте постепенно тоже должны начаться подвижки.

Ярче становится архитектура школ, детских садов, спортивных объектов.

Ждём появления объектов транспортной инфраструктуры, которые, как мы надеемся, будут появляться в новом качестве.

К сожалению, опасения вызывает состояние исторического центра, он продолжает ветшать (особенно фасады). Необходима прецизионная либерализация охранного законодательства на всех уровнях, тогда в реставрацию и реконструкцию пойдут реальные инвестиции. Но это скорее дело более далёкого будущего.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
РОССИЙСКИЙ ЭТНОГРАФИЧЕСКИЙ МУЗЕЙ  
МРАМОРНЫЙ ЗАЛ  
ИНЖЕНЕРНАЯ УЛИЦА, 4/1

12-18 февраля

# АРХИТЕКТУРА ПЕТЕРБУРГА

2019



**ВЫСТАВКА ПОСТРОЕК И ПРОЕКТОВ**

**ЛЕКЦИИ**

**ДИСКУССИИ И КРУГЛЫЕ СТОЛЫ**

**ПРЕЗЕНТАЦИЯ АРХИТЕКТУРНОГО ЕЖЕГОДНИКА**

деловая программа - на сайте [www.rgud.ru](http://www.rgud.ru)



ОБЪЕДИНЕНИЕ  
АРХИТЕКТУРНЫХ МАСТЕРСКИХ



САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ  
СОЮЗ АРХИТЕКТОРОВ



РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ  
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

## **НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОБЪЕДИНЕНИЕ АРХИТЕКТУРНЫХ МАСТЕРСКИХ**

ООО «ППФ «А.Лен»  
ООО «Архитектурная мастерская «Б2»  
ООО «Евгений Герасимов и партнёры»  
ЗАО «Архитектурное бюро «Земцов, Кондиайн и партнеры»  
ООО «ИНТЕРКОЛУМНИУМ»  
ООО «Архитектурное бюро «Литейная часть-91»  
ООО «Архитектурная мастерская Мамошина»  
ООО «Проектная культура»  
ООО «Архитектурная мастерская Столярчука»  
ООО «Студио-АММ»  
ООО «Архитектурное бюро «Студия-17»  
ООО «Архитектурное бюро «Студия 44»

СПб, ул. Б. Морская, 52 Тел.: 8 (812) 312-59-17 e-mail: [oam\\_annual@mail.ru](mailto:oam_annual@mail.ru) [www.oam.su](http://www.oam.su)

# САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



**BAU CITY**  
 ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ  
 В НЕДВИЖИМОСТЬ, СТРОИТЕЛЬСТВО,  
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
 Россия, Санкт-Петербург, 191014,  
 Парадная ул., д. 7, оф. 20  
 8 (812) 207-07-02  
[info@b-haus.ru](mailto:info@b-haus.ru)  
[www.b-haus.ru](http://www.b-haus.ru)

## CITYPROFIT CITYPROFIT

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ,  
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
 Россия, Санкт-Петербург, 197374,  
 ул. Савушкина, д. 83, корп. 3, БЦ  
 «Антарес», оф. 535  
 8 (921) 757-90-84  
[me@cityprofit.ru](mailto:me@cityprofit.ru)  
[www.cityprofit.ru](http://www.cityprofit.ru)



**DIGITECH**  
 ЦИФРОВИЗАЦИЯ И АВТОМАТИЗАЦИЯ БИЗНЕСА,  
 ИТ  
 Россия, Санкт-Петербург, 191167,  
 Невский пр., д. 151, лит. А, пом. 10Н  
 8 (812) 425-67-50  
[info@digitech.company](mailto:info@digitech.company)  
[www.digitech.company](http://www.digitech.company)



**DLA PIPER**  
 ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ, КОНСАЛТИНГ  
 Россия, Санкт-Петербург, 191186,  
 Невский пр., д. 28, лит. А  
 8 (812) 448-72-00  
[stpetersburg@dlapiper.com](mailto:stpetersburg@dlapiper.com)  
[www.dlapiper.com](http://www.dlapiper.com)



**DOCKLANDS DEVELOPMENT**  
 УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ  
 Россия, Санкт-Петербург, 199106,  
 Средний пр. В.О., д. 85, лит. У,  
 пом. 42-Н  
 8 (812) 332-67-74  
[loft@docklands.ru](mailto:loft@docklands.ru)  
[www.docklands.ru](http://www.docklands.ru)



**EKE GROUP**  
 УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ  
 Россия, Санкт-Петербург, 196210,  
 Внуковская ул., д. 2  
 8 (812) 456-70-00  
[andrei.hitrov@eke.fi](mailto:andrei.hitrov@eke.fi)  
[www.pulkovo-sky.ru](http://www.pulkovo-sky.ru)



**EST GROUP**  
 ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ИНЖИНИРИНГ, ЭКОДЕВЕЛОПМЕНТ,  
 ЭКОЛОГИЧНЫЕ И ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ  
 И ТЕХНОЛОГИИ, ОЦЕНКА  
 Россия, Санкт-Петербург, 196084,  
 Малая Митрофаньевская ул., д. 4,  
 оф. 206  
 8 (921) 770-66-06  
[info@est-group.pro](mailto:info@est-group.pro)  
[www.strata-est.com](http://www.strata-est.com)



**FUTURA-ARCHITECTS**  
 АРХИТЕКТУРА, ПРОЕКТИРОВАНИЕ  
 Россия, Санкт-Петербург, 190000,  
 наб. реки Мойки, д. 90, оф. 212  
 8 (812) 342-42-09  
[info@futura-architects.com](mailto:info@futura-architects.com)  
[www.futura-architects.com](http://www.futura-architects.com)



**IPG ESTATE**  
 КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ, ИНВЕСТИЦИИ  
 В НЕДВИЖИМОСТЬ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ  
 Россия, Санкт-Петербург, 191028,  
 Литейный пр., д. 26, оф. 206  
 8 (812) 748-22-38  
[info@ipg-estate.ru](mailto:info@ipg-estate.ru)  
[www.ipg-estate.ru](http://www.ipg-estate.ru)



**INO GROUP**  
 РЕКЛАМНОЕ АГЕНТСТВО,  
 МЕДИАПЛАНИРОВАНИЕ, МЕДИАБАИНГ  
 Россия, Санкт-Петербург, 191025,  
 Невский пр., д. 114-116, лит. А  
 8 (812) 334-05-50  
[info@inog.ru](mailto:info@inog.ru)  
[www.inog.ru](http://www.inog.ru)  
[www.ino-group.ru](http://www.ino-group.ru)



**INTILED**  
 ПРОИЗВОДСТВО ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ ЛАМП  
 И ОСВЕТИТЕЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ  
 Россия, Санкт-Петербург, 192007,  
 наб. р. Волковки, д. 17  
 8 (812) 380-65-04  
[info@intiled.ru](mailto:info@intiled.ru)  
[www.intiled.ru](http://www.intiled.ru)



**JENSEN GROUP**  
 ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ, ИНВЕСТИЦИИ  
 Россия, Санкт-Петербург, 191186,  
 Невский пр., д. 32, БЦ «Дом Дженсен»  
 8 (812) 325-13-06  
[info@jensen.ru](mailto:info@jensen.ru)  
[www.jensen.ru](http://www.jensen.ru)

# САМОЕ ВАЖНОЕ — ПОВЫШАТЬ ЭФФЕКТИВНОСТЬ РАБОТЫ



полномочный представитель РГУД  
в Санкт-Петербурге и Ленинградской области,  
старший вице-президент по инвестициям ЮИТ  
Михаил Возиянов

**Санкт-Петербург — один из важнейших регионов присутствия РГУД. Членами Гильдии являются крупнейшие компании города и области, для которых регулярно организуют специализированные мероприятия, обучающие программы, встречи с представителями власти и пр. Итоги года подводят на Рождественском саммите, собирающим всё строительное сообщество региона.**

**— Какие позитивные изменения произошли на рынке в этом году?**

— В первую очередь — увеличение спроса со стороны покупателей жилья, чему способствовал рост выдачи ипотеки на фоне снижения ставки на протяжении первых трёх кварталов года. Также можно отметить позитивные изменения по спросу на рынке коммерческой недвижимости — в складском и офисном сегментах. В Петербурге офисный сегмент в последние годы чувствовал себя гораздо лучше, чем в других городах — во многом в связи с переездом Газпрома и его дочерних компаний. Ставки постепенно начинают расти. Становится всё более очевидным, что ввод в эксплуатацию «Лахта-центра» не станет негативным фактором для нового девелопмента. Поэтому есть все предпосылки для появления на рынке новых интересных проектов.

**— Заметное ли влияние на рынок оказал прошедший Чемпионат мира по футболу?**

— Он, безусловно, сыграл свою позитивную роль. И не только потому что, наконец, был достроен стадион. Эффект от чемпионата будет ещё несколько лет сказываться на загрузке гостиниц, а значит, и на развитии гостиничного сегмента недвижимости и экономике в целом. Многие туристы, побывавшие в Петербурге, хотят сюда вернуться, чтобы посмотреть

город. Этому будет способствовать и обновлённая транспортная инфраструктура, в первую очередь — аэропорта. Курс рубля ослаб, что также является позитивным фактором для рынка въездного туризма.

**— Какие негативные факторы оказывают влияние на рынок?**

— Отрицательные факторы связаны с дальнейшим ужесточением законодательства — как федерального, так и регионального. Новые Правила землепользования и застройки, принятые в Петербурге летом этого года, ещё более ужесточают градостроительные нормативы для жилищного строительства. Изменения на федеральном уровне — это, в первую очередь, поправки в 214-ФЗ. Всё, что связано со спецсчетами, влияет на рынок уже сегодня. Наверное, когда-то, через несколько лет, такой дополнительный контроль со стороны властей даст положительный эффект, но в текущем моменте это — дополнительное бремя. Всё-таки большинство застройщиков у нас добросовестные, для них эти нововведения — лишняя работа и нагрузка.

сийских банков за рубежом, ограничивают зарубежных инвесторов. Мы по инвестициям в недвижимость находимся сейчас на очень низкой точке. Не уверен, что следующий год станет переломным, но очень бы этого хотелось. Санкции также влияют в целом на экономику, сдерживая её рост, что, в свою очередь, сдерживает рост реальных доходов населения. Через это сдерживается и спрос на рынке со стороны частных инвесторов.

**— Как вы оцените принятые поправки в 214-ФЗ, будут ли они критичными для рынка недвижимости в целом и жилищного сегмента в частности?**

— Рынок, безусловно, изменится, и изменится он уже прямо сейчас. Но для большинства компаний, добросовестных, профессиональных и грамотных, имеющих большой опыт за плечами и профессиональные коллективы, эти изменения абсолютно не являются критичными. Они преодолимы, и мы будем двигаться вперёд. Сейчас самое важное — повышать эффективность работы, внимательно смотреть не только на себестоимость, но и на скорость строительства. Про-

## ДЛЯ КРУПНЫХ И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ КОМПАНИЙ ИЗМЕНЕНИЯ РЫНКА АБСОЛЮТНО НЕ ЯВЛЯЮТСЯ КРИТИЧНЫМИ

**— Что будет влиять на рынок недвижимости в следующем году?**

— Тема следующего года — эскроу. Все застройщики будут брать займы для реализации проектов жилищного строительства. Второй важный фактор — продолжают волны санкций, которые не влияют позитивно на инвестиционный климат в России. Они ограничивают заимствования рос-

изводительность и эффективность — новые важные слоганы. При этом мы должны обеспечить не снижение качества, а, наоборот, его улучшение, ведь требования клиентов продолжают расти. Перед нами стоят достаточно сложные задачи, но, уверен, что мы способны их решить.

# САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



## РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По данным Knight Frank Saint Petersburg, за I-III кварталы 2018 года в Санкт-Петербурге и пригородах введено в эксплуатацию около 1,5 млн кв.м жилья. Всего в 2018 году планируется сдать около 4,2 млн кв.м (около 98 000 квартир).

В 2018 году первые четыре места рейтинга крупнейших застройщиков сохранились за Setl City, «Группой ЛСР», Группой «Эталон» и «Лидер Групп».

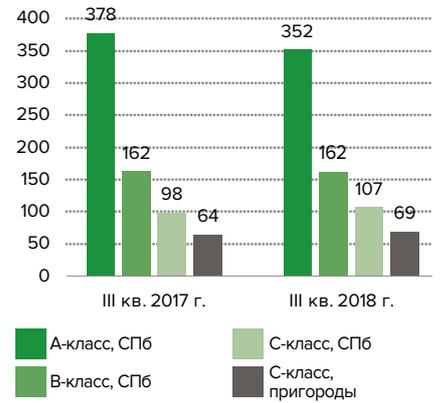
Положительная динамика цен зафиксирована только на жильё С-класса, за год показатели увеличились на 8%. По итогам 2018 года в С-клас-

се годовая динамика средней цены может быть на уровне +10% по сравнению с 2017-м. В В-классе средняя цена может увеличиться в пределах 3% по сравнению с итогами 2017 года.

По итогам III квартала 2018 года количество строящегося жилья составило 12,6 млн кв.м жилья, что на 2% больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. За 9 месяцев 2018 года в Санкт-Петербурге и пригородах реализовано 3,3 млн кв.м жилья. По итогам 2018-го рост продаж по сравнению с 2017-м может составить около 30%.

Всего за I-III кварталы 2018 года в Санкт-Петербурге введено в экс-

## ДИНАМИКА ЦЕН НА КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ТЫС. РУБ./КВ.М



Данные Knight Frank St. Petersburg

## 10 КРУПНЫХ ПРОЕКТОВ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ

Объект	Девелопер	Адрес	Срок сдачи	Площадь жилья, кв.м
Чистое небо	Setl City	Комендантский пр., уч. 1, уч. 2	июнь 2021	256 474
Солнечный город	Setl City	Санкт-Петербургское ш./Красносельское ш./пр. Будённого	июнь 2020	243 075
Лондон Парк	Л1	ул. Руднева/ул. Кустодиева	декабрь 2019	199 746
GreenЛандия	Setl City	Ручьи	июнь 2020	190 120
Северная долина	Главстрой	пр. Энгельса/3-й Верхний пр-д	декабрь 2020	181 255
Галактика	Группа Эталон	М. Митрофаньевская ул., ул. Красуцкого, Парфёновская ул.	март 2021	173 212
Палаццо	Setl City	25-я линия В.О., 8	сентябрь 2019	137 229
Цивилизация	ЛСР	Октябрьская наб., 40, 42-44	март 2024	132 630
Полис на Комендантском	Полис Групп	Глухарская ул.	декабрь 2020	125 833
Приморский квартал	Мегалит и Охта Групп	Коломяжский пр., 13	сентябрь 2022	116 781

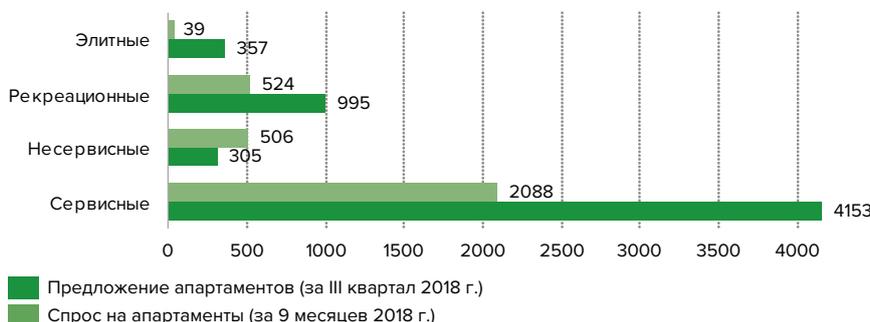
Данные Knight Frank St. Petersburg

**КРУПНЕЙШИЕ КОМПЛЕКСЫ АПАРТАМЕНТОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ В СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ**

Объект	Адрес	Девелопер	Площадь апартаментов, кв.м	Количество апартаментов, шт.	Срок сдачи
Like	Политехническая ул., 6	«ПСК»	46 873	738	декабрь 2020
Valo	ул. Салова, 61/А	«ГАЛС»	43 295	1545	март 2020
Docklands	наб. Макарова, 60	Docklands Development	42 770	1005	январь 2018, декабрь 2019
Лахта Парк	Новая ул., 51	«Конкорд менеджмент и консалтинг»	41 820	657	сдан
Русские сезоны	Курортный р-н, Сестрорецк, ул. М. Горького, 2	RBI	40 992	378	июнь 2019, декабрь 2020
YE'S Социалистическая	Социалистическая ул., 21	ГК «Пионер»	38 290	1315	март 2020
Я — романтик	ул. В. Шефнера	Seven Suns	32 899	940	декабрь 2019
Внутри	Курортный р-н, Сестрорецк, 41-й км Приморского ш., 1, лит. А	Seven Suns	32 355	509	сдан
Salut	Московское ш./Дунайский пр.	«СоюзИнвест-Девелопмент»	29 346	1000	март 2020
Korabli	пр. Кораблестроителей, уч. 1	Master Development	28 658	1090	июнь 2023

Данные Knight Frank St. Petersburg

платацию 101800 кв.м апартаментов. Всего в 2018 году планируется сдать 188 000 кв.м. К концу 2018 г. прогнозируются продажи в 48 комплексах апартаментов суммарной площадью 757 000 кв.м. Количество апарт-отелей увеличилось благодаря стремительному появлению новых объектов в формате сервисных апартаментов (для сдачи в аренду), выступающих в качестве альтернативы гостиничному сегменту недвижимости.

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**


Данные Knight Frank St. Petersburg

**РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

По данным Knight Frank Saint Petersburg, объем рынка качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам III квартала 2018 года составляет 3 024 247 кв.м. Объем свободного предложения по итогам первого полугодия 2018 года — 181174 кв.м. Уровень вакантных площадей к концу III квартала 2018 года — 6%, что на 2,1 п.п. меньше, чем по итогам III квартала 2017-го.

В течение I-III кварталов 2018 года введено в эксплуатацию 45 600 кв.м качественной офисной недвижимости, что на 56% меньше, чем за аналогичный период 2017-го. До конца 2018 года ожидается к вводу в эксплуатацию около 100 000-110 000 кв.м без учё-

та площадей «Лахта-центра», однако к указанному сроку прогнозируется готовность не более половины заявленных девелоперами площадей.

За три квартала 2018 года заключено 13 сделок по продаже офисных зданий общей площадью 74 000 кв.м. Более половины проданных объектов относится к классу В и планируется использовать собственниками для собственных нужд. Наиболее крупные инвестиционные сделки с офисной недвижимостью — продажа бизнес-центра Sinop общей площадью 20 200 кв.м и особняка на Большой Морской, 28/13 площадью 6000 кв.м.

Арендные ставки в классе А по итогам первого полугодия 2018 года со-

**ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ТЫС. РУБ./КВ.М**


**ОФИСНЫЕ ОБЪЕКТЫ ПЛОЩАДЬЮ ОТ 10 000 КВ.М,  
ВВЕДЁННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ С III КВАРТАЛА 2017 Г. ПО III КВАРТАЛ 2018 Г.**

Название	Адрес	Класс	Общ. пл. комплекса, кв.м	Арендопригодная площадь офисных помещений, кв.м	Инвестор
RENAISSANCE BUSINESS PARK	ул. Смолячкова, 6/1Б	A	29 175	20 939	Renaissance Development
Сенатор (II очередь)	ул. Чапаева, 15/2В	A	23 884	13 400	ФХК «Империя»
Чкаловский 50	Чкаловский пр., 50	B	19 800	11 675	Tellus Group
ReForma	Стародеревенская ул., 11/2А	B	19 432	14 400	«Евроавто»
Ponomarev Center	Малая Морская ул., 18	A	13 806	8 500	Концерн «Питер»

Данные Knight Frank St. Petersburg

**СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ ПЛОЩАДЬЮ ОТ 10 000 КВ.М,  
ВВЕДЁННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ С III КВАРТАЛА 2017 Г. ПО III КВАРТАЛ 2018 Г.**

Название	Адрес	Класс	Общ. пл. комплекса, кв.м	Фактическая складская пл., кв.м	Инвестор
Петрович	Старо-Паново, Таллинское ш., 155/1	A	19 700	4 000	СТД «Петрович»
Октавиан (корп. 4)	Кузьмоллово, Заводская ул., 3/361А	A	18 840	12 350	«Альянс» (Группа «МСД»)
Петрович	Порошкино, Богородская ул., стр. 3	A	16 712	8 000	СТД «Петрович»
Грандо (3-я оч.)	Почтовая ул., 18б	A	16 500	16 500	«Ас-Магистраль-Сервис»
КУБа	Кубинская ул., 76/7, стр. 1, стр. 2	B	15 000	12 000	Завод торгового оборудования

Данные Knight Frank St. Petersburg

ставляют 1855 руб./кв.м/мес. (включая НДС и операционные расходы), в классе В — 1184 руб./кв.м/мес. Рост по отношению к аналогичному периоду 2017 года — 6,9 и 5% соответственно.

**РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

По данным Knight Frank Saint Petersburg, объём рынка качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга по итогам III квартала 2018 года составляет 3 217 958 кв.м. Объём свободного предложения по итогам первого полугодия 2018 года — 122 517 кв.м. Уровень вакантных площадей к концу III квартала 2018-го — 3,8%, что на 2,2 п.п. меньше, чем по итогам III квартала 2017 года.

До конца 2018 года девелоперами заявлены к вводу в эксплуатацию 14 качественных объектов складской площадью 146 000 кв.м, однако на 60% новых площадей, предназначенных для рынка аренды, найдены

арендаторы, в связи с чем дефицит складских площадей класса А и В сохранится. Суммарная площадь заявленных к вводу в эксплуатацию в 2018 г. складских площадей составляет 175 000 кв.м.

Наиболее крупные инвестиционные сделки продажи в течение I-III кварталов 2018 года: «АКМ Лоджистикс» (63 000 кв.м), «Логистика-Терминал» (10 000 складской площади класса А), завод «Невопласт» в Сосновом Бору (22 000 кв.м).

Арендные ставки в классе А по итогам первого полугодия 2018 года составляют 479 руб./кв.м/мес. (включая НДС и операционные расходы), в классе В — 440 руб./кв.м/мес. Рост по отношению к аналогичному периоду 2017 года — 1,9 и 1% соответственно.

**КРЕАТИВНЫЕ ПРОСТРАНСТВА**

По данным Knight Frank Saint Petersburg, на данный момент в Санкт-Пе-

тербурге насчитывается более 90 креативных пространств суммарной площадью около 800 000 кв.м. Суммарное количество арендаторов, располагающихся в креативных пространствах, — 860.

Креативные пространства подразделяются на различные формы: арт-пространства (80% от общего количества площадей), музеи и концертные, а также театральные площадки (12%), образовательные пространства (1%), антикафе (1%), коворкинг-центры (6%).

Средние ставки аренды в арт-пространствах — 1300 руб./кв.м/мес., в образовательных пространствах — 1150 руб./кв.м/мес, рабочих мест в коворкингах — 700 руб./час, 3300 руб./день и 8150 руб./мес.

Подготовлено  
Knight Frank Saint Petersburg

Данные предоставлены Knight Frank St Petersburg

+7 (812) 363-2222 | spb@ru.knightfrank.com | knightfrank.ru | kf.expert





## МЫ НЕ СОБИРАЕМСЯ ОСТАНАВЛИВАТЬСЯ

вице-президент РГУД,  
генеральный директор Российского аукционного дома  
Андрей Степаненко



**Российский аукционный дом — многопрофильная компания. Она занимается продажами имущества госкорпораций, частных собственников, объектов приватизации, активами предприятий-банкротов и пр. Одно из активно развивающихся направлений — электронные закупки в рамках государственного и муниципального заказа.**

### — Как давно компания работает на рынке электронных закупок?

— С 2012 года мы развиваем направление закупок для компаний с участием в рамках 223-ФЗ. В декабре 2016 года наша компания была включена в перечень площадок для проведения закупок в рамках государственного и муниципального заказа по 44-ФЗ. Мы воспринимаем это как оценку всей нашей деятельности и признанию электронной площадки на самом высоком уровне.

Работать мы фактически начали в октябре 2017-го — около года площадку тестировали, проводился технический аудит и т.п. За год работы мы опередили площадку Татарстана и сегодня занимаем 3,6% рынка и четвертое место по стране. Хорошая динамика, учитывая, что площадка ранее вообще не работала в этом сегменте. В сжатые сроки мы смогли зарекомендовать себя и опередить старейшего конкурента. Этим уже можно похвастаться.

### — Какова следующая цель?

— У нас амбициозные планы. В течение двух лет мы хотим попасть в тройку лидеров. Вслед за этим будем ставить себе цель выйти на первое место.

### — Что для этого делается?

— Выходя на этот рынок, мы стремились делать площадку не хуже, чем у конкурентов. Мы наращивали ресурсы, набирали команду, развива-

ли компетенции. Анализировали сервисы конкурентов, чтобы понять, что нужно клиентам и что ещё можно предложить рынку.

Сейчас мы стремимся быть в авангарде и предлагать клиентам то, что им ещё не предлагают конкуренты или предлагают немногие. Например, в этом месяце мы запустили мобильное приложение — оно есть только у двух площадок из восьми, включённых в федеральный перечень. Это очень удобный и полезный инструмент для заказчика и участника, который позволяет максимально оперативно получать информацию о закупках. Теперь наша площадка в буквальном смысле находится под рукой у клиентов.

**В ТЕЧЕНИЕ ДВУХ ЛЕТ  
МЫ ХОТИМ ПОПАСТЬ  
В ТРОЙКУ ЛИДЕРОВ.  
ВСЛЕД ЗА ЭТИМ  
БУДЕМ СТАВИТЬ  
СЕБЕ ЦЕЛЬ ВЫЙТИ  
НА ПЕРВОЕ МЕСТО**

### — Серьёзная ли конкуренция на рынке?

— Конечно. Изначально площадок было четыре, потом пять, затем добавили нас. Теперь в списке уже восемь операторов. Мы считаем такое количество оптимальным для рынка, позволяющим контролировать качество предлагаемых услуг и развивать конкуренцию.

### — Кто закупается через trade.online.ru?

— По 223-ФЗ мы работаем с такими заказчиками, как «Ростелеком», «Алмаз-Антей». В числе наших клиентов — авиакомпания «Россия» и ряд других.

По 44-ФЗ с нами работают МИД России, Совет Федерации, структуры Росавтодора, правительство ХМАО.

Примечательно, что Москва, где есть собственные площадки, в том числе пользуется и нашими услугами.

Мы являемся единственной зарегистрированной в Санкт-Петербурге площадкой из перечня, и первоочередной задачей для нас является работа на родном рынке — Санкт-Петербурга и Ленинградской области, Северо-Западного региона.

Обороты площадки растут с каждым годом и каждым новым направлением — не только по клиентской базе, но и по количеству процедур, обороту.

### — Чем запомнится уходящий год?

— Весь 2018 год — год турбулентности для всех участников рынка. К сожалению или к счастью, законодатель не даёт нам скучать. Принято и вступило в силу большое количество изменений, которые коснулись и заказчиков, и участников, и операторов. К нашей работе подключили банки, внедрив спецсчета.

### — РАД — многопрофильная структура. Какое место вы отводите в своей работе электронным закупкам?

— Компания действительно разноплановая. То, что бизнес диверсифицирован, позволяет нам достаточно уверенно чувствовать себя на рынке в любой ситуации. Все направления работы развиваются параллельно. При этом мы не собираемся останавливаться. Сегодня нам, безусловно, интересно заниматься электронной площадкой, и нам важно зарекомендовать себя на рынке госзакупок.

**Санкт-Петербург,  
Гривцова пер., д. 5, лит. В  
8 (812) 777-57-57  
[www.auction-house.ru](http://www.auction-house.ru)**

# САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



## KNIGHT FRANK

КОНСАЛТИНГ, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ, ОЦЕНКА

Россия, Санкт-Петербург, 191025, ул. Маяковского, д. 3Б, лит. А, БЦ Alia Tempora  
8 (812) 363-22-22  
spb@ru.knightfrank.com  
[www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)



## MARIS В АССОЦИИ С CBRE

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, БРОКЕРИДЖ, КОНСАЛТИНГ

Россия, Санкт-Петербург, 191025, Невский пр., д. 104, лит. А, БЦ Tempo  
8 (812) 421-70-69  
maris@maris-spb.ru  
[www.maris-spb.ru](http://www.maris-spb.ru)



## MAXIMA LEGAL, ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

Россия, Санкт-Петербург, 191028, Литейный пр., д. 26  
8 (812) 454-22-14  
office@maximalegal.ru  
[www.maximalegal.ru](http://www.maximalegal.ru)



## NAVIS DEVELOPMENT GROUP

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ, СТРОИТЕЛЬСТВО, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Санкт-Петербург, 190068, Лермонтовский пр., д. 35  
8 (812) 702-38-38  
info@ndg.ru  
[www.ndg.ru](http://www.ndg.ru)



## PROFMAN, УК

ЭКСПЛУАТАЦИЯ, УПРАВЛЕНИЕ, ИТ, ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ

Россия, Санкт-Петербург, 195112, Новочеркасский пр., д. 33  
8 (812) 320-14-50  
office@profman.ru  
[www.profman.ru](http://www.profman.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](http://www.setlgroup.ru)



## TIKKANEN ARCHITECTS

АРХИТЕКТУРА

Россия, Санкт-Петербург, 191025, Невский пр., д. 102, лит. С, БЦ «Вестник»  
8 (812) 644-65-21  
info@tikkanen.ru  
[www.tikkanen.ru](http://www.tikkanen.ru)



## VALO

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ, УПРАВЛЕНИЕ

Россия, Санкт-Петербург, 192102, ул. Салова, д. 61  
8 (812) 411-00-00  
info@valoapart.ru  
[www.valoapart.ru](http://www.valoapart.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](http://www.arhmc.ru)



## АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ ЮСУПОВА

АРХИТЕКТУРА, ДЕВЕЛОПМЕНТ, РЕДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ

Россия, Санкт-Петербург, 191180, Бородинская ул., д. 1/88, лит. А  
8 (812) 635-87-77  
info@yusarch.ru  
[www.yusarch.ru](http://www.yusarch.ru)



## БЕЙКЕР И МАКЕНЗИ

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

Россия, Санкт-Петербург, 190000, пер. Гривцова, д. 4А, ДК BolloevCenter  
8 (812) 303-90-00  
st.petersburg@bakermckenzie.com  
[www.bakermckenzie.com](http://www.bakermckenzie.com)



## БОНАВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Россия, Санкт-Петербург, 191025, Невский пр., д. 114-116, лит. А  
8 (812) 329-92-25  
mediaru@bonava.com  
[www.bonava.ru](http://www.bonava.ru)



АПАРТ-КОМПЛЕКС ПО-ФИНСКИ



## АПАРТ OR NOT АПАРТ?

**Рост продаж и объёма предложения в сегменте апартаментов в России бьёт все рекорды. Хотя это и новый для рынка формат, за несколько лет он прочно занял свои позиции. В чём его главные преимущества перед другой недвижимостью? Рассмотрим основные параметры на примере лучшего строящегося апарт-комплекса в Санкт-Петербурге по версии ежегодного Национального конкурса в сфере недвижимости, строительства и ипотеки CREDO-2018 — VALO.**

### Локация, локация и ещё раз локация

Железное для всей недвижимости правило в случае с апарт-отелями приобретает новое звучание. Такие проекты во многом рассчитаны на кратко- и среднесрочное проживание, и правильное расположение — дело чести. Мало кто из гостей захочет разбираться в локации.

Остановки, гипермаркеты, рестораны и спортзалы — всё должно быть в шаговой доступности. А ещё лучше — в самом проекте. Рассмотрим наш пример. Апарт-комплекс VALO расположен во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга напротив ст. м. «Бухарестская». Это территория с уже сложившейся транспортной, социальной и иной инфраструктурой, необходимой для комфортной жизни в мегаполисе. В комплексе предусмотрены подземный паркинг на 270 мест, закрытый охраняемый двор с фонтаном, фитнес-клуб с бассейном, рестораны, а также зона лобби — одна из самых стильных и просторных среди петербургских апарт-отелей.

### Все дороги ведут...

Успешный апарт-отель должен быть расположен в таком месте, чтобы бы-

ло удобно добираться в любую точку города. К примеру, от VALO (благодаря расположению у ст. м. «Бухарестская») до исторического центра — всего 15–20 минут.

Для тех, кто предпочитает собственное авто, также есть возможности: рядом с комплексом находится удобная транспортная развязка. До аэропорта Пулково 30 минут, а до Московского, Витебского и Финляндского вокзалов — 20 минут. Путь до Морского вокзала не превысит получаса, чуть меньше займёт дорога до въезда на КАД или ЗСД.

Хорошо развита и сеть общественного транспорта. Многочисленные маршруты проходят непосредственно у комплекса. VALO — удачный пример транспортного обеспечения проекта, а это один из гарантов стабильно высокого потока гостей.

### Сервис, как в гостинице

Все мы хотим свести бытовые хлопоты к минимуму, и в апарт-отелях для этого есть всё. И даже больше. Так, жить в VALO — это как задержаться в хорошем отеле. Собственникам, которые собираются сдавать свои апартаменты в аренду, в комплексе VALO предлагают услуги профессиональной управляющей компании. Она возьмёт на себя все заботы по работе с гостями.

Таким образом, кроме фитнес-центра, SPA, бассейна, ресторанов и кафе, гостям всегда будут доступны клининг, химчистка, доставка еды и многое другое.

### Безопасность на уровне

Всё большее внимание в наше время мы уделяем безопасности. В этом вопросе апарт-отели уверенно обгоняют традиционные жилые комплексы. Речь идёт не только о личной безопасности гостей, которая обеспе-

чивается круглосуточной охраной, системой видеонаблюдения, закрытым двором и системой контроля доступа. Что касается финансовой безопасности, в случае с VALO гарантом безопасности вложения средств на этапе строительства выступает генеральный подрядчик проекта — ООО «Лемминкяйнен строй» (входит в состав финского концерна YIT).

### Немного о доходности

Последний в списке, но далеко не последний по важности пункт. Доходность и ликвидность апартаментов выше, чем у традиционных квартир. Этот тезис неоднократно доказан на практике: на этапе строительства стоимость апартаментов ниже, чем квартир, а после — значительно выше. Причём их, как и квартиру, можно приобрести в рассрочку или кредит.

Более того, инвестиции в квартиру приносят всего 4–6% в год, тогда как в апартамент — порядка 8–17%. К тому же в апарт-комплексах можно воспользоваться программами доходности. У VALO их три: VALO Classic (долгосрочная аренда, доход от 9%), VALO Progressive (краткосрочная аренда, доход от 14%), VALO Garant (гарантированный доход от 29 тыс. руб. в месяц).

Споры о формате апартаментов до сих пор много, но уже сложившаяся практика говорит о том, что многие из них пусты. Сегмент активно развивается и в дальнейшем не будет сдавать темпов. Главное — правильно выбрать проект!

[valoapart.ru](http://valoapart.ru)  
8 (812) 411-00-00  
[info@valoapart.ru](mailto:info@valoapart.ru)

# САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

## **BORENIUS** БОРЕНИУС АТТОРНЕЙС РАША ЛТД

КОНСАЛТИНГ, ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ  
Россия, Санкт-Петербург, 191186,  
Малая Конюшенная ул., д. 1/3А  
8 (812) 335-22-20  
inforussia@borenius.com  
[www.borenius.com](http://www.borenius.com)



## **БТК ДЕВЕЛОПМЕНТ**

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ,  
ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Санкт-Петербург, 190000,  
Галерная ул., д. 10  
8 (812) 332-61-03  
info@btkdevelopment.ru  
[www.btkdevelopment.ru](http://www.btkdevelopment.ru)



## **БФА-ДЕВЕЛОПМЕНТ**

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ДЕВЕЛОПМЕНТ  
Россия, Санкт-Петербург, 191014,  
ул. Восстания, д. 18, лит. А  
8 (812) 210-36-68  
sales@bfa-d.ru  
[www.bfa-d.ru](http://www.bfa-d.ru)



## **БЮРО ТЕХНИКИ**

ПРОЕКТИРОВАНИЕ/ВМ, ИНЖИНИРИНГ,  
ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩИЕ ТЕХНОЛОГИИ,  
СЕРТИФИКАЦИЯ

Россия, Санкт-Петербург, 196084,  
Цветочная ул., д. 25, лит. Ж  
8 (812) 777-79-79  
info@bt-comfort.ru  
[www.bt-comfort.ru](http://www.bt-comfort.ru)  
[www.abxm.ru](http://www.abxm.ru)



**Волховец**

## **ВОЛХОВЕЦ, ПК, ООО**

ПРОИЗВОДСТВО И ПРОДАЖА  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ДВЕРЕЙ  
И ИНТЕРЬЕРНЫХ РЕШЕНИЙ

Россия, Великий Новгород, 173008,  
Сырково шоссе, д. 24  
8 (8162) 94-46-40  
www.volhovec.ru  
corp@volhovec.natm.ru

Федеральная компания «ВОЛХОВЕЦ» обладает 25-летним опытом работы на дверном рынке. Особенно тщательно подходу к проработке дизайнерских и технических вопросов, мы рассматриваем творческий процесс как неотъемлемое условие для создания продукции высшего качества. Наше предложение для комплектации объектов основано на поиске наиболее эффективных решений, обеспечивающих снижение затрат и максимально быстрый возврат инвестиций, но в то же время соответствующих необходимому стилистическому решению с учётом современных требований, касающихся строительства, модернизации и реконструкции объектов.  
«ВОЛХОВЕЦ» — ДВЕРИ, СИСТЕМЫ, РЕШЕНИЯ



## **ВТБ-ДЕВЕЛОПМЕНТ**

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
РЕДЕВЕЛОПМЕНТ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Санкт-Петербург, 191144,  
Дегтярный пер., д. 11, лит. Б  
8 (812) 329-22-19  
info@vtbd.ru  
[www.vtb-development.ru](http://www.vtb-development.ru)



## **ГАЗПРОМБАНК ИНВЕСТ СЕВЕРО-ЗАПАД**

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ, УПРАВЛЕНИЕ  
ИНВЕСТИЦИЯМИ, ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

Россия, Санкт-Петербург, 194044,  
Б. Сампсониевский пр., д. 28, корп. 2,  
лит. Д, БЦ Mezon Plaza, оф. 600  
8 (812) 606-00-00  
info@gpbi.ru  
[www.gpbi.ru](http://www.gpbi.ru)



## **ГОРОД-СПУТНИК «ЮЖНЫЙ»**

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](http://www.startdevelop.com)



## **ГРУППА RBI**

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ,  
УПРАВЛЕНИЕ АПАРТ-ОТЕЛЯМИ

Россия, Санкт-Петербург, 199004,  
В.О., Малый пр., д. 22А, лит. А,  
БЦ «Соверен»  
8 (812) 327-32-20  
rbi-spb@rbi.ru  
[www.group.rbi.ru](http://www.group.rbi.ru)



## **ГРУППА «ЭТАЛОН»**

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,  
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия, Санкт-Петербург, 197348,  
Богатырский пр., д. 3, корп. 3  
8 (812) 342-33-33  
office@etalongroup.com  
[www.etalongroup.ru](http://www.etalongroup.ru)



## **ГРУППА «ЯРД»**

ДЕВЕЛОПМЕНТ, РЕДЕВЕЛОПМЕНТ,  
УПРАВЛЕНИЕ, ЗАСТРОЙЩИК

Россия, Санкт-Петербург, 191028,  
Литейный пр., д. 26  
8 (812) 325-00-00  
sale@yard.ru  
[www.yard.ru](http://www.yard.ru)

генеральный директор,  
управляющий партнёр Zenith PM  
Наталья Скаландис,  
управляющий партнёр Zenith PM  
Илья Андреев



**Осенью 2018 г. компании исполнился год, расскажите о ваших достижениях?**

**Наталья Скаландис:**

Год назад мы строили достаточно амбициозные планы, формулировали их в цифрах. Мы достигли планируемых показателей: получили в управление два апарт-отеля на стадии запуска и взяли в сопровождение ещё несколько проектируемых объектов.

Общий объём номерного фонда, который находится у нас в сопровождении, превысил ожидаемую планку в 2500 номеров. За прошедший период мы утвердились во мнении, что специализация, сопровождаемая профессионализмом, должна быть превыше всего.

**Илья Андреев:**

Хочется отметить, что мы работаем в туристическом сегменте и поэтому прошли сертификацию звёздности с нашими апарт-отелями и планируем то же самое с новыми проектами. Все достижения соответствуют планам и в каких-то моментах даже превосходят их. Например, мы вышли на продажу апартаментов оптом, на что изначально даже не замахивались.

**Какие неожиданные открытия вы совершили за время работы под брендом Zenith PM?**

**Наталья Скаландис:**

Принципы, которыми я руководствовалась ранее в работе: быть честной перед собой и партнёром, открыто вести диалог даже в самых сложных ситуациях, — подтвердили свою актуальность. Когда управляешь собственным бизнесом, то они становятся жёстче. К сожалению, не всегда этими принципами руководствуются и другие люди, поэтому из разочарований: странное поведение профессионалов, большое количество сплетен и несдержанные обещания.

Из приятных открытий могу отметить взаимодействие с нашими партнёрами. Это действительно надёжные профессионалы. За год работы у нас не возникало каких-то недопониманий. Мы гордимся нашими партнёрами и объектами, которые сопровождаем. Я благодарна всем, кто в нас верил, поддерживал и помогал словом или делом, рекомендациями или подставляя своё дружеское плечо.

**Илья Андреев:**

Очень тревожное открытие — это масштаб и скорость развития рынка апарт-отелей. На нём всё ещё большую долю занимает псевдожильё. Происходит это в силу отсутствия регулирования и относительной свободы. С точки зрения рекламных кампаний и маркетинга, происходит активное

размытие формата. Мы видим жёсткую борьбу рекламных обещаний, и неясно, каким образом они будут реализованы в дальнейшем.

С другой стороны, 2018 год показал, что апарт-отели под управлением профессионального оператора стали в один ряд с гостиницами и заняли своё место в нише гостеприимства. И уже дышат в затылок объектам под международными отельными брендами. Кстати, последние этого уже не отрицают и видят в нас полноценных конкурентов.

**Поделитесь планами дальнейшего развития компании?**

**Илья Андреев:**

План у нас один — качественное управление, мы всё так же не смотрим в сторону псевдожилья и оставляем за собой право отказаться от участия в проектах, в которых мы не видим отельного потенциала. Для нас важно оставаться в некоем роде законодателями мод на рынке апарт-отелей, внедряя новые технологии и формируя продукт как для инвесторов, так и для гостей.

**Наталья Скаландис:**

Год назад мы сделали правильный выбор, пустившись в свободное плавание по морю рынка апарт-отелей. Он продолжает развиваться и ещё находится на пути к своему пику. И, как сказал Илья, мы рады, что вносим вклад в его формирование. Я с уверенностью могу заявить, что каждый наш объект, как ребёнок, личность со своим характером. Мы приверженцы того, чтобы среди проектов не было клонов. Уникальность и здоровая конкуренция — это основа развития и успешной работы всех участников рынка апарт-отелей. Мы как управленцы нескольких проектов разных девелоперов прекрасно понимаем, что их особенности и сильные стороны помогают выдержать любую конкуренцию и даже перевести её в русло взаимовыгодной работы и дружбы! И это прекрасно, хоть и очень сложно: постоянная борьба, работа команды над самосовершенствованием и поиском новых решений.

Мы рады, что намеченная в начале года тенденция на рост объёма апарт-отелей подтвердилась и нашла отклик не только в Москве и Санкт-Петербурге, но и в ряде городов-миллионников. Мы видим в этих городах перспективы как с инвестиционной, так и с туристической стороны и поэтому открыли филиал в Нижнем Новгороде.

[www.uk-z.ru](http://www.uk-z.ru)  
**8 (812) 320-11-00**  
[office@uk-z.ru](mailto:office@uk-z.ru)

# САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



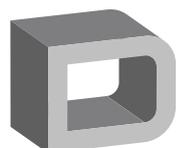
## ГУИОН, ГУП

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,  
ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ОЦЕНКА  
Россия, Санкт-Петербург, 191014,  
ул. Маяковского, д. 19/15  
8 (812) 777-51-11  
info@guion.spb.ru  
[www.guion.spb.ru](http://www.guion.spb.ru)



## ДОВЕРИЕ, ГК

ГРУППА КОМПАНИЙ  
ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ, ИТ-ТЕХНОЛОГИИ  
В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ  
Россия, Санкт-Петербург, 197198,  
Кронверкский пр., д. 65  
8 (812) 498-04-98  
info@doverie-group.ru  
[www.doverie-group.ru](http://www.doverie-group.ru)



**ДЭСКОН**  
пост-напряженный бетон

## ДЭСКОН ПРО

АРХИТЕКТУРА, ПРОЕКТИРОВАНИЕ,  
ИНЖИНИРИНГ  
Россия, Санкт-Петербург, 195027,  
Магнитогорская ул., д. 11, лит. А,  
оф. 721  
8 (812) 456-71-14  
info@descon-pro.ru  
[www.descon-pro.ru](http://www.descon-pro.ru)



## ДЭФО – САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ТОРГОВЛЯ МЕБЕЛЬЮ  
Россия, Санкт-Петербург, 194044,  
Менделеевская ул., д. 5  
8 (812) 448-89-70  
korp\_spb@defo.ru  
[www.defo.ru](http://www.defo.ru)



**ЕВРОСТРОЙ**

## ЕВРОСТРОЙ

ЭКСПЛУАТАЦИЯ,  
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ,  
ЗАСТРОЙЩИК  
Россия, Санкт-Петербург, 197110,  
Вязовая ул., д. 10, лит. А, пом. 55Н  
8 (812) 703-47-99  
info@esgroup.ru  
[www.esgroup.ru](http://www.esgroup.ru)



## ЕГОРОВ, ПУГИНСКИЙ, АФАНАСЬЕВ И ПАРТНЁРЫ, АДВОКАТСКОЕ БЮРО

КОНСАЛТИНГ, ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ  
Россия, Санкт-Петербург, 191186,  
Невский пр., д. 24  
8 (812) 322-96-81  
spb\_office@epam.ru  
[www.epam.ru](http://www.epam.ru)



## ЖУРНАЛ «ЖИЛАЯ СРЕДА» / МЕДИАГРУППА «ФАЙНСТРИТ»

СМИ, PR-КОНСАЛТИНГ, ОРГАНИЗАЦИЯ  
МЕРОПРИЯТИЙ И ФЕСТИВАЛЕЙ  
Россия, Санкт-Петербург, 197101,  
Каменноостровский пр., д. 26-28, оф. 3  
8 (812) 438-15-38  
pr@fsmedia.ru  
[www.finestreet.ru](http://www.finestreet.ru)  
[www.deisgn-navigator.ru](http://www.deisgn-navigator.ru)



## ЗЕНИТ, ОПЕРАТОР АПАРТ-ОТЕЛЕЙ

УПРАВЛЕНИЕ, КОНСАЛТИНГ,  
УПРАВЛЕНИЕ ЧАСТНЫМИ ИНВЕСТИЦИЯМИ  
Россия, Санкт-Петербург, 191028,  
Фушшатская ул., д. 23, лит. А, оф. 3  
8 (812) 320-11-00  
office@uk-z.ru  
[www.uk-z.ru](http://www.uk-z.ru)



## ИКСПИ-ГРУПП

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО,  
АРХИТЕКТУРА, ЭКСПЛУАТАЦИЯ  
Россия, Санкт-Петербург, 192289,  
Бухарестская ул., д. 1  
8 (812) 677-53-22  
info@xp-group-spb.ru  
[www.xp-group-spb.ru](http://www.xp-group-spb.ru)



## ИНСТИТУТ «ЛЕНГИПРОГОР»

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ  
ПЛАНИРОВАНИЕ, РЕДЕВЕЛОПМЕНТ,  
АРХИТЕКТУРА, ПРОЕКТИРОВАНИЕ  
Россия, Санкт-Петербург, 196191,  
Бассейная ул., д. 21, лит. А, пом. 33Н  
8 (812) 337-17-11  
mail@lengiprogor.ru  
[www.lengiprogor.ru](http://www.lengiprogor.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  
mail@ipp.spb.ru  
[www.ipp.spb.ru](http://www.ipp.spb.ru)



## ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ «УРБАНИКА»

КОНСАЛТИНГ, АРХИТЕКТУРА, ПРОЕКТИРОВАНИЕ  
Россия, Санкт-Петербург, 190013,  
наб. р. Фонтанки, д. 108, лит. А, оф. 4  
8 (812) 418-25-80  
info@urbanica.spb.ru  
[www.urbanica.spb.ru](http://www.urbanica.spb.ru)



**ДЕЛИКАТНЫЙ®  
ПЕРЕЕЗД**  
spb-pereezd.ru

**ПЕРЕЕЗЖАЙТЕ ЛЕГКО,  
ЗАБОТЫ МЫ БЕРЕМ НА СЕБЯ!**



**18 ЛЕТ**

успешной работы в профессиональной организации офисных переездов

**24**

часа в сутки  
мы качественно  
выполняем работы  
по организации  
переездов

**45**

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

# САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



## ИОЛА

КОНСАЛТИНГ, ОЦЕНКА

Россия, Санкт-Петербург, 194044,  
Выборгская наб., д. 47/27  
8 (812) 498-66-37  
iola@iola.pro  
[www.iola.pro](http://www.iola.pro)



## КАЧКИН И ПАРТНЁРЫ, АДВОКАТСКОЕ БЮРО

ЮРИДИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

Россия, Санкт-Петербург, 191014,  
Парадная ул., д. 7, БЦ «Орлов», оф. 22  
8 (812) 602-02-25  
info@kachkin.ru  
[www.kachkin.ru](http://www.kachkin.ru)



## КВС, ГК

ЗАСТРОЙЩИК, ДЕВЕЛОПЕР, ПРОЕКТИРОВЩИК,  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК

Россия, Санкт-Петербург, 194292,  
5-й Верхний пер., д. 1, корп. 5, лит. А  
8 (812) 210-23-15  
sale@kvsspb.ru  
[www.kvsspb.ru](http://www.kvsspb.ru)



## КЛУБ «ЗАРЕЧЬЕ», УК

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, КОНСАЛТИНГ,  
БРОКЕРИДЖ

Россия, Санкт-Петербург, 197198,  
Мытнинская наб., д. 5, лит. А  
8 (812) 449-70-71  
info@clubzarechie.ru  
[www.clubzarechie.ru](http://www.clubzarechie.ru)



## КОЛВЭЙ, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ,  
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия, Санкт-Петербург, 191036,  
Невский пр., д. 120  
8 (812) 700-50-50  
info@kolway.ru  
[www.kolway.ru](http://www.kolway.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  
ssm@kg5.ru



## КРАСНАЯ СТРЕЛА, СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ,  
ИНВЕСТИЦИИ, ЗАСТРОЙЩИК

Россия, Санкт-Петербург, 197183,  
Дибуновская ул., д. 22, лит. А, пом. 6Н  
8 (812) 210-42-38  
n@1strela.ru  
[www.1strela.ru](http://www.1strela.ru)



## КРАШМАШ, ГК

ДЕМОНТАЖ, ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ  
СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ

Россия, Санкт-Петербург,  
192007, Лиговский пр., д. 150,  
БЦ «Лиговский 150»  
(812) 448-64-40  
info@crushmash.ru  
[www.crushmash.ru](http://www.crushmash.ru)



## ЛЕНРУССТРОЙ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО

Россия, Санкт-Петербург, 198323,  
Красносельское ш., д. 54/3, оф. 576  
8 (812) 456-24-56  
op@lenrusstroy.ru  
[www.lenrusstroy.com](http://www.lenrusstroy.com)



## ЛЕНСТРОЙТРЕСТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ, ИНВЕСТИЦИИ  
В НЕДВИЖИМОСТЬ, СТРОИТЕЛЬСТВО

Россия, Санкт-Петербург, 191186,  
Миллионная ул., д. 8  
8 (812) 654-32-10  
pr@78stroy.ru  
[www.6543210.ru](http://www.6543210.ru)



## ЛОМО-НЕДВИЖИМОСТЬ, УК

УПРАВЛЕНИЕ, КОНСАЛТИНГ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Санкт-Петербург, 194044,  
Чугунная ул., д. 20  
8 (812) 324-85-02  
info@lomo-estate.ru  
[www.lomo-estate.ru](http://www.lomo-estate.ru)



## МАВИС

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, АГЕНТСТВО  
НЕДВИЖИМОСТИ, ИНВЕСТИЦИИ  
В НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия, Санкт-Петербург, 198096,  
дорога на Турухтанные острова, д. 6  
8 (812) 448-87-57  
info@mavis.ru  
[www.mavis.ru](http://www.mavis.ru)

## ОГНИ ЗАЛИВА — квартиры с полной отделкой в готовых и строящихся домах в Красносельском районе Санкт-Петербурга.

Жилой комплекс «Огни залива» — современный проект комплексного освоения территорий, включающий в себя: жилые здания, школу, дошкольные образовательные учреждения, торгово-развлекательный центр, почтовое отделение, поликлинику, магазины. ЖК возводится на юге Санкт-Петербурга, на первой линии Финского залива и Дудергофского канала на участке, ограниченном

Проект реализуется в четыре очереди строительства. II очередь комплекса (корпуса 14 и 15) вводится в эксплуатацию во II и IV кварталах 2020 года. Дома сохраняют средиземноморский стиль и конструктивные особенности проекта — монолитный каркас и навесные вентилируемые фасады. По запросам покупателей увеличены площади кухонь и ванных комнат. В подземные паркинги спускаются малошумные лифты. Входы в парадные — со двора. Продажа квартир по ДДУ (ФЗ 214).

Ленинским проспектом, проспектом Героев, улицей Маршала Захарова и Балтийским бульваром. Красносельский район выделяется крайне благоприятной экологической ситуацией: чистый воздух, водная гладь, роскошный Южно-Приморский парк создают неповторимую атмосферу уюта и спокойствия.

I очередь комплекса (корпуса: 10, 11, 12) введена в эксплуатацию в 2016 году — дома заселены, детские сады открыты, работает эффективная управляющая компания. Проект удостоен высшей награды конкурса Facade Innovations Awards 2017 за лучшие инновационные фасады. Уникальная архитектура в средиземноморском стиле от «Архитектурной Студии 44» стала украшением всего побережья. Продажа готовых квартир ведется по договору купли-продажи.



### ОГНИ ЗАЛИВА

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
КОМФОРТ-КЛАССА

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,  
ПР. ГЕРОЕВ/  
ЛЕНИНСКИЙ ПР.



ФИНСКИЙ ЗАЛИВ

БАЛТИЙСКИЙ Б-Р.

ДУДЕРГОФСКИЙ КАНАЛ

УЛ. МАРШАЛА ЗАХАРОВА

**I ОЧЕРЕДЬ**

Дома сданы  
и заселены

10

11

12

15

14

**II ОЧЕРЕДЬ**

Срок ввода  
в эксплуатацию  
II и IV кв. 2020 г.

ЛЕНИНСКИЙ ПР.

М

ПР. ГЕРОЕВ

Воспользуйтесь  
приложением  
дополненной  
реальности (AR)  
«Огни залива»

[ognizaliva.ru/ar](http://ognizaliva.ru/ar)

iOS

Android



0+

Адрес строительства II очереди  
ЖК «Огни залива»: Санкт-Петербург,  
Ленинский проспект, участок 247 и  
248 (северо-западнее пересечения  
улицы Доблести и улицы Маршала  
Захарова). Срок ввода в эксплуатацию  
корпуса 15 — IV кв. 2020 г., корпуса 14 —  
II кв. 2020 г. ФЗ 214.

Застройщик ООО «Дудергофский проект».  
Проектная декларация объекта на сайте  
[www.ognizaliva.ru](http://www.ognizaliva.ru)



Офисы продаж:

- центральный: ул. Восстания, 18
- на объекте: у дома 27 по пр. Героев

+7 812 611 0550

[ognizaliva.ru](http://ognizaliva.ru)

# САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

## МЕГАМЕЙД

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ,  
ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК  
Россия, Санкт-Петербург, 197022,  
пр. Медиков, д. 9, лит. Б, БЦ «Инженер»  
8 (812) 438-77-88  
megamade@megamade.ru  
[www.megamade.ru](http://www.megamade.ru)

## МАКСИМУМ LIFE DEVELOPMENT

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
СТРОИТЕЛЬСТВО  
Россия, Санкт-Петербург, 199106,  
26-я линия В.О., д. 15, лит. А, корп. 2,  
БЦ «Биржа», оф. 913  
8 (812) 322-98-08  
info@dcmmaximum.ru  
[www.maximum.life](http://www.maximum.life)

## НАЦИОНАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА

КОНСАЛТИНГ, СОПРОВОЖДЕНИЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВА, ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ  
Россия, Санкт-Петербург, 191036,  
5-я Советская ул., д. 15-17/12  
8 (812) 448-89-29  
info@nksrf.ru  
[www.nksrf.ru](http://www.nksrf.ru)

## NAYADA

МЕБЕЛЬ ДВЕРИ ПЕРЕГОРОДКИ  
ОФИСНЫЕ ПЕРЕГОРОДКИ,  
ОФИСНЫЕ ДВЕРИ И МЕБЕЛЬ  
Россия, Санкт-Петербург, 191119,  
ул. Марата, д. 69/71, оф. 203  
8 (812) 449-10-90  
info@nayadaneva.ru  
[www.nayada-neva.ru](http://www.nayada-neva.ru)

## NMARKET.ПРО

СИСТЕМА БРОНИРОВАНИЯ НЕВОСТРОЕК  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СИСТЕМА БРОНИРОВАНИЯ  
НОВОСТРОЕК  
Россия, Санкт-Петербург, 191186,  
Невский пр., д. 11/2, пом. 46  
8 (812) 748-21-23  
pr@nmarket.pro  
[www.nmarket.pro](http://www.nmarket.pro)



## ОБЪЕДИНЕНИЕ АРХИТЕКТУРНЫХ МАСТЕРСКИХ, НП

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, АРХИТЕКТУРА,  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО  
Россия, Санкт-Петербург, 190000,  
Большая Морская ул., д. 52  
8 (812) 312-59-17  
oam\_annual@mail.ru  
[www.oam.su](http://www.oam.su)

## ОЙКУМЕНА ОЙКУМЕНА

ДЕВЕЛОПМЕНТ  
Россия, Санкт-Петербург, 197341,  
пр. Королёва, д. 53  
8 (812) 670-07-10  
info@oikumena.com  
[www.oikumena.com](http://www.oikumena.com)

## OKHTA GROUP

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ  
В НЕДВИЖИМОСТЬ  
Россия, Санкт-Петербург, 195067,  
ул. Маршала Тухачевского, д. 27,  
корп. 2  
8 (812) 324-05-24  
info@okhta.com  
[www.okhta.com](http://www.okhta.com)

## ПЕРВОЕ КАДАСТРОВОЕ БЮРО

КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ, ГЕОДЕЗИЯ,  
ТОПОГРАФИЧЕСКАЯ СЪЁМКА  
Россия, Санкт-Петербург, 197198,  
ул. Маркина, д. 16а, пом. 1Н  
8 (812) 363-20-32  
1kadastr@pogreshnosti.net  
[www.пкб.пф](http://www.пкб.пф)

## ПИОНЕР, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ  
Россия, Санкт-Петербург, 194358,  
ул. Хошимина, д. 16, апарт-отель YE'S  
8 (812) 320-26-23  
office@pioneer.ru  
[www.pioneer.ru](http://www.pioneer.ru)

## ПРИМА МЕНЕДЖМЕНТ, УК

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ,  
СТРОИТЕЛЬНЫЕ И РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ,  
КОНСАЛТИНГ  
Россия, Санкт-Петербург, 195279,  
шоссе Революции, д. 69  
8 (812) 309-18-71  
rrr@prima1.ru  
[www.prima1.ru](http://www.prima1.ru)

## ПСС ГРАЙТЕК

КОНСАЛТИНГ, СОПРОВОЖДЕНИЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВА, ИНЖИНИРИНГ, ОБУЧЕНИЕ  
Россия, Санкт-Петербург, 191040,  
Лиговский пр., д. 56, лит. Г  
8 (812) 622-10-14  
cad@pss.spb.ru  
[www.pss.spb.ru](http://www.pss.spb.ru)

# ДЕВЕЛОПЕРЫ БУДУТ АКТИВНЕЕ ПРИВЛЕКАТЬ УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ

генеральный директор  
ГК «Юнисервис»  
Андрей Лунтовский



**От первого лица:** Генеральный директор ГК «Юнисервис» Андрей Лунтовский рассказывает о трендах отрасли, раскрывает секреты, как создать «дом мечты», и делится опытом, как в информационную эпоху общаться с собственниками.

## О рынке услуг по управлению недвижимостью

— Сейчас рынок претерпевает значительные изменения. В последние три года число управляющих компаний уменьшается. Государство вводит новые механизмы регулирования деятельности УК, и немногие могут соответствовать всем требованиям. Небольшие компании начинают объединяться с более крупными, и если тенденция сохранится, то вскоре мы увидим несколько крупных игроков, которые распределят между собой весь жилой фонд Москвы.

## О сотрудничестве девелоперов и управляющих компаний

— Девелоперы начинают осознавать важность постпродажных отношений с клиентами. Хорошее сервисное обслуживание обычно гарантирует увеличение продаж в будущем. Заботясь о комфорте владельцев недвижимости, мы предлагаем привлекать управляющие компании уже на этапе строительства. Оказывая консалтинговые услуги во время строительства дома, управляющая компания уменьшит время на решение поставленных задач в период эксплуатации, потому что уже будет в курсе всех нюансов конструкции здания. Если на этапе строительства клиенты будут знать, что об их доме будет заботиться профессиональная УК, объект может пользоваться большим потребительским спросом. Создав кооперацию с застройщиками, мы сможем создать «дом мечты». В нём будет комфор-

тно жить, его будет дешевле обслуживать, а аварийность будет сведена к минимуму.

## О мировых трендах

— Тренд XXI века — забота об экологии. Правительство Москвы разрабатывает экологическую стратегию, один из пунктов которой — внедрение системы раздельного сбора отходов. Мы уже ввели данную систему в ЖК «Чемпион парк» и собираемся внедрить её и в остальных комплексах. В «Юнисервис» мы заинтересованы в том, чтобы наши собственники разделяли наши ценности, поэтому мы проводим экологические праздники, рассказываем о том, как мы можем заботиться об окружающей среде. В наших комплексах созданы все условия по сбору опасных бытовых отходов. В наших социальных сетях всегда можно найти актуальную информацию о том, как компания решает экологические проблемы в комплексах.

## Об уникальности объектов

— Мы ставим перед собой задачу сделать из каждого нашего комплекса уникальный объект. Сейчас мы разрабатываем проект по благоустройству ЖК «Литератор». Мы планируем построить детские площадки и развлекательные зоны для отдыха. Дополнительно будет разработан план озеленения. Главная задача проекта — создать все необходимые условия для образования комьюнити (community — группа людей, объединённых общими интересами и увлечениями — прим. ред.). После создания нужной инфраструктуры люди смогут проводить свободное время вместе, и в наших комплексах будет максимально комфортно жить. Для этого мы привлекли команду архитекторов, которые работали над благоустройством Казани.

## О современных технологиях

— Высокие покупательские запросы сформировали необходимость в качественном и удобном сервисе. Сейчас мы работаем над установкой интеллектуальных домофонов, которые будут совершать видеозвонок на мобильный телефон и показывать владельцам, кто к ним пришёл. С помощью телефона можно будет также открывать дверь в подъезд. Ещё одна разработка, которая уже существует в ЖК «Доминион», это система подачи заявок на пропуск для гостей, объединённая с системой распознавания автомобильных регистрационных номеров и системой контроля доступа.

Мы стремимся к автоматизации процессов по обслуживанию дома: у всех жильцов есть доступ в личный кабинет на сайте, где можно отследить начисления, подключить автоплатёж, внести показания счётчиков, посмотреть историю платежей. Также для удобства наших собственников мы разработали мобильное приложение, в котором есть все функции личного кабинета. Кроме того, нами активно развиваются всевозможные каналы связи: «Юнисервис» есть в Facebook, Instagram, WhatsApp. Также мы используем традиционный способ связи — круглосуточный контактный центр.

## О планах на 2019 год

— В следующем году мы планируем не останавливаться на достигнутом. ГК «Юнисервис» уже 13 лет на рынке, и каждый год мы ставим перед собой амбициозные цели, чтобы создавать ещё более комфортные условия для наших собственников. В штате «Юнисервис» — 700 квалифицированных специалистов, каждый из которых работает, чтобы качество обслуживания наших объектов было на самом высоком уровне.

# САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



## РАЗМАХ ГП

ПРЕДПРОЕКТНАЯ ПОДГОТОВКА,  
ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ИНЖИНИРИНГ,  
КОНСАЛТИНГ

Россия, Санкт-Петербург, 195027,  
Магнитогорская ул., д. 23/1, лит. А,  
БЦ «Магнитка», оф. 405  
8 (800) 333-59-52  
pr@raz-max.com  
[www.raz-max.com](http://www.raz-max.com)



## РЕСПЕКТ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ОЦЕНКА

Россия, Санкт-Петербург, 190000,  
пер. Гривцова, д. 5  
8 (812) 677-67-78  
info@respect-spb.ru  
[www.respect-spb.ru](http://www.respect-spb.ru)



## РОКЕТ ГРУП

СТРАТЕГИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
ИННОВАЦИИ

Россия, Санкт-Петербург, 197101,  
Каменноостровский пр., д. 26-28  
8 (812) 413-90-19  
info@rocket-group.ru  
[www.rocket-group.ru](http://www.rocket-group.ru)



## РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ

КОНСАЛТИНГ, ИНВЕСТИЦИИ  
В НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия, Санкт-Петербург, 190000,  
пер. Гривцова, д. 5, лит. В  
8 (812) 777-57-57  
main@auction-house.ru  
[www.auction-house.ru](http://www.auction-house.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](http://www.rsti.ru)



## РУМПУ

КОНСАЛТИНГ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Россия, Санкт-Петербург, 197046,  
Петроградская наб., д. 16, лит. А  
8 (812) 448-08-90  
info@rumpu.ru  
[www.rumpu.ru](http://www.rumpu.ru)



## РЭО «СЕРВИС», ООО

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Санкт-Петербург,  
192148, ул. Седова, д. 37, лит. А,  
ДЦ «Кристалл»  
8 (812) 404-43-43  
info@reoservice.ru  
[www.reoservice.ru](http://www.reoservice.ru)



## СЕМРЕН И МОНССОН РУС

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, АРХИТЕКТУРА

Россия, Санкт-Петербург, 191186,  
Малая Конюшенная ул., д. 1-3, лит. А  
8 (812) 449-44-27  
andrey.petrov@semren-mansson.se  
[www.semren-mansson.se](http://www.semren-mansson.se)



## 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](http://www.senator.spb.ru)



## СОЗВЕЗДИЕ, ХК

УПРАВЛЕНИЕ БИЗНЕС-АКТИВАМИ  
ИНВЕСТИРОВ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
ФИНАНСОВЫЕ УСЛУГИ, ИНВЕСТИЦИИ

Россия, Санкт-Петербург, 195027,  
ул. Панфилова, д. 12  
8 (812) 335-13-38  
info@dksozvezdie.ru  
[www.hilchenko.ru](http://www.hilchenko.ru)  
[www.dksozvezdie.ru](http://www.dksozvezdie.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 (921) 953-79-45  
srvrussia@srv.fi  
[www.srv360.ru](http://www.srv360.ru)



## СТРОИТЕЛЬНАЯ ФИРМА «ИРОН»

ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Россия, Санкт-Петербург, 190068,  
наб. канала Грибоедова, д. 109/8,  
лит. А, пом. 3-Н  
8 (812) 714-53-22  
info@ironcompany.ru  
[www.ironcompany.ru](http://www.ironcompany.ru)



# Финская девелоперская компания приобретёт земельные участки под жилищное строительство

В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ • МОСКВЕ • МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
КАЗАНИ • РОСТОВЕ-НА-ДОНУ • ЕКАТЕРИНБУРГЕ • ТЮМЕНИ

Анна Смольная  
+7 (921) 932 35 30  
Anna.Smolnaya@yit.ru

Реклама



# САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



## СУПЕР-СЕРВИС. ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ

УПРАВЛЕНИЕ, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Санкт-Петербург, 197110,  
Петровская коса, д. 1, корп. 1, лит. Р  
8 (812) 237-00-07  
supserv@telros.net  
[www.superservice.ru](http://www.superservice.ru)



## TELLUS GROUP

## ТЕЛЛУС-ГРУПП

ИНВЕСТИЦИИ, СТРОИТЕЛЬСТВО,  
РЕДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Санкт-Петербург, 197022,  
Чкаловский пр., д. 50, лит. А  
8 (812) 334 82 03  
info@tellus-group.ru  
[www.tellus-group.ru](http://www.tellus-group.ru)



## 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  
secretary@ultra-progress.ru  
[www.ultra-progress.com](http://www.ultra-progress.com)



## ФОРМУЛАТИ

УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ,  
ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Россия, Санкт-Петербург, 196084,  
Лиговский пр., д. 266, лит. В  
8 (812) 320-87-02  
formulati.spb@formulati.com  
[www.formulati.com](http://www.formulati.com)



## ХОЛДИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «ХК СИТИ78», ЗАО

ДЕВЕЛОПМЕНТ, УПРАВЛЕНИЕ, ИНВЕСТИЦИИ

Россия, Санкт-Петербург, 190000,  
Адмиралтейская наб., д. 6  
8 (812) 611-00-88  
info@city78.ru  
[www.city78.ru](http://www.city78.ru)



## ХОСПИТЕЛИТИ МЕНЕДЖМЕНТ, УК

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ

Россия, Санкт-Петербург, 197110,  
Санкт-Петербург, ул. Рюхина, д. 9Д  
8 (812) 702-76-73  
info@hospitalitymanagement.ru  
[www.hospitalitymanagement.ru](http://www.hospitalitymanagement.ru)



## ЭКСТРА ЮС

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

Россия, Санкт-Петербург, 190000,  
пл. Труда, д. 2, оф. 404  
8 (952) 393-14-32  
kuzmina@extra.legal  
[www.extra.legal](http://www.extra.legal)

ЭКСТРА ЮС



## ЮИТ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Санкт-Петербург, 197374,  
Приморский пр., д. 54, корп. 1А  
8 (812) 336-37-47  
yitdom.spb@yit.ru  
[www.yitspb.ru](http://www.yitspb.ru)



Стратегический консалтинг и маркетинговые исследования  
> Жилая и коммерческая недвижимость

+7 495 258 5151  
[www.colliers.ru](http://www.colliers.ru)



# ХОЛДИНГОВАЯ КОМПАНИЯ СОЗВЕЗДИЕ ВОДОЛЕЯ

Холдинговая Компания «Созвездие Водолея» была создана в 1991 году. С 1992 года компания начала деятельность на топливном рынке России. В 2003 году была проведена реструктуризация бизнеса, после которой компания преобразилась в горизонтально интегрированный диверсифицированный Холдинг.

В состав Холдинга входит 10 предприятий, работающих в различных отраслях экономики и объединенных не только общим руководством, но и миссией, стратегией и целями.

Компания управляет активами, стоимость которых оценивается в 98 млн. евро, а годовой оборот достигает порядка 55 млн. евро. Число сотрудников Холдинга составляет более 1500 человек. Компании, входящие в состав Холдинга, присутствуют в следующих отраслях экономики:

- Управление бизнес-активами инвесторов
- Девелопмент и управление недвижимостью
- Финансовые услуги
- Инвестиции
- Транспортный бизнес
- Управление и эксплуатация полигонов твердых бытовых отходов
- Научно-производственная сфера и инновации
- Жилищно-коммунальное хозяйство
- Издательский бизнес



**ХК «Созвездие Водолея» входит в число ведущих бизнесов Санкт-Петербурга. Предприятия Холдинга работают в крупнейших городах России и на рынках Европы и Америки. Диверсификация бизнес-структуры Холдинга обеспечивает устойчивость Холдинга на рынке.**



ХОЛДИНГОВАЯ КОМПАНИЯ  
СОЗВЕЗДИЕ  
ВОДОЛЕЯ

ХК «Созвездие Водолея»  
г. Санкт-Петербург, ул. Панфилова, д.12  
+7 (812)335-13-38 · info@dksozvezdie.ru



## ЗНАЧЕНИЕ ИМЕЕТ ТОЛЬКО РЕЗУЛЬТАТ

ООО «Национальная кадастровая служба» основана в 2015 году. Компания оказывает широкий спектр услуг в сфере технической инвентаризации и кадастровых работ, геодезии и юридического консалтинга в области недвижимости. Клиентами НКС являются: государственный комплекс «Дворец конгрессов» Управления делами президента РФ, Государственный Эрмитаж, ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», Группа RBI, «Петрович», «Пионер», концерн Bonava, Спортивный клуб армии (СКА, Санкт-Петербург) и др. О специфике своей работы, нововведениях законодательства и разрешении конфликтных ситуаций при работе с госимуществом рассказывают генеральный директор НКС Александр Зленко, директор по развитию Мария Смирнова и исполнительный директор Владислав Козельский.

**Рынок кадастровых работ активно развивается, на нём достаточно большая конкуренция. Не сложно было начинать ваш проект?**

**Мария Смирнова:** Вопрос, на мой взгляд, не в конкуренции, а в подходах, которые вы можете предложить клиентам. Для нас было важно вывести на рынок комплексный продукт, который бы обеспечивал не только проведение кадастровых работ, но, прежде всего, поиск оптимального пути решения той или иной проблемы, которая возникает в сфере вовлечения объекта недвижимости в оборот. Например, одному нашему клиенту требовалось зарегистрировать права на помещение в части здания, в которую был доступ только у него. Нами была разработана правовая модель и реализован полный цикл от разработки правового механизма, поиска и подготовки необходимых документов, проведения кадастровых работ до регистрации прав на помещение. Рынок переполнен подрядчиками, оказывающими услуги в узком сегменте: консультации либо проведение кадастровых работ и т.д. Однако не так много организаций, которые

готовы реализовывать полный цикл, начиная от построения алгоритма решения задачи и заканчивая её реализацией. Именно поэтому у нас в компании работают юристы, экономисты и кадастровые инженеры.

**Не мешает, что почти половина ваших сотрудников имеет за плечами опыт государственной службы?**

**Александр Зленко:** В нашем бизнесе (сфера услуг) всё держится на двух китах — компетентность и качество сервиса. Бэкграунд госслужбы помогает просчитывать реакцию и действия органов государственной власти при реализации тех или иных проектов. Однако в плане коммуникации с клиентами, сроков и качества выполнения работ, конечно, мы ориентируемся на жёсткие конкурентные условия. Мы прекрасно понимаем, что лучшей рекламой нашей деятельности являются рекомендации постоянных клиентов. По статистике 95% наших клиентов остаются с нами в дальнейшем и рекомендуют нас.

**Каковы основные проблемы в области кадастровой деятельности?**

**Александр Зленко:** Я бы отметил проблему реестровых ошибок. Ни для кого не секрет, что передача данных от аккредитованных служб технической инвентаризации в Росреестр происходила не совсем гладко. Данные, которые передавались в единый реестр прав, не всегда были корректными и актуальными. Например, ситуация с годами постройки. С одной стороны, в силу определённой политизированности эта тема вызывает немалый общественный резонанс в каждом случае, когда возникает спор вокруг года постройки того или иного здания. С другой стороны, давайте не будем забывать, что, как правило, сведения технической инвентаризации о годах постройки формировались на основании данных балансодержателей объектов, рассматривать их как абсолютно достоверные нельзя. Поэтому вполне оправданным зарекомендовал себя механизм, когда для достоверного определения года постройки проводится две экспертизы: техническая и историко-культурная.

Ещё одной проблемой, актуальной как для девелоперов, так и для жи-

телей некоторых многоквартирных домов, является раздел зданий.

В прошлом году один из наших постоянных клиентов начинал проект создания многофункционального пространства с апартаментами и культурно-просветительской площадкой. В проект вовлекался достаточно сложный объект: по факту несколько зданий, причём несколько из которых являются памятниками, учтённые как единый объект. Годы постройки первоначальной части и пристроек отличались друг от друга не на одно десятилетие. В таких случаях очень важно ответственно и щепетильно подходить к оценке ситуации, определению возможности раздела объекта и соблюдению всех норм закона об охране памятников.

Ещё один пример: жители многоквартирных домов, когда-то по ошибке учтённых в составе единого объекта недвижимости, хотят отделиться, упростить управление и оптимизировать расходы. Если посмотреть на техническую сторону вопроса, то дом состоит из нескольких самостоятельных зданий с отдельными фундаментами и не сообщающихся между собой. Однако для раздела необходимо провести общее собрание собственников (поскольку кардинально меняется состав общего имущества, адрес, номера квартир, что ведёт к необходимости переоформления собственности, данных регистрации и т.д.), что сделать бывает крайне трудно.

#### Какие основные тренды государственного регулирования в области недвижимости вы отмечаете для себя?

**Мария Смирнова:** Рассмотрим, во-первых, сектор недвижимости, находящейся в государственной собственности. В качестве основного направления государственного регулирования мы наблюдаем усиление централизации. Всё меньше полномочий по установлению «правил игры» остаётся на региональном и местном уровнях. С одной стороны, это имеет свои плюсы — унификация правил вовлечения в оборот госимущества, с другой стороны, теряется «региональная специфика», всё-таки мы не можем говорить о равномерном развитии регионов.

Основная проблема развития рынка государственной собственности — сложность и тяжеловесность процедур вовлечения такого имущества в оборот с очень жёсткими условиями для частной стороны.

Фактически законодательно риски при реализации инвестиционных проектов с государственным имуществом распределяются между публичной и частной сторонами только в ГЧП-соглашениях. При реализации иных соглашений какие-либо чёткие гарантии для инвестора со стороны госорганов отсутствуют.

Что касается частного сектора, в последнее время в сфере управления недвижимостью происходят глобальные изменения как на законодательном уровне, так и в области правоприменения. Вступление в действие нового закона о государственной регистрации, новеллы законодательства о долевом строительстве, новая система регулирования распоряжения земельными участками, находящимися в госсобственности, и т.п. Они кардинально влияют на рынок (многие проекты переструктурируются, переоцениваются риски или откладываются).

В такой ситуации очень важно быстро адаптироваться к меняющимся правилам игры и при разработке и сопровождении проектов учитывать возможные изменения существенных условий проекта, оперативно предлагать варианты действий в той или иной ситуации. При этом иногда законодатель, говоря А, довольно долго не говорит Б. Так, например, было в ситуации с определением парко-мест как самостоятельных объектов прав. После внесения соответствующих изменений в Градостроительный кодекс РФ довольно долго пришлось ждать XML-схемы для осуществления кадастровых работ, а XML-схема по единому недвижимому комплексу до сих пор не утверждена, хотя в Гражданский кодекс РФ положения о таком объекте недвижимости, как «единый недвижимый комплекс» внесены уже давно.

#### Говоря о сложностях вовлечения в хозяйственный оборот государственного имущества, что вы имеете в виду?

**Владислав Козельский:** В первую очередь все административно-правовые аспекты приобретения прав на государственное имущество. Зачастую инвестору бывает непросто определиться, какой вариант — аренда, инвестиционный процесс, покупка — ему подходит больше всего.

Возьмём простейший пример — выкуп земельного участка под объектом недвижимости, находящимся в частной собственности. Для инвестора

важны два основных параметра — сроки процедуры и цена выкупа. Оба этих параметра во многом зависят от того, каким образом инвестор изначально структурирует сделку. Как показывает практика, иногда полезнее сначала выполнить дополнительное исследование участка в части градостроительных ограничений, заказать подробнейшую кадастровую съёмку, чтобы потом быстро и легко пройти процедуру выкупа, а не отстаивать своё право на приватизацию в ходе длительного и дорогостоящего судебного процесса.

Ещё один пласт проблем — приобретение объектов недвижимости у государства в рамках Федерального закона № 159-ФЗ о преимущественном выкупе арендаторами. В настоящее время реализация 159-ФЗ опирается не только на законодательные акты, но и на достаточно обширную и разнообразную судебную практику. Это зачастую не даёт возможности потенциальному покупателю адекватно оценить возможности приобретения государственного имущества по 159-ФЗ.

#### Что бы вы отметили в своей деятельности как достижение 2018 года?

**Александр Зленко:** Активное развитие нашего направления «Стратегический консалтинг». Нам выпала честь принять участие в работе над Стратегией развития Российской Федерации, проводимой Центром стратегических разработок. Мы работали над разделом «Управление и распоряжение государственным (муниципальным) имуществом». И это, конечно, бесценный опыт, поскольку нам пришлось проанализировать более чем 30 региональных практик. Провести сравнительный анализ, выявить общие проблемы и проблемы, присущие отдельным регионам, и, что самое трудное, предложить пути решения. Наши предложения были разосланы для обратной связи в субъекты РФ, обсуждены на «круглых столах» с участием органов государственной власти и бизнеса. В финале нами был разработан проект федерального закона. Надеемся, что в следующем году мы будем иметь возможность продолжить развивать данное направление.

[www.nksrf.ru](http://www.nksrf.ru)  
8 (812) 448-89-29  
[info@nksrf.ru](mailto:info@nksrf.ru)

Партнеры учебного центра



[are.estate](http://are.estate)

Real Estate market is changing

# ARE you?

## НАШИ ПРОДУКТЫ

### Международные сертифицированные программы:

- CPM- сертифицированный управляющий недвижимостью, IREM
- CCIM- сертифицированный управляющий коммерческой инвестиционной недвижимостью, CCIM
- Эффективный FM профессионал, BIFM
- Американский стандарт измерения и расчета арендных площадей офисной недвижимости, BOMA
- Управление недвижимостью, BOMA
- Девелопмент, ULI.

### Бизнес-туры:

- Международные бизнес-туры по рынкам недвижимости ведущих стран мира.

### Конференции:

- Управление БЦ (Москва, Санкт-Петербург)
- Управление складами (Москва)
- Управление жилой недвижимостью (Москва)
- Управление ТЦ (Москва)
- Маркетинг объектов недвижимости (Москва, Санкт-Петербург)
- Управление строительством (Москва)
- BIM- технологии в недвижимости (Москва)

### Семинары:

- Мастер-классы иностранных экспертов в рамках проводимых мероприятий и профильных выставок/ форумов.

**8(495) 651 61 05**

Москва

## СЕВАСТОПОЛЬ


**КОНСАЛТИНГОВАЯ  
КОМПАНИЯ «ОЛИМП».  
СЕВАСТОПОЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ**

КОНСАЛТИНГ, ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ  
Россия, Севастополь, 299028,  
ул. Ефремова, д. 40  
8 (911) 922-50-07  
info@olimpline.ru  
[www.olimpline.ru](http://www.olimpline.ru)

## ТАТАРСТАН

**UD GROUP**

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
КОНСАЛТИНГ

Россия, Казань, 420029,  
ул. Журналистов, д. 62  
8 (843) 233-44-43  
info@ud-group.com  
[www.ud-group.com](http://www.ud-group.com)

**АГАВА**

ДЕВЕЛОПМЕНТ, БРОКЕРИДЖ, ЗАСТРОЙЩИК,  
УПРАВЛЕНИЕ

Россия, Республика Татарстан,  
Казань, 420088, пр. Победы, д. 159  
8 (843) 291-06-11  
develop@agava-kazan.ru  
[www.megastroy.com](http://www.megastroy.com)

**АК БАРС ДЕВЕЛОПМЕНТ**

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ

Россия, Республика Татарстан,  
Казань, 420124, Меридианная ул., д. 1  
8 (843) 513-09-11  
info@abdev.ru  
[www.akbars-development.ru](http://www.akbars-development.ru)

**АРЕНДА-СЕРВИС КАЗАНЬ**

УПРАВЛЕНИЕ, БРОКЕРИДЖ, СТРОИТЕЛЬСТВО,  
ЭКСПЛУАТАЦИЯ

ГРУППА КОМПАНИЙ  
АРЕНДА-СЕРВИС КАЗАНЬ

Россия, Республика Татарстан,  
Казань, 420111, ул. Пушкина, д. 19  
8 (843) 237-54-03  
arendaservis@bk.ru  
[www.аренда-казань.рф](http://www.аренда-казань.рф)

**БУЛАК ИНВЕСТМЕНТ**

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Республика Татарстан,  
Казань, 420111, Право-Булачная ул.,  
д. 35/2  
8 (987) 226-89-75  
arenda@bulak.ru  
[www.bulak.ru](http://www.bulak.ru)

**ДОМКОР**

СТРОИТЕЛЬСТВО, ДЕВЕЛОПМЕНТ, АГЕНТСТВО  
НЕДВИЖИМОСТИ, СЛУЖБА ЗАКАЗЧИКА

Россия, Республика Татарстан,  
Набережные Челны, 423815,  
пр. Хасана Туфана, д. 12  
8 (8552) 74-58-30  
domkor@domkor.com  
[www.domkor.com](http://www.domkor.com)

**ИДЕЯ КАПИТАЛ, УК**

ДЕВЕЛОПМЕНТ, УПРАВЛЕНИЕ

Россия, Республика Татарстан,  
Казань, 420095, ул. Восстания, д. 100  
8 (843) 227-41-40  
info@idea-capital.ru  
[www.idea-capital.com](http://www.idea-capital.com)

**КОЛЬЦО, ТРК**

СТРОИТЕЛЬСТВО, УПРАВЛЕНИЕ,  
ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Республика Татарстан,  
Казань, 420107, Петербургская ул., д. 1  
8 (843) 238-28-28  
gmk80@mail.ru  
[www.koltso-kazan.ru](http://www.koltso-kazan.ru)

# УХОДЯЩИЙ ГОД ВЫДАЛСЯ УСПЕШНЫМ ДЛЯ БОЛЬШИНСТВА ИГРОКОВ РЫНКА



полномочный представитель РГУД  
в Республике Татарстан,  
директор «АК БАРС Недвижимость»  
Елена Стрюкова

**Казань — один из наиболее интересных рынков недвижимости в стране. Заметную роль на нём играет региональное представительство РГУД. Итоги года на рынке недвижимости Казани традиционно подводят на Рождественском саммите, который собирает всех ключевых участников и становится значимым событием делового сезона.**

– **Что позитивного произошло за год в регионе?**

– 2018 год порадовал застройщиков высокими темпами продаж: количество сделок по договорам долевого участия за девять месяцев 2018 года на 32% больше, чем за аналогичный период 2017-го. До начала июля застройщиками было получено большее количество разрешений на строительство, и вторая половина года ознаменовалась стартом продаж сразу нескольких жилых комплексов. Большую часть 2018 года банки держали рекордно низкие показатели по ипотечным ставкам, что стало очевидным драйвером роста продаж в жилой недвижимости.

Конкуренция среди застройщиков жилья всё больше уходит в плоскость качественных характеристик жилого комплекса. Развивается продукт: лучшие планировки квартир, продуманное благоустройство и инфраструктура комплексов. Потребитель становится всё более требовательным. Растёт доля продаж двух и более комнатных квартир.

В сегменте коммерческой недвижимости началось строительство долгожданных для рынка проектов — бизнес-центра класса A Urban на улице Островского и Центра семейного отдыха на ул. Павлюхина (GBA 137 000 кв.м). Открытие первого ожидается в 2019 году, второго — в 2020-м.

До конца года город ожидает открытия нового пятизвёздочного отеля

Kazan Palace by Tasigo в здании Шаповской больницы. Это крупнейший в городе проект реконструкции, которым занималась турецкая компания «Полилекс».

Отсутствие свободных офисных площадей в качественных бизнес-центрах города стало драйвером спроса на встроенно-пристроенные помещения и отдельно стоящие особняки. Объём неудовлетворённого спроса на офисные помещения к концу 2018 года оценивается в 8000-100 000 кв.м. Рынок с нетерпением ждёт новых проектов, выход на рынок которых ожидается только концу 2019-го и в середине 2020 годов.

**ХОЧЕТСЯ ВЕРИТЬ,  
ЧТО ПРЕДСТОЯЩИЙ  
2019 ГОД ПОЗВОЛИТ  
ВСЕМ УСПЕШНЫМ  
НАЧИНАНИЯМ  
ВОПЛОТИТЬСЯ  
В ЖИЗНЬ**

Развитие рынка торговых центров Казани активно началось в 2005 году. Первая региональная «Мега» открылась именно в Казани. С тех пор прошло много времени: поменялись потребительские привычки, серьёзным образом изменились требования арендаторов к выкладке товаров. Многие торговые центры, перешагнувшие 10-, а кто-то и 14-летний порог в развитии, нуждаются в обновлении. Владельцы торговых объектов, особо остро ощущающие конкуренцию из-за расположения поблизости других объектов, в первую очередь озаботились мерами по «перезагрузке» торговых центров. Так, в торговом центре «Южный» под реконструкцией нахо-

дится более 5000 кв.м, освободившихся после закрытия. В скором времени здесь появится обновлённая торговая галерея. В торговом центре «Мега» активно набирает популярность обновлённый фуд-корт, который предлагает посетителям не только два этажа различных ресторанов и предприятий быстрого питания, но и площадку под различные общественные мероприятия, которая собирает от 400 человек. Зона семейного отдыха также пользуется большим спросом, продлевая время нахождения в торговом центре.

– **Какие идеи или проекты могут стать драйвером развития региона?**

– Представительство РГУД в Татарстане пополнилось двумя активными компаниями. Ещё две девелоперские компании планируют присоединиться до конца года.

– **Какие новые интересные проекты появились на рынке региона?**

– В 2018 году в Казани открылся коворкинг Grow-up, проект компании NAI Becar. Он расположился в особняке, принадлежащем Сбербанку, и уже нашёл своих первых постоянных арендаторов.

– **Ваш прогноз на 2019 год?**

– Хочется верить, что предстоящий 2019 год позволит всем успешным начинаниям воплотиться в жизнь, а действующим проектам подарит стабильность. В этом году на ключевое событие Гильдии — международный форум PROEstate — от Татарстана ездил обширная делегация из 32 человек. Настроение, царившее среди участников делегации, позволяет судить о том, что уходящий год выдался успешным для большинства игроков рынка и создал хороший задел на год предстоящий.

# ТАТАРСТАН



## РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ\*

По итогам 2017 года в Татарстане введено 2,4 млн кв.м жилья. План на 2018-й — 2,4 млн кв.м. По итогам III квартала 2018 года введено в эксплуатацию 1,4 млн кв.м. Средняя стоимость 1-комнатной квартиры в новостройке составляет 72 528 руб./кв.м, что почти на 7% выше, чем в 2017 году.

По итогам 2017 года в республике заключено 14 842 договора купли-продажи, по итогам первых восьми месяцев 2018-го — 13 997 договоров.

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ\*\*

Общий объем предложения на рынке аренды офисной недвижимости Казани по итогам III квартала 2018 года составил более 641 800 кв.м. Средний уровень вакансий снизился на 2% и составил 8%.

В сентябре 2018 года начали работу два новых бизнес-центра класса В на пр. Хусаина Ямашева, 45а и ул. Николая Ершова, 76/1, стартовавшие с вакансии всего в 14-17%.

По итогам III квартала 2018 года зафиксирован рост арендных ставок (относительно II квартала 2018-го — 6,2%). Средневзвешенная ставка на вакантные площади в бизнес-центрах

класса А — 1207 руб./кв.м/мес., в бизнес-центрах класса В — 723 руб./кв.м/мес., в бизнес-центрах класса С — 418 руб./кв.м/мес. Новые бизнес-центры вышли на рынок конкурентного предложения со ставками от 850 до 900 руб./кв.м.

Наибольшим спросом на рынке по-прежнему пользуются небольшие офисы — от 15 до 35 кв.м. По-прежнему не удовлетворён спрос со стороны крупных федеральных компаний на офисные помещения в качественных бизнес-центрах. Отсутствует предложение для их ротации или расширения.

## РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ\*\*\*

С 2012 по 2016 год торговую недвижимость в Казани практически не строили. Среди 15 городов-миллионников России Казань занимает 9-е место по обеспеченности качественными торговыми площадями, на 1000 человек приходится 388 кв.м.

Общий объем рынка торговых площадей Казани (за исключением рыночных комплексов) по итогам II квартала 2018 года оценивается в 846 000 кв.м. На долю торговых центров приходится 84% (706 000 кв.м), 57% из которых можно отнести к категории профессиональных (11 ТРК общей арендуемой площадью 383 000 кв.м). Ещё около

137 000 кв.м занимают отдельно стоящие здания гипермаркетов международных и федеральных сетевых операторов.

Девелоперами объектов торговой недвижимости Казани в основном являются местные компании, обладающие большим опытом работы с городской администрацией: «Сувар-Казань», ФПГ «Эдельвейс-Восток», UD Group.

В конце 2017 года стартовали сразу два крупных проекта: пятиуровневый ТРК на ул. Павлухина общей площадью 130 000 кв.м (застройщик — UD Group, заявленный срок сдачи — 2020 год) и мегамолл «Авиаттика» площадью 212 000 кв.м на ул. Миля (компания «ТрейдСквер», заявленный срок сдачи — конец 2018-го).

В 2018 году в Казани сдан торгово-офисный центр ART City площадью 30 000 кв.м в рамках одноименного жилого квартала на 12 500 человек. Заявлен к вводу торговый центр площадью 22 000 кв.м на ул. Кулахметова.

Многие торговые центры города устарели. По мнению экспертов, рынок будет развиваться по пути реновации старых комплексов.

Уровень вакантности в большинстве ТРК остаётся низким, ставки — стабильными, ротация арендаторов не увеличивается.

Потенциал для строительства новых крупных ТРК есть, поскольку в Казани не хватает качественных и современных торгово-развлекательных центров.

\* Данные представительства РГУД в Республике Татарстан

\*\* Данные UD Group

\*\*\* Данные Colliers International

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

## ТАТАРСТАН



### РК ДЕВЕЛОПМЕНТ-ИДЕЯ

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ  
НЕДВИЖИМОСТИ

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



### СУВАР ЭСТЕЙТ

УПРАВЛЕНИЕ

Россия, Республика Татарстан,  
Казань, 420107, Спартаковская ул.,  
д. 6  
8 (843) 526-53-00  
nugmanov@suvar.ru  
[www.suvarestate.ru](http://www.suvarestate.ru)

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

## ТУАПСЕ

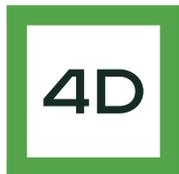
### ЮЖНЫЙ АРХИТЕКТУРНО- СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР (ЮАСЦ), ООО

ДЕВЕЛОПМЕНТ, АРХИТЕКТУРА,  
ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ИНЖИНИРИНГ

Россия, Краснодарский край,  
г. Туапсе, 352800, пл. Ильича, д. 1а  
8 (86167) 2-48-38  
yasc-tuapse@yandex.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

## ТЮМЕНЬ



DEVELOPMENT

### 4Д ДЕВЕЛОПМЕНТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ, ЗАСТРОЙЩИК,  
ПРОЕКТИРОВАНИЕ

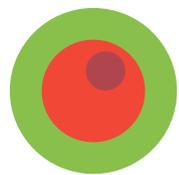
Россия, Тюмень, 625002,  
ул. Республики, д. 65, оф. 607, 608, 609  
8 (3452) 28-83-12  
info@4development.ru  
[www.4development.ru](http://www.4development.ru)



### БИНОМ, ООО

УПРАВЛЕНИЕ, БРОКЕРИДЖ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Тюмень, 625022,  
Алебашевская ул., д. 19  
8 (3452) 21-54-65  
binom@binom72.ru  
[www.binom72.ru](http://www.binom72.ru)



БРУСНИКА

### БРУСНИКА, УК

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Тюмень, 625003, ул. Кирова,  
д. 40  
8 (3452) 52-95-95  
tyumen@brusnika.ru  
[www.tyumen.brusnika.ru](http://www.tyumen.brusnika.ru)



ГРУППА КОМПАНИЙ

### ГК «ТИС», ООО

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО, АГЕНТСТВО  
НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Тюмень, 625000,  
Советская ул., д. 55  
8 (3452) 39-74-82  
org\_tis@mail.ru  
[www.ttis.ru](http://www.ttis.ru)



## ШКОЛЬНАЯ ЗАДАЧА ДЛЯ СТРОИТЕЛЕЙ

**Школа может быть не только местом, где дети получают образование, но и драйвером развития территорий. Недавнее исследование показало: в Москве рост среднего балла ЕГЭ по русскому и математике на семь пунктов даёт прирост в 4,7-6% к цене квартир. Девелоперы уже сейчас используют близость хороших школ как рекламу. А в строительстве новых видят не только социальную нагрузку, но и возможность поднять продажи.**

Города-миллионники ждёт новый девелопмент, связанный с проектированием и реновацией больших территорий и улучшением среды. За проекты с хорошей инфраструктурой, интересным городским и природным ландшафтом, рассчитанные на проживание больших семей, покупатели в крупных городах и сейчас готовы голосовать рублём. Эксперты уверены: ключевое внимание при разработке жилых проектов стоит уделять детским садам и школам.

Школа призвана не только давать образование по общей программе, но и обучать детей множеству навыков, которые помогут им во взрослой жизни, привьют желание учиться, постигать новое и т.п. Хотя в узких рамках российского образовательного и градостроительного регулирования эта задача выглядит трудновыполнимой, отдельные интересные проекты в Москве и, что примечательно, в регионах постепенно появляются.

Популяризировать школы нового образца призван проект «Умная школа». Так, его усилиями разработана концепция образовательного центра для города Свободный, где «Сибур» и Газпром строят два газохимических комплекса. Инвесторы заинтересованы в том, чтобы в небольшом депрессивном городе появилась система непрерывного образования для детей и взрослых — как работников заводов, так и коренных жителей. Анало-

гичной проблемой озадачились власти Ульяновска, пожелав создать в городе бизнес-инкубатор. Чтобы привлечь и удержать резидентов, потребовалась хорошая современная программа, концепцию которой и разрабатывала команда «Умной школы».

Однако, к сожалению, в России пока что интерес к новым школьным проектам проявляется в основном архитекторы. Иногда — крупные девелоперские холдинги, которые не боятся экспериментов. А большинство компаний видят в школах обременение, поэтому и здания строятся без особого энтузиазма и воображения. Они используют типовые проекты, которые можно быстро провести через экспертизу, недорого построить и легко передать системе образования.

### ПРЕДСТАВЬТЕ СЕБЕ, КАК БУДЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ ВАША ШКОЛА ЧЕРЕЗ 20, 30, 50 ЛЕТ

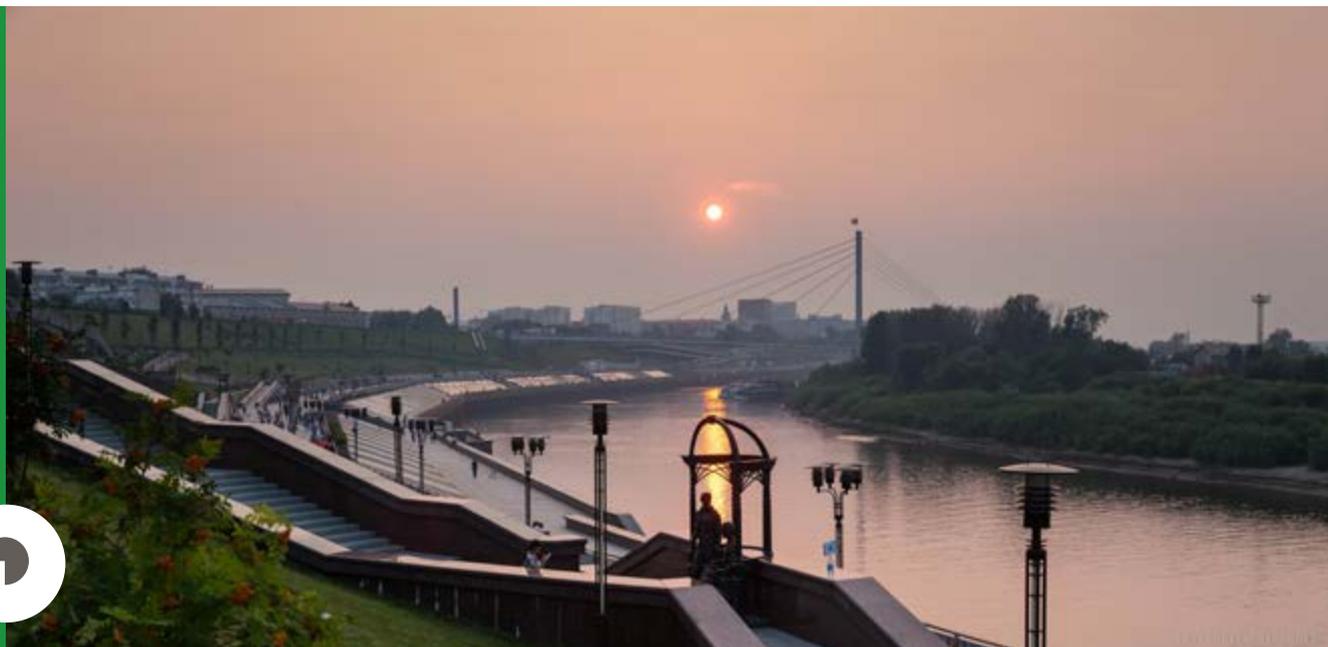
Но можно делать лучше, считает Марк Сартан, руководитель проекта «Умная школа». «Конструктивизм в архитектуре сделал в своё время важную вещь — внешний облик здания стал соответствовать его внутреннему содержанию, его функции. Типовые коробки, которые мы имеем, — отражение классического подхода, когда в образовании практиковались унификация, предметное преподавание, акцент на накопление знаний и сегрегация учеников по способностям, здоровью и социальному статусу. Если школа подрастает широкий спектр возможностей, разнообразную деятельность, развитие компетенций, индивидуальный подход к ученикам и инклюзивное обучение, то всё это найдёт отра-

жение в архитектуре». Разумеется, эти здания будут отличаться от традиционной советской школы не только фасадом, но и организацией внутреннего пространства. Вместо коридоров и одинаковых классов со строгой специализацией и фронтальной рассадкой учеников там появятся многофункциональные, открытые, трансформируемые помещения, места не только для групповых, но и для индивидуальных занятий, безбарьерная среда. А чтобы школа могла выполнять роль не только учебного заведения, но и центра общественной жизни в районе, ей понадобятся полноценные публичные пространства.

Насколько готова государственная система принимать и осваивать новые школьные здания? Марк Сартан считает, что требования госструктур к школам постепенно меняются. Московский департамент образования РФ демонстрирует интерес к новым проектам. Чиновники бывали в Финляндии, Дании, Сингапуре и хорошо представляют себе, как должны выглядеть такие объекты. Вопрос упирается в нормы и бюджет. Сдвинуть процесс с мёртвой точки могут архитекторы и девелоперы, если не просто покажут чиновникам новые красивые пространства, а смогут объяснить, как они работают на задачи образования. Разумеется, для этого понадобятся специалисты, которые понимают специфику образовательного процесса в его пространственном воплощении. Таких экспертов немного, но благодаря частным школам они всё-таки появились.

«Представьте себе, как будет выглядеть ваша школа через 20, 30, 50 лет, — рассуждает Марк Сартан, — и вам захочется построить её так, чтобы дети и родители не проклинали вас всё это время. Как этого добиться? Как в хоккее — надо бежать не туда, где шайба находится сейчас, а туда, где она будет».

# ТЮМЕНЬ



© Павлычев Андрей

## РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам 2017 года в Тюменской области введено в эксплуатацию 1420 000 кв.м жилья. Ввод за первые девять месяцев 2018-го — более 700 000 кв.м.

По данным компании «Этажи», общий объём предложения на первичном рынке Тюмени по итогам июля 2018 года составил 11 100 квартир, что на 27,9% ниже уровня июля 2017 года. Удельная цена предложения сложилась на уровне 57 813 руб./кв.м. Годовой темп прироста — 6,6%.

По данным отделения по Тюменской области Уральского ГУ Банка России, за девять месяцев текущего года в регионе выдано ипотечных

кредитов на общую сумму 99 млрд рублей. Объёмы выдачи ипотечных займов выросли на 57% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

По данным компании «Этажи», в Тюмени растёт спрос на «эконом-плюс» или «комфорт».

По данным компании UPConsult, по итогам первого полугодия 2018 года на первичном рынке недвижимости зарегистрировано на 13,5% сделок больше относительно того же периода прошлого года.

## РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Тюмень — лидер среди российских городов с численностью населения

до 1 млн человек по обеспеченности качественными торговыми площадями. В городе работает 21 торговый центр общей площадью 437 500 кв.м. Ставки аренды достигают 1900 руб./кв.м в месяц.

По итогам 2018 года в Тюмени не будет введено ни одного качественно-го торгового комплекса. К 2019 году планируется открытие четырёх новых торговых объектов: оптово-розничный центр на перекрёстке улиц Мельникайте и Федюнинского, универсальный рынок формата Big Box на ул. Республики, ТЦ «Патриот» окружного класса на перекрёстке улиц Широкой и Боровской и МФЦ ARBIS Tower регионального класса на ул. Мельникайте.

### КРУПНЕЙШИЕ СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ТЮМЕНЬ

Объект	Адрес	Собственник/девелопер	GBA/GLA, кв.м	Ввод в эксплуатацию
Патриот	пересечение Широкой ул. и Малой Боровской ул.	Рамтэкс	34 000/24 195	2019
ARBIS Tower	ул. Мельникайте, 116	ARBIS Holding Group	84 700/59 000	IV квартал 2019
Оптово-розничный центр	пересечение ул. Мельникайте и ул. Федюнинского		н/д	2019
универсальный рынок Big Box	ул. Республики/ул. Пермякова, 9	ТюменьСтройИнвест	н/д	2019



Стратегический консалтинг и маркетинговые исследования  
> Жилая и коммерческая недвижимость

+7 495 258 5151  
www.colliers.ru

## МЫ ЗАЩИЩЕНЫ ОТ НЕГАТИВНЫХ СЦЕНАРИЕВ

полномочный представитель РГУД в Тюмени,  
ХМАО и ЯНАО, директор ГК «Денова»  
Наталья Девяткова



**Представительство РГУД в Тюмени, ХМАО и ЯНАО плотно взаимодействует с региональными властями и регулярно становится площадкой для конструктивного диалога между представителями власти и бизнеса. Событием для местного рынка всегда становится Рождественский саммит РГУД, который в этом году пройдёт 12 декабря.**

**– Что позитивного произошло за год в регионе?**

– Губернатор Тюменской области Владимир Владимирович Якушев возглавил Министерство строительства и ЖКХ РФ. Это федеральное признание той политики, в том числе и по привлечению инвестиций, которую руководство региона последовательно претворяет в жизнь. Понятные правила игры и открытое партнёрство с бизнесом всегда даёт свои плоды. Тюменская область заняла 1-е место в интегральном рейтинге среди российских регионов. В нем принял участие 21 город с населением свыше 600 000 человек. Рейтинг показал, что почти 90% населения устраивает качество жизни — это и инфраструктура, и образование, и развитие общественных зон, качественное жильё и коммерческая недвижимость. Не только у Тюмени, у всего региона есть большой потенциал для развития.

**– Какие идеи или проекты могут стать драйвером развития региона?**

– Тюмень и область — традиционно сырьевой регион, и, соответственно, драйверами всегда будут проекты добычи нефти и газа. «Сибур» — крупнейший в мире завод по переработке углеводородного сырья, важнейшее предприятие региона, обеспечивающее занятость и конкурентную зарплату жителям региона, активно участвующее в развитии городов. Население в Тюменской области об-

ладает высоким платёжеспособным спросом, поэтому проекты как жилой, так и коммерческой недвижимости остаются рентабельными для девелоперов. Точками роста, на мой взгляд, могут и должны стать научные и инновационные кластеры, например, на базе Тюменского нефтегазового университета можно развивать наукоград. Потенциал есть и в сфере внутреннего туризма — необходимо активнее использовать богатые ресурсы нашего прекрасного края, развивать оздоровительный, спортивный туризм. И брокеры, и жители ждут прихода в регион «МЕГИ», наполняемость проекта такого масштаба город в состоянии обеспечить.

**– Какие местные компании вступили в Гильдию с начала года?**

– Представительство приросло тремя строительными компаниями из Тюмени и Нового Уренгоя.

**– Какие негативные факторы мешают развитию рынка в регионе и в стране в целом?**

– 2018 год стал переломным годом для застройщиков в связи с переходом на проектное финансирование. Пока даже компании — лидеры регионального рынка не могут с большой точностью просчитать будущую экономику проекта, не до конца понятны алгоритмы взаимодействия с банками. Это вносит некоторое напряжение, но тем не менее сильные компании не планируют уходить с рынка или менять направление деятельности. Тюменское представительство Гильдии на постоянной основе проводит встречи игроков рынка, обменивается опытом, является инструментом для такого обмена.

В сфере торговой недвижимости в 2018 году после страшной трагедии в Кемерово был определённый напряжённый момент с массовыми про-

верками пожарной безопасности в ТЦ. Они показали, что в регионе в данном сегменте работают ответственные девелоперы и управляющие, и торговые объекты безопасны. Гильдия вместе с надзорными органами провела ряд разъясняющих мероприятий. В Тюмени сильное профессиональное сообщество, в том числе благодаря работе Гильдии мы ведём конструктивный диалог с властями и партнёрами, вместе ищем правильные решения и тем самым защищены от негативных сценариев.

**– Какие новые интересные сегменты/проекты появились или выходят на рынок региона?**

– Тюменская агломерация, как и другие передовые регионы, делает ставку на многофункциональные форматы, особенно в коммерческом сегменте. В 2018 году введена первая очередь аквапарка. На площади 32 000 кв.м, где 11 000 кв.м занимает водная зона, работают 100 аттракционов. Комплекс является крупнейшим в России. Частью этого проекта стал отель уровня «четыре звезды» общей площадью 12 000 кв.м на 189 номеров. В 2019 году компания планирует открыть всесезонный пляж на берегу Туры с пресной и термальной водой. В 2020-м планируется ввести спа-комплекс на 1500 кв.м. Этот проект будет работать на всю область и может стать одним из туристических объектов, как и новый центр современного искусства. На рынок уверенно выходит формат апартаментов разных типов, появились первые коворкинги. Бизнес-центры класса А и В+ получили 100%-ю наполняемость.

**– Ваш прогноз на 2019 год?**

– Я оптимист по жизни, а значит, что бы ни произошло, так и должно быть и обязательно во благо.

# ТЮМЕНЬ



## ДЕНОВА НЕДВИЖИМОСТЬ, ООО

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ, КОНСАЛТИНГ,  
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ, ИНВЕСТИЦИИ  
Россия, Тюмень, 625048, ул. Максима  
Горького, д. 68, корпус 1/1, оф. 55  
8 (3452) 56-25-25  
denowa@yandex.ru  
[www.denowa.ru](http://www.denowa.ru)



## КОНТУР, ЗАВОД БЛОЧНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

ИЗГОТОВЛЕНИЕ И ПОСТАВКА  
БЛОЧНО-МОДУЛЬНЫХ КОТЕЛЬНЫХ  
Россия, Тюмень, 625019, ул. 50 лет  
Октября, д. 111  
8 (3452) 56-18-28  
sales@kontur72.ru  
[www.kontur72.ru](http://www.kontur72.ru)



## МАРКЕТИНГ КОНСУЛЬТАНТ, ООО

МАРКЕТИНГ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ  
Россия, Тюмень, 625002,  
Водопроводная ул., д. 16/1  
8 (800) 350-61-97  
kontakt@gmk.ru  
[www.gmk.ru](http://www.gmk.ru)



## МЕРИДИАН КОНСТРАКШН

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО, АГЕНТСТВО  
НЕДВИЖИМОСТИ  
Россия, Тюмень, 625000,  
Советская ул., д. 51, корп. 1  
8 (3452) 52-92-51  
office@meridian72.ru  
[www.meridian72.ru](http://www.meridian72.ru)



## МОЙ ДОМ. ТЮМЕНЬ

СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, ДИЗАЙН,  
ОТДЕЛКА  
Россия, Тюмень, 625013,  
ул. 50 лет Октября, д. 57, лит. А  
8 (3452) 21-26-76  
sale@in-myhome.ru  
[www.in-myhome.ru](http://www.in-myhome.ru)



## НОБЕЛЬ, УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

УПРАВЛЕНИЕ, БРОКЕРИДЖ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ  
Россия, Тюмень, 625013,  
ул. Пермьякова, д. 1  
8 (3452) 56-63-66  
nobelgroup@nobel-tmn.ru  
[www.nobel-tmn.ru](http://www.nobel-tmn.ru)



## ПАРТНЁР-СТРОЙ, АО

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
ЗАСТРОЙЩИК  
Россия, Тюмень, 625048,  
Холодильная ул., д. 114  
8 (3452) 56-55-54  
pd@partner72.ru  
[www.partner-stroy.ru](http://www.partner-stroy.ru)



## ПРО.РЕНТ

РАЗРАБОТКА ПО ДЛЯ АВТОМАТИЗАЦИИ  
АРЕНДЫ, УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
Россия, Тюмень, 625026,  
ул. Республики, 145  
8 (800) 301-66-20  
info@pro.rent  
[www.pro.rent](http://www.pro.rent)



## СИБСТРОЙСЕРВИС

СТРОИТЕЛЬСТВО, ДЕВЕЛОПМЕНТ  
Россия, Тюмень, 625003,  
ул. Республики, д. 28, лит. А  
8 (3452) 21-79-79  
info@sib72.ru  
[www.sib72.ru](http://www.sib72.ru)



## АТРИУМ СИСТЕМА, УК

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ  
Россия, Тюмень, 625033,  
ул. Федюнинского, д. 67  
8 (3452) 28-51-85  
arenda@atrium-tmn.ru  
[www.atrium-tmn.ru](http://www.atrium-tmn.ru)



## СНЕГИРИ, СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО  
Россия, Тюмень, 625048,  
ул. Шиллера, д. 22/2а  
8 (3452) 58-73-01  
snegiri2011@mail.ru  
[www.star72.ru](http://www.star72.ru)



## СОЛНЕЧНЫЙ, ТРК

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, КОНСАЛТИНГ,  
БРОКЕРИДЖ, МАРКЕТИНГ  
Россия, Тюмень, 625051,  
ул. Пермьякова, д. 50, лит. Б  
8 (3452) 38-36-70  
arenda.tmn@mail.ru  
[www.trksunny.ru](http://www.trksunny.ru)

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ  
ТЮМЕНЬ



**УНИВЕРСАЛЬНЫЕ  
ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЕ  
СИСТЕМЫ ДЕВЕЛОПМЕНТ**

ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ  
В НЕДВИЖИМОСТЬ, ЗАСТРОЙЩИК  
Россия, Новый Уренгой, 629305,  
мкр. Созидателей, д. 4/1, пом. 3  
8 (3494) 24-53-53  
info@uds-d.ru  
[www.uds-d.ru](http://www.uds-d.ru)



**ФСК «ЗАПСИБИНТЕРСТРОЙ»**

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО, СЛУЖБА  
ЗАКАЗЧИКА

Россия, Тюмень, 625026,  
ул. Малыгина, д. 90  
8 (3452) 68-55-22  
8 (3452) 68-55-27  
fsk-tyumen@mail.ru  
[www.parusa.fsk-stroy.ru](http://www.parusa.fsk-stroy.ru)  
[www.тихая-пристань72.рф](http://www.тихая-пристань72.рф)



**ЭНКО, ГК**

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
ИНВЕСТИЦИИ  
Россия, Тюмень, 625026,  
ул. Республики, д. 143, к. 1, оф. 418  
8 (3452) 56-09-08  
mail@enco72.ru  
[www.enco72.ru](http://www.enco72.ru)

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ  
УЛЬЯНОВСК



**ПРОСТОР**

ДЕВЕЛОПМЕНТ, АРХИТЕКТУРА, ИНЖИНИРИНГ,  
ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Россия, Ульяновск, 432000,  
ул. Рылеева, д. 23  
8 (8422) 58-59-90  
info@stor.pro  
[www.stor.pro](http://www.stor.pro)



Стратегический консалтинг и маркетинговые исследования  
> Жилая и коммерческая недвижимость

+7 495 258 5151  
[www.colliers.ru](http://www.colliers.ru)

## ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

# УФА



### PM GROUP

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
ИНЖИНИРИНГ

Россия, Респ. Башкортостан, Уфа,  
450008, ул. Цюрупы, д. 97  
8 (347) 216-12-13  
info@pmgroup.pro  
[www.pmgroupufa.ru](http://www.pmgroupufa.ru)



### ГОССТРОЙ, ГК

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
БРОКЕРИДЖ

Россия, Респ. Башкортостан, Уфа,  
450059, ул. 50 лет СССР, д. 2  
8 (347) 246-70-70  
reception@gosstroy.com  
[www.gosstroy.info](http://www.gosstroy.info)



### СФЕРА, УК

УПРАВЛЕНИЕ, КОНСАЛТИНГ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Респ. Башкортостан, Уфа,  
450001, Комсомольская ул., д. 2  
8 (347) 258-60-00  
bpsfera.marketing@gmail.com  
[www.bpsfera.ru](http://www.bpsfera.ru)

## ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

# ЧЕЛЯБИНСК



### АРЕНДНАЯ СИСТЕМА

УПРАВЛЕНИЕ, БРОКЕРИДЖ

Россия, Челябинск, 454018,  
Краснознаменная ул., д. 40  
8 (351) 727-46-83  
office@rentasystem.ru  
[www.ук-арендная-система.рф](http://www.ук-арендная-система.рф)  
[www.rentasystem.ru](http://www.rentasystem.ru)



### КОМПАЬОН, ГП

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ,  
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия, Челябинск, 454080, ул. Труда,  
д. 156  
8 (351) 247-41-41  
info@2474141.ru  
[www.2474141.ru](http://www.2474141.ru)

## ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

# ЯКУТСК



### СТРОЙКОН, ООО

СТРОИТЕЛЬСТВО, ДЕВЕЛОПМЕНТ

Республика Саха, Якутск, 677027,  
ул. Орджоникидзе, д. 33/1  
8 (4112) 40-20-52  
stroykon1@mai.ru  
[www.stroykon.ykt.ru](http://www.stroykon.ykt.ru)

# Управление арендой без ежедневной рутины

## Сайт за 1 день



Интерактивные  
планы этажей



Актуальная информация  
о занятости из договоров



Фото помещений



Характеристики  
объектов

## Автоматизация за 2 дня



Договоры за 3 минуты



Автосоздание счетов  
и актов по расписанию



Управленческая  
отчетность



Синхронизация с amoCRM,  
1С и банками

Бесплатно до 3000 м<sup>2</sup>

+7 (800) 301-66-20 RU

+7 (717) 269-59-79 KZ

[www.pro.rent](http://www.pro.rent)

Реклама

# СПАСИБО, ЧТО ВЫБИРАЕТЕ COLLIERS



PROESTATE & CRE FEDERAL AWARDS 2018 – КОНСУЛЬТАНТ ГОДА

CRE MOSCOW AWARDS 2018 – КОНСУЛЬТАНТ ГОДА

