

**ИТОГИ****От Москвы и до Тюмени**

Каждый год Российская гильдия управляющих и девелоперов проводит по всей стране серию Рождественских саммитов, участники которых подводят итоги уходящего года, делают прогнозы, обсуждают актуальные тенденции и просто хорошо проводят время. На этот раз саммиты прошли в Казани, Москве, Екатеринбурге, Тюмени, Петербурге, Краснодаре и в Ростове-на-Дону. В них суммарно участвовали около полутора тысяч человек. **(стр. 5)**

**НЕДВИЖИМОСТЬ
И СТРОИТЕЛЬСТВО**
П Е Т Е Р Б У Р Г А

ПАРТНЁР ПРОЕКТА

ГУД**NEWS****НОВЫЙ КУРС****ОФИС НАПРОКАТ**

В Москве число коворкингов растёт лавинообразно – до 30% в год. Для владельцев новых объектов проводят семинары и конференции, чтобы обучить их этому популярному бизнесу. Участники проперти-туров под микроскопом рассматривают особенности конкретных коворкингов, перенимая чужой опыт. **(стр. 2)**

ПРЯМАЯ РЕЧЬ**БУМАЖНАЯ
ПЕРЕДЕЛКА
НА СТРОЙКЕ**

Строительство – процесс продолжительный, в ходе которого часто меняются проектные решения. С августа прошлого года внесение изменений в проектную документацию требует внимательного анализа, так как риски отказа из-за изменений параметров застройки существенно возросли. **(стр. 4)**

ВЫСТАВКА**АРХИТЕКТУРА
ВЫШЛА В ЛЮДИ**

VII Петербургская архитектурная биеннале показала: экономический спад – не помеха творческой мысли ни для зодчих, ни для девелоперов. **(стр. 6-7)**

Лазурные инвестиции

На этой неделе всё самое интересное на рынке недвижимости будет происходить во Дворце фестивалей в Каннах. Юбилейная, тридцатая, выставка MIPIM стартует 12 марта. Центральная тема выставки в 2019 году сформулирована как «Принимая вызовы будущего». Гостям выставки предложат спрогнозировать, что ждёт рынок недвижимости в ближайшие 30 лет. В рамках выставки пройдёт церемония вручения наград MIPIM Awards. В категории Best Urban Regeneration представлен парк «Зарядье» с концертным залом.

Традиционно участие в MIPIM принимает и Российская гильдия управляющих и девелоперов. Обширная деловая программа выставки содержит мероприятия по любым темам рынка недвижимости всех наиболее инвестиционно привлекательных стран и городов мира. В расписании российских участников можно выделить XI сессию Cannes Investors Club, которая пройдёт на стенде правительства Москвы. Главным предметом встречи клуба заявлена тема инвестиций в недвижимость в разрезе наиболее эффективного их использования.

Как провести лето с РГуд

Идея №1: **ПОЕХАТЬ
НА IV БАЙКАЛЬСКИЙ
САММИТ**

25 ИЮЛЯ
ИРКУТСК

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЁР
СБЕРБАНК
ПАО
Всегда рядом

ПАРТНЁР

А-К-Т-И-В
ГРУППА КОМПАНИЙ

реклама

РЕГИСТРАЦИЯ НА SUMMIT.RGUD.RU ИЛИ 8 (812) 334-65-95

18+

Офис напрокат

В Москве число коворкингов растёт лавинообразно – до 30% в год. Для владельцев новых объектов проводят семинары и конференции, чтобы обучить их этому популярному бизнесу. Участники проперти-туров под микроскопом рассматривают особенности конкретных коворкингов, перенимая чужой опыт.



Пионеры «бизнес»-коммуналок

Первые коворкинги в Москве открывались и закрывались, обкатывая формат. Идея развития общих рабочих пространств получила государственную поддержку в рамках программы «Москва: Коворкинг 2.0», и в 2012 году власти презентовали «Клуб Хагатино». В 2014 году площадок в этом формате было уже несколько, и они стали популярными. К слову, некоторые пионеры тех лет выжили, например, Start Hub на «Флаконе», «Свободное плавание» на Варшавском шоссе.

«Ещё 10-15 лет назад на офисном рынке столицы присутствовала такая услуга, как почасовая сдача в аренду небольшого помещения либо переговорной. Сегодня формат несколько изменился, его стали называть коворкингом. Это качественно иные объекты, предлагающие комфортные условия для работы, отдыха и делового общения», – говорит Вадим Кашкин, руководитель департамента коммерческой недвижимости «НДВ-Супермаркет недвижимости».

Колхоз – дело популярное

На сегодня в Москве успешно функционируют около 150 коворкингов. Гибкие рабочие пространства, в том числе классические коворкинги, на конец 2018 года занимали в столице около 100 000 кв.м, из них почти 80% располагаются в офисных помещениях классов А и В. По оценке Colliers International, на рынке работают 47 сетевых коворкингов. Крупнейшие сетевые – Regus (13 площадок), Union Place (пять), Workki (четыре).

В 2019-м в Первопрестольной планируется открытие ещё 15 крупных коворкингов. Их совокупная площадь – 46 000 кв.м, что на 42% выше аналогичного показателя прошлого года (32 400 кв.м). При этом итоговый показатель может быть выше за счёт небольших несетевых объектов. Для сравнения: в 2017-м на рынок было выведено 24 730 кв.м новых коворкингов.

Наиболее предпочтительные локации в Москве – район Садового кольца, юго-западное направление (метро «Фрунзенская», «Проспект Вернадского»). Популярны коворкинги в ММДЦ «Москва-Сити» (Regus, CEO Rooms, Workki City, «Московский офисный центр», SREDA, «Офис 24/7», Business Coworking).

Компания Cushman & Wakefield, следуя основным сетевых и несетевых

зона для приёма пищи и отдыха. Другие владельцы, чтобы привлечь клиентов, организуют бесплатные парковки, стоянки для велосипедов, игровые и спортивные зоны.

Бизнес-клуб «Офис 24/7» в башне «Федерация» ММДЦ «Москва-Сити» позиционирует себя как офис премиум-класса и предлагает помимо стандартного набора из гибких тарифов, Интернета и площадей с оборудованием бесплатный качественный зерновой кофе, еду со скидкой из киоска-холодильника с блюдами от шеф-повара крупной компании. В комплексе – поддержка секретаря, который напомнит о делах, встретит и проводит гостей, принесёт чай-кофе на деловую встречу.

В списке основных пожеланий столичных резидентов – круглосуточный режим работы, увеличение числа переговорных комнат, шумоизоляция помещений, создание рекреационных зон, зонирование рабочего пространства с учётом различий в характере занятости резидентов, больше диванов и пуфиков (данные Colliers International). По гибким решениям в Москве на первом месте – сетевой оператор Regus: 13 площадок как в современных, так и в исторических зданиях с большими вариациями по офисным блокам.

Расценки на работу

Самые дешёвые коворкинги просят от 7000 до 11 000 рублей в месяц за аренду рабочего места. За эти деньги арендатор получает просторный open space, возможность аренды переговорной комнаты за отдельную плату, зону релакса с диванчиками и небольшую кухонную зону. Существует возможность почасовой оплаты, а также разовое посещение за 550-600 рублей в день.

Средний ценовой сегмент – это предложения от 13 000 до 17 000 рублей в месяц. В таких вариантах можно воспользоваться услугами ресепшн, местами для хранения вещей. Некоторые владельцы коворкингов дарят бесплатное посещение мероприятий, которые они организуют (например, бизнес-лекций и семинаров).

В верхнем ценовом сегменте – от 20 000 рублей в месяц – в коворкингах

предлагают секретарское обслуживание, большие переговорные комнаты, конференц-залы, мини-офисы, бизнес-гостиные и полноценные зоны отдыха, парковку, сложившуюся коммерческую инфраструктуру, в том числе фитнес-клубы, кафе и рестораны в пешей доступности.

«Коворкинги зарабатывают не только на аренде офисов. Можно выделить три вида бизнеса: аренда коворкинга, аренда переговорных комнат для нерезидентов и проведение мероприятий. И ещё вопрос, что более выгодно: ивенты или офисы с точки зрения стоимости. Мы отнюдь не перекладываем все наши затраты на резидентов», – говорит Татьяна Шараева, управляющий партнёр бизнес-пространства Meeting Point.

«Коворкинги не обязательно создавать на базе бизнес-центров. Хотя туда привлечь спрос легче, так как они априори ассоциируются с деловой средой. Для организации коворкинга подойдёт любое здание с достаточно низкими ставками аренды и хорошей транспортной доступностью, желательно рядом с метро. Если есть хорошо выбранное место и сложившаяся аудитория, этот формат будет существовать долго», – объясняет Вадим Кашкин.

Согласно данным Colliers International, сегмент коворкингов хоть и небольшой по сравнению со всем офисным сектором Москвы, но по сделкам достаточно активный. Среди крупнейших открытий 2018-го – сетевой SOK «Арена Парк» в бизнес-центре «ВТБ Арена Парк» и SOK «Сады Пекина» в одноимённом бизнес-центре (6000 и 3200 кв.м соответственно); аренда коворкингом Sreda 6000 кв.м в башне «Федерация Восток», WeWork – в БЦ «Белая площадь» и БЦ «Савин» (5900 и 4228 кв.м соответственно), Workki – 4500 кв.м в БЦ «Прогресс» на Зубовском бульваре. Другие примечательные сделки: «Рокет коллаيدر» (3000 кв.м) на Вятской улице, коворкинг сети GrowUp на Войковской, «Таблица» на Новослободской, Corporate Innovations Hub by Deworkasy на Большой Полянке (каждый более 2500 кв.м).

Эксперименты или классика?

Эксперты Москвы сходятся во мнении, что формат коворкингов ждёт десятилетие развития. «Рост популярности и числа проектов, увеличение их площади и развитие в разных районах столицы позволяют нам фактически назвать этот сегмент номером один по итогам 2018 года. Уже сейчас почти все проекты коммерческой недвижимости включают коворкинги или мини-офисы», – говорит директор департамента консалтинга Blackwood Александр Шибяев. И всё же, по мнению гендиректора KR Properties Сергея Матюхина, коворкинги не заменят классических офисов: «Адептов традиционной аренды у нас гораздо больше». Но разнообразие – это хорошо, и вложение в коворкинги – оправданный риск.

Набор имеет значение

Современные столичные коворкинги отличаются классом, набором и качеством предоставляемых услуг, а также наполнением. Например, где-то есть только рабочие места, переговорные,

лицензиат:

эксклюзивный оператор в РФ:

при поддержке:

ССИМ: ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва

2019

IV курс: 29 мая - 02 июня

I курс: 17-21 апреля

II курс: 19-23 июня

III курс: 20-24 ноября

IV курс: декабрь

+7 (495) 651-61-05

pro-conference.ru

18+

ССИМ – самый высокий международный стандарт в области управления инвестициями

«Эталонная» двухходовка



АФК «Система» приобрела 25% акций Группы «Эталон» у семьи её основателя, девелопера Вячеслава Заренкова. Одновременно «Эталон» объявил о покупке у АФК «Система» 51% акций «Лидер-Инвеста».

АФК «Система» стала крупнейшим акционером Группы, сумма сделки составила \$226,6 млн. «Эталон» работает на рынке жилой недвижимости в Петербурге, Москве и Московской области. Входит в число крупнейших застройщиков в обеих столицах, реализует 39 проектов

общей продаваемой площадью 2,73 млн кв.м. Общий портфель компании по состоянию на 30 июня 2018 года составлял 4,5 млн кв.м. «Группа «Эталон» имеет самые сильные позиции на рынке девелопмента и строительства в Петербурге и Москве, а её региональная сеть продаж, собственные строительные ресурсы и системы проектирования с использованием передовых IT-решений, таких как BIM, не имеют аналогов на рынке», – говорит президент АФК «Система» Андрей Дубовсков.

После сделки у семьи Вячеслава Заренкова осталось 5,7% компании, ещё 5,7% принадлежат фонду Baring Vostok Capital Partners, свыше 60% акций находится в свободном обращении на Лондонской бирже.

Одновременно «Эталон» объявил о покупке у АФК «Система» 51% акций «Лидер-Инвеста», московской девелоперской компании с общим портфелем проектов около 3 млн кв.м. «Лидер-Инвест» реализует в Москве 31 проект, общая площадь продаваемой недвижимости – 1,3 млн кв.м. Компания специализируется на реализации жилых проектов на месте автоматизированных телефонных станций. В числе других крупных проектов – жилой район Central Park площадью 270 000 кв.м в проекте Nagatino i-Land и «Зил-Юг»

(1,5 млн кв.м в совместном проекте с «Группой ЛСР»). «Все проекты «Лидер-Инвеста» находятся в Москве, в границах МКАД, – говорит генеральный директор Группы «Эталон» Геннадий Щербина. – Большинство из них – в непосредственной близости от ТТК, в районах с развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью. Они не пересекаются с текущими проектами Группы «Эталон».

Стоимость этой сделки – 15,2 млрд рублей. Оставшиеся 49% «Лидер-Инвеста» сохраняет за собой АФК «Система».

«АФК «Система» давно стремилась увеличить масштабы своей деятельности в девелопменте, одном из перспективных секторов российской экономики. Объединение активов и экспертизы менеджмента Etalon Group и «Лидер-Инвест» позволит создать лидера рынка жилой недвижимости с портфелем проектов общей площадью 4 млн кв.м», – комментирует Андрей Дубовсков.

Бизнесы «Лидер-Инвеста» и Etalon Group органично дополняют друг друга с точки зрения индустрии, географии присутствия и классов объектов, говорят в АФК. Сделка позволит значительно оптимизировать затраты на строительство, маркетинг и продвижение, а также административные расходы.

НОВЫЙ КУРС

Особенные дома от ЛСР

«Группа ЛСР» построила в Петербурге второй Дом сопровождаемого проживания для взрослых с инвалидностью. Проект благотворительный.

Второй дом, как и первый, располагается на территории ЖК «Новая Охта» на границе Петербурга и Ленобласти. Это совместный проект «Группы ЛСР» и Санкт-Петербургской ассоциации общественных объединений родителей детей-инвалидов (ГАООРДИ). Такие дома кардинально отличаются от психоневрологического интерната, куда неминуемо в нашей стране попадают люди с ментальными нарушениями, о которых некому заботиться, объясняют в компании. В нём нет больничной атмосферы и переполненных палат. Зато есть удобные комнаты, а с подопечными занимается квалифицированный персонал.

Первый Дом сопровождаемого проживания был открыт в июне 2017 года, в нём проживают 19 человек в возрасте от 25 до 42 лет. В здании созданы все условия для людей с интеллектуальными и физическими нарушениями, в том числе доступная среда для колясочников. Проект обошёлся компании в 56 млн рублей.

Второй дом площадью около 1300 кв.м рассчитан на такое же количество жильцов, он будет полностью оборудован до конца

2019-го. Эту часть проекта также финансирует «Группа ЛСР». В каждой комнате будет кровать, письменный стол, телевизор и шкаф с пантографом – специальным механизмом, который позволяет, сидя в инвалидной коляске, доставать высоко расположенные предметы гардероба. В столовой установят кухонный гарнитур с посудомоечной машиной, холодильником, плитой, а также обеденный стол и кресла для отдыха. Для каждого жителя предусмотрена своя комната с удобствами и мебелью. В здании также есть помещение для персонала, хранения и мойки колясок, прачечная и пр.

Новое трёхэтажное здание с лифтом построено между Муринской дорогой и набережной реки Охты. Социальное обслуживание дома обеспечивает ГАООРДИ, которая отвечает за сопровождение проживающих.

На открытии первого дома в июне 2017-го председатель совета директоров «Группы ЛСР» Андрей Молчанов говорил, что компания планирует возвести в Петербурге не менее пяти подобных объектов.

Организация совместного проживания людей с ограниченными возможностями широко распространена в Европе, в частности в Германии, говорят в компании. Дом сопровождаемого проживания в «Новой Охте» – первый подобный опыт не только в Петербурге, но и во всей России.



ХРОНИКА

Прорывные амбиции

Российская гильдия управляющих и девелоперов в партнёрстве с компанией Rocket Group проводит конкурс Envision it! на выбор концепции технополиса на границе Петербурга и Ленинградской области, в районе активной жилой застройки Кудрово.

Технологический город будущего должен стать идеальным местом для творчества, исследовательской работы и инновационного предпринимательства, утверждают организаторы состязания. От участников требуется представить своё видение развития и организации территории 600 га – по архитектуре, пространственному развитию, экономике и пр. с учётом экономических и социальных аспектов. «Мы хотим привлечь поколение digital natives – тех, кто рождён и вырос в цифровую эпоху. Во-первых, они станут главным кадровым резервом для формирования и управления технополисами будущего. Во-вторых, им легче ориентироваться в быстро меняющемся цифровом мире и предугадывать закономерности его развития», – говорит генеральный директор Rocket Group Борис Латкин. – Их мышление и полёт фантазии не скованы существующими стереотипами, они способны предлагать смелые решения, которые могут стать прорывными и обеспечить вектор долгосрочного развития отрасли и страны.

Подвести итоги конкурса планируется в начале апреля.

Рыночный прогресс



Российская гильдия управляющих и девелоперов и IDEM провели обучающий тур на реконструированном в 2013-2014 годах Центральном рынке Воронежа.

Это двухэтажное здание площадью 16 300 кв.м. Управляет объектом кооператив из десяти сельхозпроизводителей. Основная фишка рынка – революционный формат мини-фабрики за стеклом «Наше производство».

«Управляющая компания столкнулась с низкой ликвидностью второго этажа, было решено организовать там выпуск своей продукции. На сегодня это 15 отдельных небольших производств: молочная продукция (62 наименования), колбасы, копильня (рыба и мясо), паштеты, холодец, паста, пекарня и гордость рынка – сладости (зефир, пастила, лукум). Все лакомства готовят за стеклом, за процессом может наблюдать любой посетитель, – рассказывает генеральный директор ООО «Центральный рынок» Марина Сербина. – В результате на второй этаж удалось привлечь порядка 5000 посетителей в день. Общий ежедневный трафик рынка составляет от 11 000 до 15 000 человек».



Участниками этого бизнес-тура стали собственники бизнеса, девелоперы и управляющие рынками из Тамбова, Пензы, Петербурга, Москвы, Нижнего Новгорода, Тюмени, Кирова и Воронежа.

РГУД проводит серию выездных тематических мероприятий. Два первых бизнес-тура прошли на столичных рынках.

Материалы полосы подготовила
Евгения ИВАНОВА

18-20 СЕНТЯБРЯ
2019
МОСКВА

PROESTATE[®]

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

КОНГРЕСС-ПАРК
RADISSON ROYAL
HOTEL MOSCOW

WWW.PROESTATE.PRO

REGISTRATION@PROESTATE.RU

8 (495) 651-61-05

18+



Бумажная переделка на стройке

Строительство – процесс продолжительный, в ходе которого часто меняются проектные решения. С августа прошлого года внесение изменений в проектную документацию требует внимательного анализа, так как риски отказа в получении изменённого разрешения на строительство из-за изменений параметров застройки существенно возросли.

По ранее действовавшей редакции п. 21.14 ст. 51 ГрК РФ вносить изменения в разрешение на строительство можно было по исчерпывающему перечню оснований. Одновременно п.п. 3.5-3.7 ст. 49 ГрК РФ устанавливали требования к обязательному повторному прохождению экспертизы, если изменения влияли на безопасность объекта. В свою очередь, п. 7 ст. 52 ГрК РФ допускал отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, если такая необходимость выявилась в процессе работ.

В итоге застройщики прибегали к двум вариантам. Первый – изменения в проектную документацию, не влияющие на характеристики безопасности объекта, оформлялись либо утверждением новых томов проектной документации, либо вообще «авторскими листами». Если при этом параметры объекта, указанные в разрешении, оставались прежними, бумаги использовали без изменений в разрешении. Если затрагивался конструктив, обязательно проводилась экспертиза. Изменения вместе с заключением экспертизы направляли в уполномоченный орган, и он корректировал разрешение.

В какой-то момент такая «вольная» трактовка в отсутствие нормального регулирования привела к тому, что по одному из дел, дошедших до Верховного суда РФ, суд высказался жёстко и беспощадно: норма Градостроительного кодекса РФ не допускает возможности вносить изменения в разрешение без объективных причин.

При этом внесение изменений в проектную документацию, не влекущих изменений технико-экономических параметров и не затрагивающих конструктивные элементы, по-прежнему оставалось не урегулированным, а все иные изменения оказывались целиком и полностью «на усмотрение» органов власти.

Однако с принятием существенных изменений в Градостроительный кодекс РФ, вступивших в силу 03.08.2018, правовое регулирование и возможности для внесения изменений полностью изменились.

Актуальная редакция п. 21.14 ст. 51 ГрК РФ прямо предусматривает право застройщика обратиться с заявлением о внесении изменений в разрешение (речь идёт именно об инициативном обращении, не обусловленном объективной необходимостью). Такое изменение может быть связано как с продлением срока, так и с изменением иных характеристик объекта или проектной документации.

Одновременно законодатель устранил возможность разночтений в процедуре. Теперь для любых изменений проектных решений требуется повторная экспертиза документации. А чтобы получить изменённое разрешение на строительство, застройщик подаёт точно такой же пакет приложений, как при обращении за новым. И проверяется он так же, то есть на соответствие градостроительному регламенту на дату выдачи действительного градплана, а соответствие виду разрешённого использования участка и ограничениям – на дату обращения за внесением изменений.

Такое регулирование действительно устраняет все возможные риски разного толкования и противоречия терминологии. Однако оно порождает дополнительные риски для получателя разрешения: истечение срока действия первоначального ГПЗУ или возникновение новых ограничений участка, либо смена видов его использования могут сделать невозможным завершение стройки.

Отдельно стоит упомянуть о новых сроках. Ранее в п. 20 ст. 51 ГрК РФ было установлено, что за продлением разрешения на строительство нужно обратиться не менее чем за 60 дней до истечения срока его действия. Сейчас сделать это нужно не позднее чем за десять рабочих дней. И с обязательным условием, что работы на стройплощадке начались. В ином случае будет отказ.

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

Шопинг на Тихом океане



Во Владивостоке заработал торгово-выставочный центр «Калина Молл» площадью около 110 000 кв.м. Это первый на Дальнем Востоке концептуальный торговый комплекс.

В день открытия ТК было запущено около 80% магазинов, при этом договоры аренды подписаны практически на 100% площадей. Проект пользуется огромным спросом у ритейлеров, и ещё до открытия

сформировался большой лист ожидания из потенциальных арендаторов, говорят в CBRE (эксклюзивный консультант по сдаче в аренду и маркетингу).

Арендаторами комплекса стали крупнейшие международные и федеральные сети: продуктовый гипермаркет «САМБЕРИ» площадью 10 000 кв.м, многозальный кинотеатр «Киномакс», в составе которого будет новый для региона премиальный фор-

мат кинозала – IMAX Sapphire, «М.видео», «Л'Этуаль», Zara, Zara Home, Massimo Dutti, Oysho, Bershka, Stradivarius, Pull&Bear, Marks&Spencer, Calvin Klein Jeans, re:Store, Henderson, «Спортмастер», «Снежная королева», «Леонардо» и др. В комплексе спроектированы три развлекательные зоны, фудкорт с десятью заведениями общепита и три модных ресторана. Ожидаемый поток покупателей – более 30 000 человек в день.

Специально для «Калина Молл» организована новая остановка общественного транспорта, установлен дополнительный светофор.

Комплекс расположен в самом густонаселённом районе Владивостока, в пяти минутах езды от центра города. Он находится непосредственно у моста через бухту Золотой Рог и дороги, ведущей на остров Русский. Общая площадь комплекса – 109 000 кв.м, арендуемая – 47 000 кв.м. Два из пяти уровней занимает подземный паркинг на 1500 машин.

Собственником проекта является приморская девелоперская компания «АРТАЯР».

Зелёная экспансия



В Казани появится первый объект, сертифицированный по системе LEED v4 – бизнес-центр URBAN на улице Островского.

Объект сейчас проходит проверку для сертификации по обновлённой версии международного стандарта повышения энергоэффективности LEED v4. Деловой

комплекс претендует на получение уровня GOLD и станет первым объектом такого класса в Татарстане. «Сертификат подтверждает высокотехнологичность бизнес-центра и реализацию принципов устойчивого развития. Проект уже был представлен президенту Татарстана Рустаму Минниханову», – рассказывает Анна Ложки-

на, руководитель бизнес-центра URBAN.

«Сертификация помимо сильного конкурентного преимущества и современного технологического оснащения позволит собственнику контролировать расходы на эксплуатацию в полном объёме. Для объекта уже смоделированы эксплуатационные затраты», – комментирует Евгений Тесля, председатель Комитета по энергоэффективности и устойчивому развитию РГУД.

Общая площадь бизнес-центра класса А с учётом паркинга составит 21 159 кв.м. На первом и втором этажах центра предусмотрена торговая зона, выше – офисные помещения. Строительство началось весной 2018-го, ввести объект в эксплуатацию планируется в этом году.

На рынке офисной недвижимости Казани сложилась нетипичная для большинства региональных городов ситуация, говорят аналитики Cushman & Wakefield. Наблюдается нехватка качественных офисных помещений, оснащённых современными инженерными системами. Уровень вакансий в бизнес-центрах класса А и В+ не превышает 5%.

2019
НОВОЕ ИЗДАНИЕ

ЮРИДИЧЕСКИЙ СПРАВОЧНИК ЗАСТРОЙЩИКА

Комитет по законодательству ГУД Качкин и Партнёры

НАСТОЛЬНАЯ КНИГА ДЕВЕЛОПЕРА 2019

«Юридический справочник застройщика»

Хочешь получить книгу?
Отправляй заявку на assist@rgud.ru

реклама

От Москвы и до Тюмени

Каждый год Российская гильдия управляющих и девелоперов проводит по всей стране серию Рождественских саммитов, участники которых подводят итоги уходящего года, делают прогнозы, обсуждают актуальные тенденции и просто хорошо проводят время. На этот раз саммиты прошли в Казани, Москве, Екатеринбурге, Тюмени, Петербурге, Краснодаре и Ростове-на-Дону. В них суммарно участвовали около полутора тысяч человек.

Казань

Серия саммитов стартовала в Казани, где мероприятие было посвящено трендам. Если на рынке коммерческой недвижимости модные форматы воюют за тон, то жилой сектор только пробует на себе последние технологии. Застройщики сегодня озабочены более злободневными вопросами: уходом от «долёвки», сокращением парковочных норм и снятием рынка. Изменения законодательства пока затронули регион незначительно: по эскроу-счетам начала работать лишь одна компания. 2018 год стал ажиотажным для первичного рынка Казани. Самый востребованный продукт – однокомнатные квартиры в 40 «квадратов» – пропадают буквально через два-три месяца после старта продаж. Возвращается спрос и на «трёшки». А это значит, что среди покупателей немало не только инвесторов, но и тех, кто приобретает жильё для себя.

Тренд торгового сегмента – всё больший уход потребителей в Сеть. «Покупки совершаются онлайн, но мы оставляем за собой право потрогать, померить, посмотреть. Мы готовы занавешивать в Интернете, но должны оставаться возможности взаимодействия с брендом», – говорит глава Комитета по торговой недвижимости РГУД Екатерина Гресс. – Поэтому всё чаще в ТЦ открывают не классические магазины, а корнеры. Они могут работать какое-то время, месяца три. Это будущее, форматы будут сниматься».

На рынке офисной недвижимости растёт сегмент совместного потребления: коворкинги, другие помещения, которые можно использовать по очереди, например переговорные. «Это влечёт за собой уменьшение средней арендуемой площади на одну компанию. То есть фирма не хочет держать места отдыха и те же «переговорки» в постоянном доступе. Предпочтительнее снимать их на время», – поясняет Клара Ритман, руководитель проектов UD Group.

Москва

Рождественский саммит в Москве проходил в четырнадцатый раз. Ключевые векторы градостроительной политики, настоящее и будущее рынка жилой, офисной, складской и торговой недвижимости обсуждали на пяти масштабных дискуссиях.

В столице, как и по всей России, тема корректировки 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» остаётся одной из самых актуальных. «Когда государство начинает глубоко регулировать капиталоемкие рыночные процессы, это приводит к укрупнению бизнеса. Мелкие девелоперы будут вы-

нуждены продавать свою долю и уход с рынка», – прогнозирует Владимир Иванов, управляющий партнёр ГК «Спектрум». К примеру, в Москве новым крупным игроком скоро станет Фонд реновации жилья. «Рынок в привычном для нас виде будет постепенно исчезать», – высказал всеобщее мнение г-н Иванов.

Меняются и потребительские запросы. Доля предложения в эконом-классе постепенно снижается, так как время типовых «панелей» уходит в прошлое, а улучшенные серии обладают всеми качествами жилья комфорт-класса, поясняет Елена Чегодаева, руководитель департамента аналитики АН «Бон Тон».

Уже упомянутое развитие электронной коммерции в России будет влиять не только на торговый сегмент, но и на складской, считает Захар Вальнов, исполнительный директор Radius Group. Подтверждение этому – сделка по аренде одним из крупнейших мировых online-ритейлеров Alibaba Group первого в России склада. Между тем рынок торговой недвижимости московской агломерации по итогам 2018 года показал падение, новое строительство сдерживает слабый потребительский спрос.

Екатеринбург

В Екатеринбурге тоже обсуждали грядущие изменения на рынке новостроек. «Новая ситуация порождает новые риски. Мы не можем дать внятных прогнозов на перспективу. Обсуждать сценарии, опасности и плюсы, которые за этим стоят, безусловно, имеет смысл. Что будет с продуктом с точки зрения объёмов, качества и цен? Что будет с девелоперским сообществом? Что будет с застройщиками?» – сформулировал тему дискуссии Андрей Бриль, полномочный представитель РГУД в Екатеринбурге и Свердловской области, председатель совета директоров «Корин холдинга».

«Качество продукта на Урале благодаря конкуренции между застройщиками растёт. Даже на объектах эконом-класса мы видим яркие примеры», – выступил Тимур Уфимцев, генеральный директор «Синара Девелопмент». – Цены будут подниматься, никуда мы от этого не денемся. Увеличивается добавленная стоимость в связи с новациями и нормотворчеством. С рынка уйдут мелкие застройщики и большинство средних, грядёт укрупнение бизнеса. А когда происходит монополизация, о падении цен, по законам экономики, речи не идёт. При этом объём предложения не сократится, считает Михаил Хорьков, руководитель аналитического отдела Уральской палаты недвижимости:

«Монополизация не значит, что качество будет хуже. Мне кажется, вообще ничего страшного в ближайшие год-два не произойдёт».

Отдельная дискуссия была посвящена комплексному развитию парков. В Екатеринбурге 60 официальных парков и скверов. Перенести в них часть общественных активностей из дворов жилых домов стало бы разумным решением. Деньги, которые сейчас тратят на благоустройство дворовых территорий, используются крайне неэффективно, считает Андрей Бриль. Соотношение средств, которые вкладывают в дворовые пространства, с числом их пользователей и набором развлечений абсолютно неудовлетворительно, говорит он. Причём встаёт вопрос не только о нормативах, финансировании и организации процесса, ключевой становится тема эксплуатации. Необходимо найти решения, как технически организовать взаимодействие частного бизнеса, муниципалитетов и федеральных властей. Сегодня девелоперам мешают «идти в парки» устаревшие «двороцентричные» нормативы проектирования, отсутствие стандартов, правил и минимальных параметров благоустройства, а также экономия, полагает Надежда Абакумова, руководитель направления стратегического развития АО «Атомстройкомплекс».

Тюмень

Предложение квартир в новостройках Тюмени снижается, а спрос на жильё в этом сегменте растёт, сообщил на тюменском Рождественском саммите аналитик Андрей Панасюк. 2018-й стал рекордным по объёму продаж первичной недвижимости за последние пять лет: прирост к объёму сделок 2017 года составил 26%. «Рынок «первички» в Тюмени сегодня настолько оживлённый, что у застройщиков практически не осталось в предложении квартир с высокой степенью готовности. Продаются варианты со сроками ввода до 2021-го», – говорит эксперт. Застройщики продолжают понемногу уменьшать метраж строящихся квартир, показатель снизился на 2,7% за год. Со спросом между тем картина обратная: покупатели «наелись» крошечными студиями и малогабаритными «единичками» и хотят видеть полноценное жильё. Это важный сигнал для застройщиков, отмечают аналитики: кто сумеет в запускаемых проектах максимально точно уловить потребности клиента, тот явно выиграет.

На рынке коммерческой недвижимости особых изменений в 2018 году не произошло, но в 2019-2020 гг. ожидается ввод в эксплуатацию четырёх

торговых и трёх офисных комплексов. Примечательно, что в торговом сегменте речь идёт не о классических моллах. «Это будут рынки – хозяйственные, фермерские и пр. Качественные торговые комплексы не строятся», – говорит Наталья Девяткова, глава регионального представительства РГУД и генеральный директор ГК «Денова».

Саммиты в Тюмени всегда проходят в неформальной обстановке. И на этот раз в программу мероприятия включили мастер-классы, полезные как для личного, так и для профессионального роста. На одном из них слушателей учили разрабатывать стратегию жизни, а на другом – рассуждали о коммерческой недвижимости: эксплуатации и управлении, реконструкции торговых центров для их «реанимации» или большей капитализации.

Санкт-Петербург

В Петербурге, как и по всей стране, рынок жилой недвижимости переживает глобальную трансформацию, а вот в коммерческом сегменте пока значительных перемен не предвидится.

«Рынок жилья определённо ожидает удорожание. Затраты на строительство будут расти на всех уровнях. Но ближайшие два года для компаний, имеющих действующие разрешения на строительство, пройдут, по сути, в рамках 214-ФЗ», – отметил президент СРО А «Объединение строителей Санкт-Петербурга», советник президента банка «Санкт-Петербург» Александр Вахмистров. Чтобы поддержать спрос, нужно продолжать реализацию государственных программ субсидирования ипотечных ставок. «Это единственно верный путь», – уверен Александр Вахмистров.

Ситуация на петербургском рынке коммерческой недвижимости эксперты в целом характеризуют как затишье, но при этом позитивно оценивают перспективы его развития и ожидают в ближайшие годы рекордных показателей по объёмам инвестиций. Ввод в эксплуатацию «Лахта-центра», знакового для Северной столицы объекта, не стал потрясением для рынка. Офисный сегмент в перспективе ожидают изменения, но они будут происходить постепенно на протяжении довольно долгого времени, предположили участники саммита. Например, по словам директора по развитию МФК «Лахта-центр» Ирины Анисимовой, одновременно все структуры Газпрома переезжать в небоскрёб не будут. «Для рынка офисной недвижимости это будет похоже на обычную ротацию», – уверена она.

Краснодар

2018 год стал знаменательным для Краснодара. Город официально пополнил число мегаполисов и стал шестнадцатым в России городом-миллионником. Однако говорить о качестве объектов недвижимости пока не приходится. «Краснодар растёт, но не развивается. Ведь развитие предполагает выход на более комфортный уровень жизни. Но вряд ли кто-то из коренных горожан сегодня готов сказать, что это происходит. Чтобы изменить ситуацию, мы стучимся во все двери, в том числе обращаемся к застройщикам», – говорит член Общественного совета по вопросам стратегического развития и приоритетным проектам при главе администрации Краснодара и Градостроительного совета Елена Шувалова. В числе проблем она называет бессистемную застройку, уничтожение зелёных зон, игнорирование Генплана девелоперами.

Интересные тенденции наблюдаются в новых сегментах рынка. На смену модному тренду прошлых лет – коворкингу, так и не получившему развития в Краснодаре, может прийти новый формат для миллениалов – ко-ливинг, прогнозирует Владимир Карасенко, генеральный директор ООО «Компания «Конкордия»».

В рамках саммита были подведены итоги классификации бизнес-центров Краснодара. Класс А присвоен Краснодарскому центру международной торговли, БЦ «КНГК групп» и «Капитал Сити». Класс В+ получили БЦ DARGlobal, DARSi, класс В – БЦ Karl House, «Светло-DAR», DARhouse и BogDARi.

Ростов-на-Дону

Донской саммит по недвижимости, завершивший серию мероприятий, состоялся в Ростове-на-Дону. Пленарное заседание было посвящено качеству городской среды как фактору устойчивого развития территории. Основной тренд сегодня – развитие общественных пространств. О них много говорили участники дискуссии. Обсуждались и отдельные аспекты качества жизни. Например, сегодня незаслуженно забыто такое понятие, как микроклимат. И одной из самых насущных проблем считается пониженное содержание кислорода в мегаполисах. Выходом может стать грамотное озеленение, формирующее городской климат, говорят эксперты. Шведский опыт создания стандартов комфортной среды, в основе которых – удобство жителей и развитие общественного пространства, презентовал директор по развитию концерна Semgren&Mansson в России Андрей Петров.

Подробные отчёты и фотографии с саммитов – на summit.rgud.ru



Архитектура вышла в люди



VII Петербургская архитектурная биеннале показала: экономический спад – не помеха творческой мысли ни для зодчих, ни для девелоперов.

Биеннале «Архитектура Петербурга» проходит с 2007 года. Раз в два года Объединение архитектурных мастерских, которое объединяет 13 ведущих архитектурных бюро города, представляет свои лучшие проекты в Мраморном зале Этнографического музея в самом центре города. На роскошной площадке не только презентуют объекты, но и проводят широкоформатную дискуссию по вопросам, связанным с градостроительством и архитектурой, которая сопровождается лекциями архитекторов и тематическими мастер-классами. Оператором деловой программы биеннале выступила Российская гильдия управляющих и девелоперов.

Традиционно насущный для Петербурга вопрос – использование исторического наследия для развития города. Каким образом можно вовлечь в оборот здания-памятники? Как организовать взаимодействие бизнеса и власти? Сколько денег на это нужно и где их взять?

Уникальность исторического центра Петербурга и признание объектом Всемирного наследия ЮНЕСКО обернулись серьёзными ограничениями по реконструкции и новому строительству. Председатель петербургского Комитета по охране памятников Сергей Макаров признал, что местное охранное законодательство – самое жёсткое в мире. Только в Северной столице действует запрет на снос исторических зданий, построенных до 1917-го, – вне зависимости от того, особняк это или старый сарай. По наблюдениям Никиты Явейна, инвесторы бегут как чёрт от ладана от таких построек, а также избегают признанных объектов культурного наследия, понимая, что на пути реализации планов возникнет множество препон. Да и сами архитекторы не любят разрабатывать такие проекты, понимая, что законодательство постоянно меняется и только в сторону ужесточения. По наблюдениям Михаила Кондиайна, исполнительного директора АМ «Земцов, Кондиайн и партнёры», это приводит к тому, что наследие приходит в аварийное состояние, а состоятельные люди стремятся уехать из центра, поскольку их не устраивает отсутствие парковки у дома, изношенные инженерные сети, ветшающие конструкции и фасады. Между тем сегодня состоятельные граждане – единственный источник средств на капитальный ремонт исторических построек. Но

вложить деньги с умом невозможно: на центр Петербурга распространяются общие строительные правила и нормы, которые просто не предусматривают обустройство третьих и четвёртых дворов. Так что без корректировки законодательства все программы по развитию исторического центра Петербурга обречены.

Достоевский XXI века

Даже если удаётся втиснуться в прокрустово ложе законов, на сцене появляются градозащитники или, как их называют архитекторы, градопадающие, которые изо всех сил мешают реализации проектов. Яркий тому пример – новое здание для музея Достоевского, которое благотворительный фонд «Петербург Достоевского» готов построить в Кузнечном переулке на пустующем участке рядом с домом, где расположен мемориальный музей-квартира автора «Бесов». Евгений Герасимов, один из учредителей Фонда, выполнил проект принципиально в модернистской архитектуре: «Музей XXI века не должен выглядеть как старый доходный дом, который когда-то стоял на участке». Противникам проекта Смольный обещает «непре-

менно учесть их мнение», но оно постоянно меняется: то градозащитникам не по нраву архитектура, то сама идея возвести нововед на этом месте. Чем закончится эта история в культурной столице России, пока непонятно. Свой проект на биеннале Евгений Герасимов не представил, зато подробно рассказал о зловключениях на открытой лекции.

Заводы – девелоперам

Важным для Петербурга, как и для многих российских городов, является вопрос преобразования промышленных территорий, в которых замерло производство. Процесс непростой: зачастую территории поделены между множеством собственников, переговоры о выкупе заходят в тупик, а на подготовку документации уходят годы, если не десятилетия. Неудивительно, что инвесторы стремятся максимально быстро окупить затраты и строят в «сером поясе» именно жильё. Правда, такой расклад категорически не по душе главному архитектору Петербурга Владимиру Григорьеву. Он заявил, что администрация города примет меры для комплексного развития таких зон: «Будет непоправимой ошибкой, если этот территориальный ресурс Петербурга будет занят только жильём». Идеальной представляется схема, при которой под жилую функцию отводится 40% территории, ещё 30% – под места приложения труда, остальное – под зелёные зоны и общественные пространства. Такие требования были заложены в условия конкурса концепций развития «серого пояса», который город провёл пару лет назад. По словам Владимира Григорьева, регулировать распределение функций город планирует с помощью корректировки налогового законодательства, а также уточнения правил работы с крупными зонами комплексного устойчивого развития (проекты КУРТ).

Культурные инвесторы

Впрочем, уже появились энтузиасты, которые создают в бывших промзонах креативные пространства. Одно из них – «Севкабель Порт» – открылось осенью 2018-го на 3 га, освобождённых заводом «Севкабель» на Кожевенной линии Васильевского острова. Как рассказал Артём Кардаш, управляющий партнёр компании Miles & Yards (реализует проект совместно с «Севкабель»), основным магнитом стала береговая линия Финского залива, освобождённая от мусора и хлама. Теперь петербуржцы приезжают сюда отдох-



нуть, пообщаться с друзьями, полюбоваться закатом. В тёплое время можно позагорать: любопытно, что лежаки установлены вертикально. Как объяснили архитекторы из студии «Хвоя», разработавшие концепцию благоустройства, это напоминание о старой петербургской традиции – загорать стоя у стен Петропавловской крепости на Заячьем острове. Зимой был организован каток – единственный в городе Instagram-каток, шутят в Miles & Yards, – размеры площадки не позволяют здесь полноценно заниматься спортом, но фотографии получаются отличные. Многие развлечения в «Севкабель Порт» предоставляются бесплатно, а деньги можно потратить в кафе, барах, магазинах и студиях, которые уже расположились в бывших заводских корпусах. В этом году намечено запустить частный музей освоения Арктики, обустроить причал для прогулочных судов.

Другой креативный кластер формируется недалеко от Смольного собора. На бывшей территории Центрального конструкторского бюро машиностроения на Красногвардейской площади создан Центр дизайна и архитектуры ArtPlay. Главное здание ЦКБМ, выходящее на набережную реки Охты, известно многим горожанам своим модернистским обликом с башней-«стаканом». Когда-то это сооружение (высотой 46 м) использовали для разработки охлаждающих конструкций для атомных станций. «Сначала мы хотели сделать перекрытия и нарезать башню на несколько этажей, – вспоминает Руслан Чернобаев, директор проекта ArtPlay в Петербурге. – Но в результате разгородили 6000 кв.м этого помещения на восемь зон, которые сдаём в аренду для различных мероприятий». В 2018-м выставки, конференции и фестивали (более 60 ивентов) посетили 150 000 человек. На очереди преобразование исторических казарм, которые располагаются на территории ЦКБМ: двор между ними планируют превратить в атриум, где будут проходить концерты и литературные чтения.

Интересное культурное пространство «Бенуа 1890» создала компания «Бестъ» на бывшей даче и ферме Юлия Бенуа в спальном районе Петербурга. Она приобрела погоревший памятник на торгах, восстановила объект наследия и приспособила его к новой жизни. Сейчас здесь открыты ресторан (единственный в Петербурге с безглютеновой кухней, кстати, самый посещаемый в районе), ивент-пространство, школа Бенуа. В марте заработает коворкинг Venua Page. Школа благодаря придуманным для обучения героям-«Бенуарикам», а также использованию технологии дополненной реальности уже известна не только в Петербурге. По франшизе одно из учебных заведений открыто в Москве.

Город с нуля

На биеннале звучала также тема агломераций на примере петербургской. Развитие города необходимо увязать с планами соседней Ленинградской области. Регионы уже взаимодействуют по транспортным и градостроительным проектам, координируют свою работу по экономическим вопросам и пр. Но агломерации рассмат-



ривались не только в контексте двух крупных субъектов. Эксперты говорили о необходимости взаимодействия мини-агломераций, например, соседних городов или поселений.

Крупнейшие и перспективные для архитекторов проекты – крупные жилые кварталы или даже города-спутники, которые девелоперы строят в «полях». В петербургской агломерации сейчас реализуется более десятка таких проектов – на частных и государственных землях. Девелоперы самостоятельно решают вопросы транспортного обеспечения, дорожного строительства, инженерной инфраструктуры, создания социальных и коммерческих проектов, организации общественных пространств, зелёных зон, развития прилегающих территорий и многое другое. Однако для скорейшей и успешной реализации проектов компаниям нужна поддержка властей. А найти взаимопонимание удаётся не всегда.

Архитектура в трендах

Целый день биеннале был посвящён специализированной теме архитектурных конкурсов. Специально для участников прошли мастер-классы от юристов по теме авторского права и авторского надзора. Молодым архитекторам рассказали об «анатомии» конкурсов, реальных проектах и маркетинговых уловках застройщиков.

По словам Евгения Герасимова, руководителя АМ «Евгений Герасимов и партнёры», у заказчиков востребованы два направления – историзм, т.е. использование приёмов, характерных для архитектурных стилей прошлого

(от древнерусского до неоклассики 1950-х), а также модернизм, современная архитектура. Мастерская представила по три проекта каждого направления.

На выставке представили лишь несколько проектов, связанных с объектами наследия и постройками в центральных районах города. Так, АМ «Литейная часть» Рафаэля Даянова показала два комплекса, которые приведены в порядок по её проектам в 2018-м. В частности, это знаменитая силовая подстанция трикотажной фабрики «Знамя труда» – памятник конструктивизма, созданный по проекту Эриха Мендельсона. Подстанцию, своим обликом напоминающую корабль, знают ценители авангарда во всём мире. После того как фабрика в 1990-е прекратила работу, силовая подстанция фактически была обречена: конструкции ветшали, окна были выбиты, на кровле росли деревья. Сейчас здание преобразилось, правда, пока только внешне. Как будет использоваться объект, собственник ещё не решил.

АМ Юрия Митюрева показала интересный проект многофункционального комплекса на территории, где когда-то Газпром намеревался построить «Охта-центр». В ходе археологических раскопок здесь были обнаружены остатки шведской крепости Ландскрона и более древних поселений. Поэтому планы любого строительства на этой территории отложены в долгий ящик. Основная идея Юрия Митюрева – накрыть практически весь Охтинский мыс прозрачной конструкцией, под которой можно устроить не только археологический музей-парк, но и офисные помещения. «Это инициативный проект, – рассказывает архитектор. – Мне его никто не заказывал, но я хочу показать его менеджерам Газпрома. Может, меценаты сделают городу такой подарок?» Тем более высотный «Лахта-центр» монополист уже возвёл в другом месте и активно помогает городу в благоустройстве городских пространств.

Тем, кто не успел побывать на биеннале, ОАМ советует изучить «Архитектурный ежегодник»: он был издан специально к выставке и фактически стал её каталогом.

Председатель ОАМ Феликс Буянов отмечает: «На биеннале остро звучали вопросы по теме сохранения исторического наследия, развития центра города. Важный для Петербурга вопрос – взаимодействие с Ленинградской областью при освоении прилегающих к городу территорий соседнего региона и агломерации в целом. Всё актуальнее становятся вопросы нового строительства, архитектуры новостроек, создания полноценных, комфортных для проживания кварталов со всей необходимой инфраструктурой. Застройщики в последнее время больше внимания уделяют архитектурному облику своих проектов, их градостроительной составляющей. Это очень хорошие, позитивные тренды не только для архитектурного сообщества, но и для города в целом».



III САММИТ ЗАСТРОЙЩИКОВ

РЫНОК НОВОСТРОЕК НОВОСИБИРСКА

MARRIOTT HOTEL
NOVOSIBIRSK

- Анализ состояния рынка и тенденции его развития
- Потребительские предпочтения новых покупателей
- Инструменты эффективного девелопмента и продаж

22 МАРТА

12 СПИКЕРОВ

200 УЧАСТНИКОВ

Summit.RGUD.ru

Novosib@RGUD.ru

+7 913 897-06-97



Компания «MASTER Девелопмент» завершила свой первый проект – жилой дом бизнес-класса на Серебристом бульваре, 19 в Петербурге.

Что? ООО «Мастер Девелопмент», «MASTER Девелопмент». Генеральный директор – Семенов Вячеслав Васильевич. Численность сотрудников – более 30, web: Дом-на-серебристом.рф, Korabli.spb.ru.

Где? Санкт-Петербург.

Когда? Компания работает на рынке Петербурга с 2016 года.

Зачем? «MASTER Девелопмент» – молодая компания, в сфере её интересов находится «ручной девелопмент», то есть проекты, где можно создать дополнительное качество усилиями небольшой команды с большим опытом. «Мы не гонимся за объёмами», – говорят в фирме. В крупном строительном бизнесе, где в активе много объектов, зачастую используются стандартизированные решения, а «MASTER Девелопмент» выступает за развитые, продуманные проекты «индивидуальной сборки».

В чём фишка? Первый проект компании – жилой комплекс «Master на Серебристом бульваре, 19» в Приморском районе Петербурга. Он стал победителем премии Urban Awards 2016 и КАИССА-2017 в номинации «Лучший проект на рынке бизнес-класса».

В сентябре 2018 года компания запустила новый амбициозный проект – МФК «Корабли». Предусмотрено строительство гостиницы с большим конгресс-центром, городским общественным пространством, включающим крытый атриум с зимним садом. Проект назвали лучшим на национальном конкурсе CREDO в октябре 2018-го в сфере недвижимости, в номинации «Проекты, меняющие города к лучшему».



ЖК Серебристый бульвар, 19



Компания Profit Lab расширила географию присутствия до 25 городов. Теперь она реализует проекты на Дальнем Востоке, в том числе во Владивостоке, Комсомольске-на-Амуре и Благовещенске.

Что? Компания Profit Lab (ООО «Профит Лаб»), руководитель – Александр Таптыгин, web: profit-lab.ru.

Где? Москва, Петербург, Новосибирск, Красноярск, Абакан, Артём, Барнаул, Бийск, Благовещенск, Владивосток, Владимир, Горно-Алтайск, Кемерово, Комсомольск-на-Амуре, Находка, Нижний Новгород, Новоалтайск, Новокузнецк, Пермь, Томск, Уссурийск, Уфа, Хабаровск, Черногоorsk, Южно-Сахалинск.

Когда? Работает на рынке недвижимости с 2013 года.

Зачем? Специализация Profit Lab – сопровождение строительных компаний, разработка и реализация маркетинговой стратегии, построение и автоматизация отделов продаж, наём и развитие персонала отделов продаж и маркетинга.

В чём фишка? Консалтинговый продукт разрабатывается в комплексе: на каждую задачу в команде есть эксперт, который ведёт свою область. За счёт этого компания работает быстрее и контролирует качество каждого этапа. Весь процесс происходит in-house: специалисты находятся в штате и работают в офисе. Разработка программных решений для застройщиков – стратегическое направление Profit Lab. Сильная сторона компании – многофункциональные IT-решения, которые обусловлены только реальными потребностями, увеличивающими эффективность работы.

Компания активно работает на рынке и вне проектов из своего портфеля. Каждую неделю эксперты Profit Lab готовят материалы о digital-маркетинге, продажах и управлении персоналом, рассказывают, как настроить рекламные каналы в видеоуроках, и делятся аналитикой. Постоянно развивается «База знаний для застройщика», которую можно изучать и применять самостоятельно.



«Юнава Недвижимость» вступила в ряды действительных членов НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов».

Что? Yunava Real Estate («Юнава Недвижимость»), управляющий партнёр – Юношев Артём Владимирович, web: yunava.group.

Где? Работает в Киеве, Украина. В 2018 году компания вышла на рынок Петербурга.

Когда? Создана в 2008 году.

Зачем? Yunava Real Estate специализируется на создании и реализации девелоперских проектов жилой и коммерческой недвижимости, предоставляет услуги по аутсорсингу отделов продаж и маркетинга, коммерческому управлению девелоперскими проектами. В партнёрстве с застройщиком, землевладельцем, а также под цели конкретного заказчика анализирует рынок, экономическую целесообразность проекта, разрабатывает концепцию, маркетинговую стратегию, ведёт проектирование, привлекает инвестиции, создаёт отдел продаж «под флагом» застройщика и управляет проектом до полной его реализации.

Участвовала в реализации более десятка проектов общей площадью около 350 000 кв.м. Предоставила полный комплекс услуг по созданию концепции, маркетинга, позиционирования, отделов продаж и успешно выполнила коммерческое управление в шести проектах общей площадью около 150 000 кв.м.

В чём фишка? Компания считает, что успех девелоперского проекта зависит от корректного прогноза и правильно разработанной концепции; корректного позиционирования, в том числе ценового; эффективной работы отдела продаж. На этом и специализируется Yunava Real Estate.



ЖК Соломенская, 20А.



Соучредитель ГК «Комплексное инженерное проектирование» Игорь Копыльцов принят в Экспертный совет по BIM при Российской гильдии управляющих и девелоперов.

Что? ГК «Комплексное инженерное проектирование» (ООО), соучредитель и руководитель Игорь Копыльцов, web: www.ce-design.ru.

Где? Проекты реализованы в Северо-Западном, Центральном и Южном ФО.

Когда? Работает с 2014 года.

Зачем? ГК «КИП» занимается разработкой и реализацией сложных инженерных проектов, а также управляет ими. Специализируется на генеральном проектировании и информационном моделировании (BIM) зданий и инженерных систем.

В данный момент компания выполняет функции генерального проектировщика крупного производственно-складского комплекса лакокрасочных материалов в Ленобласти для европейского заказчика и разрабатывает информационную модель (рабочая стадия проектирования с детализацией LOD-400), которая позволит перевести управление активом на принципиально новый уровень.

В чём фишка? Значимые объекты в портфеле – центр художественной гимнастики в Адлере, физкультурно-оздоровительный комплекс в Воронеже, комплекс технологических сетей ЗАО «Племенной завод «Приневское». Компания выполняет моделирование участков, насыщенных инженерными сетями, для апарт-комплекса Plaza Lotus Group в Петербурге; осуществляет сопровождение объекта Fort Tower для получения повторного заключения экспертизы. Ранее ГК «КИП» разработала проект перепланировки инженерных сетей комплекса.



Бизнес-центр FORT TOWER.