

**ИНТЕРВЬЮ****Закрытый рынок — рынок незрелый и слаборазвитый**

В РГУД появился Комитет по индустриальной недвижимости. Новая структура займется инвестиционными и управленческими проблемами этого сегмента и разработкой стандартов для индустриальных парков и зон. С подробностями — председатель комитета Айрат Гиззатуллин (стр. 6).

16+

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

ПАРТНЁР ПРОЕКТА

**ГУД****NEWS****Гильдия за демократию**

В ходе очередного съезда РГУД, состоявшегося во время Международного инвестиционного форума PROEstate-2017, полномочия президента Гильдии перешли от генерального директора «ЮИТ Санкт-Петербург» Михаила Возиянова к управляющему партнеру Colliers International в России Николаю Казанскому.

Состоялись еще два ключевых назначения. Вице-президентом РГУД стал Айрат Гиззатуллин, генеральный директор технополиса «Химград» (Казань). Новым руководителем Комитета по торговой недвижимости стала Екатерина Гресс, генеральный директор компании IDEM (Нижний Новгород).

Участники съезда обсудили программу нового президента по развитию РГУД и пожелали Гильдии по мере сил защищать бизнес от давления государства. Ближайшие два года некоммерческое партнерство управляющих и девелоперов посвятит созданию уникальной аналитической базы для всех сегментов рынка недвижимости, которая должна способствовать возобновлению инвестиционного процесса не только в столице, но и в регионах.

**ПРЯМАЯ РЕЧЬ****Стройка на опережение**

В колонке Комитета по законодательству РГУД поговорим о распространенной у застройщиков практике выхода на стройплощадку до получения всех необходимых разрешений и последствиях такой поспешности (стр. 4).

**КОНКУРСЫ****Прогрессивная стройка**

Экспертный совет по инновациям Российской гильдии управляющих и девелоперов подвел итоги третьего конкурса инновационных проектов в недвижимости. В списке победителей — здание с деревьями на крыше, 80-метровый бизнес-центр в форме линзы, огромный стеклянный купол в парке развлечений, передовая школа в Новой Москве и пр. (стр. 5).

**ИНТЕРВЬЮ****«Активное потребление сошло на нет»**

Торговая недвижимость находится в затяжной рецессии. Однако владельцы качественных объектов впереди ждет много интересного, уверена новый руководитель Комитета по торговой недвижимости Российской гильдии управляющих и девелоперов Екатерина Гресс (стр. 7).



www.summit.rgud.ru

ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**РОЖДЕСТВЕНСКИЙ  
САММИТ '17**

МОСКВА ❄️ 19 ДЕКАБРЯ

1 декабря - Казань

7 декабря - Нижний Новгород

8 декабря - Самара

12 декабря - Екатеринбург

12 декабря - Санкт-Петербург

15 декабря - Краснодар

20 декабря - Тюмень

26 января - Омск

+7 (495) 234-04-00, +7 (495) 651-61-05

**ПРИГЛАШАЕМ ГОСТЕЙ, СПИКЕРОВ И ПАРТНЕРОВ!**

## Гильдия за демократию

Ключевым событием очередного съезда РГУД, состоявшегося в рамках Международного инвестиционного форума PROEstate-2017, стала передача полномочий от Михаила Возиянова новому президенту Гильдии Николаю Казанскому.

Часть съезда посвятили юбилею — РГУД исполнилось 15 лет. Организаторы в праздничном видеоролике вспомнили 2002 год, когда УК «Питер», Vesar, «ВМБ-Траст» и Stanley Property Corporation учредили в Петербурге НП «Гильдия управляющих и девелоперов», и те этапы большого пути, на которых Гильдия проявила себя наиболее ярко.

Новый президент, управляющий партнер Colliers International в России Николай Казанский обозначил программу развития РГУД на ближайшие два года. Ключевыми задачами он считает, во-первых, развитие коммуникаций, нетворкинг, создание новых возможностей для бизнеса; во-вторых, сбор аналитической информации и доступ к знаниям онлайн и офлайн, а в-третьих — повышение престижа РГУД.

Первым шагом обозначена демократизация РГУД. Компаниям предложат путем голосования подтвердить полномочия руководителей региональных представительств и профильных комитетов или избрать новых. Всем желающим остаться или занять эти должности придется составить программы деятельности на ближайшие два года.

Г-н Казанский обещает запустить обмен аналитическими данными между членами РГУД для создания национальной аналитической платформы. Кроме того, он считает, что нужно больше живого общения внутри Гильдии, больше выступлений и комментариев от имени РГУД в медийном поле, больше контактов с университетами и карьерных возможностей для молодежи. Сам он готов встречаться раз в месяц со всеми членами Гильдии, которые смогут приехать к нему в Москву. И если найдутся технические и финансовые возможности, переработать онлайн-платформу РГУД в приложение для смартфонов.

То, что для развития Гильдии нужны ресурсы, отметил и вице-президент РГУД Андрей Бриль. «Федеральная организация с бюджетом в 10–12 млн рублей не располагает средствами для серьезного развития», — уточнил г-н Бриль.

Тем не менее речь о повышении федерального взноса за членство пока не идет. Обсуждается возможность регионального платежа, который представительств могли бы тратить в соответствии с местной повесткой, а также поиск спонсоров.

Среди пожеланий, которые высказали новому президенту члены президиума РГУД, — пересмотр повестки инвестиционного форума PROEstate, четкая позиция РГУД по новой версии 214-ФЗ, которая поможет снизить давление государства на бизнес, и доработка рейтинга инвестиционно привлекательных городов-миллионников. Рейтинг составлен в этом году компанией Colliers International. По мнению участников съезда, он может стать базовым аналитическим продуктом Гильдии и способствовать возобновлению инвестиционного процесса в регионах.

# Капитализм без капитала



**Все региональные рынки недвижимости испытывают проблемы с заемным финансированием, градостроительным законодательством и спросом. Несмотря на это, в крупных городах реконструируют больницы под пятизвездочные отели, строят бизнес-центры build-to-suit и открывают майнинг-фермы.**

Поиском разумных инвестиционных стратегий в непростых условиях представители разных регионов занялись при поддержке РГУД на Международном форуме PROEstate-2017. Публикуем ключевые моменты дискуссии «Инвестиции в регионы России».

**Андрей Бриль, модератор, председатель совета директоров ГП «Норус», вице-президент и полномочный представитель РГУД в Екатеринбурге:**

— Рынок находится в стадии драматического инвестиционного спада. Для страны с таким количеством рыночных ниш рассуждать о росте ВВП в 1–1,5% — позор. Мы все видим, как снижаются динамика кредитования основных сегментов, объемы закладки и ввода новых объектов. В Екатеринбурге сейчас 17 000 квартир стоят в экзопозиции, а это объем годового ввода жилья в городе с населением 1,5 млн человек.

Все избегают говорить о главном: борьба с инфляцией привела к дефляции. Отсутствие индексации зарплат бюджетников и пенсий остановило платежеспособный спрос и всякое развитие в частном секторе, который формирует 20–25% экономики. Это подрывает основы инвестиционной деятельности. При этом инфляцию издержек в девелопменте никто не отменял.

В отсутствие инвестиционного кредитования нам советуют побольше развиваться на собственные средства. Весь мир почему-то, видимо от глупости, не работает без инвестиционного кредитного плеча. А мы хотим и дальше строить капитализм без капитала. И дело даже не в цене, а в длине денег. В офисной недвижимости 70% арендной ставки задается длиной кредита. Отрасли необходима защита от беззастенчивого лоббирования банковским сообществом его интересов.

**Елена Стрюкова, полномочный представитель РГУД в Республике Татарстан:**

— Основной вклад в экономику республики вносят промышленность и торговля. Объем ВРП по итогам 2017-го прогнозируется на уровне 2,7 трлн рублей, на 2,8% выше, чем в 2016-м.

За 2016 год инвестиции в основной капитал выросли на 4% по отношению к 2015-му.

План по вводу жилья в 2017 году — 2,4 млн кв.м, и, судя по всему, он будет выполнен. По продажам квартир, как и по розничному товарообороту, докризисных показателей мы не достигли, но восстанавливаемся. На рынке торговой недвижимости появляются новые операторы. Офисный сегмент радует стабильностью, вакансия в нем минимальная, появилась возможность для инвестиций в новые объекты. Активно развиваются индустриальные парки. Туристический поток растет, так что неплохие показатели окупаемости у гостиниц, хотя они заполнены не более чем на 50%. Среди ярких проектов — реконструкция Шамовской больницы под пятизвездочный отель на деньги турецкого инвестора «Полилекс» и МФК с торговой компонентой на площади Вахитова.

Инвесторы в Казани испытывают обычные для всех проблемы с кредитованием. Как правило, не найдя заемных средств на приемлемых условиях, они ищут соинвесторов в своем кругу. Обсуждалась даже схема продажи по частям бизнес-центра класса А, чтобы привлечь деньги на продолжение проекта.

**Наталья Девяткова, генеральный директор ГК «Денова», вице-президент и полномочный представитель РГУД в Тюмени, ХМАО и ЯНАО:**

— Уникальность нашего региона с точки зрения инвестиций обеспечивается высокой платежеспособностью населения, развитым реальным сектором экономики, низкой конкуренцией в отрасли, наличием господдержки и сопровождения инвестпроектов. Инвестиции, в первую очередь, идут в добычу и переработку сырья. Но они провоцируют рост зарплат, которые могут быть вложены во что-то другое. По индексу промышленного производства мы опережаем Татарстан.

Среднестатистический северянин имеет в собственности четыре объекта недвижимости: квартиру, где живет, вторую — на юге Тюменской области для инвестиций или для жизни на пенсии, третью — в Москве или Петербурге, и, наконец, мечта любого северянина — домик у моря. В 2016 году жилищные девелоперы заложили на 22% меньше новых площадей. При этом практически все проекты доводятся до конца и продаются. Однако есть опасения, что новые изменения в законодательстве о долевом строительстве оставят на рынке не больше десятка компаний.

В Тюмени есть несколько крупных проектов коммерческой недвижимости

в стадии реализации: аквапарк, несколько трех- и четырехзвездочных гостиниц, логистические парки, МФК на Первомайской. Однако в северных городах отсутствуют качественные торговые площади. По субботам жители Ноябрьска и Ханты-Мансийска едут за 300 км за покупками и развлечениями.

**Александр Курепов, генеральный директор ГК «Актив», полномочный представитель РГУД в Иркутске:**

— За 10 лет ВРП увеличился почти в три раза. Однако в его структуре около 30% занимает добыча ископаемых, промышленность — не более 10%. Строительство в ВРП — последние десять лет стабильно 16%. Понятно, что добывающим компаниям не требуются большие площади в бизнес-центрах. Деловой район «Иркутск Сити» площадью 40 000 кв.м занимает 40% рынка качественной офисной недвижимости в Иркутске. Ввод современных торговых площадей снизился, но многие ритейлеры планируют зайти в Иркутск, видя в нем потенциал. Ввод жилья в области за пять лет практически удвоился и по итогам 2017-го составит около 1 млн кв.м. При этом все меньше жилья строится и покупается в кредит. Число сделок купли-продажи квартир без ипотеки выросло в 1,5 раза.

Из нового — приток иностранных туристов на Байкал, в связи с чем анонсировано несколько гостиничных проектов. Вторая новость — благодаря самой низкой в России стоимости электроэнергии Иркутск становится столицей майнинга. Доходность майнинг-ферм составляет порядка 20% при инвестициях около 40 000 рублей на 1 кв.м.

**Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International в Петербурге:**

— В Петербурге за первое полугодие 2017 года было закрыто сделок на \$556 млн, включая классические инвестиционные сделки, сделки с землей под девелопмент или под бизнес и сделки под конечного пользователя. Наш прогноз по итогам года — \$1 млрд, в котором классических сделок будет на \$570 млн. Это самый высокий показатель за последние четыре года. Недавно закрыта крупнейшая в этом году портфельная сделка с британским инвестфондом. Институциональные инвесторы возвращаются, хотя транзакции пока единичны.

Инвестиционные идеи на 2017-й и 2018-й по приобретению действующих активов: заполненные по рыночным ставкам бизнес-центры, склады с моноарендаторами и гостиницы три-четыре «звезды», хотя сейчас, перед ЧМ-2018, цены на них завышены. Новая для российского рынка история — сделки sale lease back. На рынок выходит несколько объектов, которые фонды будут покупать у конечных пользователей при условии, что те возьмут недвижимость в долгосрочную аренду.

В девелопменте с поправкой на экономическую ситуацию интересными остаются складской и офисный build-to-suit, бюджетные гостиницы под реконструкцию или реновацию (новое строительство требуемой доходности не обеспечивает) и районные торговые центры в новостройках, не обеспеченных ничем, кроме стрит-ритейла.

# Урал ждет скидочек

Через год в Екатеринбурге откроется первый на Урале аутлет. Почти половину площадей уже забронировали потенциальные арендаторы.

Девелопер проекта — компания «Форум-групп». «На сегодня около 40% помещений будущего аутлета забронировано, подписаны необходимые документы. Сейчас активно работаем с представителями известных брендов, проявившими интерес к сотрудничеству. До конца года собираемся заключить основной объем соглашений с потенциальными арендаторами», — говорит Сергей Воробьев, генеральный директор «Форум-

групп». В их числе называют такие бренды, как Levi's, Baldinini, Kanzler, Adidas, Reebok, Trussardi, Timberland, New Balance, Guess.

Аутлет-центр строится внутри ЕКАД, рядом с новым жилым микрорайоном «Солнечный» (этот проект — порядка 2,5 млн кв.м жилья на 360 га — также реализует «Форум-групп»). Екатеринбург станет третьим городом в России после Москвы и Петербурга, где появится такой профессиональный объект. «Это новый формат для Урала. Аутлеты давно популярны в Европе, а в России это направление только развивается. После переговоров с потенциальными арендаторами стало ясно, что Урал их

очень интересуется. Мы рассчитываем не только на покупателей из Екатеринбурга. Аутлет привлечет также жителей Челябинска, Перми и Тюмени», — говорит Сергей Воробьев.

Строительство началось в июне, передача арендаторам помещений под отделку запланирована на октябрь 2018 года, а открытие — на декабрь.

Площадь первой очереди составит около 17 000 кв.м (арендопригодная — 10 000 кв.м), в проекте предусмотрена и вторая — 7 000 «квадратов» (арендопригодная — 5 000). На территории комплекса оборудуют парковку на 600 автомобилей.

## РЕДЕВЕЛОПМЕНТ

# Туристы на проводе



В Москве началась реконструкция комплекса зданий бывшей АТС на Зубовской площади. Здесь разместится гостиница.

Комплекс АТС построен в 1939 году архитектором Касьяном Соломоновым и относится к исторически ценным градостроительным объектам. Он занимает целый квартал, ограниченный Зубовской улицей, Дашковым переулком и улицей Тимура Фрунзе.

Сейчас на участке стоят три строения. Все техническое оборудование

и административные помещения перенесены в то, что расположено параллельно улице Тимура Фрунзе и замыкает внутренний двор комплекса.

«Востребованность гостиниц в Москве высокая, строится много новых и весьма качественных объектов. В проекте на Зубовской предполагается реконструкция зданий бывшей АТС с частичным демонтажом и созданием 3–5–7-этажного комплекса. Объемно-пространственная композиция с внутренним двором

будет сохранена, — рассказывает главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов. — Проект сделан аккуратно с точки зрения исторической среды: не нарушены существующие высотные отметки уличных фасадов семизэтажной части; фасады, формирующие фронт застройки Зубовской улицы и Зубовской площади, предполагается отреставрировать».

Общая площадь здания составит 10 795 кв.м. Под комплексом появится двухуровневая подземная часть для парковки и технологических помещений. В гостинице будет 119 номеров. Весь первый этаж (кроме части вдоль Дашкова переулка) станет общественной зоной: лобби, ресторан, бар. Во внутреннем дворе предполагается устроить летнюю террасу ресторана.

В апреле проект получил архитектурно-градостроительное решение Москомархитектуры. Сейчас разрабатывается рабочая документация. Проектировщик — ООО «Спектр-Холдинг». «Нагрузка на конструктив здания увеличится, поэтому будет применено BIM-проектирование, чтобы снизить риски при монтаже оборудования», — говорит директор по проектированию ГК «Спектр» Николай Клементьев.

## Сказочное благоустройство

Нестандартные детские площадки для своего ЖК «Чудеса света» в городе Колтуши (Ленинградская область) заказала ГК «УНИСТО Петросталь». Здесь появятся тематические пространства «Крабль викингов» и «Остров Пеппи Длинныйчулок». Первое напоминает суда викингов ярким цветом, фигурой дракона на носу корабля, а также бело-красными щитами, размещенными по бортам. На территории второй площадки установят закрытую горку в виде разноцветного чулка, а также мостики, канат и другие спортивные и развлекательные элементы. На обеих площадках предусмотрены песочницы, качели, тренажеры и пр.



В благоустройство компания вкладывает 4,26 млн рублей. Подрядчика — «Русмаф» — выбрали на тендере.

Площадь ЖК «Чудеса света», который застройщик относит к категории «комфорт», составит 248 000 кв.м. Реализация проекта идет в четыре очереди и завершится к 2023 году. Планируется строительство школы, двух детских садов и т.п. Треть территории отведена под досуговые зоны.

## Соседская стройка

GVA Sawyer начала строить первую очередь аутлет-центра в рамках своего масштабного проекта в Финляндии «Котка. Старый порт». Объем инвестиций составит около 56 млн евро. «Городское окружение и разнообразные плюсы локации, как и полное отсутствие современного аутлет-шопинга в стране, создали почву для местного и международного интереса к проекту. Среди потенциальных арендаторов — Missoni, Versace Jeans, Genny, Lorbilu, Basile, Marville, John Ashfield, Caleffi, Sicilia's Italian Restaurant, Baldinini, Cavalli Class and Luxury Zone», — говорит Вера Сецкая, президент GVA Sawyer. Первый этап строительства завершится к концу 2019 года открытием 80–90 магазинов, нескольких ресторанов и первого отеля.

Проект реализуется на территории старого порта города Котки, на участке площадью 20 га. Помимо аутлет-центра здесь появятся гостиницы, жилье, торговые объекты формата «биг бокс», кинотеатр, детский развлекательный центр, спортивная арена, прогулочная зона с ресторанами и барами и пр. Недавно было решено, что в проект войдет новый технический Университет прикладных наук Юго-Востока Финляндии.

Проект реализуется на принципах государственно-частного партнерства.

## ВПЕРВЫЕ В РОССИИ!

### ACCREDITED RESIDENTIAL MANAGER

7-10 ДЕКАБРЯ 2017

For Residential Site Managers | МОСКВА

### Учебный курс для управляющих жилой недвижимостью

- Международные технологии и стандарты управления жилой недвижимостью
- Сертификат и степень Института IREM (США)
- Членство в ARM

Организатор:

Оператор:

При поддержке:

ГУД

+7 (495) 651-61-05

PRO-CONFERENCE.RU

реклама



## Стройка на опережение

В новой колонке Комитета по законодательству РГУД поговорим о распространенной у застройщиков практике выхода на стройплощадку до получения всех необходимых разрешений и последствиях такой поспешности.

Четкого понимания, что может входить в подготовительные работы, а что является уже непосредственно строительством, у участников рынка и чиновников нет.

В конце сентября появилась информация, что Минстрой готовит поправки в Градостроительный кодекс РФ, чтобы ввести в него понятие «комплекс работ подготовительного периода». Предполагается для их проведения понадобится разработка проектной документации в усеченном виде, а также прохождение экспертизы в более сокращенные сроки и получение разрешения на такие подготовительные работы. Это делает довольно бессмысленным нововведение, так как бюрократичность процедуры полностью нейтрализует все возможные ее преимущества.

Урегулировать подготовительные работы хотят уже не в первый раз. Так, в 2011-м Министерство регионального развития предпринимало попытки упорядочить их через приказ «Об утверждении перечня подготовительных работ для строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства...». В 2015-м Минстрой подготовил проект поправок в Градостроительный кодекс, разрешающих проводить подготовительные работы до получения разрешения на строительство. Однако они так и не были приняты.

Любое урегулирование этого вопроса, как правило, встречает сильное противодействие со стороны градозащитников.

Правоприменительная практика, очевидно, нуждается в определении состава работ, не требующих разрешения на строительство, и в условиях отсутствия прямого правового регулирования ищет какой-то выход.

Существует несколько нормативных актов, которые строители и госорганы используют, чтобы определить допустимость выполнения работ без разрешения.

Во-первых, это п. 2 раздела III Перечня видов работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов (утвержден Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624). В нем к подготовительным работам относятся разборка (демонтаж) зданий и сооружений, стен, перекрытий, лестничных маршей и пр.; строительство временных дорог, площадок, инженерных сетей и сооружений; устройство рельсовых подкрановых путей и фундаментов (опоры) кранов; установка и демонтаж наружных и внутренних лесов, технологических мусоропроводов. Однако судебная практика исходит из того, что такие работы относятся к строительству, и при их выполнении у застройщика уже должно быть на руках разрешение.

Во-вторых, понятие «подготовительные работы» есть и в п. 3.3 СНИП «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство. СНИП 12-04-2002» (утвержден Постановлением Госстроя России от 17.09.2002 № 123). До начала строительства генподрядчик должен выполнить работы по организации стройплощадки, необходимые для обеспечения безопасности: ограждение территории, ее освобождение, планировка, водоотвод (при необходимости — понижение уровня грунтовых вод) и перекладка коммуникаций, устройство временных автомобильных дорог, прокладка сетей временного электроснабжения, освещения, водопровода, завоз и размещение необходимых сооружений, устройство крановых путей, мест складирования материалов и конструкций.

К этому перечню суды относятся более гуманно. Однако 1 июля 2015 года из состава обязательных к применению он был исключен.

Вероятно, подготовительные работы из приказа Минрегиона № 624 суды считают строительными, так как они находятся в разделе III — «Виды работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту». В то же время работы, перечисленные в СНИП 12-04-2002, таковыми не признают, поскольку (исходя из формулировки) генподрядчик должен выполнить их до начала строительства.

К сожалению, некоторые виды работ (например, демонтаж строений, организация временных дорог) содержатся в обоих списках. Это все залуптывает.

В целом, общедолевой устоявшейся практики нет, и застройщик каждый раз рискует, приступая к подготовительным работам, если на уровне региона нет специальных актов, регулирующих этот вопрос.

*Дмитрий Некрестьянов, партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры», председатель Комитета по законодательству РГУД*

# Город-спутник приправят инновациями

**Федеральное правительство выделит 41 млрд рублей на создание инновационного кластера с научными центрами, лабораториями, учебными зданиями, жильем и производствами под Петербургом. Он войдет в состав девелоперского проекта города-спутника «Южный», который реализует компания «СТАРТ Девелопмент».**

Инновационный кластер, который уже окрестили «новым Сколково», будет «завязан» на Петербургский исследовательский университет информационных технологий, механики и оптики (ИТМО). Сейчас вуз базируется в центре Северной столицы. В Пушкинском районе (недалеко от городов Пушкин, Гатчина и аэропорта Пулково) ему выделят порядка 100 га под строительство не только учебной инфраструктуры (50 международных лабораторий и не менее пяти инновационных производств на 6000 новых высококвалифицированных рабочих мест), но и нового кампуса на 3600 студентов. Речь идет о примерно 400 000 кв.м различной недвижимости.

«В России похожие площадки построены в Сколково и казанском Иннополисе, но на Северо-Западе ничего подобного пока нет», — объясняет ректор университета ИТМО Владимир Васильев. Здесь будут вести работу в сфере информационных технологий, фотоники и квантовых технологий, робототехники и киберфизических систем, биомедицинских технологий и умных материалов.

Оператором проекта станет созданное под него АО «Хайпарк Санкт-Петербургского национального исследовательского университета информационных технологий, механики и оптики» («Хайпарк ИТМО») с уставным капиталом 321 млн рублей. Его единственным акционером будет государство.

Инвестиции в создание кластера оцениваются сейчас примерно в 41 млрд рублей. Предполагается, что 53% профинансирует федеральный бюджет, 12% — бюджет Петербурга, оставшиеся 35% — частные инвесторы.

Кластер войдет в состав крупнейшего в Петербурге девелоперского проекта по созданию города-спутника «Южный», который займет около 2000 га вдоль Киевского шоссе в Пушкинском районе. Здесь запланировано 4,3 млн кв.м жилья для 134000 человек. Помимо жилья со всей необходимой коммерческой и социальной инфраструктурой (от садилов и магазинов до

поликлиники и культурного центра) предусмотрен и крупный производственный кластер, чтобы обеспечить будущее население «Южного» рабочими местами.

Строительство должно начаться в ближайшее время и продлится 20 лет. Общий объем инвестиций оценен в 190 млрд рублей. Девелопер еще несколько лет назад договорился о сотрудничестве с компанией IBM. Она реализует здесь идею «умного города» (Smart City), где для работы дорожно-транспортного и коммунального хозяйства используются интеллектуальные системы.

«Новое Сколково» должно стать одним из драйверов развития «Южного», его «фишкой» и важнейшей составляющей.

Отметим, что у масштабного проекта есть немало противников. Так, местные активисты пытались оспорить передачу девелоперу части земель, недовольны и жители близлежащих пригородов. Они опасаются, что столь крупное новое поселение перегрузит имеющуюся транспортную инфраструктуру. Смольный, правда, обещает провести сюда легкорельсовый трамвай, однако вразумительный проект до сих пор не подготовлен.

### актуальный комментарий



**Сергей Хромов, генеральный директор ООО «УК «СТАРТ Девелопмент»:**

— Мы не сомневаемся, что сможем привлечь частные инвестиции: цифровые

технологии, деловая инфраструктура, жилье для преподавателей и служащих, кафе, гостиницы и пр. обещают возврат средств. Сейчас под эгидой ИТМО и «СТАРТ Девелопмент» создается современный институт, Национальный центр урбанистики, который будет использовать все мировые наработки по глобальному развитию территорий. Первым продуктом Центра станет вывод на рынок суперсовременного инструмента моделирования. Он сможет создавать математические модели самых разных объектов — от детской песочницы до крупных кварталов и районов.

Интерес к размещению инновационных производств на территории «Хайпарка» есть уже сейчас. Подана заявка от Института телекоммуникаций, который хочет развернуть здесь полигон по испытаниям и сертификации квадрокоптеров.



**Озеров Е.С.**  
**«Формирование системы управления доходной недвижимостью» (2016)**

**Озеров Е.С., Пупенцова С.В.**  
**«Управление стоимостью и инвестиционным потенциалом недвижимости» (2015)**

**Открыт приём заявок на электронную версию книги!**

реклама

# Прогрессивная стройка

**Экспертный совет по инновациям Российской гильдии управляющих и девелоперов подвел итоги третьего конкурса инновационных проектов в недвижимости. В списке победителей — здание с деревьями на крыше, 80-метровый бизнес-центр в форме линзы, огромный стеклянный купол в парке развлечений, передовая школа в Новой Москве и пр.**

Конкурс проводится с 2015 года. На него представляются проекты, в которых применяются передовые и пока еще мало используемые на российском рынке практики, материалы и технологии. Лучшие проекты получают награды и признание, а девелоперская общественность — информацию о ноу-хау. «С каждым годом число участников пусть и не очень быстро, но неуклонно растет, становится больше региональных проектов, что не может не радовать. И конечно, приятно, что увеличивается число новых технологий, которые находят применение не на бумаге, а в реальных проектах», — говорит Ирина Доброхотова, председатель Экспертного совета по инновациям в недвижимости РГУД, глава совета директоров компании «БЕСТ-Новострой».

## Мечтать полезно

Высшей награды в номинации «Инновации в девелоперском продукте. Общественные территории» удостоен парк развлечений «Остров мечты» в Нагатинской пойме, который обещают ввести через год. Проект, разработанный в архитектурном бюро Cunningham Architect, реализует ГК «РЕГИОНЫ».

«Остров мечты» станет самым большим крытым всепогодным парком развлечений в мире и первым в России тематическим парком мирового масштаба с мультибрендовой концепцией, завязанной на героях отечественных и зарубежных мультфильмов. Лицензионные соглашения об использовании известных персонажей заключены с компаниями «Союзмультфильм», Sony Pictures Consumer Products, IMPS S.A., Viacom International Media Networks.

В составе проекта заявлены тематический парк, большой городской променад под стеклянным куполом с кафе и ресторанами, кинотеатр на 14 залов с IMAX, концертный зал на 3800 мест, ландшафтный парк на 32 га со спортивными и детскими площадками, танцполом, летним кинотеатром, благоустроенной набережной протяженностью 2 км с детской яхтенной школой, торговой зоной и кафе с видом на акваторию, а также гостиницей уровня четыре звезды на 410 номеров.

Купол заслуживает отдельного упоминания. На самом деле часть парка будут покрывать три купола, площадь центрального составит 9000 кв.м, высота — 35 м. Он и станет самым большим в России, а также самым сложным и современным инженерным сооружением в своем классе. Его выполняют из остекленной сетчатой металлической оболочки, по форме напоминающей соты улья. Технология позволяет отказаться от тяжелых металлических ферм и сделать конструкцию максимально легкой и незаметной, а пространство — открытым и светлым. Кроме того, значительно увеличиваются несущие возможности структурных конструкций.



Высокотехнологичными будут и аттракционы. Всего в «Острове мечты» их запланировано более двух десятков, но самыми передовыми станут «Катальная гора» (аналог американских горок) и «Летающий театр». Поезд поедет по сложной траектории, пройдет через несколько мертвых петель, самая высокая — 24 метра, совершит множество поворотов, подъемов, падений, переворачиваний. Гостей пристегнут так, что при прохождении мертвой петли плечи и позвоночник не будут испытывать давления. «Летающий театр» — редкий аттракцион, первый такой открылся в этом году в Германии. Гости садятся в кресла, установленные на большом поворотном кронштейне. Сиденья, поднятые на высоту от 7 до 20 метров, будут перемещаться перед большим вогнутым сферическим экраном. За счет формы экрана появится ощущение трехмерности и объема (без 3D-очков). Посетители даже почувствуют запахи, ощутят ветер, брызги воды и пр.

Предполагается, что в парк ежедневно будут приходить порядка 50 000 человек.

По всему «Острову мечты» запланированы информационные табло с актуальной информацией о загруженности аттракционов и интерактивной картой парка. Навигация будет синхронизирована с мобильными приложениями. Родителей порадует специальная система мониторинга и определения местонахождения ребенка в режиме реального времени (с помощью браслетов).

## Новаторский подход

В номинации «Девелоперский продукт. Жилая недвижимость» высшую награду в этом году получил екатеринбургский «Квартал Новаторов», который строит компания «Брусника» по проекту архитектурного бюро ОСА. Квартал образуют два корпуса сложной формы и разной высотности — от восьми до 17 этажей (первый уже сдан, второй должны ввести в следующем году). Внутри квартала фасады оштукатурены, снаружи облицованы клинкерным кирпичом. Предусмотрены закрытый двор и подземный паркинг. Большое внимание уделено озеленению: девелопер высаживает взрослые деревья со сформированными кронами. Среди интересных инновационных деталей, на которые обратило внимание жюри, зеленая кровля паркинга (специальная технология позволяет разместить на крыше не только траву и кустарники, но и длинномеры), а также использование телеметрии, благодаря которой все необходимые параметры со счетчиков из квартир поступают в управляющую компанию автоматически.

## Академическая архитектура

В номинации «Урбанистика и архитектура» лауреатом стало архитектурное бюро UNK project. Это награда за бизнес-центр «Академик» на проспекте Вернадского в Москве. Проект, который реализует компания «Карвен», соответствует уровню эко-сертификации BREEAM GOOD, имеет эффективные планировки за счет формы этажа и уникальную архитектуру. Общая площадь «Академика» составит около 50 000 кв.м. Максимальная высота — 82,2 м. Архитекторы предложили необычную форму линзы для 14-этажной части здания, которая будет стоять



на четырехуровневом стилобате. Фасад украсит портрет академика Владимира Вернадского, который образуют ламели разного сечения (они же обеспечат и легкость высотному объему здания). В развитие темы рядом с главным входом установят скульптуру — большие очки. Проект должен органично вписаться в окружающую среду и учесть культурный бэкграунд территории. «Проспект Вернадского сохранил самобытность академического района — зеленого, выверенного. Мы хотели поддержать это направление и тактично поместить сюда довольно крупное сооружение. Например, линзообразная форма нивелирует его толщину», — пояснил глава UNK project Юлий Борисов.

## Школьный приз

В номинации «Инновации в девелоперском продукте. Недвижимость социального назначения» высшую награду получила школа на 1375 мест в поселке Десновское (Новая Москва). Здесь удалось реализовать несколько инновационных и планировочных решений, среди которых члены жюри особенно отметили направленность школы на инклюзивное (вовлекающее) образование, где дети с ограниченными способностями полностью включены в процесс обучения. В этой школе используются интерактивные доски, к которым подключается любая цифровая техника. Они помогают реализовать на уроках принцип наглядности, помогающий лучше усваивать материал. Отдельно отмечена уникальная библиотека, которая представляет собой полноценный справочно-информационный центр, оснащенный техническими средствами обучения. Здесь тоже не обошлось без «цифры»: библиотека оснащена мультимедийной технологией для организации показа информационных видеофильмов, ведутся электронные формуляры и пр.

## Крыши — в дело

В номинации «Инновации в девелоперском продукте. Коммерческая недвижимость» победил проект компании A-Store Estates — деловой квартал Neopolis, разработанный в архитектурном бюро DRA Architects и LDA Design (ландшафтная концепция). Жюри присудило проекту победу за впервые реализованную на российском рынке концепцию офисного центра в стиле lifestyle. Инфраструктура делового квартала включает фитнес-клуб с бассейном, spa-салон, зоны для отдыха и проведения мероприятий, детские творческие мастерские, кладовые self-storage, игровую площадку на свежем воздухе и пр. Эксплуатируемая кровля паркинга — с площадками для занятия спортом и event-зонами.





# Айрат Гиззатуллин: «Закрытый рынок — это рынок незрелый и слаборазвитый»

**В РГУД появился Комитет по индустриальной недвижимости. Новая структура займется инвестиционными и управленческими проблемами этого сегмента и разработкой стандартов для индустриальных парков и зон. С подробностями — председатель комитета, вице-президент РГУД, генеральный директор технополиса «Химград» (Казань) Айрат Гиззатуллин.**

**— Что сегодня представляет собой сегмент индустриальной недвижимости?**

— Проблема в том, что отрасль крайне закрытая. Статистика есть только по индустриальным паркам (ИП), а форматов у производственной недвижимости гораздо больше. Парки пока не занимают преобладающей доли в общем объеме.

По данным Ассоциации индустриальных парков, в России уже 166 реально работающих ИП, и их количество продолжает расти. По-прежнему существуют отдельно стоящие на собственных участках предприятия. Но и они замыкают на себе участников рынка — от девелоперов и подрядчиков до сервисных организаций, которые занимаются эксплуатацией.

**— Сегмент обладает инвестиционной привлекательностью?**

— Все зависит от того, в каком регионе находится парк и какие задачи поставлены при его создании и наполнении. В крупных промышленных центрах это интересный для вложений сегмент коммерческой недвижимости, один из самых стабильных. Мало кто, запустив промышленное производство, через два года его закрывает. Значит, и недвижимость долгие годы остается надежной инвестицией, обеспечивая стабильный денежный поток.

Инвестиции в индустриальные проекты связаны с оценкой их эффективности, поиском финансирования, способами привлечения денег в проект, наличием государственной поддержки, спецификой регулирования отрасли. В России уже появились успешные практики инвестирования в индустриальную недвижимость.

**— Что мешает их распространению?**

— Отчасти государство. Его роль в новой индустриализации неоднозначна. Важно понять, какой она должна быть, чтобы рынок получил возможность развиваться без прямого бюджетного финансирования.

Министерство промышленности и торговли РФ сейчас реализует довольно перспективные меры по поддержке ИП, например в форме субсидирования процентов по коммерческим кредитам на их создание и развитие. Это позволяет привлекать частные инвестиции, закладывая в проекты правильную рыночную идеологию. Однако есть проекты, в которых государство выступает прямым инвестором. От них никто не ждет возврата инвестиций, окупаемость рассчитывается через объем будущих налоговых поступлений от резидентов. В этом случае бизнесу становится трудно конкурировать с государством, он не может предложить такие же льготы. И проекты, которые начинались вполне успешно, начинают стагнировать. Конечно, на депрессивных территориях нужны прямые государственные вложения в развитие индустриальных площадок. Но в промышленно развитых регионах они становятся для рынка миной замедленного действия.

Кроме того, создание промышленных территорий ведется по абсолютно устаревшим стандартам, не соответствующим сегодняшним

условиям. Это мешает строительству индустриальной недвижимости в спекулятивных целях, когда девелопер не знает заранее, какие производства придут к нему на площадку. А build-to-suit в российских реалиях вряд ли станет преобладающим. Не так уж много производственных компаний обладают достаточными финансовыми ресурсами, чтобы дать девелоперу гарантии, что они на протяжении десяти лет будут находиться на его территории, выполняя свои обязательства. Если это не транснациональные корпорации, конечно. Кроме того, производство серьезно меняется, и экономические параметры строительства должны измениться вместе со стандартами, чтобы компании оставались конкурентоспособными.

В России разработан национальный стандарт для ИП, основные требования закреплены. Пора переходить к более широкой и подробной стандартизации деятельности ИП и зон.

В зарубежной практике организованные индустриальные зоны называют мини-муниципалитеты. Девелопер близок по правам к мэру. Каждая компания, которая заходит на территорию, надеется, что он решит огромное количество вопросов, начиная с предоставления земли, помещения, энергоресурсов и заканчивая строительством, содержанием и ремонтом дорог, мест общего пользования, объектов благоустройства. Например, в Турции они даже разрешения на строительство у себя выдают самостоятельно. Надеяться на это в российских условиях пока не приходится, это такая...

**— Идеальная картина?**

— Да. Но потребность в этом есть. Особенно у малого и среднего бизнеса, который имеет существенный и нереализованный потенциал роста. Он сегодня

не видит нужного ему предложения со стороны девелоперов. И они ничем не могут помочь. Хотя положительные примеры в России есть. В Республике Татарстан создано более 50 производственных площадок муниципального уровня.

**— Каких ИП в России больше — успешных или нет?**

— Успешных проектов немало. Несомненно, к ним относится проект DEGA. Он сетевой, реализуется в Московской, а теперь и в Ульяновской области, на зарубежные инвестиции. При этом DEGA — чисто коммерческий проект, коллеги сознательно дистанцируются от любой государственной поддержки.

Отличным примером также служит небольшой браунфилд-проект — индустриальный парк «Экран» в Новосибирске. Владельцы все сделали собственными руками — от недвижимости до сложной среды, которая обеспечивает взаимодействие резидентов между собой. Поскольку идеология парка — производственная кооперация. Управляющая компания подбирает предприятия, работающие в одной цепочке создания добавленной стоимости.

Но если смотреть среднюю температуру по больнице, неудачных проектов окажется гораздо больше. Как я уже сказал, нужна консолидация усилий бизнеса и государства и соглашение о разделе сфер влияния. Там, куда государство идет с прямыми бюджетными инвестициями, бизнес тоже найдет себе дело, например в качестве профессионального управляющего.

Первая задача нашего комитета — создание дискуссионной площадки для всех, кто работает с индустриальной недвижимостью в любом формате. Нам важно услышать также тех, для кого эта недвижимость создается, понять, что требуется отечественному производителю, а не иностранному корпорациям, на которых держали фокус до сих пор. Вторая задача — стандартизация в этой сфере. Третья задача — выход от имени РГУД с законодательными инициативами. Нужна корректировка ряда законодательных актов. Это позволит более эффективно внедрять у нас лучшие мировые практики.

Еще одним вызовом является недостаточное внедрение в производственный сегмент цифровых технологий. Например, искать подходящие для инвестиций объекты индустриальной недвижимости мешает отсутствие баз данных. Ну и конечно, мы нуждаемся в аналитике и открытости. Я убежден, что закрытый рынок — это рынок незрелый и слаборазвитый. При этом индустриальная недвижимость является, возможно, самой перспективной отраслью коммерческой недвижимости в России.

реклама

лицензиат:

эксклюзивный оператор в РФ:

при поддержке:

## ССИМ: ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

6-10 декабря	1 курс
февраль 2018	2 курс
апрель 2018	3 курс
сентябрь 2018	4 курс

Москва

ССИМ – самый высокий международный стандарт в области управления инвестициями

При регистрации сразу на четыре курса действует скидка 500\$

+7 (495) 651-61-05; pro-conference.ru



## Екатерина Гресс: «Активное потребление сошло на нет»

**Торговая недвижимость находится в затяжной рецессии. Однако владельцев качественных объектов впереди ждет много интересного, уверена новый руководитель Комитета по торговой недвижимости Российской гильдии управляющих и девелоперов Екатерина Гресс.**

**– Как себя чувствуют торговые и торгово-развлекательные центры в регионах? Для них кризис закончился?**

– Пожалуй, нет. Наметились первые позитивные сигналы. Но сигналы — еще далеко не выход. Потребительский спрос в России замер. Низкая инфляция, пенсии и зарплаты почти не индексируются. Потребительское кредитование опять пошло в рост, но ровно потому, что люди исчерпали за годы кризиса все запасы. У тех, кто победнее, вещи первой необходимости вышли из строя. Кто-то хочет позволить себе отдых или должен оплатить лечение. Реального роста нет, есть затяжная рецессия.

В таких условиях говорить о развитии ритейла, а значит, и торговой недвижимости не приходится. Новые проекты рассматриваются с огромным трудом. Сегмент не является сегодня инвестиционно привлекательным.

В таких городах, как Самара, Екатеринбург, Нижний Новгород, где обеспеченность качественными торговыми площадями перевалила за 600 кв.м на 1000 жителей, рынок развит и насыщен, к новым проектам подходят с осторожностью. Инвестировать имеет смысл в торговые центры районного формата. Существующие комплексы не пустуют, но и листов ожидания нет. Объекты, которые вводились в 2015 году с вакансией 30–40%, дозагружаются с трудом. Уже раскрученные ТЦ втягивают в себя весь появляющийся спрос. Обычным делом стали обращения к консультантам от собственников, которые не справляются с кредитной нагрузкой. Объект построен, сдан, но арендные ставки упали и не восстанавливаются. Ряд торговых центров уже остались у банков в качестве дистресс-активов.

**– Чем здесь можно помочь?**

– Дело в том, что вместе с общим экономическим кризисом торговая недвижимость переживает свой собственный. С момента появления первых более или менее качественных ТЦ прошло почти 20 лет. Сегодня они состарились, причем не только с точки зрения архитектуры, но и с точки зрения форматов. Их жизненный цикл исчерпан. Кроме того, рынок развивался стремительно, все учились, выявляя собственные ошибки на ходу. Наступило время менять концепцию торговых центров, причем новой стратегии должно хватить не на два года работы, а по крайней мере лет на семь. Иначе доходы пойдут вниз. Реконцепция позволяет их выровнять или

даже перейти к небольшому росту. Парадокс рынка в том, что даже самые современные стратегии и решения не гарантируют возврата к докризисным ставкам аренды. Но и без реновации многим объектам просто не обойтись!

Реконцепция чаще всего требует инвестиций в обновление здания — фасада, конструктивных решений, планировок. Сейчас очевидны вещи, на которые раньше никто не обращал внимания: как расположен вход, ловит ли он пешеходный поток, насколько удобен для женщин с колясками, как построена навигация, насколько атмосферное место. Меняется соотношение магазинов и общих пространств, тип коммуникации с покупателем, расширяются галереи, среда становится более дружелюбной, что отражается в дизайне. Торговый центр становится так называемым третьим местом, где принято проводить время и общаться вне работы и дома.

Одновременно наступил и кризис покупательской парадигмы. Активное потребление сошло на нет.

центры по оформлению документов. Танцевальные студии для детей и взрослых, школы иностранных языков. Творческие занятия, которые приводят в ТЦ людей два-четыре раза в неделю, очень положительно влияют на трафик и лояльность к ТЦ.

В Кирове есть торговый центр, владелец которого компенсировал не слишком удачную локацию тем, что весь объект наполнил нестандартными форматами. Кроме фреш-маркета, там сделан edutainment для пенсионеров — клуб, где пожилые люди занимаются рисованием, танцами, йогой, осваивают компьютер, посещают лекции.

Торговые объекты в ближайшие 10–15 лет будут эволюционировать в сторону общественных центров, lifestyle-центров, комьюнити-центров.

**– Владельцам и управляющим пора ехать в Европу изучать комьюнити-экономику?**

– И не только. На рынке уже идут маркетинговые войны, и от квалификации специалистов, которые занимаются сбором данных, ана-

тересное. Изменится покупатель, изменится ритейл, и торговым центрам тоже придется меняться!

**– Чем в этих условиях займется ваш комитет? Классификация торговых объектов, о которой столько говорили, теряет смысл?**

– Торговые объекты отличаются от бизнес-центров и складской недвижимости, они более сложные и мультифункциональные. Торговый центр — живой и меняющийся организм, который подстраивается под новые потребности и запросы покупателя, под новые форматы ритейла и сферы услуг. Поэтому и критериев оценки больше, их труднее свести в убедительную для всех систему. При тех изменениях, которые происходят на рынке, эта задача становится еще менее выполнимой.

Я намерена не только разработать программу развития комитета, но и пригласить в него участников рынка и членов РГУД, чье слово в профессиональной среде что-то значит, чтобы комитет мог стать центром компетенций. Тогда мы обсудим необходимость стандартизации и классификации ТЦ и ТРЦ. Для меня она неочевидна. Как и польза всевозможных рейтингов вроде «Лучших торговых центров», потому что намного больше их в ближайшие годы не станет. Те, что стали лучшими, так и останутся ими, а рейтинг окажется формальностью.

Но общая система координат рынку нужна. Некоторые регионы вырвались вперед, а другие отстали настолько, что там невозможно говорить на современном профессиональном языке, предлагать актуальные идеи, — тебя не понимают, потому что не прошли определенного пути.

Мне хотелось бы также интегрировать в комитет не только управляющих и девелоперов, но и ритейлеров. Это снимет барьеры, откроет возможности для диалога, для выработки новых идей.

Нам понадобится онлайн-площадка, которая сделает доступ к центру компетенций более легким и менее затратным. Может быть, она будет создана на базе одной из соцсетей. Доступ к информации должен стать ключевым преимуществом для членов гильдии.

Голод на новые знания, на идеи в регионах есть. Я хотела бы, по возможности, привести рынок в одну систему координат не столько при помощи классификации, сколько через повышение компетенций каждого девелопера, застройщика и управляющего в любом регионе.

Кроме того, в регионах тоже появляются объекты и практики, которые заслуживают изучения. Мы такой опыт собираем по крупицам. Думаю, мы будем развивать практику бизнес-туров, причем не только в столицу. В России есть на что посмотреть, за последние пять лет появились очень качественные и грамотно сделанные объекты.



И не только потому что затянувшийся кризис заставил нас быть рациональнее. Подросли миллениалы, у которых другие ценности. Им интересны не дорогие часы или машины, а эмоции, впечатления и опыт. На первый план выходит edutainment — образование через развлечение. Мой прогноз: это не кризисное замещение, новый формат входит надолго, возможно, навсегда. Миллениалов уже больше 20% среди активных потребителей, у них появились свои дети. Отсюда, кстати, повсеместный спрос на форматы типа «Кидбург».

**– А что еще из новых форматов прижилось в регионах?**

– Во-первых, фреш-маркеты, современные фермерские рынки — цивилизованная торговля продуктами, которая сохраняет дух рынка, эмоции, возможность пообщаться и поторгаться. Мода на здоровое питание прочно вошла в нашу жизнь, и кризис этот тренд не сломал. На таких рынках уместны кафе, открытые кухни, любой стрит-фуд, как это бывает в Европе. Финансово этот формат хорошо показывает себя как в столице, так и в регионах — арендная ставка у него выше, чем у супермаркета.

В торговых объектах появились и прижились многофункциональные

литикой и разработкой стратегий для ТЦ, зависит многое. В том числе коммуникация с потребителем, который постоянно меняется и меняет культуру потребления. Предприниматели старой закалки, привыкшие все делать сами, просто не в состоянии думать, как молодежь.

Кроме того, ритейл уже начал оптимизацию площадей. Кто-то строит распределительные склады, оставляя в городе совсем небольшие магазины. Магазины бытовой техники оптимизируют формат и сегодня заправивают площадь в два раза меньше, чем раньше.

В сегменте обуви и одежды развивается онлайн-торговля с возможностью примерки в пунктах доставки, а также магазины, которые формируют и присылают по подписке коллекции одежды. В стрит-ритейле сейчас преобладает общественное питание и услуги вроде салонов красоты, но через несколько лет на улицы может вернуться одежда и обувь в виде небольших магазинов-выставочных залов, где каждая модель есть в единственном экземпляре, и покупатель может потрогать продукт, но все остальное — выбор размера, цвета, модификации, будет происходить в онлайн. Время будет очень ин-



**Проект школы на 950 учеников, разработанный Архитектурной мастерской Юсупова для Всеволожского района Ленобласти, признан экономически эффективным и включен в реестр типовых проектов Минстроя РФ.**

**Что?** ООО «Архитектурная мастерская Юсупова», генеральный директор и руководитель — Илья Юсупов (на фото), web: www.yusarch.ru

**Где?** Проекты мастерской реализованы на территории Петербурга, Москвы и Ленинградской области.

**Когда?** Компания работает на рынке Петербурга с 2013 года.

**Зачем?** Архитектурная мастерская Юсупова занимается комплексным проектированием, разрабатывая проектную и рабочую документацию и выполняя функции генерального проектировщика. Мастерская объединила в одной команде архитекторов, инженеров и конструкторов, получивших образование в России и за рубежом.

В 2016–2017 годах спроектировала несколько школ суммарно более чем на 5600 учебных мест для Петербурга и Ленобласти. В настоящее время готовит проектную документацию для школы футбольного мастерства «Невский Фронт» на Бухарестской улице в Петербурге. В портфеле компании — бизнес-центр «Премьер-Лига» и жилой комплекс The Residence в Петербурге, комплекс зданий для дата-центра Selectel в Москве.

**В чём фишка?** Компания считает, что архитектор несет ответственность не только за эстетику проектируемой среды, но и за социальные явления, которые она порождает. Поэтому старается находить и использовать прогрессивные технологии, стремится учитывать городской контекст, выбирая стиль и форму будущего здания, ищет баланс между новыми идеями и историческим наследием.



**В компании «Мой дом» (Тюмень) начала работу собственная дизайн-студия. Она уже отремонтировала и обставила девять шоу-румов в рамках партнерских программ с застройщиками и производителями мебели.**

**Что?** ООО «Мой Дом», число сотрудников — более 100, генеральный директор — Ольга Олейник (на фото), www.in-myhome.ru

**Где?** Тюмень, Екатеринбург.

**Когда?** Компания «Мой дом» образована в 2014 году.

**Зачем?** «Мой дом» занимается ремонтом квартир и офисных помещений «под ключ». Разрабатывает индивидуальные дизайн-проекты с 3D-визуализацией решений, помогает организовать пространство, подобрать цветовую гамму и материалы, рассчитать бюджет.

«Мой дом» готов делать ремонт по проекту клиента или по собственному с авторским надзором. Компания берет на себя не только отделку, но также заказ и установку мебели, покупку текстиля, посуды, бытовой техники.

Разрабатывает она и готовые типовые варианты дизайна. В ее портфеле около 100 классических и современных интерьерных решений.

За время работы на рынке «Мой дом» отремонтировал 1700 квартир (примерно 80000 кв.м).

**В чём фишка?** Компания стремится обеспечить сервис по ремонту квартиры «в одно касание», чтобы клиенту осталось только распаковать чемоданы. Комплексная закупка отделочных материалов и мебели, вопросы с проектированием и организацией отделочных работ решаются по принципу «одного окна». «Мой дом» работает с разным бюджетом ремонта, с типовыми и индивидуальными планировками.



**Инвестиционная группа «Покров» закончила строительство торгового центра шаговой доступности в Раменском районе Московской области. Это будет самый крупный и современный торговый центр в районе.**

**Что?** Инвестиционная группа «Покров», генеральный директор — Николай Крайнов (на фото), web: www.pbigr.ru

**Где?** ИГ «Покров» работает на рынке недвижимости Московского региона, Краснодарского края и в других регионах России, а также за рубежом.

**Когда?** Создана в 1993 году.

**Зачем?** В сферу деятельности ИГ «Покров» входят инвестиции в коммерческую и жилую недвижимость, девелопмент, управление готовыми объектами и консалтинг. Группа владеет рядом торговых объектов в Москве. Компания формирует портфель коммерческой недвижимости, расположенной близко к метро и вдоль крупных транспортных магистралей. «Покров» приобретает землю под строительство торговых объектов небольшой площади.

На Черноморском побережье группа работает с 2004 года, специализируясь на рынке недвижимости Большого Сочи. Также ИГ «Покров» занимается строительством многоэтажного, малоэтажного и загородного жилья в Москве и Сочи со всей необходимой инфраструктурой, включая дороги, тротуары, парковки и озеленение.

**В чём фишка?** Среди наиболее успешных проектов компании — реконструкция «Даниловской мануфактуры» в Москве под бизнес-центр класса В, МФК «Покров Плаза» в Сочи и малоэтажный квартал на территории старого стадиона в городе Хамм (Германия). Наиболее креативные разработки ИГ «Покров» — концепция дельфинария и павильон бабочек для парка «Ривьера» в Сочи.



**Компания PFM Solutions завершила аудит инфраструктурного управления ТРЦ «Малина» общей площадью 27 200 кв.м в Рязани и техническую оценку состояния ТРЦ City Car (28 600 кв.м) в Алматы.**

**Что?** Компания PFM Solutions, управляющий партнер — Евгений Гриханов (на фото), web: www.pfms.ru.

**Где?** Главный офис компании расположен в Москве. Проекты находятся на территории РФ и Евразийского экономического сообщества.

**Когда?** Работает на рынке России с 2014 года.

**Зачем?** PFM Solutions занимается аудитом и бизнес-консалтингом в области коммерческого и инфраструктурного управления жилой и коммерческой недвижимостью.

Предоставляет полный спектр услуг по оценке управления: оценку уровня операционных расходов, технический аудит, инвентаризацию и сопровождение передачи объекта недвижимости на аутсорсинг, проведение тендеров на выбор управляющей компании, обмеры и расчеты площадей по стандарту BOMA и IPMS, обучение коммерческому и инфраструктурному управлению и пр.

Сначала компания работала с владельцами небольших объектов, позже заказы стали крупнее. Портфель реализованных проектов составляет более 570 000 кв.м. Среди клиентов PFM Solutions — компании МТС, «Снежная королева», «EMS Почта России», Marks&Spencer и другие.

**В чём фишка?** PFM Solutions не заменяет управляющую компанию, а дает возможность увеличить стоимость актива и помогает определить оптимальную стоимость эксплуатации объекта. Сотрудники компании используют в работе международные практики институтов RICS, IREM, IFMA и BOMA.

