



ПРЯМАЯ РЕЧЬ

## Недвижимость будущего

В постоянно развивающемся мире даже такой традиционный сектор, как недвижимость, меняется и внедряет инновации. Её ближайшее будущее неотделимо от влияния новых технологий. Сегодняшние пионеры в инновациях – потенциальные лидеры отрасли завтра, а те компании, которые игнорируют эти тренды, рискуют отстать. Самые актуальные направления называет Ольга Архангельская, вице-президент РГУД, партнёр компании EY. (стр. 2)

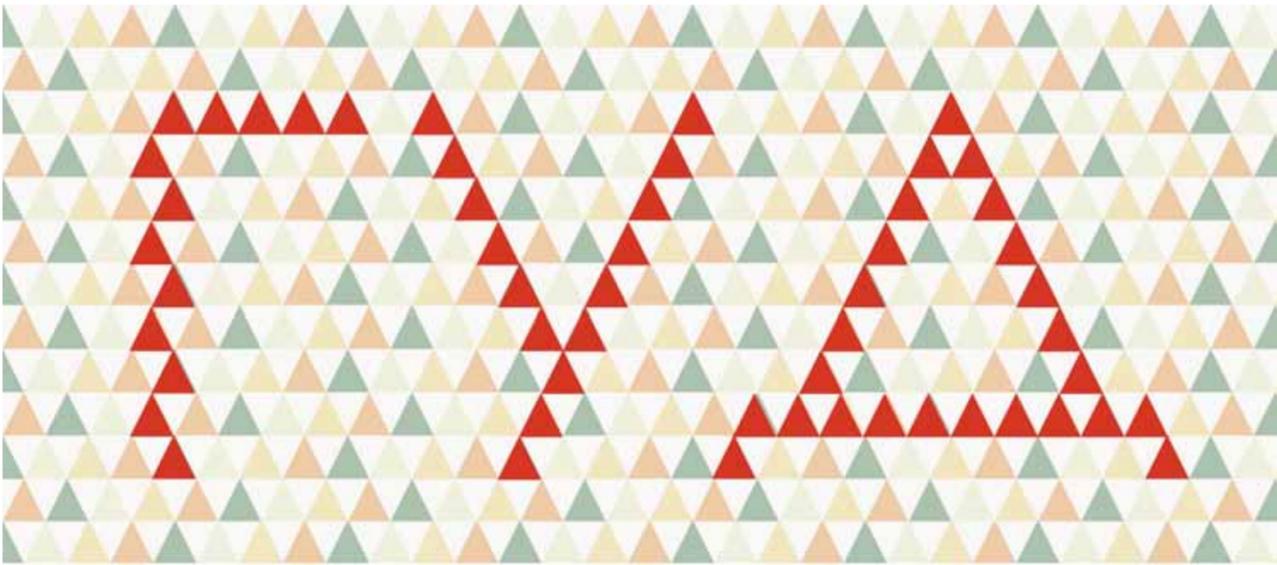
**НЕДВИЖИМОСТЬ  
И СТРОИТЕЛЬСТВО**  
П Е Т Е Р Б У Р Г А

ПАРТНЁР ПРОЕКТА

# ГУД

# NEWS

С НОВЫМ ГОДОМ И РОЖДЕСТВОМ!



## Шесть вечеров с Гильдией

Рождественские саммиты – главные деловые мероприятия Российской гильдии управляющих и девелоперов. Ежегодно они становятся ключевыми тематическими событиями крупнейших региональных рынков недвижимости, на которых подводят итоги уходящего года, строят планы на год наступающий, оценивают актуальные тенденции и просто приятно проводят время в компании единомышленников: девелоперов, застройщиков, инвесторов, архитекторов, проектировщиков, консультантов, представителей органов власти и управляющих компаний.

«Саммиты – не только площадка для получения сведений об актуальных прогнозах и тенденциях развития рынка от профессиональных российских спикеров, но и работающая платформа нетворкинга, предоставляющая новые контакты и деловые связи», – говорит президент РГУД Николай Казанский.

В этом году саммиты пройдут в Москве (11 декабря), Петербурге (12 декабря), Казани (7 декабря), Екатеринбурге (11 декабря), Краснодаре (14 декабря) и Тюмени (12 декабря).

Российская гильдия управляющих и девелоперов приглашает участвовать всех желающих!

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

### БЕСКОНЕЧНЫЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ

Под занавес летней сессии Госдума приняла существенные изменения в Земельный кодекс РФ и ввела отдельную главу, которая регулирует отношения, связанные с перечнем из 28 зон с особыми условиями использования территорий. (стр. 4)

ИНТЕРВЬЮ

### «ВРЕМЯ ВОСТОРГОВ ПРОШЛО»

Цель Экспертного совета по BIM при РГУД – аккумулировать практики информационного моделирования и распространять его среди девелоперских, строительных, проектных компаний.

О текущем состоянии рынка рассказывает новый глава Экспертного совета, генеральный директор Экспертной инжиниринговой компании Сергей Должников. (стр. 5)

ИТОГИ

### НАДЕЖДЫ НА СВИНЬЮ

Конец года – самое время подвести итоги уходящего и представить, что готовит год наступающий. По восточному календарю 2019-й будет годом Свиньи. Участников Рождественских саммитов Российской гильдии управляющих и девелоперов мы попросили вспомнить, чем был примечателен 2018-й год Собаки, и спрогнозировать, какую свинью может подложить год грядущий. (стр. 6-7)



11 ДЕКАБРЯ  
МОСКВА  
ЕКАТЕРИНБУРГ



12 ДЕКАБРЯ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
ТЮМЕНЬ



7 ДЕКАБРЯ  
КАЗАНЬ



14 ДЕКАБРЯ  
КРАСНОДАР



ВСЁ САМОЕ АКТУАЛЬНОЕ О САММИТАХ НА НАШЕМ ПОРТАЛЕ [summit.rgud.ru](http://summit.rgud.ru)

ARE PROESTATE  
EVENTS

## Офис на двоих

Председателями Комитета по офисной недвижимости стали Гайк Папоян и Игорь Темнышев. Сообща они намерены возродить комитет, который последние несколько лет фактически не работал.

Выборы главы комитета прошли в начале декабря. По итогам голосования принято решение избрать сразу двух председателей. Учитывая значимость сектора офисной недвижимости для российского рынка в целом и то, какое внимание ему уделяют в РГУД, работы хватит на двоих, уверены в Гильдии. В ближайших планах комитета – возобновить по всей стране классификацию офисной недвижимости в соответствии со стандартом Гильдии. В списке задач – создание единой базы офисных зданий на территории РФ, участие в разработке госстандартов в сфере управления бизнес-центрами. Важные для сообщества цели – продвигать услуги компаний-членов в части комплексного управления офисными объектами, проводить обучающие семинары и специализированные мероприятия.



Игорь Темнышев возглавляет департамент офисной недвижимости Colliers International в Петербурге. Координирует работу по офисам в Москве и Петербурге, участвовал в реализации региональных проектов компании. До Colliers International работал в компании «Форус-Групп», которая специализируется на проектировании, строительстве, капитальном ремонте, реконструкции и отделке общественных и административных зданий. В «Форус-Групп» отвечал за формирование стратегии развития компании, создание организационно-функциональной структуры, общее и проектное бюджетирование, привлечение клиентов, оперативное управление несколькими проектами и пр.



Гайк Папоян – партнёр, руководитель брокерского направления PFM Solutions. Работу на рынке недвижимости начал в 2006 году в компании CBRE, где до 2015-го руководил отделом региональных проектов. С 2015-го по 2017-й работал в ХК «Технодинамика» (ГК «Ростех») на должности заместителя генерального директора по управлению имуществом, отвечая за портфель недвижимости общей площадью около 1,3 млн кв.м. Затем перешёл в компанию Veop (Нидерланды), где реализовал проект обновления стратегии управления портфелем недвижимости и сокращения затрат в 13 странах.



# Недвижимость будущего

**В постоянно развивающемся мире даже такой традиционный сектор, как недвижимость, меняется и внедряет инновации. Её ближайшее будущее неотделимо от влияния новых технологий. Сегодняшние пионеры в инновациях – потенциальные лидеры отрасли завтра, а те компании, которые игнорируют эти тренды, рискуют отстать.**

**В мире уже систематизировано множество инновационных трендов. Не все дошли до России, но в каких-то мы, наоборот, лидируем. Полагаю, 2019 год будет очень активным в плане разворота рынка в сторону инноваций. Резюмирую тренды, которые, на мой взгляд, наиболее повлияют на рынок недвижимости в среднесрочной перспективе.**

**1.** Изменения требований к форматам недвижимости и пространствам. Современный стиль работы требует больше гибкости. Это касается как технического оснащения площадей, так и функционального зонирования. Поколение Z, уже сменяющее поколение Y (Millennials), будет требовать ещё больше изменений. Гибкость пространства необходима во всех видах недвижимости – они должны легко комбинироваться и быть доступными широкому кругу пользователей. Появляются новые формы взаимоотношений пользователей и владельцев: недвижимость начинают воспринимать как услугу (с соответствующими ожиданиями уровня сервиса и гибкости).

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

Арендаторы и покупатели будут требовать модернизации технической инфраструктуры: чтобы поддержать «умные» технологии, нужен широкополосный доступ к Сети. Можно ожидать, что покупатели и арендаторы будут скорее требовать обновлений, нежели соглашаться платить меньше за активы без современной инфраструктуры.

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

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

**4.** Применение всё более инновационных технологий в процессе строительства. Кроме уже упомянутой 3D-печати нас ожидают повсеместное применение BIM-технологий при управлении строительством и эксплуатации зданий, использование дронов при мониторинге строительства, а также всё большее проникновение искусственного интеллекта в строительный процесс.

**5.** Искусственный интеллект всё более умело работает с огромными массивами данных, а роботизация рабочих мест (RPA – Robotic Process

Automation) повышает эффективность традиционных процессов, благодаря чему может достигаться невиданная ранее скорость обработки информации и принятия решений. Умная аренда, массовая оценка недвижимости, управление клиентами и наём подрядчиков – эти сферы уже в наступающем году могут быть затронуты изменениями.

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

**7.** Центры обработки данных (ЦОД) будут возникать в более отдалённых городах. Эти города будут привлекать новых инвесторов, поскольку электронная коммерция и IoT требуют использования большего числа ЦОД.

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

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

*Ольга Архангельская, вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов, партнёр, руководитель группы по оказанию услуг компаниям секторов недвижимости, транспорта, инфраструктуры и государственным компаниям в СНГ, EY*

## Выгодный курс на mipim

Стань участником российской делегации!

**12-15 марта**  
Канны, Франция

реклама

организаторы делегации

**+7 495 651 61 05**  
registration@proestate.ru

2019

# Непостоянный ритейл



На российский рынок выходит крупнейшая в мире платформа по открытию магазинов pop-up – временных точек, запускаемых для презентации продукции и услуг.

Британская We Are Pop Up договорилась о сотрудничестве с компанией JLL, которая будет представлять интересы собственников.

Сервис, созданный в 2012 году в Великобритании, помогает брендам находить помещения и открывать временные – pop-up – магазины. Дебютирующая в России We Are Pop Up уже активно используется в США и странах Европы.

Платформа служит инструментом выхода на рынок в первую очередь зарубежных брендов, заинтересо-

ванных в российской аудитории. Сервис может быть полезен и для российских производителей товаров и услуг, позволяя презентовать бренд или протестировать интерес аудитории в другом регионе.

Арендодателям We Are Pop Up позволит повысить доход от объекта за счёт дополнительной коммерциализации пространства, а также получить возможность краткосрочного сотрудничества с потенциальным арендатором перед заключением долгосрочного договора. Кроме того, привлечение новых нестандартных брендов позитивно отражается на трафике и лояльности посетителей, напоминают в JLL.

Для ритейлеров большим преимуществом является то, что платформа выступает «единым окном», с помощью

которого можно в несколько кликов арендовать площади одновременно в разных объектах и городах России. При этом бренды не тратят время и ресурсы на переговоры и заключение договоров аренды.

«We Are Pop Up меняет мировой рынок коммерческой недвижимости так же, как в своё время сервис Airbnb перевернул рынок съёмного жилья. Сегодня, когда фокус смещается с чистого ритейла на впечатления, для успеха проекта важно предлагать аудитории интересные события и уникальные возможности первыми знакомиться с брендами. Они готовы размещать свои точки pop-up на разнообразных площадках: в торговых комплексах, бизнес-центрах, креативных пространствах, отелях и так далее. Подобные форматы могут увеличить доход от коммерциализации объекта на 20-40% в год», – говорит Алдынай Юмбуу, руководитель направления коммерциализации отдела управления недвижимостью JLL.

«K We Are Pop Up присоединилось уже свыше 40 000 брендов разных сегментов. Большая часть из них – представители fashion-ритейла и электроники, – рассказывает Леон Голдуотер, руководитель платформы We Are Pop Up. – Мы наблюдаем активный рост в ресторанном сегменте. Платформа интересна и операторам сферы e-commerce, которые тестируют рынок с помощью существующих шоу-румов, прежде чем открывать собственные точки по всей стране».

Помимо России в ближайшие полтора года планируется запуск платформы в скандинавских странах, Азии и на Ближнем Востоке.

## ИНТЕРВЬЮ

Евгений ТЕСЛЯ:

## «Экодевелопмент – в тренде»



О текущем состоянии рынка экодевелопмента в России рассказывает новый председатель Комитета по энергоэффективности и устойчивому развитию, генеральный директор компании Est Group Евгений Тесля.

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

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

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

– Какие системы сертификации и энергоэффективные решения наиболее популярны?

– В нашей стране это по-прежнему европейская система BREEAM. На ноябрь 2018 года в России по ней сертифицировано 98 объектов. Следом идёт американская система LEED, число сертифицированных объектов по которой достигло 30. Остальные, в том числе и российские, не так популярны.

Наиболее распространённые на нашем рынке решения: система рекуперации тепла, система энергосберегающего освещения, улучшение характеристик ограждающих конструкций (снижение теплопотребления), подача теплоносителя в систему отопления по графику, установка терморегулирующих головок на радиаторах отопления, датчиков движения, датчиков CO и использование водосберегающего оборудования.

– А какие из них наиболее эффективны?

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

– Как будет развиваться рынок энергоэффективных технологий в России в ближайшей перспективе? Заметно ли он отстаёт от зарубежного?

– Российский девелопмент сейчас проявляет активный интерес к «зелёным» технологиям. Явное подтверждение – статистика сертификации. До 2014-го это была «единичная» мода, в 2014-м случился бум «зелёного» строительства, что связано с Олимпийскими играми. Чемпионат мира по футболу дал новый толчок к развитию, так как все стадионы, где проходили матчи, были сертифицированы.

Но, конечно, отставание нашего рынка от зарубежного ещё заметно.

Основные причины в консервативности руководства строительных компаний и скептическом отношении к новым технологиям, в отсутствии стратегии устойчивого развития у многих российских компаний, нестабильном спросе со стороны покупателей и устойчивом менталитете. Поддержка инициативы девелоперов со стороны государства тоже минимальна.

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

## РЕГИОНЫ

## Учебная коллаборация



В Екатеринбурге началось строительство уникального образовательного центра – школы, совмещённой с детским садом, общей площадью около 25 000 кв.м.

В закладке первого камня участвовали губернатор Свердловской области Евгений Куйвашев, мэр Екатеринбурга Александр Высокинский и генеральный директор «Группы ЛСР» Максим Соколов. Столь пред-

ставительная аудитория подчёркивает важность проекта для региона. Образовательный центр разместят между Широкой речкой и Академическим, рядом с жилым кварталом «Меридиан» от «Группы ЛСР».

Будущий центр объединит детский сад на 200 малышей, школу на 825 учеников и бассейн, который соединят с основным зданием крытым переходом. Трёхэтажный детсад рассчитан на восемь групп, четырёхэтажные блоки начальной и средней школы – на 33 класса, пищеблок с обеденным залом запроектирован на 430 мест, спорткомплекс включает большой и малый спортивные залы, зал ЛФК, спортивно-оздоровительный бассейн и малый бассейн для обучения плаванию, вместимость актового зала – 340 посадочных мест.

Также в образовательном центре появится медицинский блок с кабинетом врача, где можно будет определить остроту слуха и зрения, стоматологический каби-

нет, помещения для процедур и прививок. С детьми, нуждающимися в психолого-педагогической помощи, будет работать психолог. Здание образовательного центра оборудуют для учащихся с ограниченными физическими возможностями.

Проектную документацию центра Минстрой России признал экономически эффективной и повторно применяемой.

Стать объект планируется в 2021 году. На его строительство из областного и городского бюджета потратят 917 млн рублей.

«У нас уже был удачный опыт проектирования и строительства подобного объекта в жилом квартале «Мичуринский». Комплекс там открылся в 2017-м. Мы использовали зарекомендовавшие себя наработки и внесли улучшения: увеличили площадь центра, дополнили его бассейном. Надеемся, таких образовательных центров с каждым годом будет больше по всей стране», – говорит Максим Соколов.

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

12-18 февраля

ЛЕКЦИИ

ДИСКУССИИ И КРУГЛЫЕ СТОЛЫ

ПРЕЗЕНТАЦИЯ  
АРХИТЕКТУРНОГО ЕЖЕГОДНИКА



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

# АРХИТЕКТУРА ПЕТЕРБУРГА

# 2019

ВЫСТАВКА ПОСТРОЕК И ПРОЕКТОВ



## Бесконечный девелопмент

**Под занавес летней сессии Госдума приняла существенные изменения в Земельный кодекс РФ и ввела отдельную главу, которая регулирует отношения, связанные с перечнем из 28 зон с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ).**

Предусмотрены правила и последствия установления, изменения и прекращения их существования. Больше половины регулирования посвящено возмещению убытков при ограничении прав в связи с установлением и изменением ЗООУИТ. Общий принцип: если установление зон приводит к ограничениям владения, пользования или распоряжения объектом, правообладатель вправе требовать от лица, для которого установлены зоны, возместить убытки.

Одновременно внесены не очень заметные, но весьма чувствительные изменения в статьи Градостроительного кодекса РФ про выдачу разрешения на строительство (п. 13 ст. 51 ГрК РФ) и разрешения на ввод в эксплуатацию (пп. 5 п. 6 ст. 55 ГрК РФ).

Теперь на дату выдачи разрешения на строительство проверяют соответствие поданной документации разрешённому использованию участка и ограничениям, установленным федеральным законодательством. Но при этом бумаги должны соответствовать градостроительным регламентам, которые действовали на момент выдачи градплана участка. Таким образом, закон связывает оценку документации с двумя принципиально разными датами.

Но и на этом законодатель не остановился. Изменена норма о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию. Несотответствие объекта разрешённому использованию участка и имеющимся ограничениям, действующим на дату выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию, служит самостоятельным основанием для отказа.

При первом прочтении создаётся ощущение, что тут есть техническая ошибка: проверяется соответствие и на дату обращения за разрешением на строительство, и на дату обращения за разрешением на ввод. В среднем строительный цикл длится от одного до трёх лет, и совершенно очевидно, что вероятность совпадения ситуации на эти даты есть, но не очень большая. Получается, что даже если ты в соответствии с законом начал строительство, но во время стройки появились новые обременения, ты никогда не сможешь его завершить! Эта норма способна погубить всех остающихся на плаву застройщиков, так как от появления обременений в процессе строительства застраховаться невозможно.

Но определённая логика в такой формулировке всё же присутствует.

Вероятно, по мнению разработчиков изменений в Земельный кодекс РФ в части ЗООУИТ, именно обеспечению существования режима таких зон нужно отдавать приоритет. И когда появляется зона, в которую попадает строящийся объект, «пострадавший» застройщик может удовлетвориться денежной компенсацией всех убытков, включая потери от расторжения договоров с третьими лицами, и никто не остаётся в обиде.

В Земельный кодекс даже была включена статья, подробно регулирующая такое возмещение убытков. В силу п. 1 ст. 57.1 ЗК РФ убытки, включая упущенную выгоду, возмещаются в полном объёме. При этом в соответствии с п. 3-6 ст. 57.1 ЗК РФ при расчётах могут учитываться уменьшение рыночной стоимости имущества, расходы, связанные со сносом объектов или приведением параметров объекта либо участка в соответствие с установленными в границах зоны с ОУИ ограничениями, убытки в связи с расторжением договоров и невозможностью исполнения обязательств перед третьими лицами. Поскольку возмещаться они должны в полном объёме, необходимо учитывать и все иные расходы, а также неполученные доходы.

Но законодательная техника подвела разработчиков, и расхождения в формулировках Земельного кодекса РФ и Градостроительного кодекса РФ создают реальные и существенные риски незавершения объектов.

Так как специальный новый порядок компенсации убытков, предусмотренный ст. 57.1 ЗК РФ, распространяется только на потери от установления ЗООУИТ, а ст. 55 ГрК РФ не использует такой термин, пользуясь более широкой формулировкой «вид разрешённого использования и (или) ограничения, установленные в соответствии с земельным и иным законодательством РФ», новый порядок прямо вопросы компенсации убытков девелопера от «ограничений» не регулирует.

А что значит на практике такое расхождение в терминологии? Это значит, что в таких случаях будет использоваться не специальная и вполне конкретная норма ст. 57.1 ЗК РФ, а более общее правило ст. 57 ЗК РФ. Практика применения последней пока такова, что правообладатели участков либо вообще не получают компенсации, либо её размер несоразмерно урезан.

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

## Лечебный снос

**В Москве снесли самый знаменитый недострой – Ховринскую больницу. Главное здание, общий строительный объём которого составлял порядка 400 000 кубометров, демонтировали за две недели.**

На площадке были задействованы два эксклюзивных экскаватора-разрушителя с самыми длинными стрелами в России: 54-метровый CAT 390 и 44-метровый Komatsu PC 750, каждый из которых оснащён тяжёлыми гидравлическими ножницами. Работы проводила ГК «КрешМаш». Экскаватор-демолюшен CAT 390 – единственный в России агрегат, оснащённый встроенной системой пылеподавления и телескопической стрелой, позволяющей производить демонтажные работы на высоте до 54 м, говорят в компании.

Всего, по данным столичного департамента строительства, к сносу привлекли 19 единиц техники. Весь

мусор с территории Ховринской больницы планируют вывезти в течение двух месяцев. За время демонтажа 45-метрового здания образовалось около сотни тысяч кубометров железобетонных отходов, которые будут переработаны и повторно использованы. На самой площадке и на специальных полигонах установлены дробилки, они помогут отделить бетонные элементы от металлоконструкций.

Больницу на Клинской улице сложной крестообразной формы начали строить почти сорок лет назад, в 1980-м. Из-за болотистой почвы здание стало проседать, работы на объекте остановили. Окончательно они прекратились в 1992-м.

На месте больницы за счёт Москвы в рамках программы реновации возведут четыре жилых дома общей площадью 315 000 кв.м. Строительство должно начаться весной следующего года.



## Заполярные инвестиции



**Крупнейшая с начала года региональная сделка в сегменте торговой недвижимости заключена в Мурманске. «Доринда-Инвест» продала ТРК «Мурманск Молл» местной компании «Кипрей».**

«Мурманск Молл» общей площадью 80 000 кв.м – крупнейший ТРК в Заполярье. Торгово-развлекательный комплекс на пересечении проспекта Ленина и улицы Поляр-

ной Дивизии работает с 2015 года, в нём представлены магазины 130 арендаторов, в их числе – H&M, Zara, Stradivarius, Bershka и т. д. Объект находится под управлением Colliers International.

Стоимость комплекса не разглашается, консультанты оценивают её в 4,5-5 млрд рублей. Известно, что сделку профинансировал Альфа-банк.

«Мурманск Молл» – знаковый объект не только для Мурман-

ска, но и для всего региона. Моя команда принимала решение о покупке исходя не только из отличных текущих операционных показателей, но и из колоссального потенциала, который мы видим в этом комплексе», – комментирует акционер АО «Кипрей» Валерий Арчинов. Компании также принадлежат другие торговые объекты, в том числе МФК «Северное Нагорное» площадью 43 000 кв.м.

Расширение комплекса позволит выйти в регион брендам, которые давно планировали развитие в Мурманске, но не имели такой возможности, добавляет Анна Никандрова, партнёр Colliers International. Новый собственник уже объявил, что продолжит сотрудничество с консультантом.

По расчётам CBRE, в 2018 году объём сделок с региональными торговыми комплексами составит 8 млрд рублей (без учёта продажи «Мурманск Молл»), увеличившись в три раза относительно уровня 2017-го. Управляющий партнёр Colliers International Николай Казанский говорит о двукратном росте вложений в региональные активы по итогам первых девяти месяцев этого года – с \$150 млн до \$295 млн. По его данным, торговые площади сформировали 68% от этого объёма.

Открытый диалог  
о финансах в недвижимости

Real Estate Finance Summit

# PROFin

Москва  
28 февраля  
2019

+7 (495) 651 61 05  
registration@proestate.ru

ОРГАНИЗАТОР

PROESTATE

EVENTS

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ

ARE

AGENCY

РОССИЙСКАЯ ПИЛОНА

ГУД

ИНВЕСТИЦИЙ И ДЕВЕЛОПМЕНТА

# «Двойник» не нужен?

**Цифровые модели зданий успешно внедряют в проектировании, постепенно их начинают использовать строители. Однако ни собственники, ни управляющие, ни сервисные компании пока не понимают, зачем нужна BIM-модель при эксплуатации недвижимости.**

Современные здания нередко оказываются сложными настолько, что собственник не может в полной мере оценить точность технических решений и выгоду от их использования. Ему могла бы помочь в этом цифровая модель. Но на 2,5% инноваторов в обществе приходится 13% тех, кто берётся за адаптацию новых идей, и 34% «раннего большинства», готового тиражировать успешный опыт, говорит эксперт компании «ПРОК» Дмитрий Кузнецов. Остальные более или менее отстают. Так и BIM-моделирование: в проектировании оно стало достоянием «раннего большинства», в стройке практикуется энтузиастами, а вот в эксплуатации его применяют единицы.

Чем может быть полезен «цифровой двойник» здания для собственников и управляющих, обсуждали на практической конференции BIM Tech in Real Estate в рамках инвестиционного форума PROEstate-2018.

## Потеря связи с реальностью

«В России пока нет ни одного здания, на котором бы весь цикл от концепции и проектирования до строительства и ввода в эксплуатацию был реализован с помощью BIM-модели, – утверждает модератор дискуссии Сергей Должников, председатель Экспертного совета по BIM Российской гильдии управляющих и девелоперов. – Думаю, через год-два такой опыт появится. Строители сейчас на пути к внедрению BIM. Но завершённый цикл предполагает выдачу собственнику готовой эксплуатационной модели. Между тем не вполне понятно, как она будет использоваться и какой экономический эффект принесёт. Например, можно ли уже на этапе проектирования заложить в модель стоимость эксплуатации? Определить стоимость операционных расходов на два-три года вперёд?»

С одной стороны, в BIM-модели уже на этапе проектирования накапливается много информации, которая пригодится при эксплуатации. Например, сведения о теплофизике и теплозащите. Исходя из ориентации здания по сторонам света, розы ветров, характеристик ограждающих конструкций, материалов и условий, в которых здание будет функционировать, проектировщик может рассчитать потребность в тепле. А связав эти данные с характеристиками разных систем отопления – просчитать экономику эксплуатации. Модель отражает геометрию и площадь помещений, материалы внутренней отделки. Это позволяет заранее вычислить стоимость клининга. И конечно, благодаря модели собственник и управляющий точно знают, где находится различное оборудование, как получить к нему доступ для обслуживания и ремонта, каков у него срок службы.

«Когда объект оснащён различными контроллерами, датчиками автоматизированных систем контроля доступа, вентиляции, отопления, необходима не только интеграция SCADA-систем, которые занимаются сбором и управлением информацией с датчиков, но и объёмная модель, которая делает работу намного удобнее», – считает Алексей Давыдов, директор НОЦ «Умный город» (НИУ МГСУ).

Засорился фильтр, перегорела лампочка, перестал работать кондиционер – на эксплуатационной модели видно, где именно это произошло. Но для этого нужно, чтобы все изменения, которые претерпело здание, оперативно отражались в его цифровом «двойнике». Однако первые неучтённые изменения возникают уже на этапе строительства.

По словам г-на Должникова, даже на таких уникальных объектах, как «Лакта-центр», были случаи, когда подрядчики категорически отказывались работать с проектной цифровой моделью и требовали выгрузить документацию в двухмерном виде. Это приводит к тому, что в «цифре» не отражаются реальное устройство внутренних инженерных систем или особенности конструктива. При таких пробелах адекватную эксплуатационную модель здания придётся создавать заново.

С другой стороны, торговую недвижимость, например крупные ТРЦ, постоянные перемены преследуют на этапе эксплуатации. Это самые «живые» объекты, где постоянно меняются арендаторы, а помещения укрупняются, делятся, меняют конфигурацию и т. п. Чаще всего это делается вручную, силами мелких подрядчиков, без выдачи техзаданий, корректировки проекта, исполнительной документации.

С годами история таких изменений теряется. BIM-модель позволяет решить эту проблему. Кстати, почти тридцать лет назад

в Германии первые эксперименты с цифровым моделированием родились именно в ходе инвентаризации недвижимого имущества Министерства финансов при его переезде из Бонна в Берлин.

## BIM без потерь

«Импульс внедрению цифровых технологий задают проектировщики, правда, иногда владельцы просят сделать BIM-модель уже на этапе эксплуатации, – рассказывает Мария Илюхина, генеральный директор компании «ЖилПромПроект». – В таких случаях приходится начинать с технического обследования: натуральных обмеров, вычисления объёмов. Сделать инвентаризацию сетей ещё сложнее: за каждый потолок не заглянешь. Затраты перекрывают возможную выгоду».

Но есть собственники, готовые довести такую работу до конца. Например, руководство X5 Retail Group решило сделать BIM-модели для магазинов «Перекрёсток».

«Собрать» BIM-модель для готового здания трудоёмко и дорого, но реально, соглашается с коллегой Андрей Золотарёв, зам. генерального директора по научной и производственной работе и партнёр Конструкторско-технического бюро бетона и железобетона. Можно обследовать конструкции здания и его геометрию с помощью 3D-сканеров, вычислить реальный объём, получить данные о типах конструктивных элементов, их особенностях, материале, прочностных характеристиках, дефектах и отразить всё это в модели с высокой степенью детализации.

На выходе получается электронный техпаспорт на здание, который позволяет держать под присмотром любые дефекты. Он очень полезен, если надо оценить реальное техническое состояние объекта и принять решение о его капитальной реконструкции или сносе.

## Конструктор для экономных

По-настоящему эффективный и полный цифровой «двойник» всё же должен создаваться и изменяться вместе с объектом. И не только потому, что даже самые современные сканеры и тахеометры не позволяют увидеть готовое здание «насквозь».

«Проектирование здания продолжается год, стройка – два, а эксплуатация – 20 лет, – говорит Дмитрий Кузнецов. – Со стоимостью происходит нечто похожее. Рубль, сэкономленный при проектировании и строительстве, превращается в 20 рублей дополнительных издержек на этапе обслуживания и эксплуатации».

«На Западе девелопер считает экономику проекта исходя из его жизненного цикла до реконструкции или сноса, – отмечает Оксана Сенько, генеральный директор УК «Главстрой-Эксплуатация». – В России я не встречала компаний, которые подходили бы к бизнес-планированию таким образом. Результат – безумные затраты на эксплуатацию. Самая типичная ошибка – не привлекать на этапе проектирования профессионалов-эксплуатантов. На этом теряют деньги и получают решения, которые в принципе не могут быть реализованы. К сожалению, даже два экономических кризиса не изменили ситуацию к лучшему».

Задача BIM-модели не в том, чтобы непосредственно удешевлять обслуживание объекта, а в том, чтобы служить надёжным источником данных и базой для расчётов. Если эксплуатационная модель здания естественным образом «выросла» из проектной, а затем – исполнительной модели, она вполне оправдывает расходы собственника на её создание.

Вторая проблема, по мнению Марии Илюхиной, заключается в нежелании служб эксплуатации учиться работе с цифровыми моделями и разбираться в электронном документообороте. Примерно 90% этого рынка не готово к новым технологиям. Так, эксплуатационные службы российских аэропортов до сих пор принимают документы только на бумаге.

Отдельная задача, которую сейчас решают компании – системные интеграторы, – связь BIM-моделей с классическими инструментами, уже сегодня понятными хозяйственным и сервисным службам. Например, интеграция с системой диспетчеризации и автоматизации позволяет получать расчётные модели для работы инженерного оборудования с учётом реальных условий и нагрузок. А также рекомендации по профилактике и ремонту.



## ИНТЕРВЬЮ

# Сергей Должников: «Время восторгов прошло»



**Цель Экспертного совета по BIM при РГУД – аккумулировать практики информационного моделирования и распространять его среди девелоперских, строительных, проектных компаний. О текущем состоянии рынка рассказывает новый глава Экспертного совета, генеральный директор Экспертной инжиниринговой компании Сергей Должников.**

– Способствует ли конъюнктура распространению BIM-технологий?

– Запрос рынка есть, но нет единого понимания, где применять технологии информационного моделирования. Безусловно, это проектирование, строительство, эксплуатация. Конечно же, это цифровое строительство, «умный» город. Это экономика строительства. Поэтому запрос довольно общий, не структурированный по целям, задачам и ожидаемым результатам.

Рынок оценивает то, чему научились компании, использующие BIM. Большинство участников рынка пока наблюдает за этим процессом. И эта позиция – взгляд со стороны – не лишена оснований. Время восторгов прошло, наступило время выработки осознанного решения, применять ли BIM, в каком объёме, какой софт использовать, какие специалисты будут в этом направлении работать.

– Растёт ли интерес профессионального сообщества к теме?

– Безусловно, растёт. Практически с каждым днём. Но у этой медали есть две стороны.

Первая – проблема внедрения BIM. Взглядов много, советов и рекомендаций ещё больше – практики мало, специалистов тоже. Мы все находимся в странной ситуации, когда все знают, что делать в теории, а с воплощением идей в жизнь дело обстоит несколько хуже.

Ещё в 2014 году Минстрою было поручено разработать план поэтапного внедрения технологий информационного моделирования. Прошло четыре года, была разработана «дорожная карта», создавались рабочие группы. Недавно даже президент РФ Владимир Путин подписал документ о необходимости использования BIM в строительной отрасли. Сформирована уже третья по счёту рабочая группа при Общественном совете Минстрою РФ. К сожалению, прорывных результатов нет. Пока всё находится на уровне нескончаемых профессиональных дискуссий по проблемам стандартизации, терминологии.

Вторая сторона медали – реальная активность компаний, которые приняли для себя нелёгкое решение внедрять BIM. Но тем не менее приходит понимание: технологии информационного моделирования в значительной мере оптимизируют производственный процесс, помогая сокращать сроки и повышать качество.

Нельзя обойти вниманием вопрос ценообразования. Моя личная позиция – стоимость услуг в области информационного моделирования на всех этапах жизненного цикла объекта не должна быть выше в разы стоимости традиционного проектирования, управления строительством и эксплуатацией. Продавать надо качество услуг и их объём. Ставить во главу угла желание быстро окупить понесённые затраты – неправильно.

– Ваш прогноз на 2019 год?

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

Беседовала **Евгения ИВАНОВА**

# Надежды на свинью

Конец года – самое время подвести итоги уходящего и представить, что готовит год наступающий. По восточному календарю 2019-й будет годом Свиньи. Участников Рождественских саммитов Российской гильдии управляющих и девелоперов мы попросили вспомнить, чем был примечателен 2018-й год Собаки, и спрогнозировать, какую свинью может подложить год грядущий.



**Николай КАЗАНСКИЙ, президент Российской гильдии управляющих и девелоперов, управляющий партнёр Colliers International:**

– Уходящий год выдался богатым на события, которые тем или иным образом отразились на рынке коммерческой и жилой недвижимости. Это и Чемпионат мира по футболу, который стал мощнейшим катализатором для развития отдельных сегментов недвижимости, в числе которых стрит-ритейл, гостиничный сектор и транспортная система по всей России, и развитие крупных государственных инфраструктурных проектов, и амбициозные задачи ввода 120 млн кв.м жилья ежегодно.

Все эти события имеют большой «отложенный» эффект, влияние которого мы, впрочем, начали ощущать уже сейчас. С одной стороны, мы продолжаем наблюдать минимальные объёмы ввода по всем основным сегментам, с другой – сокращение вакантных площадей на этом фоне привело к стабилизации ставок аренды, а в отдельных сегментах и регионах – к их аккуратному росту. Нынешний инвестиционный рынок России и сформировавшаяся привлекательная стоимость объектов сулят благоприятные возможности для игроков нарастить портфель проектов. Мы видим большой потенциал в складском сегменте, который сейчас развивается опережающими темпами по сравнению с другими секторами. На рынке торговой недвижимости ожидается волна реконцепций и редевелопмента, несколько девелоперов заявили о строительстве бизнес-центров.

Мы смотрим в следующий год с большим оптимизмом и ждём роста по всем основным сегментам.



**Александр ШАРАПОВ, вице-президент РГУД, президент Bescar Asset Management:**

– 2018 год запомнится новыми тенденциями во всех секторах индустрии: коворкинг подрывает офисный сектор, коливинг стал новым трендом, дающим молодым людям дом, офис и знакомства по интересам, а по улицам столиц сегодня ездят каршеринги, и никто не считает их водителей инопланетянами. Появились новые профессии, такие как пилоты дронов или агрегаторы данных. Чуть ли не каждые пять минут рождаются новые идеи, которые, в отличие от старого мира, практически сразу становятся реальностью.

Мы видим тренд на механизацию труда. Согласно международным исследованиям все развитые страны планеты в следующие 25 лет ждёт сокращение числа клинеров на 47%. Их заменят машины и роботы. Изменения, с которыми мы сталкиваемся сейчас, грандиозны, и наша задача – быть к ним готовыми.



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

– 2018-й превзошёл наши ожидания. Год был богат на положительные изменения на рынке, открытие новых организаций и участие в мероприятиях разного уровня.

Бизнес-центры и торговые центры города по результатам года существенно сократили вакансию, а спрос на деловые комплексы класса А и качественные складские помещения превышает предложение.

В Тюменской области и Тюмени активно развиваются нефтегазовые компании, в особенности «дочки» ПАО «Газпром». В городе строятся семь крупноформатных объектов торгово-офисного назначения.

В этом году тюменцы были рады поздравить экс-губернатора Тюменской области Владимира Якушева с назначением на пост министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.

Четыре года назад ведущие застройщики Тюмени объединились на площадке РГУД и разработали

формат «День застройщиков Тюмени». Это своеобразная «строительная» выставка выходного дня. Формат был удобен покупателям, и он органично перешёл в новую форму – постоянно действующую «Галерею застройщиков Тюмени». Это уникальный проект не только для Тюменской области, но и для России в целом, который был реализован благодаря слаженной работе тюменского отделения РГУД. На площадке «Галереи застройщиков Тюмени» можно получить полный спектр услуг по выбору и оформлению квартиры в новом доме, подать заявку на ипотеку. На ней представлены десять ведущих застройщиков Тюмени, общий портфель предложений – более 1 000 000 кв.м.

Мы надеемся, что Жёлтая Свинья – символ наступающего года – будет так же к нам благосклонна, ну а мы приложим все усилия для успешного достижения поставленных целей!



**Максим МАРКОВ, полномочный представитель РГУД в Новосибирске, директор проектов ГК «ЁЛКА девелопмент»:**

– Уходящий 2018 год запомнится насыщенным и результативным. В Новосибирске самый динамичный рынок – новостройки. За этот год к строительству заявлено свыше 2 млн кв.м. Это больше, чем в 2017-м на 500 000 кв.м, или на 30% с лишним. Цены показывают динамичный рост, а продажи ставят рекорды, которых не наблюдалось с 2016 года. Параллельно развивается и Комитет по жилой недвижимости Новосибирского представительства РГУД.

Китайская собака вполне оправдала ожидания. Мы запустили свой первый самостоятельный девелоперский проект в секторе жилой недвижимости. Теперь мы не просто консультанты, а эксперты-практики. На кончиках пальцев чувствуем рынок и показываем такую динамику цен и объёма продаж, которой завидуют аксакалы.

Я прочитал, что в год Жёлтой Свиньи действие превалирует над словом. Если сомневаешься, не нужно отступать, опасаясь совершить ошибку, а наоборот – надо продолжать движение вперёд, надеясь не только на удачу, но и на собственные умения и компетентность. Кроме того, под знаком Свиньи доминируют созидательность и работа в команде. Именно на это и построен коллектив всей группы компаний.

По восточному календарю символ наступающего 2019 года – Жёлтая Свинья. Он наступит 6 февраля, сменив год Земляной Собаки. Известный астролог Павел Глоба советует пересмотреть отношение к свиньям. Неслучайно свинья стала частью буддийского пантеона, напоминает он. Древние китайцы тоже использовали этого прекрасного зверя для того, чтобы подчеркнуть лучшие человеческие качества. Свинья – это миролюбивое, доброе и умное животное, умеющее использовать силу противника.

В 2019 году судьба будет улыбаться игрокам, которые могут решать проблемы чужими руками. Любая инициатива наказуема, все начинания в год Свиньи закончатся разочарованием, предупреждает астролог. Так что если вы привыкли действовать напрямик, лучше устроить передышку.

Главные правила в год Свиньи – не говорить лишнего.

Отметим, что согласно древнеперсидскому календарю символом 2019 года станет лань – олицетворение красоты, искусства и внешних эффектов. Прогноз порадует маркетологов и тех, кто работает с рекламой, поскольку в этот период важна картинка, разрабатываются самые успешные рекламные кампании, а успех будет на стороне тех людей, которые умеют себя подать. Однако стоит помнить: не всё золото, что блестит.

Всё написанное выше РГУД официально рекомендует принять к размышлению, но не воспринимать как инструкцию к действию. Счастливого Нового года!



Мы готовим ещё несколько жилищных проектов, подбираем для них участки. Рассматриваем возможности запуска проектов в складской недвижимости в формате build-to-suit. Моделируем структуру собственного закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Возможно, в следующем году мы всё-таки сделаем франшизу сервиса «ДЕКАРТ.онлайн» для нескольких городов-«миллионников».



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

– Как и любой год, 2018-й был наполнен разными событиями,

ожиданиями от новых проектов, пониманием пути дальнейшего развития.

Что касается внедрения технологий информационного моделирования в строительной отрасли, коммерческий рынок движется вперед, чего нельзя сказать о государственном сегменте.

Я не силен в китайском календаре, думаю, ожидания оправдываются всегда, если к этому прилагать усилия. Мы в компании продолжили активно внедрять технологии информационного моделирования в практику строительного контроля в рамках деятельности технического заказчика. Есть понимание, куда двигаться дальше и что оставить в уходящем году.

Хотелось бы достичь хотя бы минимальной стабильности по части законодательства в строительной области.

Сегодня мы пытаемся сформировать для наших клиентов услугу, направленную на снижение рисков застройщиков, девелоперов при использовании форм проектного финансирования, эскроу-счетов. И, изучая законодательство, понимаем, как рынок на равном месте получил множество проблем.

Тем не менее мы всегда думаем и надеемся, что Новый год принесёт что-то новое. Однако надеяться мало, надо ещё немножечко что-то делать для этого. Всем добра и успехов в 2019 году!



**Евгений ТЕСЛЯ, руководитель Комитета по энергоэффективности и устойчивому развитию РГУД, генеральный директор EST Group:**

– 2018 год в недвижимости был насыщен изменениями в законодательстве, новыми проектами и деловыми событиями. Надеюсь, что 2019-й начнется с января,

а не с традиционного мартовского MIPIM. Хочу всем пожелать, чтобы в грядущем году на рынке появились неординарные и качественные проекты. Уходящий год, на мой взгляд, как и предыдущий, стал для рынка российского девелопмента переходным и демонстрирующим необходимость реформ. Главным образом это связано с меняющимися потребностями

покупателей и спросом на новые технологии. Это касается и «зелёных» технологий, которые создают дополнительное конкурентное преимущество и отвечают требованиям современных граждан к комфорту.

Хотелось бы, чтоб в следующем году таких объектов стало как минимум вдвое больше, а лучше втрое: экостроительство остаётся в числе наиболее привлекательных мировых трендов.

Коллегам по рынку желаю успешных проектов с применением современных энергоэффективных технологий. Их внедрение не только улучшает качество объектов, но и сокращает финансовые затраты на проектирование, строительство и эксплуатацию.



**Евгения ШУМЕЙКО, депутат Законодательного собрания Краснодарского края, спикер саммита в Краснодаре:**

– 2018-й – первый для меня год в качестве депутата Законодательного собрания Краснодарского края – был очень

насыщенным: приёмы граждан, законотворчество, посещение форумов и мероприятий, решение сложных вопросов, в том числе и с участниками долевого строительства.

В этом году совместно с Комитетом по строительству и ЖКХ, в котором я состою, был разработан краевой закон о дополнительных мерах по защите обманутых дольщиков. Вопросы, которые мы стараемся решить в сфере строительства и ЖКХ, касаются судеб сотен кубанских семей.

Китайскую собаку за это благодарить или нет, но можно сказать смело: большинство намеченных планов выполнено.

На законодательном уровне в 2019-м жду новых решений и идей. В округе – встреч с гражданами, чтобы знать, как и чем они живут. Жду конструктивного общения с местными депутатами, интересные проекты, которые можно было бы реализовать с Советами молодых депутатов из районов, входящих в мой избирательный округ.

Очень хочется, чтобы предстоящий год не подкладывал свиней, потому что планирую продолжить работу и не сбавлять темп.



**Артём АМОЧАЕВ, менеджер по развитию бизнеса Hexagon Geosystems RUS (производитель измерительного оборудования, технологии оцифровки реальности), спикер саммита в Казани:**

– Год порадовал большим количеством путешествий и знакомством с людьми из самых разных сфер. По всей стране мы наблюдаем увеличение интереса рынка к набирающему популярность BIM-подходу в проектировании и строительстве. Очень радуется, что эти технологии теперь доступны не только отраслевым гигантам, но и среднему и даже малому бизнесу. В будущий

год смотрим с большим оптимизмом и уверены, что он станет для всех нас ещё более успешным. Мир меняется очень стремительно, и нам интересно быть частью этих изменений.

год смотрим с большим оптимизмом и уверены, что он станет для всех нас ещё более успешным. Мир меняется очень стремительно, и нам интересно быть частью этих изменений.



**Владимир КАРАСЕНКО, генеральный директор ООО «Компания «Конкордия», Краснодар (брокеридж коммерческой недвижимости), спикер саммита в Краснодаре:**

– Чем запомнится 2018 год?

Столица Кубани официально признана городом-«миллионником»! Краснодарский край по-прежнему сохраняет лидирующие позиции в России по объёмам строительства жилья и по демографическим показателям за счёт миграционного потока. В уходящем году стоимость аренды офисных помещений в бизнес-центрах классов А и В+ достигла исторического минимума, годовая ставка снизилась до 9000 рублей за квадратный метр.

Собака ожидания оправдала, но не во всём, хотя собака – друг риэлтора! Отсутствие федерального закона о риэлторской деятельности не позволяет сделать рынок недвижимости более прозрачным, а услугу – более качественной и ответственной.

Надеюсь, в 2019 году стремление банкиров увеличить объёмы ипотечного кредитования, снижая сумму первоначального взноса для заёмщиков, не подложит нам свинью, а отсутствие роста реальных доходов населения отсрочит возникновение мыльного пузыря на первичном рынке.



**Марина БИТЯНОВА, директор Центра психологического сопровождения образования «ТОЧКА ПСИ», Москва:**

– Уходящий год запомнится очень динамичным, насыщенным событиями, а временами – так просто перенасыщенным. В Москве большую часть года стояла удивительно «правильная», соответствующая лучшим образцам каждого сезона погода: тёплая весна, солнечное лето, золотая осень...

Я никогда не возлагала надежд на собак, тем более – азиатского происхождения. Но мы много работали, и это принесло свои плоды.

Так получилось, что у меня в роду свиней всегда любили: и разводить, и наблюдать за ними, и вкусно готовить. Мне кажется, я их понимаю и умею с ними договариваться. Да и в принципе, роду человеческому свинья очень близка по физиологии. Так что верю в сотрудничество с хозяйкой следующего года.



**Феликс БЛИНОВ, председатель Комитета по инвестициям РГУД, генеральный директор инвестиционной группы «РВМ Капитал»:**

– 2018 год стал переломным для рынка недвижимости, и не только из-за поправок в 214-ФЗ, которые кардинально

поменяли правила игры в жилищном сегменте. Произошли серьёзные изменения в инвестиционной сфере: подешевели кредиты, и в результате IRR (внутренняя норма рентабельности) проектов впервые превысил кредитные ставки. Рынок стал интересен инвесторам, появились возможности для эффективного вложения средств. Я бы сказал, что 2018-й стал годом прихода инвесторов на рынок недвижимости, началом процесса, развития которого мы ждём в 2019-м. Капиталы пойдут в этот сегмент. Именно поэтому мы и выступили с инициативой создать при РГУД Комитет по инвестициям. Чтобы совместно работать в этом направлении.

Но было бы не совсем честно сказать, что эта переломная ситуация на рынке станет моим главным воспоминанием об уходящем годе. Для меня, как и для любого человека, важны события, происходящие в личной жизни. И 2018-й в первую очередь я буду вспоминать как год, когда мой старший сын окончил университет, а младший пошёл в первый класс.

**НОВОСИБИРСК ФЕВРАЛЬ**  
**SUMMIT.RGUD.RU**  
**САММИТ ЗАСТРОЙЩИКОВ**  
**РЫНОК НОВОСТРОЕК**  
**НОВОСИБИРСКА**

реклама

# Премияльные инновации

IV ежегодный конкурс Good Innovations показал: российские девелоперы готовы всё больше инвестировать в инновационные разработки. Покупатель «голосует рублём» за технологии, которые позволяют сделать жизненное пространство более комфортным.



ЖК Fusion порадует обитателей оригинальной архитектурой и умными технологическими решениями.

В этом году на суд жюри представили жилой комплекс, попасть в который можно по отпечатку пальца, коворкинг с отделкой из мха и другие необычные проекты.

География конкурса уже не только охватила европейскую часть страны, но и шагнула за Урал: в этом году поступили заявки от компаний с проектами в Петербурге, Москве и Московской области, Сочи, Екатеринбурге и Челябинске. Конкурсанты представили инновации в технологических, архитектурных решениях, а также в материалах, применяемых на стройках.

Так, в челябинском ЖК «Башни Свободы» (от ГК «Легион») внедрены IP-домофоны, гоот-сервис, бесшумные лифты. В екатеринбургском ЖК iTower предусмотрен вход по отпечатку пальца, в инфраструктуре комплекса представлены не только прачечная и мини-кафе, но и бокс для интернет-магазинов с помещением для примерки. В сочинском клубном посёлке «Берег», который строит ООО «Езид-Сервис-Строй» в рамках концепции «Город в городе» (жильцам обещают не только детские и спортивные площадки, два бассейна и т. п., но и закрытую зону отдыха в Сочинском национальном парке), использованы «экологически чистые строительные и отделочные материалы».

В лист номинантов по четырём разделам: «Жилая недвижимость», «Коммерческая недвижимость», «Архитектура» и «Материалы и технологии» – вошли 16 компаний и проектов. В основном это жилые дома, что вполне объяснимо современным состоянием рынка недвижимости. Лидером по числу проектов-номинантов стал Петербург. Их оказалось десять. Правда, победил лишь один: в номинации «Жилая недвижимость» лучшим признали ЖК Fusion от Группы «Эталон», который возводят в Крапивном переулке по проекту мастерской Intercolunium. Экстравагантность архитектурного решения, свойственная этому авторскому коллективу, здесь сочетается с респектабельностью.



В облике новых корпусов ЖК «Серебряный фонтан» архитекторы использовали мотивы краснокирпичной архитектуры старой Москвы.

Расширяющиеся к небу секции, витражное остекление, отделка фасада натуральным камнем и панелями из архитектурной терракоты подчёркивают статус дома. Комплекс бизнес-класса проектируют и строят с использованием BIM-технологии. Главные инновации скрыты от глаз, говорят проектировщики, например, система приточно-вытяжной вентиляции и интеллектуальный модуль с возможностью подключения к системе удалённого управления энергоприборами.

В номинации «Коммерческая недвижимость» безусловным лидером стал коворкинг МТС, созданный компанией Colliers International. Проектировщики придумали оригинальное решение, хотя задача перед ними стояла непростая: превратить существующий офис в Москве (мансарду на Воронцовской ул., 1/3, стр. 2) в открытое коворкинг-пространство, ориентированное



Дизайнерские находки для коворкинга МТС позволили включить в экологически сдержанный интерьер функционально оправданные цветные акценты.

прежде всего на IT-специалистов. Помимо локальных рабочих мест, организованных

по принципу hot desk (то есть не закреплённых за конкретным сотрудником), в коворкинге созданы трансформируемые переговорные зоны. Эффект изолированности создаётся с помощью акустических штор и светового зонирования. В дизайне использована стилизация под работы известных художников. Названия переговорных зон – «Че Гевара», «Королева Елизавета» – прежде всего, напоминание о творчестве Энди Уорхолла, а потом уже о персонажах. Чтобы зрительно увеличить мансардное пространство и сделать его более светлым, в деревянные ламели на потолке смонтировали скрытые светильники, создающие эффект прозрачной кровли. Интересно, что у всех осветительных приборов в офисе есть персональный IP-адрес, что позволяет автоматически управлять ими – как для о-



ЖК HeadLiner в Москве – первый квартал жилых небоскрёбов.

металла: купол с четырьмя рыбами поддерживают четыре кариатиды, символизирующие доброту, простоту, милосердие и умеренность.

Проект жилого комплекса разработало московское бюро SPEECH под руководством известного архитектора Сергея Чо-



Постройки бывшей Алексеевской водоподъёмной станции создают историческую ауру современному ЖК «Серебряный фонтан».

вещения определённой зоны, так и по отдельности. Ещё одно оригинальное решение – использование живого мха в переговорных

бана: пять корпусов выполнены в разном дизайне, но в рамках единой концепции. Корпуса разделены на секции, для каждой из них придуман свой рисунок фасада с отсылками к московской краснокирпичной архитектуре XVII-XIX веков, а также к древнерусскому декору.

Уже на стадии проектирования «Серебряный фонтан» стал первым обладателем платинового сертификата энергоэффективности и экологичности GREEN ZOOM. Применённые инженерно-технические решения увеличили энергоэффективность проекта на 32%.

ЖК HeadLiner от ГК «Кортрос» победил в номинации «Материалы и технологии». Спроектированный московским бюро «Остоженка» как своеобразный «жилой ответ» высотному комплексу «Москва-Сити», HeadLiner станет первым в России кварталом жилых небоскрёбов. Его композиционный центр – 53-этажная башня, из квартир которой открываются панорамы Москвы. Высота корпусов и секций различается, что создаёт оригинальный силуэт комплекса. Материалы в отделке зданий тоже использованы разные: архитектурный бетон, натуральный камень, сталь, клинкерный кирпич. Всё вместе это выглядит как целый квартал, отдельные элементы которого построены в разное время по проектам разных архитекторов. Во всех квартирах с отделкой предусмотрена система «умный дом», позволяющая управлять некоторыми функциями через смартфон. Так, владелец удалённо сможет получить информацию о нештатной ситуации и при необходимости перекрыть горячее и холодное водоснабжение в квартире, контролировать температуру в помещении. Датчики движения и уровня шума будут защищать квартиру от несанкционированного проникновения.

Организаторы конкурса Good Innovations – Экспертный совет по инновациям Российской гильдии управляющих и девелоперов и оргкомитет форума PROEstate. По части развития инновационных решений дистанция между Россией и Западом постепенно сокращается, отмечает Ирина Доброхотова, председатель Экспертного совета, председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой». Способствовать этому призван и конкурс, собирающий лучшие российские практики рынка недвижимости.

комнатах и колоннах офисного пространства. Но экологические материалы не настраивают на абсолютный релакс: яркие цветовые акценты в интерьерных решениях способствуют концентрации на решении рабочих задач.

В номинации «Архитектура» лауреатом стал ЖК «Серебряный фонтан», который ГК «Эталон» возводит в Москве на Новоалексеевской улице, на территории бывшей водоподъёмной станции. Её краснокирпичные корпуса в стиле промышленной готики, вековая липовая аллея и старинный фонтан создают историческую ауру современному комплексу бизнес-класса, облик которого вписывается в это окружение. В отреставрированных зданиях водоподъёмной станции откроются магазины и кондитерские, салоны красоты и комплекс SPA. Сохранённый девелопером фонтан – один из тех, что в XIX веке были созданы французским скульптором Шарлем Лебуром по заказу британского филантропа Ричарда Уоллеса. Меценат передал их крупнейшим городам Европы как символ братства всего человечества. Фонтан изготовлен из кованого