

Пост-релиз

III ежегодный форум девелоперов и архитекторов, меняющих мир «Город. Человек. Будущее»

17 ноября 2022 года в отеле St.Regis Никольская состоялся III ежегодный форум девелоперов и архитекторов, меняющих мир «Город. Человек. Будущее», организованный FCongress Russia.

Партнёр мероприятия: девелоперская компания Vos'hod

Партнер сессии: Comcity

При участии: ГК «Самолет», Prime Life Development

Модераторами форума выступили:

Мария Абакумова, заместитель главного редактора, Forbes Russia

Андрей Соловьев, партнер, региональный директор департамента городской недвижимости, NF Group (ex-Knight Frank Russia)

В рамках пленарной сессии «Девелопмент-2022: время сильных» спикеры обсудили, какие факторы влияют на состояние отрасли в целом и что ждёт крупнейших российских девелоперов.

Дискуссию открыл **Николай Сарокваша**, директор подразделения "Реализация федерального имущества" ДОМ.РФ. Он рассказал о том, какими механизмами располагает ДОМ.РФ для развития жилищной сферы и строительной отрасли в регионах, какие преимущества дают такие механизмы бизнесу и регионам, а также о законотворческой работе в интересах застройщиков.

Обсуждение болевых точек строительной отрасли продолжила **Елена Николаева**, Президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства, председатель комиссии по градостроительству, государственной собственности и землепользованию Мосгордумы. Ее выступление было посвящено механизмам реализации градостроительный потенциал городов, которые помогают достигать запланированного объема ввода жилья и улучшать при этом общественное пространство для удобства и комфорта жителей. Особое внимание она уделила комплексному развитию территорий – новому вектору градостроительной политики, позволяющему выгодно сочетать жилую и коммерческую застройку.

Владислав Преображенский, исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы поднял важный вопрос сохранения субсидированной ипотеки от застройщиков, которая является одним из ключевых факторов для сохранения и поддержания спроса. Девелоперы и банки не поддерживают идею ЦБ РФ о введении дополнительных регуляторных мер в отношении субсидированной ипотеки, считая такое регулирование избыточным. «Мы считаем продление льготной ипотеки крайне важной историей – по меньшей мере, на ближайшие три-шесть месяцев».

Александр Ходоров, генеральный директор Comcity, подробно ответил на вопрос, с какими вызовами-2022 столкнулись компании с иностранным участием и как они их решали. «Я уверен, что в 2023 году компаний с иностранным участием не останется. Причины – сложности с финансированием, изменившееся валютное регулирование,

перевод юрисдикций в разряд недружественных и так далее. Редомициляция – один из основных способов решения вопросов девелоперской отрасли, связанных с иностранным участием. В итоге преобразования на рынке приведут к большей прозрачности бизнеса и упрощению корпоративных процедур».

Дискуссию продолжил **Рафаэль Зохрабян**, генеральный директор в России и странах СНГ «Сен-Гобен», чье выступление было посвящено вопросам импортозамещения в строительстве и обслуживании. Он подробно остановился на вопросе, как отрасль справляется с необходимостью искать новых производителей и поставщиков.

Елена Петропавловская, коммерческий директор девелоперской компании Vos'hod, поделилась с аудиторией своим видением ситуации на рынке элитной недвижимости, а также приоритетами компании в нынешних условиях. «Мы понимаем, что девелоперская отрасль – это двигатель экономики не только города, но и страны, и многих сопутствующих отраслей. Поэтому важно строить такие же качественные проекты в соответствии с концепцией продукта, понимая, что с точки зрения продаж сейчас время турбулентное. И для этого нужно грамотно подходить к коммерческой политике в плане ценообразования и взаимоотношениям с партнерами по строительной отрасли. И конечно, требуются меры поддержки в сфере банковского финансирования новых и строящихся проектов, включая пересмотр ковенантов, чтобы через 2-3 года строительство не затормозилось и проекты были завершены в заявленные сроки».

Завершила дискуссию **Ольга Тумайкина**, коммерческий директор, ГК «ФСК», рассказав о новых проектах крупнейшего российского застройщика и диверсификации бизнеса группы.

Вторая сессия «Жилая недвижимость: пузырь начал сдуваться?» была посвящена обсуждению факторов, влияющих на рынок жилой недвижимости и перспективам ближайшего будущего.

Во вступительном слове модератор охарактеризовал состояние рынка как «серьезнейшую турбулентность, которая не позволяет девелоперам эффективно планировать свой бизнес».

Дискуссию открыл **Андрей Асадов**, руководитель Архитектурного бюро ASADOV. Он рассказал, какие требования предъявляют современные потребители к девелоперским проектам и жилой среде, что хотят видеть горожане рядом со своими жилыми домами и как девелоперы оптимизируют проекты без потери качества недвижимости. Потому что цена ошибки для девелопера очень высока: если неправильно определить тренд и выйти на рынок с тем продуктом, который совершенно не востребован, то есть высокий риск остаться с нулевыми продажами на целый период. Андрей Асадов привел в пример ряд проектов, в которых успешно сочетаются удобное жилье и комфортное общественное пространство.

Затем **Владимир Киреенко**, исполнительный директор homecity, PPF Real Estate Russia обратил внимание коллег и аудитории на ряд тревожных трендов, связанных с сокращением покупательской способности населения и удорожанием себестоимости строительства: «Обычно осень была месяцем активных продаж, но в этом году статистика

показывает совсем другие цифры. Девелоперам впервые пришлось в сентябре и октябре давать большие скидки для стимуляции спроса. С 2020 года на строительном рынке ощущается острая нехватка рабочей силы, себестоимость строительства фактически удвоилась. Решение данных проблем стоило искать еще два года назад. Конечно, некоторые проекты не потеряли в уровне спроса. Например, мы завершили строительство homescity и открыли эскроу за один день. Добавлю, что такие проекты, как наш, помогают рынку адаптироваться и развиваться, привнося актуальные принципы и внедряя западные практики на российский рынок. Успешность такого подхода подтверждена более чем 10 наградами от профессионального сообщества».

Обсуждение продолжил **Денис Коноваленко**, управляющий партнер Prime Life Development. Его выступления было посвящено эффективным финансовым инструментам и программам продаж жилой недвижимости в эпоху экономической турбулентности. Задача - создать чувство стабильности и уверенности у покупателя. «Сейчас клиент для нас, для девелоперов, - это, безусловно, только ипотечный клиент, который работает в сцепке с банком. Клиент – это ипотека. Если её не поддерживать и не развивать, то никакого эффекта и процветания у девелоперов не будет. И самое главное в текущей ситуации дать клиенту инструмент выхода из ипотечного проекта. Даже если мы решим все вопросы с первоначальным взносом, с конструктором по оплате аннуитетных платежей – все равно у человека остаётся страх, что квартира ему будет неактуальна в связи с изменением своих жизненных задач. Вот над этим нужно работать».

Иван Виноградов, управляющий директор бизнес-юнита «Дом» ГК «Самолет» представил вниманию аудитории принципиально новый девелоперский проект для загородной жизни. «Мы разработали внутри себя программу комплексного освоения территории по ИЖС, она называется «Кластер ИЖС». Последние полтора года мы активно обсуждаем эту тему на разных уровнях, Московская область поддержала нашу инициативу. — с властями, с законодателями, внесли вместе с Московской областью, они поддержали нашу инициативу. Кластер ИЖС — это территория, разрозненная по локациям, но объединённая в 10-15 километров, с единой градостроительной концепцией, в которой разрабатываются и рассчитываются все необходимые социальные параметры»

Тему ИЖС как инновационного продукта продолжила **Светлана Зайцева**, директор по продукту ГК «Инград». Она поддержала тезисы Ивана Виноградова о наличии спроса на такого рода жилье, но одновременно отметила, что у разных девелоперов разные подходы к проектам ИЖС, что делает их уникальными в каждом конкретном случае.

В заключение сессии модератор предоставил слово представителям Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики **Никите Локшину** и **Николаю Мацарскому**. Они рассказали о реализации программы "Дальневосточный квартал", которая была разработана для поддержки проектов комплексной застройки в городах Дальневосточного федерального округа. В частности, она нацелена на создание нового уровня комфортной городской среды и формирование условий для обеспечения жителей новым жильем по справедливой цене.

Затем спикеры сессии ответили на вопросы из зала.

Полную запись форума вы можете посмотреть на нашем Youtube канале по ссылке. Ждем вас на новых мероприятиях FCongress!