

27 октября 2020 года в отеле «Интерконтиненталь» состоялся I Форум девелоперов и архитекторов, меняющих мир «Город. Человек. Будущее» организованный Forbes Congress.

Группа компаний «Самолет» поддержала мероприятие в качестве генерального партнера. Также партнером форума выступила группа «Эталон», партнером сессии – АО «ИНТЕКО», форум прошел при участии ГК «Галс».

Модераторами форума выступили:

Николай Усков, редакционный директор Forbes Russia

Мария Абакумова, заместитель главного редактора Forbes Russia

Алексей Новиков, управляющий партнер Knight Frank

Новая реальность девелопмента в России формируется не только рыночными и макроэкономическими факторами, не только эпидемиологическими факторами. Во многом она формируется государственными инициативами, направленными с одной стороны на поддержку бизнеса, с другой – на защиту покупателей.

Поэтому мероприятие открыло интервью с заместителем министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации **Никитой Евгеньевичем Стасишиным**.

Заместитель министра высказал точку зрения по самым «болевым» точкам отрасли:

- о реализации программы льготной ипотеки, росте цен на жилье и угрозе ипотечного «пузыря»;
- о программе субсидирования кредитной ставки для застройщиков;
- о проблеме кадров на рынке труда строительной отрасли в связи с оттоком 50% трудовых мигрантов из-за пандемии.

Никита Стасишин особо подчеркнул, что сегодня девелоперы конкурируют качеством продукта, а не ценой. И в первую очередь, самая жёсткая конкуренция в массовом сегменте доступного, но комфортного и качественного жилья.

Мероприятие продолжилось пленарной сессией «Девелопмент и будущее городов», в которой участники поделились своим видением основных стратегических векторов развития девелоперских проектов в новых условиях.

Национальный проект «Жилье и городская среда» предполагает, что к 2024 г. в стране ежегодно должно вводиться 120 млн кв. м: 80 млн кв. м многоквартирных домов и 40 млн кв. м индивидуального жилья.

Руководитель аналитического центра АО «ДОМ.РФ» **Михаил Гольдберг** рассказал, какие механизмы и комплексные меры поддержки помогут достичь исполнения таких амбициозных показателей.

Отвечая на вопрос модератора о ситуации на рынке недвижимости, перспективах отрасли и выходе на IPO, **Антон Елистратов**, генеральный директор группы «Самолет», отметил, что позитивную ситуацию на рынке создает не только изменившийся баланс спроса и предложения, но и конструктивный диалог игроков рынка с государством как с регулятором. «Россия – это страна с очень большим дефицитом метров на человека и с невысокой покупательской способностью. Поэтому в ближайшие годы, на мой взгляд, драйвить изменения продукта будет

прежде всего не потребитель и потребительский спрос, а государство как регулятор и конкуренция между застройщиками».

Рассуждая о совмещении интересов девелопмента и задач по формированию комфортной городской среды, **Александр Николаев**, президент АО «Интеко» подчеркнул, что за последние 10 лет рынок поменялся. Сейчас интересы города и интересы девелопера стали идентичны. Они просто измеряются разными KPI. У девелоперов - деньги, прибыль, а у города – высокие показатели при оценке комфорта созданных условий для населения по разным параметрам.

При этом затраты девелоперов на благоустройство территорий выросли с 1% от общей стоимости проекта до 4-5%. Это не обременение, это осознанная необходимость для получения лучшего соотношения цена\качество конечного продукта.

Президент группы «Эталон» **Геннадий Щербина** рассказал, как компания работает в новых условиях и какие факторы помогают преодолеть любые турбулентные для отрасли периоды: сильная управленческая команда, диверсификация бизнеса, наличие широкой базы продажных офисов, а также цифровизация. «Нужно уходить в «цифру» очень быстро, заниматься цифровизацией процессов. Без этого ни у одного бизнеса нет будущего».

Говоря о будущем отрасли, спикер отметил, что на горизонте 5 лет рынок жилья будет развиваться достаточно уверенно. Стройка не остановится и будет драйвером экономики.

Эту идею поддержал в своем выступлении **Андрей Васильев**, генеральный директор АО "Главстрой". Он опытом компании по редевелопменту промзон, рассказал о проблемах, которые возникают в этом направлении, и о необходимой поддержке со стороны регулятора.

В завершение пленарной сессии управляющий партнер ANT Development **Гювен Дюндар** представил основные тренды рынка элитной жилой недвижимости.

После основных выступлений каждый из участников поделился своим видением, как будет развиваться строительная отрасль в ближайшие 5 лет.

В рамках следующей сессии «**Номо Sapiens постковидный: среда обитания**» спикеры обсуждали, в какой городской среде нам предстоит жить в будущем. Не секрет, что очень долго городская среда формировалась хаотично, в ней действовали разнонаправленные тенденции.

Сейчас делаются попытки упорядочить развитие - со стороны властей, со стороны проектировщиков и архитекторов. В то же время по-своему развивают городскую среду девелоперы и инвесторы.

Открыла сессию **Татьяна Гук**, директор ГАУ "Институт генплана Москвы"

Она рассказала о запланированном масштабном исследовании, посвященном векторам развития Москвы в горизонте до 2050 года. Проведение такого масштабного исследования – это возможность обсудить стратегическое развитие Москвы со специалистами из разных отраслей и направлений. В результате будет подготовлена и представлена карта желаемого будущего для Москвы и сформулированы основные тренды, которые будут влиять на ее градостроительное развитие.

Какие общественные пространства нужны городу и где они должны располагаться? Какие элементы городской среды стали важны для жителей в ковидную эпоху? Каким образом Индекс и Стандарт могут влиять на изменение городской среды обитания? На эти вопросы развернуто ответили **Антон Финогенов**, заместитель генерального директора, Фонд "ДОМ.РФ" и **Алексей Муратов**, партнер, КБ "Стрелка".

Затем к обсуждению подключились девелоперы.

Владимир Щекин, со-основатель и совладелец группы "Родина" рассказал, какими принципами руководствуется компания при проектировании своих инновационных жилых кластеров.

Дмитрий Волков, управляющий директор группы компаний «Самолет» считает чрезвычайно важным постоянно общаться с жителями и пытаться их глазами смотреть на то, что строится и будем строиться. «Мы часто не до конца понимаем, что на самом деле хотят люди, поэтому необходимо привлекать жителей к обсуждению благоустройства. У нас есть собственный стандарт, он не константа, он эволюционирует с развитием компании. 2 года назад мы многое для себя переосмыслили и стали менять продуктовые решения».

В завершение сессии **Алексей Попов**, руководитель аналитического центра ЦИАН представил основные тенденции на рынке жилья в 2020 году, статистические данные относительно цены и спроса, а также рассказал, какие виды жилья дорожали быстрее и почему.

В рамках 30-минутного Public Talk **Николай Усков** и **Сергей Капков**, директор Московского центра урбанистики поговорили на темы:

- как изменились за последнее время представления людей о комфортном и безопасном городском пространстве?
- Не утрачивает ли город свою роль в эпоху жизни онлайн?
- Возможно ли в Москве реализовать концепцию 15-минутного города?
- Работает ли программа благоустройства города в период пандемии и ограничений в передвижении?

Завершающая сессия форума **«Whole New Thing: новая эпоха рынка коммерческой недвижимости»** была посвящена тому, как пандемия заставляет переосмыслить стратегии работы в различных секторах коммерческой недвижимости .

Открыл сессию **Родион Шумилов**, руководитель бизнес-направления "Развитие" ГК "Галс", который представил свой взгляд на возможные сценарии развития рынка офисной недвижимости. «Нам, как застройщику, тяжело прогнозировать, потому что заказчики зачастую сами не понимают, что они хотят, и когда они хотят. Потому что у нас российская специфика такова, что бизнес не может планировать дальше года.» По мнению спикера, рынок офисной недвижимости турбулентен, неясен, но весьма перспективен.

Денис Бондарь, управляющий партнер TodayLab поделился современной концепцией офиса как центра взаимодействия и общения работников, а **Гурген Шекоян**, основатель сети многофункциональных-пространств "CEO SPACES" представил концепцию коворкингов и «гибких офисов» в жилых комплексах.

Кирилл Храпов, директор по продажам, группа "Самолет" подтвердил, что в ближайшие несколько лет одной из основных задач девелоперов Москвы будет формирование рабочих мест в жилых комплексах, в том числе в тех, которые находятся удалённо от центра.

Обсуждая последние трансформации в сфере отельного бизнеса, **Вячеслав Спицин**, партнер архитектурного бюро Front Architecture рассказал, каким образом гостиница может стать драйвером развития территории.

О торговых центрах, традиционно считающимися наиболее пострадавшими в эпоху пандемии, изменении их экономических показателей, возможных решениях и реконцепциях подробно рассказала **Екатерина Трушлякова**, директор департамента торговой недвижимости, PPF Real Estate Russia

В рамках дискуссии спикеры коснулись вопросов стрит-ритейла, ситуации с региональными торговыми центрами, а также будущего классических торговых центров.

Единственный сегмент, который совершенно не пострадал – это сегмент складской недвижимости, потому что количество операций онлайн очень сильно выросло, многие компании начали активно закупаться складами. Складской рынок в тренде у инвесторов. Детально о секторе рассказал **Захар Вальков**, исполнительный директор «Радиус групп»

Подытоживая сессию, модератор **Алексей Новиков**, управляющий партнер Knight Frank отметил, что количество инвесторов, которые заинтересованы в приобретении складской недвижимости и офисной недвижимости, а также интересных объектов в ритейле существенно превышает предложение.

I Форум девелоперов и архитекторов, меняющих мир «Город. Человек. Будущее», организованный ForbesCongress, объединил около 200 экспертов отрасли в оффлайне и свыше 1000 в онлайн. В рамках мероприятия представители государственной власти, бизнеса, аналитики и эксперты обсудили перспективы развития рынка недвижимости в России.

Будем рады видеть вас на будущих мероприятиях Forbes Congress!