

Пост-релиз

Форум девелоперов и архитекторов, меняющих мир «Город. Человек. Будущее»

24 ноября 2023 года в отеле St Regis Никольская (Москва) состоялся IV ежегодный форум «Город. Человек. Будущее», организованный FCongress, при информационной поддержке Forbes Russia.

Благодарим компании, поддержавшие мероприятие: Партнер – Группа «Эталон»; Партнер сессии – Slava; При участии – АВЕРТА ГРУПП, Генпро, Prime Life Development, ГК «Галс-Девелопмент».

Модераторами форума выступили:

Станислав Бибик, партнер, NF Group

Елена Никитина, редактор по недвижимости отдела спецпроектов, Forbes Russia

Мария Неретина, корреспондент канала «Бизнес», Forbes Russia

Строительная отрасль двигает экономику, создает рабочие места, развивает города. Строительство жилого квартала дает импульс развитию соседних территорий. Создается социальная и коммерческая инфраструктура, приходит бизнес, на глазах идет процесс развития территорий и преобразование городов. Облик городов активно меняется, что формирует новый образ жизни горожан.

Современный девелопмент — это отрасль экономики с максимальным мультипликативным эффектом. Именно поэтому сегодня, в ситуации, когда себестоимость строительства превышает платежеспособный спрос, важна дальнейшая государственная поддержка всего строительного комплекса.

В каких условиях сегодня работают девелоперы? Что нужно предпринять на уровне государства и бизнеса, чтобы в нынешние непростые времена системообразующая роль строительного комплекса сохранилась? В рамках форума участники обсудили, какие факторы влияют на состояние отрасли в целом и что ждёт российских девелоперов в 2024 году.

Форум открылся пленарной сессией *«Как девелоперы меняют жизнь россиян: основные тренды строительства и архитектуры 2023-2024»*

Отвечая на вопрос модератора, начальник управления департамента развития новых территорий города Москвы **Рустам Убайдуллаев**, рассказал о мерах, которые предпринимаются для того, чтобы Новая Москва не превратилась в набор, разъединенный жилых кластеров, жители которых существуют обособлено, хоть и самодостаточно.

«Городские инвестиции в транспортную инженерную инфраструктуру позволяют девелоперской среде и среде бизнеса комфортно развиваться. В новой Москве нет ощущения периферийности, и в то же время есть шанс сочетать разные форматы и строить мегаполис в чистом поле. При этом рекреационное пространство развивается максимально динамично». Также спикер затронул вопрос мер господдержки для

девелоперов и инвесторов, способствующих масштабным преобразованиям в новой части города, сопоставимой по площади со старой.

Следующей выступила **Татьяна Полиди**, вице-президент фонда «Институт экономики города», которая поделилась с аудиторией результатами исследования о перспективах развития индивидуального жилищного строительства в России.

Дискуссию продолжил **Александр Ручьев**, президент ГК «Основа». Он обратил внимание аудитории, что для реализации смелых архитектурных и дизайнерских решений, подобных RED7 и Emotion, требуются не только дерзость инвесторов и застройщиков, но и современные технологии, новейшие инженерные решения, инновационные строительные материалы. «Девелоперы вынуждены конкурировать внешним обликом, архитектурой, социальной начинкой своих жилых комплексов. Конкуренция за потребителя порождает новый стиль, мы его в компании называем «архитектурный символизм». Это уход от однообразия и попытка оставить яркий след, а не очередное серое пятно на карте города. Продвинутые девелоперы создают добавленную стоимость, инвестируя в архитектуру, авторское благоустройство, создание качественных общественных пространств и инфраструктуры шаговой доступности в своих проектах — аптек, химчисток, фитнесов, терм. Всё это делает жизнь в таких агломерациях комплексной застройки более комфортной, приятной, насыщенной, интересной», прокомментировал Александр.

Обсуждая создание общественной среды для горожан-жителей ЖК, **Сергей Луцык**, директор департамента застройщика управления Группы «Эталон» по региону Москва, рассказал, что при проектировании жилой среды Компания придерживается набора базовых принципов, дополняя их элементами, подчеркивающими идентичностью. В числе важнейших базовых принципов он назвал создание комфортной и современной городской среды в соответствии с концепцией 15-минутного города. «Мы применяем принципы активации территории, ведем работу с эко-повесткой, насыщаем социальной и образовательной инфраструктурой. Например, в проекте жилого квартала Shagal мы делали ставку на многообразие жилых сред, наличие общественных пространств, мультимодальность и многофункциональность. Мы предусмотрели строительство 6 детских садов и двух школ. И такой подход является для нас системным», - пояснил эксперт.

На что обращает внимание современный потребитель офисной среды? Как забота о человеке влияет на ликвидность офисов? **Виктория Васильева**, заместитель генерального директора STONE рассказала о человекоцентричном подходе к проектированию офисных пространств в контексте городской среды.

В заключение сессии **Владимир Иванов**, управляющий партнер ГК «Спектрум» поделился идеями цифровизации процессов проектирования и строительства, которые позволяют удовлетворять потребности в недвижимости нового качества.

В чем секрет популярности объектов коммерческой недвижимости у инвесторов? Как эксперты рынка оценивают перспективы 2024 года? Спикеры сессии **Коммерческая недвижимость: неожиданная популярность**, организованной NF Group, обсудили текущие тренды рынка офисных, складских и торговых помещений. В сессии приняли участие **Кермен Мастиев**, (MR Group), **Юрий Тараненко** (ГК «Инград»), **Михаил Тарасов**

(PLT), **Сергей Труханов** (T+T Architects), **Екатерина Трушлякова** («Аврора Недвижимость»), **Андрей Чупрак** (Генпро) и **Алексей Шаров** («АВЕРТА ГРУПП»).

В рамках завершающей сессии форума *«Рынок жилой недвижимости: оптимизм или напрасные ожидания?»* девелоперы обсудили перспективы рынка жилой недвижимости.

Владислав Преображенский, исполнительный директор клуба инвесторов Москвы поделился аналитикой продаж в столичном регионе, затронув проблемы первичного и вторичного рынка, ключевой ставки, льготной ипотеки. Вячеслав считает, что «для сохранения стабильного рынка необходимо, во-первых, сохранять действующие программы льготной ипотеки до обозначенного срока (июль 2024). Во-вторых, рассматривая сценарий уменьшения ключевой ставки в следующем году, правительству и монетарным властям необходимо синхронизировать изменения и/или продления льготных программ в зависимости от ключевой ставки. Если этот процесс удастся выстроить, то стрессовых ситуаций на рынке не будет, а объёмы строительства будут поддерживаться на том высоком уровне, который есть. По нашему мнению, в этом году мы всё-таки выйдем за 50 миллионов квадратных метров, а может быть, даже за 51».

Альбина Ляуширианова, директор по маркетингу AFI Development и **Вера Стефан**, коммерческий директор ASTERUS подробно остановились на адаптации продукта и продаж к текущей ситуации на рынке жилья.

Чего хочет современный столичный потребитель и что ему может предложить застройщик в таком престижном сегменте, как бизнес-класс? На этот вопрос ответил **Денис Коноваленко**, управляющий партнер, Prime Life Development, ЖК «1-й Нагатинский».

«Современный жилой сегмент позаимствовал требования к инфраструктуре у гостиничного бизнеса. Потребительские предпочтения основываются на выборе образа жизни со всеми сопутствующими факторами. В свою очередь застройщики должны предлагать сценарий жизни, где для покупателя жилья есть все: от переезда в новый дом и ремонта до консьержа для сопровождения детей в школу и сервиса по выгулу питомцев. Более того, раньше застройщики часто перекладывали на покупателей коммерческую инфраструктуру — фитнес-центры, бассейны, многочисленные консьерж-сервисы, что приводило к огромным ежемесячным платежам. Теперь же приходится находить баланс между созданием качественной инфраструктуры и ежемесячными платежами».

Николай Кучеров, руководитель отдела проектирования архитектурного бюро ASADOV рассказал, как современные архитектурные решения помогают девелоперам повысить привлекательность объекта для покупателя.

В завершение сессии спикеры ответили на вопросы из зала.

По окончании форума был организован коктейль, во время которого спикеры и гости мероприятия могли пообщаться в неформальной обстановке.