

Итоги Федерального Девелоперского форума 2021

15 ноября в Центре Цифрового Лидерства SAP состоялся **Федеральный Девелоперский форум**, организатором которого является **Ассоциация REPA**. На одной площадке встретились представители власти, банковских структур и девелоперских компаний. Форум собрал более 250 участников из 40 городов России и стран СНГ.

В деловой части выступили более 30 спикеров, каждый из которых затронул важную и актуальную тему для отрасли недвижимости.

Ключевой повесткой форума стали вызовы, с которыми придется столкнуться девелоперам в ближайшие пять лет. Среди ТОП-5 вызовов были названы следующие: комплексное развитие территорий (КРТ), альянс девелоперов с городскими программами, инновации в самом продукте, цифровизация (как самого процесса строительства, так и механизмов продаж), а также клиентоориентированность (как при создании продукта, так и в продажах). Участники Форума считают, что те игроки, которые не смогут этим вызовам соответствовать, будут вынуждены уйти с рынка.

Первый и самый главный вызов – это **комплексное развитие территорий**. «После того, как в конце прошлого года Президент России подписал соответствующий законопроект, мы придерживаемся именно этого курса. Механизм КРТ дает возможность уже в самом ближайшем будущем обновить городскую застройку, сделать более удобной, уютной и приятной для каждого человека», – передал в своем обращении к участникам Форума **Заместитель Председателя Правительства России Марат Хуснуллин**.

По словам **Максима Галь**, заместителя директора Департамента комплексного развития территорий **Минстроя России**, использование механизма КРТ обеспечивает не только сбалансированное и устойчивое развитие территорий, повышение эффективности их использования, развитие транспортной, социальной, инженерной инфраструктуры, но и достижение заданных показателей в сфере жилищного строительства. Субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями предусматривается применение механизма комплексного развития территорий в отношении более 700 территорий, превышающих площадь 25 тыс. га, а градостроительный потенциал таких территорий составляет более 128 млн кв. м жилья.

«Ключевая задача ДОМ.РФ – нарастить темпы жилищного строительства и повысить качество городской среды путем реализации проектов КРТ на неиспользуемых федеральных землях, которые фактически исключены из повседневной жизни городов и других муниципальных образований», – добавил **Андрей Балук**, директор подразделения «Градостроительство, сопровождение проектов и инфраструктура» **ДОМ.РФ**.

До конца 2021 года во всех российских регионах появится как минимум один согласованный проект, рассказал заместитель главы **Минстроя России Александр Ломакин**. «Мы поставили себе задачу – до конца года запустить в каждом регионе минимум одну территорию в практическую реализацию, чтобы у нас были дорожные карты со сроками, объемами и т.д.», – объяснил Александр. По его словам, в настоящий момент продолжается законодательная работа в регионах, а также активно происходит процесс подбора территорий, градостроительный потенциал которых уже превысил 150 млн кв. м.

Карина Малхасян, заместитель председателя **Москомстройинвеста**, отметила, что столичные девелоперы уже стали проявлять интерес именно к комплексному подходу в освоении территорий, а власти Москвы рассматривают возможность реализации 130 проектов КРТ с градостроительным потенциалом в 30 млн кв. м «Нам нужно уходить от практики спальных районов, современный ЖК должен представлять собой «город в городе» – с рабочими местами, соцобъектами, местами отдыха и развития. Особенно актуален вопрос своевременного обеспечения школами и детскими садами», – отметила Карина Малхасян. По ее словам, совместно с девелоперами Москомстройинвест разработал форму договора о строительстве соцобъектов – такие договоры позволяют создать новые места в школах, детсадах и обеспечить граждан другой важной инфраструктурой в пешей доступности.

«Комплексное развитие территорий становится не просто красивым фразеологизмом, а реальной потребностью и условием покупки для подавляющего большинства клиентов. Очень скоро большая часть покупателей будет обращать внимание в первую очередь на качественную среду для жизни, качественную социальную инфраструктуру и безопасность. Поэтому КРТ сейчас в тренде именно как важнейший фактор привлечения клиентов», – резюмировал **Антон Финогенов**, заместитель генерального директора **Фонда ДОМ.РФ**.

Любовь Цветкова, Председатель правления **Ассоциации инвесторов Москвы**, прокомментировала принятый закон о КРТ: «Закон нуждается в возможности реализации не только 66-й статьи, когда 100% собственников должны согласиться, но и 68-й статьи, где КРТ может реализовываться поэтапно, тогда с собственниками, которые умеют и хотят развивать территории или договариваться с девелоперами, с ними можно заключать договор. Да, это непростая ситуация, но можно найти решения, чтобы территории развивались сбалансированно, не ущемляя права собственников».

Ирина Макиева, главный управляющий партнер по городскому развитию **ВЭБ.РФ**, обращает внимание на то, как важно прислушиваться к запросу конкретного региона, и в каждом городе нужно реализовывать именно те проекты, на которые есть запрос. В частности, в Кингисеппе при поддержке компании «ПроГород» планируется построить многофункциональный квартал для работников комплекса по переработке газа, а в Иваново – реконструировать Ивановскую мануфактуру. Уже есть реализованные комплексные девелоперские проекты в Татарстане, Ярославской, Ленинградской и Ивановской областях, сейчас «ПроГород» выходит и на Дальний Восток. «Городов у нас много, они очень разные, о том, как реализовывать проекты КРТ, было много дискуссий, но в каждом случае мы нашли правильное совместное решение региона, нашей компании «ПроГород» и того предприятия, для которого мы все это делаем», – рассказала Ирина Макиева.

С ним согласны и другие участники Форума: проекты меняются. Для того, чтобы оставаться в тренде, девелоперам придется пересмотреть привычные схемы, в том числе и подход к формированию тенант-микса на первых этажах. «Поэтому в новом ЖК может быть три салона красоты и четыре продуктовых магазина, но, например, ни одной химчистки. Чтобы этого не происходило, коммерческие помещения на первых этажах пора воспринимать не как отдельные лоты, а как торговый центр, просто развернутый в горизонтальной плоскости», – обращает внимание **Алексей Ионов**, заместитель генерального директора «ПроГород» (Группа ВЭБ.РФ).

«Сейчас то время, когда девелоперу важно создать востребованный продукт, который будет превосходить ожидания клиентов. И это должно быть для них приятной неожиданностью. Новые проекты обязательно должны быть лучше предыдущих, а преподносить покупателю

свои продукты нужно просто, понятно и в красивой упаковке», – резюмировал **Игорь Сагирян**, президент ГК «РКС Девелопмент».

«На 2022 год планируется макротренд увеличения ставок. Все банки уже заложили операционные планы, где больше нет 7,5% и заложено девятая ставка Центрального Банка на 2022 год. Ставки 8,5% по вкладам уже рассылают ВТБ, Газпромбанк. Наблюдается, что «длинные» деньги приносят не только корпорации, но и физические лица», – поделилась текущей тенденцией **Татьяна Ушкова**, председатель правления **Абсолют Банка**.

«Как и ожидалось, эскроу-счета, проектное финансирование приведет к некой консолидации рынка, и будут работать обычные рыночные механизмы, когда более качественные продукт, более сильные и профессиональные девелоперы будет консолидировать регионы. Надо понимать, что банк рискует не своими деньгами, а деньгами вкладчиков. Есть регионы, где рыночные механизмы работают не так хорошо, как в Москве и крупных городах, но этим вопросом уже занимается институт развития: инфраструктурные облигации, которые позволяют профинансировать строительство инфраструктуры и стоят «за» банковским кредитом с точки зрения возврата», – прокомментировал **Роман Антощенко**, руководитель дирекции «Недвижимость строительство и девелопмент», вице-президент **ВТБ Банка**.

Алия Кирьянова, директор управления по работе с партнерами и ипотечного кредитования **Московского банка ПАО Сбербанк**, рассказала об ипотечной ставке и эскроу-счетах: «Тренд очевиден: в декабре мы ожидаем повышение ипотечной ставки. Все макроэкономические прогнозы говорят о следующем: мы заходим в очередной виток повышения ставок, как ключевой, так и ипотечной. В IV квартале 2022 года мы ожидаем либо стагнацию, либо снижение ставок. Говоря о поэтапном раскрытии эскроу-счетов, нужны прозрачные механизмы, инструменты контроля и, главное, гарантия для физического лица, для того чтобы мы перешли именно к этой системе».

В Основной сессии, модерировал которую **Сергей Разуваев**, генеральный директор **ГМК**, тему коммерческих элементов в жилых проектах как добавочную стоимость продукта поднял **Сергей Рябокобылко**, управляющий партнер и генеральный директор **Cushman & Wakefield**: «Коммерческие объекты в жилые проектах – это ядро экосистемы. Говоря о рабочих

местах, можно заметить, что это не обременение, а важнейший элемент для создания устойчивой среды. Строительство офисов в центре – следствие инерции и консерватизма рынка. А МЦК – будущий «деловой пояс» города. Формат торговых помещений на улицах в России менее популярен, чем в Европе, в том числе из-за влияния климата».

Владимир Седов, основатель **Askona Life Group** и города **Доброград**, выступил с темой «Драйверы развития новых городов. Влияние социальной инфраструктуры на инвестиционную привлекательность недвижимости».

«В мире появляются новые города, совершенно не похожие на своих предшественников. И главное их отличие в том, что они изначально строятся как города для комфортной и здоровой жизни. Мир становится более ориентированным на человека. Уже сейчас, продавая жилье, его описывают качественными характеристиками. А скоро будут продавать услугу менеджмента жизни, который неразрывно связан с этим жильем. Девелоперы будущего будут конкурировать насчет своего понимания качества этих сервисов», – поделился Владимир Седов.

Юлия Солодовникова, руководитель **Ассоциации REPA**, прокомментировала прошедший форум: «Форум получился не только федеральным, но и по-настоящему статусным. Среди участников мероприятия были ТОПы девелоперских компаний, первые лица банковских структур, представители ведущих изданий отрасли. Форум собрал более 250 гостей из 40 городов России и стран СНГ, от многих участников мы уже получили огромное количество положительных отзывов. Ассоциация REPA уже готова анонсировать следующий Федеральный Девелоперский форум, который пройдет 26 октября 2022 года. Планируем собрать на одной площадке более 600 участников».

Партнером Форума стал первый федеральный оператор имиджевой рекламы и нестандартных проектов **MAER**, а партнером Основной сессии – консалтинговая компания **GMK**.

[Фотоотчет форума доступен по ссылке](#)

[Читать подробнее](#)

Информационные партнеры форума:

[Интерфакс Недвижимость](#)

[РИА Недвижимость](#)

[РБК Недвижимость](#)

[Arendator.ru](#)

[Дайджест недвижимости](#)

[Строительная газета](#)

[ГМК](#)

[Ассоциация инвесторов Москвы](#)

[Ассоциация застройщиков Московской области](#)

[Ассоциация Застройщиков Республики Башкортостан
nedvizha](#)

[Российский Совет Торговых Центров](#)

[РГУД](#)

[NBJ](#)

[Мосдольщик](#)

[Tatre.ru](#)

[BN.RU](#)

[Pronovostroy.ru](#)

[Restate.ru](#)

[Единый ресурс застройщиков](#)

[Мир квартир](#)

[CCI France Russie](#)

[Новострой-М](#)

[Shopping Centers Russia](#)