



РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

ГИЛЬДИЯ В ДЕТАЛЯХ 2022

Управление арендой без ежедневной рутины

Сайт за 1 день



Интерактивные
планы этажей



Актуальная информация
о занятости из договоров



Фото и характеристики
помещений



Интеграция с ЦИАН
и Avito

Автоматизация за 2 дня



Договоры за 3 минуты



Начисление коммуналки



Автосоздание счетов
и актов по расписанию



Синхронизация с amoCRM,
1С и банками

Бесплатно до 3000 м²



СОДЕРЖАНИЕ

	Приветственное слово А. Шарапова, президента РГУД	3	
	Интервью с А. Финогоновым, вице-президентом РГУД	5	
	Интервью с Ф. Блиновым, вице-президентом РГУД	7	
	О Гильдии: цели, задачи, приоритеты в работе	8	
	Представительства РГУД в регионах	10	
	Президиум РГУД	11	
	Федеральные проекты РГУД	12	
	Комитеты и экспертные советы РГУД	14	
	Интервью с Д. Некрестьяновым, председателем Комитета по законодательству РГУД	19	
	Диалог. Г. Папоян и И. Починщиков, председатель и сопредседатель Комитета по офисной недвижимости РГУД.		
	Классификация офисных помещений РГУД. Версия 2022	20	
	Интервью с К. Сторожевым, председателем Экспертного совета РГУД по апарт-отелям и сервисным апартаментам	23	
	Интервью с А. Ходош, сопредседателем Комитета по торговой недвижимости РГУД	24	
	Интервью с С. Должниковым, председателем Экспертного совета РГУД по BIM	25	
	Мнение Д. Колокольникова, Е. Ивановой и В. Перепелицы, председателя и сопредседателей Экспертного совета РГУД по редевелопменту	26	
	Интервью с М. Павлюкевич, председателем Комитета по гостиничной недвижимости РГУД	27	
	Интервью с Е. Гуменюком, генеральным директором управляющей компании Profit Management	28	
	КАТАЛОГ КОМПАНИЙ ГИЛЬДИИ	29	
	Интервью с Р. Галямовым, заместителем главы Екатеринбурга	33	
Екатеринбург	34	Интервью с Н. Гершун, министром экономического развития и промышленности Иркутской области	37
		Интервью с С. Кузнецовым, главным архитектором Москвы	43
Иркутск	38	Российский аукционный дом в 2021 году побил собственные рекорды продаж	46
		Интервью с В. Казаковым, генеральным директором Группы компаний «КрашМаш»	49
Москва	44	Интервью с Ф. Спиридоновым, управляющим партнером Группы компаний SRG	51
		Мнение С. Савова, директора по развитию и руководителя проектов FTS Group	53
Нижний Новгород	58	Интервью с А. Зыряновым, генеральным директором Агентства инвестиционного развития Новосибирской области	61
		Интервью с Э. Сосниным, министром экономического развития и инвестиций Пермского края	65
Новосибирск	62	Escvi Apart — платформа для апарт-отелей. Развитие и перспективы	69
		Мнение Д. Егорова, соучредителя компании Юридическая фирма «Экстра юс»	71
Пермь	66	Интервью с А. Исаковой, директором Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций»	73
Санкт-Петербург	74	Рынок УК апарт-отелей развивается качественно	79
		Retrogradu.net: проект о развитии города	82
		Интервью с И. Тухватуллиной, главным архитектором Казани	87
Казань	88	Интервью с Н. Пуртовым, генеральным директором Фонда «Инвестиционное агентство Тюменской области»	91
Тюмень	92	Kaizen — полноценная среда для управления и эксплуатации коммерческих объектов	95
		Интервью с В. Шамне, заместителем главы города Челябинска по строительству	97
Челябинск	98	Мнение О. Аникиной, члена Комитета по законодательству РГУД	100



KUBRAVA™
project management

УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ
И ИНЖЕНЕРНОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА



*Мы уверенно и надежно решаем задачи наших клиентов,
создавая пространства для работы и жизни!*

Руслан Кубрава
Генеральный директор
KUBRAVA PROJECT MANAGEMENT™
(ООО «Эс Эй Риччи ПМ»)

Организация, координация и контроль работ по проектированию,
строительству и внутренней отделке

- Управление проектами
- Аудит проектов и смет
- Строительный инжиниринг
- Услуги технического заказчика
- Отраслевые исследования и консалтинг

+7 495 241 22 71

info@kubrava.com

Уловите свое   @sariccpm

НАША ЦЕЛЬ — ВЫИГРЫШ КАЖДОГО ИЗ ЧЛЕНОВ РГУД

ПРЕЗИДЕНТ РГУД,
ПРЕЗИДЕНТ BECAR ASSET MANAGEMENT
АЛЕКСАНДР ШАРАПОВ



Гильдия управляющих и девелоперов была создана в 2002 году. За двадцать лет она выросла от небольшой ассоциации из пяти компаний до гигантской структуры, включающей несколько сотен игроков рынка недвижимости. Новый президент Гильдии Александр Шарапов уверен, что пришло время возвращаться к своим корням и дать возможность членам РГУД заработать за счет синергии в единой экосистеме.

— Куда Вы как президент поведете Гильдию? Какие стороны Вы намерены усилить, от чего отказаться?

— Двадцать лет назад мы создавали Гильдию как синергию пяти компаний. Нас было мало, но все мы были в тельняшках. Каждый из нас за это время успел побывать президентом Гильдии. Каждый вкладывал максимум энергии в общее дело. Все эти двадцать лет мы, как евреи, ходили по пустыне и теперь решили вернуться к истокам. А хотели мы, чтобы каждый член Гильдии понимал, что он способен работать на себя и свою команду, используя общий ресурс.

Сейчас нас 400 спартанцев, которые бьются за то, чтобы создавать новые проекты в России, несмотря на пандемии, экономические кризисы. Мы бьемся за то, чтобы Россия менялась к лучшему: появлялись новые жилые дома и отели, складские и офисные комплексы, коворкинги и коливинги. Зачем когда-то славянские племена объединились в один русский народ? Чтобы быть сильнее. Вот и мы хотим быть сильнее. Хотим донести до власти, что если прислушиваться к нам, то жить в России будет лучше, инфраструктура — богаче. Мы создаем рабочие места для сотен тысяч людей. А в целом наша отрасль дает рабочие места миллионам людей, принося около 15% благосостояния страны.

— Расскажите о структуре предлагаемой Вами экосистемы? Что конкретно в нее войдет? Что будет предлагаться членам Гильдии? Какая польза от этого всем?

— Разумеется, мы — эгоисты. Поэтому экосистема не предполагает желания просто бесплатно взять все лучшее от каждой компании. Нет, Гильдия не про это. Гильдия про инвестиции. Про то, что отдавая, ты должен полу-

чать прибыль и еще больше возможностей для развития. Когда мы делимся идеями, франшизами торговых и бизнес-центров, коворкингов и коливингов, то даем возможность регионам развиваться быстрее. Когда мы даем их за пределы России, то прославляем страну.

Экосистема — это 400 компаний, которые на сегодняшний день имеют в штате около 300 тыс. человек. В экосистему РГУД входят собственники, инвесторы, управляющие компании, гости, брокеры и девелоперы. Наша цель — выигрыш каждого из них. Я хочу, чтобы к нам приходили компании, которые делают лучшие строительные материалы, создают лучшую архитектуру, развивают proptech-технологии. Чтобы благодаря работе в экосистеме РГУД они получали инвестиции и возможность развития.

Экосистема будет отстроена по принципу «бирюзовых» организаций, в которых лидер не ведет вперед, а предлагает самостоятельно выбрать дорогу, возглавить комитеты, выступать с инициативами. На президиуме мы подскажем, поправим, и согласовывать с нами не надо. Даже если я как президент не буду согласен, а в рабочей группе поддержат инициативу, то мы ее примем.

Как таковой пирамидальной структуры нет. Есть лицо, которое представляет интересы Гильдии, более того есть исполнительная дирекция, которая, в случае необходимости, может помочь. У президента РГУД нет власти приказывать. Функция президента — собрать информацию и выразить общее мнение. При этом у нас есть огромное количество центров инициатив.

Чем-то это напоминает окраины Руси при Василии III, когда казаки ходили в Сибирь, прирастали землей. Сейчас масса таких возможностей, и мы

предлагаем их завоевывать, в том числе и в диджитал мире. Мы всегда подскажем: куда не стоит ходить и чего стоит опасаться.

— Как за время существования Гильдии трансформировался рынок?

— Основное отличие недвижимости в начале 2000-х от сегодняшней в том, что тогда можно было как в сказке: воткнуть палку где угодно и она зацвела. К сожалению, это время ушло. На пустом рынке был такой рост, который сейчас невозможен. Сейчас рынок высококонкурентный и непростой: растет спрос на креативщиков, мощно развиваются proptech-технологии.

В настоящее время рынок очень насыщен, на нем необходимо находить новые ниши и возможности заработка. Конкуренция очень высокая — многим меньше, чем на Западе. И если раньше с Запада приходили новые идеи, то теперь, возможно, пришло время распространять наши идеи, как с мессенджером Telegram.

— Какие западные форматы не прижились в России и почему?

— Например, self-storage не так распространены в России, как на Западе. Хотя есть отлично работающие проекты Jensen Group в Петербурге или склады Андрея Коркунова в Москве. Дело в том, что наш традиционный self-storage — это балкончик и гараж. Порой людям не хватает места для хранения, поэтому вынуждены прибегать к подобной услуге. Рост спроса на self-storage будет зависеть от увеличения доли людей, живущих в микроливингах. Данный сегмент новый, но становится весьма перспективным. Задача Гильдии и состоит в том, чтобы искать такие форматы, которые интересны и дают возможность заработать всем.



САММИТЫ

ГУД

ПРОЕКТ

*Это важные события
в мире недвижимости
вашего региона*

МОСКВА · САНКТ-ПЕТЕРБУРГ · КАЗАНЬ · ТЮМЕНЬ
ЕКАТЕРИНБУРГ · КРАСНОДАР · НОВОСИБИРСК · ИРКУТСК

НАШИ МЕРОПРИЯТИЯ

ГУД ДИАЛОГ
ГУД EXPERIENCE
ГУД АНАЛИТИКА
РОЖДЕСТВЕНСКИЙ САММИТ
БАЙКАЛЬСКИЙ САММИТ
КОНФЕРЕНЦИИ · КРУГЛЫЕ СТОЛЫ

СЕМИНАРЫ
ОБУЧАЮЩИЕ ВЕБИНАРЫ
ЗАСЕДАНИЯ КОМИТЕТОВ
И ЭКСПЕРТНЫХ СОВЕТОВ
СПЕЦИАЛЬНЫЕ
ЗАКРЫТЫЕ ЗАСЕДАНИЯ



summit.rgud.ru

ИНСТРУМЕНТ КРТ БУДЕТ АКТИВНО ИСПОЛЬЗОВАТЬСЯ

вице-президент РГУД,
заместитель генерального директора Фонда ДОМ.РФ
Антон Финогенов



– **Какое количество проектов комплексного развития территорий сейчас находится в работе Фонда, сколько аукционов уже прошло?**

– Совместно с регионами в 2021 году мы проработали около 30 проектов КРТ. План на 2022 год — 25 проектов. По данным на конец 2021 года, по четырем территориям аукционы либо прошли, либо были в процессе.

– **Какие территории планируется осваивать в рамках проектов КРТ?**

– Различные. Есть проекты, связанные с редевелопментом промышленных территорий, застроенные жильем. Есть и свободные участки.

– **Каковы основные характеристики жилья, предусмотренные стандартом КРТ?**

– В стандарте прописано 14 основных. В работу мы берем проекты, по которым соответствие больше 70%. Основной критерий — разнообразие застройки, нам не нужно, чтобы территории застраивали сплошными 25-этажными домами-пластинами. В идеале — это должны быть и кварталы малой и средней этажности. Также можно отметить необходимость функционального разнообразия, высокой доли социальных, общественных и коммерческих объектов — важно избежать появления полностью спальных районов. Благоустройство должно быть выполнено в больших объемах, чем это сегодня принято среднестатистическими проектами в России, важно предусмотреть достаточное количество парковочных мест. В стандарте также учтены вопросы организации пространства, вопросы безопасности и здоровья и пр.

Если говорить о застройке свободных территорий, то проекты должны реализовываться как самодостаточные — со всей необходимой многофункциональной инфраструктурой, рабочими местами и т. д., а не просто «дома в полях».

– **Не будут ли эти требования делать экономику проектов отрицательной?**

– На рынках, где стоимость квадратного метра жилья приближается к 90 000–100 000 рублей, а у нас все-таки цены в большинстве крупных городов находятся на таком уровне, сложностей с применением стандарта быть не может. Конечно, добиться соответствия проекта на 100% сложнее, но показатель в 70% абсолютно реален для сформировавшихся рынков.

В городах с ценами 60 000–70 000 руб./кв. м работать со стандартом будет сложнее, но для них предусмотрены различные специальные государственные меры поддержки по строительству социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры.

– **Есть ли какие-то общие решения по бюджетному участию в таких проектах?**

– В каждом регионе ситуация разная, она зависит от особенностей региона, бюджетной обеспеченности. Например, в Ленинградской области те, кто больше платят налогов, получают больше бюджетных инвестиций на социальную инфраструктуру, необходимую для их девелоперских проектов. В каких-то регионах активно развиваются программы концессионного строительства школ и детских садов. Все достаточно индивидуально.

Инфраструктурные облигации мы стараемся распространить по максимуму, но есть определенные ограничивающие параметры, связанные с бюджетной обеспеченностью региона и тем, готов ли регион выступать гарантом.

– **Считаете ли Вы, что механизм КРТ станет массовым и будет активно применяться по стране? Не встанет ли он в одну очередь с проектами КУРТ и другими идеями, оставшимися на бумаге?**

– Я считаю, что этот инструмент точно будет более активно использоваться, чем КУРТ. Во-первых, условия рынка сейчас более благоприятны. Во-вторых, простых, свободных от обременений с хорошей локацией участков практически не осталось, теперь надо заниматься более сложными проектами, в том числе проектами реновации. Плюс федеральный центр активно двигает эти проекты и пытается их поддержать. Так что этот инструмент будет гораздо активнее. Сейчас вопрос, скорее, в том, будет ли по проектам КРТ возводиться значительная часть всей многоквартирной застройки в стране.

– **Будут ли такие проекты актуальны для небольших центров?**

– Для небольших центров они могут стать спасительной палочкой-выручалочкой. В городах с населением 100 000–150 000 тыс. человекстройка многоквартирного жилья практически не ведется, потому что для старта проекта требуется серьезное объединение усилий по поддержке спроса. Например, нужно предложить льготные ипотечные программы для обычных покупателей, на часть квартир предусмотреть средства фонда ЖКХ в рамках программ расселения ветхого и аварийного жилья, возможно, добавить средства по линии строительства арендного жилья.

Другая проблема — отсутствие резервов инженерной инфраструктуры и в целом высокая изношенность инфраструктуры. Нужно решать вопросы не только обеспечения сетями отдельных проектов, а заниматься реконструкцией по целым микрорайонам. Проекты КРТ во многом будут той возможностью, которая позволит в этих населенных пунктах запускать новые проекты.

На службе
государства
и бизнеса



ЭТП РАД LOT-ONLINE
ЕДИНОЕ ОКНО для ПРОДАЖ и ЗАКУПОК

www.lot-online.ru

СРЕДСТВА ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ «ПОТЕКЛИ» НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

вице-президент РГУД, генеральный директор
Инвестиционной группы «РВМ Капитал»
Феликс Блинов



– **Феликс Львович, Вы уже несколько лет возглавляете Комитет по инвестициям РГУД, в 2021 году были избраны вице-президентом. Какие ключевые изменения произошли за этот период в Гильдии?**

– Ни в одной ассоциации, членами которой я был в разное время, я не видел столько реально вовлеченных в общее дело людей. РГУД — это именно Гильдия, объединение людей с общими профессиональными интересами и целями, а не просто формальное «представление» чьей-то позиции. Это особенно ценно, когда люди горят, болеют за свое дело, и происходит развитие.

Все те несколько лет, что я состою в Гильдии, я вижу, как становится шире спектр обсуждаемых здесь вопросов, привлекаются эксперты из смежных отраслей, появляются новые компетенции и опыт. В рамках РГУД проходят яркие мероприятия, отвечающие трендам сегодняшнего дня, среди которых каждый может выбрать для себя наиболее интересное.

Такому развитию способствует правильная основа Гильдии — люди, которые ее составляют: представители бизнеса, власти, экспертного сообщества... Я бы сказал так: мы живем, и в наших жилах «крутой бульон». И мы стараемся, чтобы так было и дальше.

– **Если говорить об инвестициях в недвижимость, каким был 2021 год для этого рынка?**

– Два года назад в интервью на конференциях я говорил о том, что нам нужно готовиться к приходу на рынок коммерческой недвижимости средств частных инвесторов, которые из-за низкой ставки по банковским депозитам будут искать другие, более доходные варианты инвестирования. И крайне важно выстроить «мостики», по которым этот капитал сможет зайти на наш рынок. В результате слаженной работы профессиональных команд такие

инструменты были найдены, и средства частных инвесторов «потекли» на рынок недвижимости, в том числе через закрытые паевые инвестиционные фонды.

Сегодня я вынужден констатировать, что «недолго музыка играла», — в результате повышения ставки Центробанком РФ доходность по банковским депозитам возвращается в зону, комфортную для частных инвесторов, и ситуация меняется. Инвестиции в фонды являются более рискованным вариантом инвестиций, чем банковские депозиты, поэтому с премией к депозитам в 1–2% такое вложение капитала будет уже не столь привлекательно для частного инвестора. Интерес, конечно, останется, но в меньшем объеме.

«НА ВОЛНЕ» МОГУТ «ВЗЛЕТЕТЬ» ДАЖЕ СРЕДНИЕ ПО КАЧЕСТВУ ПРОЕКТЫ

Это — нормальная для рынка «история», в которой ключевым является сам факт прихода на наш рынок частного капитала. Да, пускай сейчас по выстроенным «мостикам» придут не триллионы рублей, но их все равно будет больше, чем до этого. В моменте же, когда ключевая ставка в очередной раз продемонстрирует тенденцию к снижению, а для рынка характерна цикличность, у нас уже будут готовы инструменты для привлечения средств частных инвесторов.

– **Какие тенденции будут преобладать на рынке недвижимости в 2022 году?**

– Если говорить про офисный сегмент, здесь мы ожидаем плавного роста и арендной ставки, и объемов строи-

тельства. В сегменте жилой недвижимости, бурно развивавшемся в 2021 году, с учетом отмены льготной ипотеки, в 2022 году мы ожидаем небольшой просадки. Те, кто был на этом рынке в момент «волны», ее поймали и успели заработать, но сейчас я бы рекомендовал с осторожностью рассматривать инвестиции в такие проекты. «На волне» могут «взлететь» даже средние по качеству проекты, но в ситуации возможной стагнации рынка нужно быть осторожнее и инвестировать только в хорошо проработанные проекты и, желательно, вместе с профессионалами этого рынка.

Среди тенденций, которые, на мой взгляд, будут актуальны в 2022 году, я бы отметил активное развитие нового для России рынка — рынка студенческих кампусов. Я очень рад, что наша компания принимает активное участие в его формировании и как консультант, так как мы обладаем релевантным опытом строительства студенческих кампусов на европейском рынке, и как инвестор, обладающий опытом ГЧП-проектов. В ситуации низкого платежеспособного спроса такие проекты в России, в отличие от Европы, с привлечением частного капитала могут быть реализованы только в формате государственно-частного партнерства, и эту «картинку» нужно выстроить и развивать.

– **Какие цели стоят перед Гильдией в 2022 году?**

– В ситуации шаткого равновесия, в котором мы регулярно находимся, чем более зрелый и развитый по форматам будет рынок недвижимости, тем больше денег, инвесторов и сделок на нем будет. Поэтому ключевую задачу я вижу в развитии рынка, в его кастомизации с целью появления новых, максимально отвечающих запросам инвесторов форматов.

ГИЛЬДИЯ СЕГОДНЯ

БОЛЕЕ **400** КОМПАНИЙ-ЧЛЕНОВ
БОЛЕЕ **40** ГОРОДОВ РОССИИ
КОМПАНИИ И ПАРТНЕРЫ
ИЗ РОССИИ И СТРАН СНГ,
США И ВЕЛИКОБРИТАНИИ,
ГЕРМАНИИ И ШВЕЦИИ,
ФИНЛЯНДИИ И КИТАЯ

ЦЕЛИ ГИЛЬДИИ

СОЗДАНИЕ БЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЙ
ДЛЯ СТАБИЛЬНОГО РОСТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

РАЗРАБОТКА И ВНЕДРЕНИЕ КАЧЕСТВЕННЫХ
СТАНДАРТОВ РАБОТЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ПОВЫШЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛИЗМА УПРАВЛЯЮЩИХ
И ДЕВЕЛОПЕРСКИХ КОМПАНИЙ ДЛЯ УКРЕПЛЕНИЯ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО И ПРОМЫШЛЕННОГО
ПОТЕНЦИАЛА РОССИИ

ДЛЯ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО И ДИНАМИЧНОГО
РАЗВИТИЯ РЫНКА ГИЛЬДИЯ ОБЕСПЕЧИВАЕТ СВОИМ
ЧЛЕНАМ ВСЕСТОРОННЮЮ ПОДДЕРЖКУ И ПРЕДСТАВЛЕНИЕ
ИНТЕРЕСОВ В ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ДЕЛОВОМ СООБЩЕСТВЕ,
ВО ВЛАСТНЫХ И АДМИНИСТРАТИВНЫХ СТРУКТУРАХ,
ИНВЕСТИЦИОННЫХ И БАНКОВСКИХ ИНСТИТУТАХ В РОССИИ
И ЗА ЕЕ ПРЕДЕЛАМИ



РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов» — ведущее общественное объединение девелоперских, строительных, инвестиционных и управляющих компаний России и стран СНГ, созданное в 2002 году.

На сегодняшний день партнерство объединяет более 400 компаний и представляет собой одно из крупнейших в отрасли профессиональных сообществ. Заслуги Гильдии перед отраслью, ее авторитет на рынке недвижимости были оценены на государственном уровне — в сентябре 2013 года на основании распоряжения Министерства юстиции РФ Гильдии был присвоен статус Российская. Руководство РГУД неоднократно отмечено благодарностями Федерального собрания, профильных министерств и ведомств за активную общественную деятельность.

ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГИЛЬДИИ

- ▶ Взаимодействие с федеральной и региональными властями по актуальным вопросам развития рынка недвижимости. Представители Гильдии — члены общественных советов в федеральных и региональных органах власти.
- ▶ Участие в работе по формированию законодательной базы в сфере недвижимости и строительства.
- ▶ Разработка проектов по стандартизации рынка недвижимости: типов объектов коммерческой и жилой недвижимости, качества услуг, описания объекта инвестиций и пр.
- ▶ Разработка, внедрение и продвижение на рынок стандартов, направленных на повышение энергоэффективности и экологичности объектов недвижимости.
- ▶ Расширение региональной сети и содействие развитию региональных рынков.
- ▶ Подготовка аналитических материалов о сегментах рынка.
- ▶ Представление интересов региональных компаний на отраслевых российских и международных выставках.
- ▶ Обеспечение взаимодействия компаний — членов Гильдии — между собой и с другими профессиональными сообществами для взаимного обогащения опытом, реализации взаимовыгодных совместных проектов.
- ▶ Развитие внутреннего портала Гильдии для обмена информацией в режиме онлайн и для обеспечения тесного внутреннего взаимодействия членов Гильдии между собой.
- ▶ Проведение на постоянной основе семинаров, встреч, конференций (в том числе с представителями власти) по насущным вопросам рынка недвижимости, обучающих мероприятий, очных и в режиме онлайн.

ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА ГИЛЬДИИ



ЕКАТЕРИНБУРГ И СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Караваев Алексей Юрьевич
Директор мебельного центра «Гулливер»
8 (843) 253-12-01
ekaterinburg@rgud.ru



ПЕРМЬ И ПЕРМСКИЙ КРАЙ

Полуянов Андрей Николаевич
Генеральный директор PAN City Group
8 (342) 257-00-17
perm@rgud.ru



ИРКУТСК И ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ

Курепов Александр Анатольевич
Генеральный директор ГК «Актив»
8 (3952) 55-44-33
irkutsk@rgud.ru



РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН

Стрюкова Елена Николаевна
8 (987) 297-13-08
kazan@rgud.ru



МОСКВА И ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

Сецкая Вера Анатольевна
Президент GVA Sawyer
8 (495) 234-04-00
msk@rgud.ru



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

Возиянов Михаил Владимирович
Генеральный директор
ФСК «Лидер Северо-Запад»
8 (812) 334-65-95
mem@rgud.ru



НИЖНИЙ НОВГОРОД И НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

Гресс Екатерина Викторовна
Генеральный директор «IDEM —
Консультанты по торговой недвижимости»
8 (831) 280-98-46
nn@rgud.ru



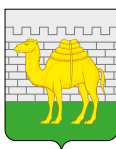
ТЮМЕНЬ, ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЯНАО И ХМАО

Девяткова Наталья Леонидовна
Генеральный директор ГК «Денова»
8 (3452) 56-25-25
tyumen@rgud.ru



НОВОСИБИРСК И НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Марков Максим Анатольевич
Директор по управлению проектами
и инвестициями ГК «ЁЛКА девелопмент»
8 (383) 200-03-33
novosibirsk@rgud.ru



ЧЕЛЯБИНСК И ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Корытный Валентин Маркович
Основатель и директор «Дан недвижимость»,
8 (351) 247-04-44
174@rgud.ru

ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ ДИРЕКЦИЯ



Елена Бодрова
Исполнительный директор
ebodrova@rgud.ru



Наталья Черейская
Директор по развитию
razvitie@rgud.ru



Анастасия Косырева
Руководитель
отдела PR
pr@rgud.ru



Ольга Климас
Руководитель
отдела аналитики
assist@rgud.ru



Екатерина Гончарова
Руководитель
отдела проектов
8 (495) 234-04-00,
доб. 338
project@rgud.ru

ПРЕЗИДИУМ ГИЛЬДИИ



**Шарапов
Александр Олегович**
Президент РГУД
Президент Becar Asset
Management



**Казанский
Николай Владиславович**
Вице-президент РГУД
Управляющий
партнер Colliers



**Финогенов
Антон Владимирович**
Вице-президент РГУД
Заместитель
генерального
директора Фонда
«Дом.РФ»



**Чичканов
Алексей Борисович**
Вице-президент РГУД
Вице-президент
АО «Газпромбанк»



**Соколов
Максим Юрьевич**
Вице-президент РГУД
Вице-губернатор
Санкт-Петербурга



**Архангельская
Ольга Юрьевна**
Вице-президент РГУД
Партнер EY



**Степаненко
Андрей Николаевич**
Вице-президент РГУД
Генеральный директор
АО «Российский
аукционный дом»



**Ольховский
Александр Анатольевич**
Вице-президент РГУД
Генеральный директор
ВТБ Девелопмент



**Блинов
Феликс Львович**
Вице-президент РГУД
Генеральный директор
Инвестиционной
группы «РВМ Капитал»



**Семененко
Вячеслав Васильевич**
Вице-президент РГУД
Генеральный директор
ООО «Практис
Управление
и Эксплуатация»



**Возиянов
Михаил Владимирович**
Вице-президент РГУД
Генеральный директор
ООО «ФСК «Лидер
Северо-Запад»



**Смирнова
Мария Константиновна**
Вице-президент РГУД
Директор по развитию
ООО «Недвижимость.
Консалтинг. Стратегии»



**Гиззатуллин
Айрат Мансурович**
Вице-президент РГУД
Генеральный директор
АО «Химград»



**Бриль
Андрей Борисович**
Вице-президент РГУД
Председатель
совета директоров
«Корин Холдинга»



**Сецкая
Вера Анатольевна**
Вице-президент РГУД
Президент
Sawyer Group



**Девяткова
Наталья Леонидовна**
Вице-президент РГУД
Генеральный директор
ГК «Денова»



**Далматов
Алексей Анатольевич**
Вице-президент РГУД
Депутат
Законодательного
Собрания
Санкт-Петербурга



**Гончаров
Павел Владимирович**
Вице-президент РГУД
Генеральный директор
PROEstate Events



**Куракин
Дмитрий Александрович**
Вице-президент РГУД



**Бодрова
Елена Сергеевна**
Вице-президент РГУД
Исполнительный
директор РГУД

НАШИ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ

РОССИЙСКАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ (РАБОТАЕТ С 2009 ГОДА)

В 2009 году РГУД разработала и приняла собственную базовую классификацию офисных и бизнес-центров на территории России. Главная цель классификации — анализ рынка офисной недвижимости крупных городов России. Для проведения этой работы в городах создаются сертификационные комиссии, в состав которых входят эксперты РГУД и представители местного сообщества, профессионалы рынка.

Классификация бизнес-центров РГУД принята с учетом основных тенденций рынка, его современных требований и состояния на текущий момент в крупных мегаполисах. Принято решение, что с изменением рыночных требований к объектам офисной недвижимости возможны изменения и в базовой классификации. В 2022 году принята новая версия классификации.

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ПЛАТФОРМА

Цель проекта состоит в аккумуляции статистических данных по городам: макроэкономические показатели, статистика по рынку коммерческой недвижимости, сведения о развитии рынка жилищного строительства. В рамках платформы си-

стематически и на регулярной основе актуализируется информация о ставках, ценах, остатках. Задача проекта — унифицировать данные, чтобы пользователи могли анализировать динамику развития рынков и сравнивать различные города.

«ЮРИДИЧЕСКИЙ СПРАВОЧНИК ЗАСТРОЙЩИКА. НАСТОЛЬНАЯ КНИГА ДЕВЕЛОПЕРА» (ИЗДАЕТСЯ С 2016 ГОДА)

Подготовлен адвокатским бюро «Качкин и Партнеры» совместно с Комитетом по законодательству РГУД. Первое издание вышло в 2016 году, в 2019 году опубликована 4-я редакция, в 2020-м вышла очередная электронная редакция. Все

издания доступны на сайте www.rgud.ru в электронном виде. В справочнике собрана и систематизирована информация обо всех этапах создания объекта недвижимости.

«ЮРИДИЧЕСКИЙ СПРАВОЧНИК ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯ» — ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ ПО АКТУАЛЬНЫМ ВОПРОСАМ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Справочник подготовлен адвокатами и юристами адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» и юридической фирмы Land Law Firm. Справочник содержит анализ наиболее актуальных институтов общей части земельного права: понятие и способы образования земельных участков, содержание

и различные основания возникновения прав на землю, изъятие и резервирование земельных участков, надзорные функции и ответственность в сфере земельных отношений. В каждом разделе присутствует анализ практических ситуаций и представлена судебная.



URBANGUD — «ИСКУССТВО В ГОРОДСКОЙ СРЕДЕ»

Проект Российской гильдии управляющих и девелоперов и коммуникационного агентства Spice Media. Цель проекта — развитие в России такого направления, как городское искусство, формирование эстетичной и осмысленной городской среды за счет интеграции искусства в уличное и парковое пространство, а также повышение узнаваемости и формиро-

вание имиджа российских городов, районов и иных территорий.

Городское искусство — это важное дополнение архитектурного облика любого города, позволяющее повысить туристическую привлекательность, а также оказать влияние на формирование бренда городов и других поселений.

«АЗБУКА ТЦ»

«Азбука ТЦ» — масштабная база знаний рынка торговой недвижимости, обобщающая теоретические знания и практический опыт лучших игроков и экспертов. «Азбука ТЦ» призвана стать настольной энциклопедией по торговой недвижимо-

сти для управляющих ТЦ по всей России. Миссия проекта — развитие рынка торговой недвижимости, содействие накоплению полезных материалов об отрасли, обмен передовым опытом и улучшение работы компаний.

КЛАССИФИКАЦИЯ И РЕЙТИНГ КОМПАНИЙ, УПРАВЛЯЮЩИХ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Рабочая группа Гильдии осуществляет структурирование рынка услуг управляющих компаний, включая разработку классификации всех видов оказываемых услуг, их состав и объем, а также тарифы. Формирование классификации осуществ-

ляется по классам жилья: «стандарт», «комфорт», «бизнес» и «люкс». На основании классификации в каждом классе формируется рейтинг УК, где основным критерием становится качество услуг по каждому пункту классификации.

ВНУТРЕННИЙ КОРПОРАТИВНЫЙ ПОРТАЛ PORTAL.RGUD.RU (РАБОТАЕТ С 2015 ГОДА)

Закрытая площадка, разработанная специально для РГУД. Портал был создан с целью организации удобного обмена информацией между членами партнерства

и систематизации данных. Портал стал современным и технологичным инструментом для объединения участников рынка.

СПРАВОЧНИК «ГИЛЬДИЯ В ДЕТАЛЯХ» (ИЗДАЕТСЯ С 2015 ГОДА)

Справочник «ГИЛЬДИЯ В ДЕТАЛЯХ» — это отраслевое издание, в котором собрана информация о компаниях — членах Российской гильдии управляющих и девелоперов. В справочнике представлены основные показатели отраслевых

региональных рынков, интервью с руководителями ведущих компаний сферы недвижимости и строительства Москвы, Санкт-Петербурга, Екатеринбурга, Омска, Перми, Новосибирска и др., подготовленные специально к выпуску справочника.

РОССИЙСКИЙ ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ СТАНДАРТ GREEN ZOOM (ДЕЙСТВУЕТ С 2014 ГОДА)

Стандарт разработан специалистами компаний, членами РГУД, являющимися энтузиастами и первопроходцами создания так называемых «зеленых» зданий — энергоэффективных, водоеффективных и экологических. Система GREEN ZOOM — это

перечень практических рекомендаций по повышению энергоэффективности, водоеффективности и экологичности зданий гражданского назначения, созданный на основе последней, четвертой, версии системы LEED (LEED v. 4, 2014).

urbanGUD



КОМИТЕТЫ И ЭКСПЕРТНЫЕ СОВЕТЫ ГИЛЬДИИ

Комитеты — основной рабочий инструмент Гильдии. Именно здесь аккумулируются знания и опыт рынка по разным сегментам, здесь рождаются инициативы, здесь идет разработка предложений по совершенствованию законодательства, создаются стандарты работы, классификации жилой и коммерческой недвижимости, анализируются и обобщаются знания ведущих отраслевых игроков российского и зарубежного рынка.



КОМИТЕТ ПО ИНВЕСТИЦИЯМ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
БЛИНОВ ФЕЛИКС ЛЬВОВИЧ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЗАО «ИГ «РВМ КАПИТАЛ»

INVESTMENT@RGUD.RU

Комитет объединяет профессионалов и экспертов для конструктивного диалога по эффективному развитию рынка инвестиций в жилую и коммерческую недвижимость и создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в девелоперские проекты на территории РФ.

Комитет создан с целью формирования единой экспертной площадки по анализу и продвижению эффективных моделей и практик в области инвестиций в недвижимость.



КОМИТЕТ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
НЕКРЕСТЬЯНОВ ДМИТРИЙ СЕРГЕЕВИЧ
ПАРТНЕР, РУКОВОДИТЕЛЬ ПРАКТИКИ
ПО НЕДВИЖИМОСТИ И ИНВЕСТИЦИЯМ
АБ «КАЧКИН И ПАРТНЕРЫ»
ZAKON@RGUD.RU

Комитет занимается анализом законодательства и законотворчества в сфере недвижимости и строительства и объединяет усилия членов партнерства по формированию профессионального мнения игроков рынка относительно существующей и разрабатываемой нормативной базы. Осуществляет взаимодействие с органами государственной власти по вопросам формирования единых правил работы на рынке недвижимости и строительства.



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО АПАРТ-ОТЕЛЯМ И СЕРВИСНЫМ АПАРТАМЕНТАМ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
СТОРОЖЕВ КОНСТАНТИН СЕРГЕЕВИЧ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО «ВАЛО СЕРВИС»
APART@RGUD.RU

Экспертный совет ставит перед собой задачу развития рынка апарт-отелей в России. Совет занимается вопросами классификации, стандартизации продукта и предоставляемых инвесторам и арендаторам услуг, внедрением систем управления, содействием в выстраивании диалога между специалистами отрасли и ведомственными структурами; взаимодействием с органами власти по выработке изменений в законодательных актах, градостроительных регламентах и нормативных документах.



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО BIM

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
ДОЛЖНИКОВ СЕРГЕЙ ЛЕОНИДОВИЧ
УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР
EXINCO GROUP

BIM@RGUD.RU

Основной целью создания Экспертного совета является совместная работа профессионального сообщества, представителей органов исполнительной и законодательной власти, внешних консультантов и привлеченных экспертов по вопросам внедрения, применения на практике и повышения качества оказания услуг и выполнения работ в области проектирования, строительства, технического аудита, эксплуатации зданий и сооружений с применением технологий информационного моделирования (BIM).

КОМИТЕТЫ И ЭКСПЕРТНЫЕ СОВЕТЫ ГИЛЬДИИ



ИНЖЕНЕРНЫЙ КОМИТЕТ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
ВОРОБЬЕВ СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ
УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР ГК «ПРО»

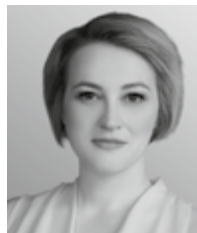
ENG@RGUD.RU

Комитет осуществляет анализ новейших достижений в области инженерного обеспечения современного строительства, разработку профессиональных стандартов в области реализации инженерно-технических комплексов, внедрение обучающих и сертификационных программ, консультирование членов РГУД по вопросам устойчивого функционирования объектов инженерной инфраструктуры.



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО РЕДЕВЕЛОПМЕНТУ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
КОЛОКОЛЬНИКОВ ДЕНИС АЛЕКСАНДРОВИЧ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР RRG



СОПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
ИВАНОВА ЕКАТЕРИНА АНДРЕЕВНА
ДИРЕКТОР ПО КОРПОРАТИВНЫМ КОММУНИКАЦИЯМ ГК «КРАШМАШ»



СОПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
ПЕРЕПЕЛИЦА ВИКТОР ВЛАДИМИРОВИЧ
ДИРЕКТОР
ООО «ПРОЕКТ-КОНСАЛТИНГ»

RE@RGUD.RU

Экспертный совет занимается обобщением лучшего опыта в области редевелопмента проектов в России для последующего обучения и популяризации собранных подходов/методов в профессиональной среде, разработкой рекомендаций для собственников объектов по вопросам ревитализации.



КОМИТЕТ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
АРХУЛАЕВ ГАСАН ГУСЕЙНОВИЧ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОМПАНИИ GR DEVELOPMENT
TERRITORY@RGUD.RU

Создание Комитета обусловлено запросом на качественную городскую застройку с многообразием форматов и функций. Задачи Комитета: выработка и внедрение инструментов и эффективных моделей комплексного, устойчивого развития территорий; обеспечение взаимодействия с инвесторами; создание базы региональных проектов КУРТ.



КОМИТЕТ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
СМИРНОВА МАРИЯ КОНСТАНТИНОВНА
ДИРЕКТОР ПО РАЗВИТИЮ
ООО «НЕДВИЖИМОСТЬ. КОНСАЛТИНГ. СТРАТЕГИИ»
LAND@RGUD.RU

Основными задачами Комитета являются: совершенствование законодательства в сфере земельных отношений, кадастровой деятельности; подготовка и продвижение инициатив, направленных на совершенствование, повышение эффективности законодательства в сфере земельных отношений, кадастровой деятельности.



КОМИТЕТ ПО ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
ПАНОВ ДМИТРИЙ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СПБ РЕГИОНАЛЬНОГО ОТДЕЛЕНИЯ «ДЕЛОВАЯ РОССИЯ»,
ДЕПУТАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ СПБ
RESIDENTAL@RGUD.RU

Комитет консолидирует профессиональное сообщество девелоперов и управляющих жилой недвижимости для совместного решения вопросов эффективного развития рынка жилья, осуществляет взаимодействие с органами власти по вопросам развития территорий, создания качественной среды проживания, ипотечного кредитования и инвестирования в строительство жилья.

КОМИТЕТЫ И ЭКСПЕРТНЫЕ СОВЕТЫ ГИЛЬДИИ



КОМИТЕТ ПО АНАЛИТИКЕ
 ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
ХОРЬКОВ МИХАИЛ ИВАНОВИЧ
 ПРЕДСЕДАТЕЛЬ АНАЛИТИЧЕСКОГО ОТДЕЛА УПН
 RAZVITIE@RGUD.RU

Деятельность Комитета направлена на повышение прозрачности и формирование благоприятных условий для принятия решений членами РГУД и всеми профессиональными участниками рынка недвижимости.



КОМИТЕТ ПО ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
 ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
ГИЗЗАТУЛЛИН АЙРАТ МАНСУРОВИЧ
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР АО «ХИМГРАД»
 INDUSTRIAL@RGUD.RU

Комитет создан с целью систематизации деятельности партнерства в области индустриальной недвижимости. Объектами интереса являются производственные здания, складские помещения, промышленные предприятия и индустриальные парки.



КОМИТЕТ ПО УРБАНИСТИКЕ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
 ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
ГЕРАСИМОВ ЕВГЕНИЙ ЛЬВОВИЧ
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР АРХИТЕКТУРНОЙ МАСТЕРСКОЙ «ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ И ПАРТНЕРЫ»
 ARCH@RGUD.RU

Комитет объединяет профессиональное сообщество архитекторов, девелоперов, проектировщиков и строителей для создания открытого информационного пространства по актуальным вопросам градостроительства и архитектуры. Комитет осуществляет анализ международного опыта урбанистики, адаптацию российской нормативной базы и международных стандартов проектирования, оценку девелоперских проектов с точки зрения использования архитектуры, консультирование и обучение.



ЦЕНТР КОМПЕТЕНЦИЙ PROPTech
 ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
ШАРАПОВ АЛЕКСАНДР ОЛЕГОВИЧ
 ПРЕЗИДЕНТ BECAR ASSET MANAGEMENT, ПРЕЗИДЕНТ РГУД
 PROPTech@RGUD.RU

Основной целью работы Центра компетенций является совместная работа участников рынка FM-услуг для выработки понятных и прозрачных правил работы отрасли, направленной на эффективное оказание услуг по поддержке обслуживаемых объектов. Центр перед собой ставит задачи по сбору, внедрению и популяризации передовых практик, технологий и идей, формированию стандартов, выстраиванию системной работы с общественными организациями, экспертами и профессионалами рынка, созданию центра компетенций, в том числе с международными партнерами.



КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГО-ЭФФЕКТИВНОСТИ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ
 ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
ТЕСЛЯ ЕВГЕНИЙ СЕРГЕЕВИЧ
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР EST GROUP
 ECO@RGUD.RU

Комитет занимается анализом, пропагандой и внедрением на отечественный рынок технологий энергоэффективности и экологичности в строительной сфере, содействует использованию экологических принципов при создании и эксплуатации недвижимости. При участии Комитета проходит Всероссийский конкурс Green Awards. Комитет проводит экспертизу энергоэффективности объектов недвижимости.



КОМИТЕТ ПО ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
 ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
ПАВЛЮКЕВИЧ МАРИНА ВАЛЕРЬЕВНА
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР PLG
 RAZVITIE@RGUD.RU

Комитет занимается объединением игроков рынка гостиничной недвижимости — девелоперских и управляющих компаний — и созданием единой базы гостиничных объектов на территории РФ. Комитет взаимодействует со всеми заинтересованными представителями власти и бизнеса по вопросам создания благоприятной среды для развития проектов гостиничной инфраструктуры.

КОМИТЕТЫ И ЭКСПЕРТНЫЕ СОВЕТЫ ГИЛЬДИИ



КОМИТЕТ ПО ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
ПАПОЯН ГАЙК ГАМЛЕТОВИЧ
PROJECT DIRECTOR,
PROJECT & DEVELOPMENT SERVICES
В CUSHMAN & WAKEFIELD



СОПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
ПОЧИНЩИКОВ ИВАН СЕРГЕЕВИЧ
УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР IPG.ESTATE

OFFICE@RGUD.RU

Комитет занимается классификацией объектов офисной недвижимости России по стандартам РГУД, внедрением современной практики управления и эксплуатации офисных зданий, продвижением на отечественный рынок услуг компаний — членов Гильдии по комплексному управлению офисной недвижимостью.



КОМИТЕТ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
ВОВК АНТОН СЕРГЕЕВИЧ
РУКОВОДИТЕЛЬ ДЕПАРТАМЕНТА
ЗАЛОГОВ — СТАРШИЙ
ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ БАНКА ВТБ (ПАО)



СОПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
**ОЛЕЙНИКОВ
ВЛАДИМИР АЛЕКСАНДРОВИЧ**
ПАРТНЕР, РУКОВОДИТЕЛЬ
НАПРАВЛЕНИЯ «ФИНАНСОВЫЙ
КОНСАЛТИНГ», SRG

RAZVITIE@RGUD.RU

Комитет занимается созданием единой платформы для конструктивного диалога практикующих оценщиков с девелоперскими и управляющими компаниями по актуальным вопросам оценки активов на рынке недвижимости, совершенствованием правового и экономического регулирования оценочной деятельности, защитой прав и законных интересов оценщиков — членов РГУД.



КОМИТЕТ ПО ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
ГРЕСС ЕКАТЕРИНА ВИКТОРОВНА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОМПАНИИ
«ИДЕМ — КОНСУЛЬТАНТЫ ПО ТОРГОВОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ»



СОПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
ХОДОШ АННА ГРИГОРЬЕВНА
ДИРЕКТОР ТРЦ «ОХТА МОЛЛ»

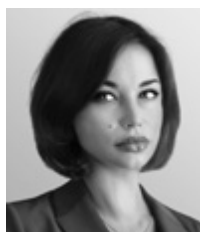
TRADE@RGUD.RU

Комитет занимается внедрением стандартов РГУД как основного инструмента оценки качества торговой недвижимости, формированием единого информационного пространства, классификацией торговых и торгово-развлекательных центров на территории РФ. В рамках Комитета развиваются проекты: «Горячая линия ТЦ» и «Азбука ТЦ».



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ИННОВАЦИЯМ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
ДОБРОХОТОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ
КОМПАНИИ «БЕСТ-НОВОСТРОЙ»



СОПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
ИЛЬИНСКАЯ ЕКАТЕРИНА АЛЕКСЕЕВНА
ДИРЕКТОР ПО МАРКЕТИНГУ MEDIA 108

INNOVATION@RGUD.RU

Экспертный совет занимается выявлением и внедрением инновационных технологий и программ, направленных на повышение качества строительства жилой и коммерческой недвижимости, формирование комфортной жилой и деловой среды. Совет ведет работу по аккумулярованию лучших практик внедрения инноваций в недвижимость. Является инициатором конкурса GOOD INNOVATIONS.

КОМИТЕТЫ И ЭКСПЕРТНЫЕ СОВЕТЫ ГИЛЬДИИ



КОМИТЕТ ПО РАСПОРЯЖЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
ИМАНОВА АНЖЕЛИКА ФАЗИЛЬЕВНА
 ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ПО ПРИВАТИЗАЦИИ АО «РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ»
 GOS@RGUD.RU

Комитет занимается вопросами функционирования рынка государственного имущества и имущества государственных компаний. Цель — наладить диалог между всеми заинтересованными участниками рынка — государством и бизнесом — для формирования прозрачного, публичного, высокодоходного оборота госактивов и имущества крупных государственных корпораций на территории Российской Федерации.



КОМИТЕТ ПО СТРАТЕГИЧЕСКИМ КОММУНИКАЦИЯМ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
МУРАДЯН МАРАТ АКОПОВИЧ
 РЕГИОНАЛЬНЫЙ PR-ДИРЕКТОР COLLIERS INTERNATIONAL РОССИЯ
 PRCOM@RGUD.RU

Комитет занимается созданием профессионального PR-сообщества в сфере недвижимости в Москве и других городах России. Деятельность Комитета направлена на выстраивание эффективных коммуникаций между членами и партнерами РГУД и повышение престижа отрасли в целом.



КОМИТЕТ ПО ЭЛЕКТРОННЫМ ТОРГАМ, ЗАКУПКАМ И ИННОВАЦИЯМ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
РАЕВ КОНСТАНТИН ВЛАДИМИРОВИЧ
 ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА АО «РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ»
 TORGI@RGUD.RU

Комитет занимается вопросами формирования прозрачного публичного рынка электронных торгов, вопросами законодательного регулирования деятельности электронных площадок в сегменте закупок и продаж, обеспечения равного и свободного доступа игроков рынка к информации о закупках и продажах, свободного участия в торгах для соблюдения интересов всех сторон.



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО РАЗВИТИЮ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:
ДАЛМАТОВ АЛЕКСЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ
 ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ РГУД
 ДЕПУТАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
 SPACE@RGUD.RU

Экспертный совет создан с целью выработки и продвижения федеральных и региональных инициатив по развитию общественных пространств, разработки типовых форматов. Работа Совета направлена на координацию действий бизнеса и власти по формированию комфортной среды российских городов, в том числе в части реализации национальных проектов.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО СОЦИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

SOCIAL@RGUD.RU

Экспертный совет занимается вопросами развития рынка социальной недвижимости на территории РФ: обобщением опыта развитых стран, взаимодействием с органами власти по вопросам оптимизации действующего законодательства с целью создания благоприятных условий для развития сегмента, разработкой типовой модели строительства домов для пожилых людей.

ИЗ СУЩЕСТВЕННОГО МОЖНО ВЫДЕЛИТЬ ПОПРАВКИ В ГРАДКОДЕКС

председатель Комитета РГУД по законодательству,
партнер, руководитель практики по недвижимости
и инвестициям АБ «Качкин и Партнеры»
Дмитрий Некрестьянов



– Какие из принятых в 2021 году законов заслуживают особого упоминания?

– На поле законотворчества в ушедшем году можно обратить внимание на ряд поправок, принятых в летнюю сессию Госдумы, которые касались изменений в градостроительное, земельное, лесное законодательство.

Из существенного можно выделить поправки в Градостроительный кодекс РФ, закрепляющие ограниченный перечень мероприятий, осуществляемых при реализации проектов по строительству объектов капитального строительства, призванные исключить предъявление со стороны уполномоченных органов необоснованных требований к застройщикам в части обязанности застройщиков проходить процедуры, нормативное содержание которых ранее не устанавливалось. При этом для городов федерального значения была закреплена норма, позволяющая требовать от застройщиков прохождения дополнительных процедур, закрепленных в региональном законодательстве, — согласование архитектурно-градостроительного облика объекта, получение заключения о соответствии проектной документации сводному плану подземных коммуникаций и сооружений. К этому стоит добавить, что летом в Санкт-Петербурге были утверждены границы исторического поселения и требования к градостроительным регламентам, в связи с чем на застройщиков, реализующих проекты в границах исторического поселения, распространено требование получать заключение о соответствии раздела проектной документации, содержащего архитектурные решения, предмету охраны исторического поселения. Также в Градостроительном кодексе РФ закреплена норма о корректировке генпланов городов федерального значения одновременно с подготовкой соответ-

ствующих изменений в ПЗЗ, что позволит более оперативно разрешать противоречия между документацией территориального планирования и градостроительного зонирования.

– Прокомментируйте, пожалуйста, новые нормы Земельного кодекса.

– В Земельный кодекс РФ приняты поправки, в соответствии с которыми на землях сельскохозяйственного назначения, используемых крестьянским (фермерским) хозяйством, станет допустимым строительство и эксплуатация жилых домов при соблюдении ограничений параметров такого дома. Кроме того, в Лесной кодекс РФ внесены изменения, касающиеся ис-

В 2021 ГОДУ ВЗОР ЗАКОНОДАТЕЛЯ БЫЛ НАПРАВЛЕН НА ГАРМОНИЗАЦИЮ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

пользования лесов при строительстве объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры. Так, при использовании лесов станет допустимым строительство объектов капитального строительства для осуществления рекреационной деятельности при условии соблюдения установленных ограничений по параметрам.

– Как изменилось в 2021 году законодательство по регистрации?

– В завершение года были приняты поправки в законодательство об инвестиционной деятельности и о госрегистрации прав на недвижимость, допускающие регистрацию права собственности инвесторов (за исключени-

ем дольщиков и членов ЖСК) на результат инвестирования первоначальным способом, минуя первоначальную процедуру регистрации права собственности самого застройщика. Кроме того, упрощается процедура регистрации прав самого застройщика на построенный объект путем подачи только заявления о вводе объекта в эксплуатацию, при условии наличия сведений об уплате госпошлины за регистрацию права (регистрация права будет осуществляться при взаимодействии органа, выдавшего разрешение на ввод, и Росреестра). Также в третьем чтении в Закон о госрегистрации недвижимости приняты поправки, продлевающие срок действия «дачной амнистии» до 1 марта 2031 года.

– В чем суть новых глав Гражданского кодекса?

– Две новые главы Гражданского кодекса посвящены конкретизации видов и содержанию понятий недвижимых вещей, а также положениям о возникновении и особенностях права собственности на здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение, машино-места. Теперь в ГК РФ будет закреплена норма о правовом режиме общего имущества собственников помещений, машино-мест в здании или сооружении, тем самым судебный подход, выработанный ВАС РФ еще в 2009 году, нашел свое закрепление в законе. Таким образом, в 2021 году взор законодателя был направлен на гармонизацию действующего законодательства, в отличие от 2020 года, когда работа законодателя была направлена на принятие экстренных мер в связи с распространением коронавируса.



председатель Комитета по офисной недвижимости РГУД
Гайк Папоян



управляющий партнер IPG.Estate, сопредседатель Комитета по офисной недвижимости РГУД **Иван Починщиков**

КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ РГУД: ДИАЛОГ С РЫНКОМ НА НОВОМ УРОВНЕ

В октябре 2021 года Комитет по офисной недвижимости опубликовал обновленную систему Классификации офисных помещений. Изменения стали ответом на трансформацию рынка и новые требования арендаторов к качеству, энергоэффективности, эргономике и безопасности. Обновленная Классификация показывает, в каком направлении будет меняться, какие офисы будут выбирать компании.

Что такое новая Классификация офисных помещений РГУД?

Это актуальная система критериев оценки по 7 ключевым разделам:

- инженерные характеристики;
- особенности конструкции здания;
- местоположение и доступность;
- парковка;
- управление зданием и услуги для арендаторов;
- дополнительные параметры;
- экологическая эффективность*.

Принципиальные отличия **Классификации-2021** от предыдущей редакции:

- Объекты класса С — исключены.
- Для класса В+ обязательно наличие автоматизированной системы управления, обеспечивающей централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем.
- С 2023 года повышаются требования к приточно-вытяжной вентиляции, кондиционированию, а также дополняются рекомендации по интеграции интеллектуальных инженерных систем и BMS для объектов класса А.

- Для класса А обязательны: энергоэффективные технологии и материалы; высота потолков не менее 3,3 метра в чистоте; шаг колонн — минимум 6х6; нагрузка на перекрытия от 400 кг; фальшпол.
- С 2025 года будет требоваться прохождение аттестации объектов класса А на соответствие стандартам «зеленой» сертификации.

Классификация для собственника

Классификация позволяет повысить капитализацию и увеличить доходы, благодаря ей арендодатель сможет лучше понять, какому уровню принадлежит недвижимость, кто является конкурентом и целевой аудиторией, какие параметры стоит усовершенствовать.

Как проходит присвоение класса

Собственник заполняет анкету на сайте РГУД, сразу получает предварительный результат оценки. Комитет назначает выездную проверку, а затем выносит вердикт о присвоении класса. Решение подтверждается Сертификатом, который действителен 3 года. Прохождение классификации бесплатно.

Классификация для арендаторов

Классификация позволит на старте определить, какие объекты интересны компании с точки зрения характеристик. Особенно это удобно, если возможности лично посетить объекты нет.

Классификация для брокеров

Классификация дает возможность увидеть и сравнить все объекты в одной

базе, дистанционно подобрать помещение и быть уверенным, что объект уже проверен.

Глобальность обновленной Классификации РГУД

Основная задача Комитета — повышение качественного развития всего российского рынка офисной недвижимости. РГУД непрерывно совершенствует систему оценки: обновляет параметры, ужесточает требования к основным характеристикам, более широко и скрупулезно подходит к рассмотрению заявки.

Предыдущая редакция Классификации морально устарела. За последние годы ожидания арендаторов от сервиса УК и качества объекта значительно выросли. Сформировалось совершенно новое видение и самого офиса: теперь это не способ контроля исполнительности сотрудников, а место для работы на результат. Практика фиксирования рабочего места за конкретным сотрудником смещается в сторону планирования пространства для коллективной работы, а также мест неформального общения и обсуждения. Также растет спрос на экологичный и безопасный офис.

Чем больше собственников решат пройти классификацию и внести свои данные в единую базу РГУД, тем больше будет понимания о фактическом состоянии офисного рынка России, что выгодно для всех его участников.

Комитет офисной недвижимости всегда открыт к конструктивному общению, новым идеям и коллаборациям!

* Будет актуальна с 2025 года.

КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ РГУД

		Класс А	Класс В+	Класс В
1	Основные инженерные характеристики			
1.1	Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем	обязательно	обязательно	факультативно
	Интеграция интеллектуальных инженерных систем и BMS	обязательно (с 2023 года)	факультативно	факультативно
	Наличие компьютеризированной системы управления техническим обслуживанием и/или арендными отношениями у владельца здания или у нанятой владельцем управляющей компании	обязательно	факультативно	факультативно
1.2	Система отопления, вентиляции и кондиционирования			
	Автоматизированная система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке	обязательно	обязательно	факультативно
	Приточно-вытяжная вентиляция по проекту 60 куб. м в час на одного сотрудника из расчета 6 кв. м офисных помещений на человека. Кондиционирование — чиллер-фанкойл, расчетная мощность по холоду 1 кВт на 15 кв. м арендопригодной площади	обязательно	обязательно	обязательно
1.3	Система пожарной безопасности			
	Автоматическая система пожарной безопасности, система пожарной сигнализации и оповещения. Отсутствие в отделке интерьера материалов с повышенным классом опасности при пожарах			обязательно
	Автоматическая комплексная система пожарной безопасности, интегрированная в системы управления зданием, оснащенная высокоточными инструментами: раннего обнаружения, противоподымной защиты, дымоудаления, пожаротушения (спринклер-системы), предотвращения распространения огня, оповещения и управления эвакуацией. Применение пожаробезопасных и пожаростойких элементов отделки интерьера	обязательно	обязательно	
1.4	Лифты			
	Качественные лифты для зданий высотой 3 и более этажей, не требующие отделки			обязательно
	Высококачественные скоростные лифты для зданий высотой 3 и более этажей, гармонично сочетающиеся с интерьером здания		обязательно	
	Высококачественные скоростные лифты для зданий высотой 3 и более этажей, гармонично сочетающиеся с интерьером здания. Наличие системы оптимизации и управления пассажиропотоком. Возможность программирования лифтов по карте доступа в офис	обязательно		
1.5	Электроснабжение			
	Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие источника бесперебойного энергоснабжения для аварийного электроснабжения или резервирования не менее 50% мощностей		обязательно	обязательно
	Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением и наличие источника бесперебойного энергоснабжения или дизель-генератора для аварийного электроснабжения и возможности 100% резервирования	обязательно		
1.6	Система безопасности			
	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Система электронных пропусков			обязательно
	Система контроля доступа видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, система электронных пропусков. Ограниченная зона доступа арендаторов. Система электронных пропусков		обязательно	
	Системы безопасности и контроля доступа, возможность доступа для арендаторов 24*7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания, ограничение зон доступа). Возможность контроля количества визитов	обязательно		
2	Конструктивные особенности здания			
2.1	Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр или прошло капитальную реконструкцию под бизнес-центр	обязательно	обязательно	факультативно
2.2	Использование энергоэффективных технологий и материалов согласно действующему законодательству РФ	обязательно	факультативно	факультативно
2.3	Высота помещения «в чистоте»	3,3 метра	2,7 метра	2,7 метра

КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ РГУД

		Класс А	Класс В+	Класс В
2.4	Планировка			
	Возможность открытой эффективной планировки этажа, позволяющей создать как открытое пространство, так и небольшие офисы			обязательно
	Открытая планировка, позволяющая формировать пространство офиса и как ореп спаре, и как коридорно-кабинетные офисы. Шаг колонн – минимум 6×6 м. Нагрузка на перекрытия – минимум 400 кг	обязательно	обязательно	
	Наличие фальшпола	обязательно	факультативно	факультативно
2.5	Отделка площадей общего пользования и фасада (параметр носит субъективный характер и требует подтверждения экспертной комиссией)			
	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада		обязательно	обязательно
	Высококачественные и энергоэффективные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	обязательно		
2.6	Освещение и расположение окон			
	Современное высококачественное шумоизоляционное и энергоэффективное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение	обязательно	обязательно	факультативно
3	Местоположение и транспортная доступность			
	Отсутствие в ближайшем окружении объектов, оказывающих негативное влияние на имидж объекта (свалки, кладбища, тюрьмы, вредные производства)	обязательно	обязательно	обязательно
	Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий. Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей остановки общественного транспорта или должным образом организованный автобус, курсирующий между объектом и инфраструктурой общественного транспорта	обязательно	обязательно	факультативно
4	Парковка			
	Подземная парковка или наземная парковка. Наличие гостевой организованной и охраняемой парковки	обязательно	обязательно	обязательно
5	Управление зданием и услуги для арендаторов			
5.1	Управление объектом и его эксплуатация осуществляются профессиональной управляющей компанией либо управляющим, имеющим профессиональный опыт работы не менее 5 (пяти) лет	обязательно	обязательно	факультативно
5.2	Телекоммуникационные провайдеры: не менее 2-х независимых провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, позволяющих обеспечить высокоскоростной и бесперебойный доступ к сети Интернет	обязательно	обязательно	факультативно
5.3	Входная группа: эффективно организованная зона и служба ресепшен. Информационное табло. Система навигации. Наличие организованной зоны ожидания	обязательно	обязательно	факультативно
5.4	Услуги для арендаторов			
	Профессионально организованная зона питания для сотрудников, соответствующая размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, или наличие поблизости пунктов общественного питания. Также наличие нескольких дополнительных услуг с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от объекта (банкомат, аптека, продуктовый розничный магазин)	обязательно	обязательно	факультативно
	Наличие специализированного программного обеспечения и/или мобильного приложения по автоматизации управления и эксплуатации недвижимости, а также взаимодействия с арендаторами	обязательно	факультативно	факультативно
6	Дополнительные параметры			
6.1	Наличие возможности заключения долгосрочного договора	обязательно	обязательно	обязательно
6.2	Доступ маломобильных групп населения			
	Решения для маломобильных групп населения			обязательно
	Расширенные решения для маломобильных групп населения (в части вертикального транспорта, дополнительных удобств и оборудование мест общего пользования)	обязательно	обязательно	
7	Экологическая эффективность			
	Соответствие стандарту оценки экологической эффективности зданий (Green Zoom, BREEAM, LEED и т. д.)	обязательно (с 2025 года)	факультативно	факультативно
	Раздельный сбор мусора, в том числе ламп, источников питания и т. д.	обязательно	факультативно	факультативно

АПАРТАМЕНТЫ У НАС — ИМЯ НАРИЦАТЕЛЬНОЕ

председатель Экспертного совета РГУД по апарт-отелям и сервисным апартаментам, генеральный директор ООО «Вало Сервис»
Константин Сторожев



– С какими результатами завершился второй пандемийный год для участников рынка? Как рынок перестроился за это время?

– На рынок влияли разнонаправленные факторы. С одной стороны, разговоры про возможный запрет апартаментов работали на увеличение объемов продаж — покупатели топились купить «заканчивающийся» товар, что подстегивало и без того высокий пандемийный спрос на недвижимость. Против работала инфляция, которая привела к росту ставок по депозитам, что повысило их привлекательность по сравнению с инвестициями в апарт-апартаменты и другие объекты.

В целом, я считаю, что рынок и в части долгосрочного формата, т. е. арендного жилья, и краткосрочного, рассчитанного на туристов, будет расти.

– Столицей сервисных апартаментов считается Петербург. В каких еще городах строят апарт-апартаменты сегодня?

– Новые проекты появляются в отдельных городах, например, Новосибирске, Екатеринбурге. Активно идет развитие на побережье Краснодарского края — это растущий рынок, куда активно шли инвестиции со всей страны. Примечательно, что в 2021 году на уровне руководства региона было решено приостановить реализацию всех апарт-проектов в приморских городах, чтобы не допустить появления псевдожилья. Сейчас проекты согласовываются только при наличии профессиональных управляющих компаний, оптимально — международных. Плюс там очень активно идет процесс реконструкции старых гостиниц в апарт-отели.

– Девелоперы все чаще привлекают к управлению международных операторов. Рынок будет развиваться в этом направлении?

– На самом деле, запущенных проектов апарт-отелей под управлением международных операторов не так и много. Пока что больше заявленных. Но, конечно, зарубежные международные операторы управляющей компании не хотят оставаться в стороне от интересного растущего рынка. В свою очередь, для девелоперов это выгодное партнерство.

– Как изменился рынок за последние годы?

– Рынок становится более конкурентным, по крайней мере, в Санкт-Петербурге. Сейчас управляющие компании гораздо жестче прописывают взаимоотношения инвестора и УК. Это позволяет сделать гостиницу с централизованным управлением. Раньше, напомню, у нас сначала продавали апарт-апартаменты, а УК заходила на объект только после ввода. Соответственно, были примеры, когда на один объект «садились» больше десятка управляющих компаний, что, безусловно, сказывалось на качестве объекта и комфорте проживания.

Изменился подход к общественным пространствам, в новых проектах все больше внимания уделяется таким площадям, формированию комьюнити и пр. Благодаря этому проекты категории «псевдожилье», в которых на это не тратят ни площади, ни средства, все заметнее дистанцируются от сегмента сервисных апартаментов.

– Еще несколько лет назад при продаже апартаментов очень много говорили о доходности, обещая выгодные программы. Сейчас, кажется, все уходит от этого. На какую доходность ориентируют инвесторов сегодня?

– Надо отметить, что за это время на рынке в целом сформировался более серьезный подход, в том числе к тем обещаниям, которые дают покупателям и за которые потом надо

отвечать. В свою очередь, коронакризис существенно снизил доходность. По тем объектам, где доходность планировалась на уровне от 8 до 12% годовых, она сейчас в среднем составляет от 5 до 8%, без капитализации. Доходность в чистом виде не такая высокая, но к моменту запуска, если считать от начала стройки, проект довольно прилично дорожает. Дальнейшие показатели зависят от качества объекта, от предоставляемых сервисов и пр.

– Продолжает ли оказывать влияние на рынок законопроект об апарт-апартаментов? Какие другие законодательные изменения попадают в зону внимания Экспертного совета сегодня?

– В Петербурге мы постоянно коммуницируем с местными властями в вопросах определения статуса новых заявляемых проектов. С Министерством туризма обсуждаем поправки к постановлению и формированию стандартов для апарт-апартаментов, поскольку существует очень большая путаница в определениях, заданная в том числе законодателем. Апарт-апартаменты у нас — имя нарицательное, а апарт-отель — категория, в которую реальные апарт-отели редко попадают.

Законопроект о статусе апарт-апартаментов сегодня имеет, скорее, характер фонового шума, чем реальное влияние на рынок, поскольку пока что ни у кого, кажется, нет представления о том, какой будет финальная редакция. Конечно, его принятие затронет различные болевые точки и проблемы разных регионов — рынок апарт-апартаментов во всех городах развивается по своему сценарию. Лично я считаю, что закон бессмысленен.

ТРАНСФОРМАЦИЯ РЫНКА ЕЩЕ НЕ ЗАВЕРШЕНА

сопредседатель Комитета по торговой недвижимости РГУД, директор ТРЦ «Охта Молл»
Анна Ходош



– **Пандемия сильно изменила сегмент торговой недвижимости. Как Вы считаете, трансформация уже завершена или продлится какое-то время?**

– Трансформация торговых центров началась еще до пандемии, пандемия просто стала катализатором. Трансформация еще не завершилась, мы в поисках удачных, успешных форматов, которые будут способны работать в любых условиях. Но, однозначно, торговые центры из места для шопинга трансформировались в нечто большее: в место для развлечений, для времяпрепровождения, встреч. Пандемия и развитие омниканальной торговли приведут к появлению гибридных форматов, сочетающих атмосферу и дизайн офлайн-шопинга с безграничным ассортиментом и удобством сервиса онлайн. Думаю, это мы увидим уже в ближайшее время.

– **Какие торговые объекты наиболее успешно прошли кризис?**

– Те, что находятся под профессиональным управлением. С начала кризиса и до текущего момента мы видим, что те объекты недвижимости, которые находятся под качественным профессиональным управлением, переживают эту ситуацию намного проще, нежели объекты, которые управлялись «на коленке». С чем это связано? Во-первых, правильный подход к арендаторам. Любая профессиональная компания понимает важность работы с арендатором, здесь как никогда нужно было вовремя подключиться, правильно провести переговоры, оформить отношения, пойти на необходимые уступки. Рынок отреагировал достаточно адекватно. В большинстве случаев позиция арендаторов была понята и учтена во взаимоотношениях арендатор-арендодатель. Там, где успешно проводились переговоры и находились компромис-

сы, мы видим более стабильное прохождение ситуации.

Второй момент — нужно было оперативно отреагировать на новые требования, которые постоянно спускались Роспотребнадзором, вводились постановлениями правительства и региональных властей. Управляющим компаниям важно было оперативно среагировать по вводу необходимых ограничений, необходимых нововведений и быстро организовать арендаторов.

– **Возникшие в последние годы сложности были одинаковыми для разных ниш рынка и разных регионов? Какие общие проблемы можно отметить?**

– Безусловно, закрытия и разные ограничения в равной степени затронули все объекты. Это привело как к прямым финансовым потерям, так и к увеличению издержек, снижению арендных поступлений и повышению вакантности.

Общая ситуация для всех — изменение покупательских привычек, под которые и трансформируются торговые объекты. Мы имеем дело с более взыскательными покупателями, которые ждут от посещения торгового центра уникального «живого» опыта в сочетании с высоким уровнем сервиса и удобства. Общая задача сегодня — вернуть людей в торговые комплексы. Сделать это можно за счет расширения диапазона предлагаемых услуг и эмоций, которые человек получает при посещении магазинов. Профессиональные УК уже давно работают над этим, задача видится вполне решаемой, ведь привычка ходить в торговые комплексы сформировалась у россиян уже давно, и она до сих пор сохранилась. В силу различных факторов торговые комплексы являются в нашей стране сильными местами притяжения, по сути своей — общественными пространствами.

– **Какие торговые комплексы сегодня Вы считаете наиболее успешными? Каковы слагаемые их успеха?**

– Если говорить, отвлекаясь от конкретных форматов, то одна из слагаемых успеха — способность к трансформации, к оперативному принятию решений, к быстрому реагированию на текущие запросы арендаторов и посетителей. Как я уже говорила, этим требованиям сегодня наиболее широко отвечают объекты под управлением профессиональных УК. Кстати, наш Комитет с момента начала пандемии проводит регулярные встречи профессиональных участников рынка, на которых мы обмениваемся информацией, делимся опытом по работе с арендаторами, а также опытом взаимодействия с региональными властями и пр.

– **Что сейчас происходит с проектом «Азбука торговой недвижимости»?**

– Проект, с одной стороны, развивается именно как азбука: мы описываем базовые принципы работы торговых комплексов, терминологию и пр. С другой стороны, в рамках проекта мы обсуждаем актуальные вопросы, делая нашу азбуку рабочим инструментом для участников рынка в текущем моменте. Мы обсуждаем и описываем происходящие на рынке трансформации, в том числе с учетом региональных специфик. Мы приглашаем всех заинтересованных присоединиться к нашему проекту, под эгидой которого на 2022 год запланированы различные мероприятия.

КАКИЕ ЦИФРОВЫЕ ТРЕНДЫ УСИЛЯТСЯ В 2022 ГОДУ?

председатель Экспертного совета РГУД по BIM, генеральный директор «ЭКСИНКО», заместитель руководителя ПК-6 в ТК400 «Производство работ в строительстве. Типовые технологические и организационные процессы»
Сергей Должников



Год от года мы задаемся этим вопросом, но хотелось бы надеяться, что в 2022 году мы будем обсуждать не усиление тех или иных трендов, а начало качественного роста внедрения технологий в строительстве, и не только — в весь период того, что называют жизненным циклом здания.

Определенный толчок к этому дан еще в марте прошедшего года, с выходом Постановления Правительства РФ от 05.03.2021 № 331 «Об установлении случая, при котором застройщиком, техническим заказчиком, лицом, обеспечивающим или осуществляющим подготовку обоснования инвестиций, и (или) лицом, ответственным за эксплуатацию объекта капитального строительства, обеспечиваются формирование и ведение информационной модели объекта капитального строительства», которое установило 1 января 2022 года отправной точкой начала практического использования технологий информационного моделирования в строительстве.

передачи информации с использованием разных форматов, использования искусственного интеллекта, виртуальной реальности, применения беспилотных механизмов и т. д. Но вместе с этим есть определенная зависимость от действующих нормативно-правовых актов и нормативно-технических документов, которые не в полной мере отвечают новым запросам. Существующие обязательные и добровольные требования к организации проектирования, строительства и эксплуатации на сегодняшний день не имеют четкого разграничения, нет единой методологии разработки правил, норм.

Цифровые тренды всем известны. Однако сегодня мы не имеем четкого понимания, какое действительное влияние оказывает совокупность разных цифровых технологий на улучшение операционных процессов, повышение коммерческой эффективности. И мне представляется, что, если мы говорим об усилении цифровых трендов, то, наверное, должен появиться новый

решений в России за прошедший год. По разным оценкам, на российском рынке сегодня есть от 500 до 750 решений для цифровизации девелопмента. Сложно выделить самых-самых из такого количества, и, наверное, мы должны все же двигаться по пути эффективности и достаточности. Масштаб внедрения не должен быть сегодня самоцелью. Можно внедрить, мы знаем — в этом нет серьезных проблем. Настоящая же проблема — мы не знаем сегодня на все 100% об эффективности и, самое главное, достаточности proptech-решений с учетом заявленных, но не подтвержденных массовым применением результатов.

Говоря о перспективах технологий информационного моделирования, proptech-стартапов в России на сегодняшний день точно можно говорить о планируемом успехе. Но, успех зависит исключительно от возможности опытного применения решений на реальных объектах капитального строительства, на разных стадиях проектирования, строительства и эксплуатации.

Можно много говорить, например, об упрощении операционной нагрузки на бизнес, но не будем забывать и о действующих нормативно-правовых и нормативно-технических актах. И любой перспективный стартап, который находится в отрыве от реалий, не приведет к успеху. Это очень важный момент, и я бы пожелал всем — и разработчикам технологий информационного моделирования, proptech-решений, и тем, кто активно внедряет технологии, использовать синергический эффект за счет слияния, интеграции со специалистами из той области деятельности, для которой разрабатывается решение.

ЕСТЬ ОПРЕДЕЛЕННАЯ ЗАВИСИМОСТЬ ОТ ДЕЙСТВУЮЩИХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ И НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ, КОТОРЫЕ НЕ В ПОЛНОЙ МЕРЕ ОТВЕЧАЮТ НОВЫМ ЗАПРОСАМ

Пока что существующие тенденции развития цифровых технологий зависят не от конъюнктуры рынка, его запросов. Есть идеи и есть технологии. Есть понимание необходимости совершенствования коммуникации между разными участниками процесса проектирования, строительства и эксплуатации, решения вопросов

тренд. Это тестирование имеющихся на рынке технологий для оценки их даже не эффективности, а достаточности. И это только первый шаг. Следующим же шагом должен быть тренд на гармонизацию существующих технологий между собой.

Нельзя не упомянуть о тренде на масштабное внедрение proptech-



председатель Экспертного совета РГУД по редевелопменту, управляющий партнер и основатель консалтинговой компании RRG **Денис Колокольников**



сопредседатель Экспертного совета РГУД по редевелопменту, директор по корпоративным коммуникациям ГК «КрашМаш» **Екатерина Иванова**



сопредседатель Экспертного совета РГУД по редевелопменту, директор ООО «Проект-консалтинг» **Виктор Перепелица**

НОВЫЕ ГРАНИ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА

Редевелопмент, реновация, реконструкция сопровождают процессы развития крупных городов уже много лет. Однако в последние годы мы наблюдаем тенденцию смены «фокуса».

Не секрет, что сегодня именно проекты «ре-» являются основным драйвером развития строительного рынка: уменьшение свободных площадок под застройку в крупных городах и тенденция к рациональному использованию пространства поддерживают эту тенденцию. Тем не менее, этот процесс в нашей стране на данный момент не отличается прозрачностью, и по этой причине затягивается и затрудняет девелоперам вход в проект.

Основные проблемы редевелопмента в нашей стране — бессистемность, отсутствие четкого плана или концепции преобразования промзон. «Подкармливают» эту проблему отсутствие достоверной информации о масштабах процесса. В большинстве городов до сих пор не существует полной устоявшейся базы данных всех промышленных площадей, что затрудняет планирование реорганизации. Собственники и управленцы компаний не стремятся афишировать положение дел, поэтому представить объективную картину проблематично: требуется доработка законодательной базы, внесение изменений в огромное количество законов, нормативов, правил.

Планирование проектов «ре-» — это достаточно сложный сам по себе процесс. Ведь помимо стандартных механизмов застройки территории,

редевелопмент может быть связан с дополнительными трудностями: сохранением исторических конструкций, сменой типа участка, необходимостью договариваться с многочисленными собственниками. Вот и получается, что многие девелоперы подходят к проектам преобразования территории с опаской.

В ближайшие пять лет мы ожидаем увидеть окончательное формирование сфер редевелопмента и комплексной реновации территорий в нашей стране, появления четких региональных программ по примеру действующих столиц. 2022 год уже порадовал нас новостью, что правительство начнет выделять субсидии регионам на создание туристической инфраструктуры в исторических центрах городов. А это значит, что мы сможем увидеть новые интересные проекты реновации исторических зданий и формирования новых туристических кластеров на базе промышленных объектов.

На этой оптимистичной ноте перейдем к разговору о трендах. Основной тренд, упомянутый в самом начале этой статьи, — это уход от монофункциональных районов (спальных, деловых, производственных) к районам, в которых можно и жить, и работать, и учиться, и проводить досуг. Пространство для строительства в крупных городах стремительно заканчивается, и на первые роли выходят различные типы «ре-».

Другим трендом последних лет стало повышение стоимости объектов исторического наследия. Этот тренд имеет две стороны: с одной стороны,

мы наблюдаем увеличение числа проектов, в которых в процессе редевелопмента первоначальная функция была сохранена или органически сочетается с добавленной в ходе «ре-». С другой — это рост стоимости объектов исторического наследия как таковых. Проекты, реализованные в «домах с историей», радуют девелоперов стабильно растущим спросом, который окупает все сложности в реализации.

Процесс подготовки территорий под строительство существенно усложняется. Сегодня для реализации новых проектов зачастую недостаточно снести здание или один из его корпусов: реализуются сложные задачи с сохранением фасадных стен и даже перенос зданий. В дальнейшем востребованность таких проектов только возрастет. В свою очередь, сноса также стали меньше бояться: постепенно формируется тенденция сноса морально устаревших зданий в пользу проектов с более высокой маржинальностью.

Сегодня проекты редевелопмента и реновации не просто преображают отдельное пространство — они становятся центром притяжения и ключом к изменению всего района. Сами проекты становятся все более сложными с архитектурной, маркетинговой и технологической точки зрения, а на спрос влияют такие факторы, как история здания и применяемые девелопером «зеленые» технологии. И именно эти тренды будут формировать облик российского «ре-».

В РЕГИОНАХ НЕ ХВАТАЕТ НОМЕРНОГО ФОНДА

председатель Комитета РГУД
по гостиничной недвижимости
Марина Павлюкевич



– Какие сегменты рынка гостиничной недвижимости развиваются сегодня активнее других?

– Зависит от города. Апарта-отели, к примеру, получили большое развитие в крупных мегаполисах, таких как Санкт-Петербург и Сочи. При этом в Северной столице на протяжении последних лет наблюдался недостаток качественного номерного фонда уровня 3*. Объекты этого сегмента, которые открылись в 2020-м и 2021-м годах, заполнили пробел лишь частично, так как с переориентацией на внутренний туризм необходимость в отелях среднеценового сегмента возросла. После начала пандемии в Петербурге большую популярность обрели также загородные комплексы.

В регионах же не хватает номерного фонда в целом. В городах, перспективных для развития туризма, актуально делать бутик-отели с индивидуальной направленностью. То есть, если это Кавказ — отель, который делает акцент на кавказском гостеприимстве, во Пскове — особое внимание русским традициям. Хотя пока что при возведении нового отеля владельцы стараются привлечь международный бренд, чтобы сразу быть узнаваемым на рынке, развивая тем самым традиционные отели определенной классности (4–5*).

– Какие объекты сегодня можно назвать наиболее перспективными?

– Здесь важно поговорить о двух видах объектов гостиничной инфраструктуры: те, что находятся непосредственно в здании гостиницы или при ней, и внешние объекты, которые связаны с гостиничной инфраструктурой города и региона в целом.

Что касается внутренних объектов, то все зависит от классности гостиницы. В пятизвездочных отелях важно развивать спа-комплексы, рестораны

с разным видом кухонь, фитнес-залы, то есть, все, что гость отеля такого класса хочет и может себе позволить включить в стоимость проживания. Для трехзвездочных отелей, конечно, спа-комплекс вовсе не обязателен, а вот наличие конференц-площадей вполне оправдано. Исключение — загородные отели, где важно рекреационное и развлекательное функциональное разнообразие. В городских же отелях турист останавливается в отеле 3* в основном для того, чтобы переночевать, позавтракать и отправиться осматривать достопримечательности. В этих отелях большую ценность имеют объекты, которые предоставляют сервис вроде прачечной, химчистки, в отдельных комплексах будет востребован коворкинг.

Что касается сторонних сервисов — к ним относятся, к примеру, аренда машины. Такая, казалось бы, простая вещь, которая важна для путешественников, но услугу такого рода без проблем можно встретить только в крупных городах России. Появление бизнеса, который будет способствовать развитию туризма в регионах, должно поддерживаться местными властями.

онов с потрясающими видами природы, которые при должном внимании к развитию гостиничной и транспортной инфраструктуры в регионе, могут составить конкуренцию нынешним туристическим центрам.

– Каковы планы Вашего Комитета на 2022 год?

– В данный момент мы работаем над формированием состава Комитета, ведем переговоры с активными представителями гостиничной отрасли, которые открыты к обмену знаниями и готовы к сотрудничеству. В этом году мы бы хотели уделить отдельное внимание организации и проведению практических семинаров и мероприятий.

Безусловно, одна из важных тем, которой мы намерены уделить внимание в работе Комитета, — обсуждаемый с прошлого года законопроект об апартаментах, который должен быть принят в этом году. Есть вероятность, что документ будет рамочным, а решение по конкретным проектам делегируют на региональный уровень. В таком случае, полезно организовать совместную работу представителей апарта-отелей по взаимодействию с местными органами власти. Кроме

В ГОРОДАХ, ПЕРСПЕКТИВНЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТУРИЗМА, АКТУАЛЬНО ДЕЛАТЬ БУТИК-ОТЕЛИ С ИНДИВИДУАЛЬНОЙ НАПРАВЛЕННОСТЬЮ

– Основные туристические центры России известны, а какие регионы и города сейчас ждут развитие?

– Помимо Санкт-Петербурга, Москвы и Сочи, — это Екатеринбург, Владивосток, Казань. Я бы также назвала Крым, Минеральные Воды, Волгоград, остров Сахалин, Алтай и Карелию. В России огромное количество городов и реги-

этого, для всего сегмента насущным вопросом является поиск и обучение персонала, повышение квалификации работников. Здесь тоже будет полезным обмен опытом, поскольку проблема стоит глобальная и кадров не хватает катастрофически.



НАСТУПИЛО ВРЕМЯ «ИНДИВИДУАЛЬНОГО» ПОДХОДА К УПРАВЛЕНИЮ

генеральный директор
управляющей компании Profit Management
Евгений Гуменюк

– С какими показателями Profit Management начинает 2022 год?

– 2021 год стал знаковым для Profit Management. Компания вышла на принципиально новый уровень. В настоящее время под нашим управлением находятся 7 объектов с общими параметрами GBA более 60 000 кв. м и 6 проектов на стадии реализации GBA более 100 000 кв. м. Все они расположены в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

В основном портфеле управляющей компании Profit Management — торгово-развлекательные комплексы и мебельные центры.

Первым можно назвать ТК «Солнечный» на пр. Ветеранов, д. 169, корп. 4. В 2021 году мы осуществили реконструкцию третьего этажа. На смену 20 арендаторам мебельного сегмента открылись первый в ЖК «Солнечный город» фитнес-клуб Evergest, первый в Санкт-Петербурге музей инoplanетной жизни «Галактиориум» и магазин обуви и аксессуаров федеральной сети Kari.

Компания Profit Management также выступила эксклюзивным консультантом инвестиционной сделки по продаже ТРК «Пилот» в Гатчине, с июня 2021 года осуществляет коммерческое управление, техническое обслуживание и маркетинговое сопровождение проекта.

В настоящее время ведется активная работа по реконцепции комплекса. Основная задача в том, чтобы ТРК «Пилот» стал местом любимого шоппинга и семейного времяпрепровождения, «третьим местом» для жителей и гостей Гатчины. Для этого на прилегающей территории открыли первый в Гатчине уличный фудхолл, привлекли международный польский бренд SiNSAY (магазин стал первым в Ленинградской области), в новом формате открылись DNS и второй в Ленинградской области «Kari Гипер», в течение четырех дней сформировали догово-

ренности и 8 декабря 2021 года открыли новый супермаркет сети «Вкустер». На 2022-й запланирована частичная реконструкция комплекса для более комфортного взаимодействия с посетителями. Параметры проекта: GBA — 20 790 кв. м, GLA — 15 830 кв. м.

Я бы хотел выделить новый мебельно-выставочный центр на пр. Буденного, д. 1, его уникальный современный дизайн интерьеров и экстерьеров с панорамным остеклением, зонирование этажей по товарным группам, лифты и эскалаторы, современное технологическое обеспечение — все вместе образуют комфортное место для совершения покупок. На сегодняшний день на 30% площадей подписаны BTS. Параметры проекта: GBA — 30 170 кв. м, GLA — 17 173 кв. м.

– Как Вы охарактеризуете текущую ситуацию на рынке управления коммерческой недвижимостью в Петербурге и Ленобласти?

– COVID значительно приостановил темпы прироста качественных торговых площадей в Петербурге и Ленобласти. Есть надежда, что в 2022 году начнется «оттепель».

Некоторые объекты сменили своих собственников. Отчетливо видны предпосылки для глубокой реконцепции ТК, открытых 7–8 лет назад. Объекты на стадии реализации трансформируются: корректируются концепции с учетом текущих реалий и запросов, пересматриваются планировки, девелоперы все чаще привносят «эмоциональную» составляющую.

Как показывает история, есть игроки рынка, которые рискуют в кризис, затем снимают сливки, мы из их числа.

– Как УК может выделиться среди конкурентов?

– У большинства крупных УК, в чьих портфелях сосредоточено большое количество объектов, как правило, сформирован стандартный и «укруп-

ненный» подход к управлению. Они менее мобильны и чувствительны к быстро меняющейся ситуации.

У средних игроков рынка применяемый инструментарий намного шире. Мы имеем возможность подойти индивидуально абсолютно к каждому проекту: учитывать его особенности, запросы посетителей, локально выстраивать маркетинговую политику.

– Как изменится рынок в 2022 году и к чему стоит готовиться собственникам?

– Пандемия обозначила вектор изменений, особенно среди ТРК, старые механизмы взаимодействия с посетителями в новых условиях уже не работают и требуют глубокой модернизации. Большое количество людей перешло на покупку товаров как первой необходимости, так и бытовой техники, и одежды в онлайн. Теперь, чтобы привлечь покупателя/посетителя, необходимо сформировать качественный пул арендаторов, обеспечить безопасность и комфортное нахождение в ТРК. Нужно дарить эмоции и впечатления, создать место для досуга даже в проекте районного формата, сделать так, чтобы посетитель чувствовал заботу о себе, быть с ним на одной волне и всегда на связи. И, конечно, улучшаться каждый день.

Наступило время «индивидуального» подхода к управлению. Чем быстрее на эти кардинальные изменения отреагируют собственники, тем меньше будут потери и тем устойчивее будут их проекты к изменениям в будущем.

Profit Management
8 (952) 249-55-66
www.profitmanagement.ru

**КАТАЛОГ
КОМПАНИЙ
ГИЛЬДИИ**

**ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА
ГИЛЬДИИ**

**СТАТИСТИКА
РЫНКОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**



ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

АНГАРСК



АНГАРСКИЙ ТЕХНОПАРК

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ
Россия, Ангарск, 665821,
290 квартал, стр. 1/1
8 (3955) 69-42-15
info@tp38.ru
www.tp38.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

БАРНАУЛ



АЛГОРИТМ, ИНВЕСТИЦИОННО- СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ЗАСТРОЙЩИК,
СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА
Россия, Барнаул, 656049,
Социалистический пр., д. 54
8 (3852) 72-00-82
720082@list.ru
www.alg22.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

ВЛАДИВОСТОК



ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

УПРАВЛЕНИЕ, ИНВЕСТИЦИИ, БРОКЕРИДЖ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ
Россия, Владивосток, 690003,
ул. Бестужева, д. 21, лит. А
8 (423) 251-48-18
office@realtydv.ru
www.dvcun.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

ВОРОНЕЖ

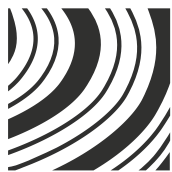


ИНВЕСТ ОЦЕНКА АГК «ИНВЕСТОЦЕНКА», ООО

ОЦЕНКА, АНАЛИТИКА
Россия, Воронеж, 394018,
ул. Фридриха Энгельса, д. 56, оф. 18
8 (473) 232-25-01
info@investocenka.ru
www.investocenka.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

ВЕЛИКИЙ НОВГОРОД



Волховец

ВОЛХОВЕЦ, ПК, ООО

ПРОИЗВОДСТВО И ПРОДАЖА
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ДВЕРЕЙ
И ИНТЕРЬЕРНЫХ РЕШЕНИЙ
Россия, Великий Новгород, 173008,
Сырково ш., д. 24
8 (8162) 94-46-40
corp@volhovet.natm.ru
www.volhovet.ru

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

ЕКАТЕРИНБУРГ



CROSS DEVELOPMENT GROUP

ДЕВЕЛОПМЕНТ, УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ

Россия, Екатеринбург, 620100,
ул. Ткачей, д. 23
8 (343) 310-10-28
info@cross-dev.ru
www.cross-dev.ru



PROFITBASE

КОНСАЛТИНГ, МАРКЕТИНГ И PR,
IT И ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ

Россия, Екатеринбург, 620075,
ул. Малышева, д. 71
8 (343) 236-65-47
info@profitbase.ru
www.profitbase.ru



RED, ГК

УПРАВЛЕНИЕ, БРОКЕРИДЖ, КОНСАЛТИНГ

Россия, Екатеринбург, 620043,
ул. Репина, д. 93
8 (800) 500-85-27
info@red-group.ru
www.red-group.ru



АТОМСТРОЙКОМПЛЕКС

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ

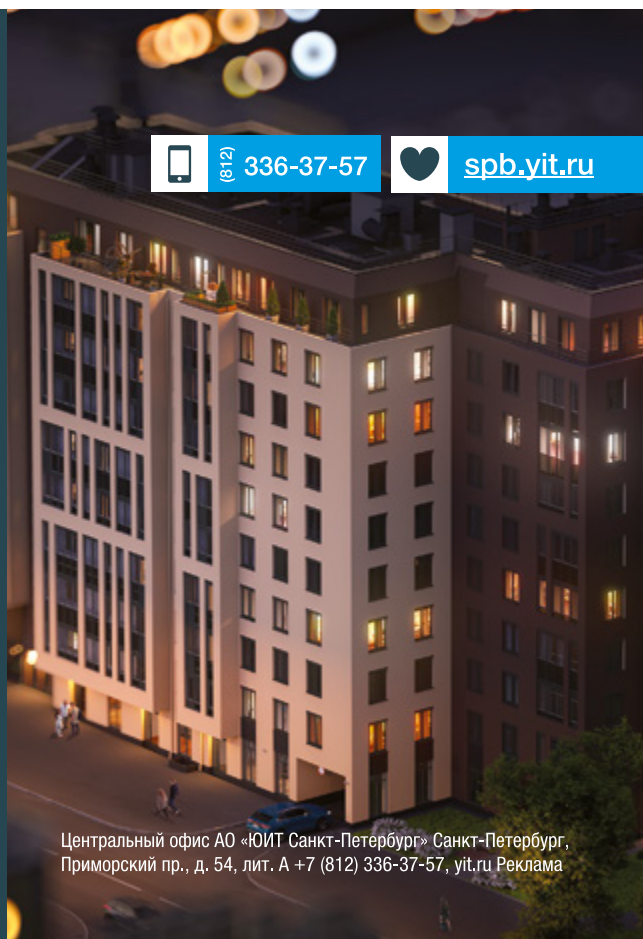
Россия, Екатеринбург, 620075,
ул. Белинского, д. 39
8 (343) 311-89-89
mail@atomsk.ru
www.atomsk.ru



Финская девелоперская
компания приобретет
земельные участки под
жилищное строительство

В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ,
ЕКАТЕРИНБУРГЕ,
ТЮМЕНИ, КАЗАНИ

+7 (921) 932 35 30
Anna.Smolnaya@yit.ru



(812) 336-37-57

spb.yit.ru

Центральный офис АО «ЮИТ Санкт-Петербург» Санкт-Петербург,
Приморский пр., д. 54, лит. А +7 (812) 336-37-57, yit.ru Реклама

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

ЕКАТЕРИНБУРГ



БРУСНИКА

БРУСНИКА

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО
Россия, Екатеринбург, 620075,
ул. Малышева, д. 51, оф. 37/05
8 (343) 317-14-09
k.kosoulina@brusnika.ru
www.brusnika.ru



ВЕЛИКАН, ООО

АРЕНДА, УПРАВЛЕНИЕ
Россия, Екатеринбург, 620072,
ул. 40-летия Комсомола, д. 38н
8 (343) 30-20-800
uk@gulliver2008.ru
www.gulliver2008.ru



ГРИНВИЧ, ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО
Россия, Екатеринбург, 620014,
ул. 8 Марта, д. 46
8 (343) 222-73-73
2227373@grinvich.ru
www.grinvich.ru



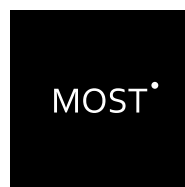
КОРИН, ООО

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ
Россия, Екатеринбург, 620026,
ул. Луначарского, д. 81, оф. 100
8 (343) 350-38-45
info@quorus-ms.ru
www.quorus-ms.ru



ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-УРАЛ, ЗАО

ДЕВЕЛОПМЕНТ
Россия, Екатеринбург, 620072,
ул. 40-летия Комсомола, д. 34
8 (343) 317-08-76
dp@lsrgroup.ru
www.lsrural.ru



МОСТ, УК

КОНСАЛТИНГ, УПРАВЛЕНИЕ
Россия, Екатеринбург, 620109,
ул. Крауля, д. 9А, оф. 401
8 (343) 287-40-40
info@ukmost.com
www.ukmost.com



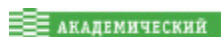
ПЕРВОСТРОИТЕЛЬ, ДК

СТРОИТЕЛЬСТВО, ДЕВЕЛОПМЕНТ
Россия, Екатеринбург, 620078,
ул. Мира, д. 39
8 (343) 375-13-60
info@pervostroitel.ru
www.pervostroitel.ru



ПРАКТИКА, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО,
УПРАВЛЕНИЕ
Россия, Екатеринбург, 620142,
ул. 8 Марта, д. 49, оф. 401
8 (343) 287-99-55
info@gk-praktika.ru
www.gk-praktika.ru



РСГ-АКАДЕМИЧЕСКОЕ, АО

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ
Россия, Екатеринбург, 620105,
пр. Академика Сахарова, д. 57
8 (343) 289-02-59
akademicheskij@kortros.ru
www.akademicheskij.org



СКМ ДЕВЕЛОПМЕНТ, ООО

ДЕВЕЛОПМЕНТ, УПРАВЛЕНИЕ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ
Россия, Екатеринбург, 620137,
Академическая ул., д. 18, оф. 329
8 (343) 376-28-39
scmd@scm.ru
www.scm-d.ru

ГЛАВНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ — ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ



заместитель главы Екатеринбурга
Рустам Гальямов

– Как развивается рынок недвижимости Екатеринбурга сегодня? Какие проекты актуальны для местных застройщиков в настоящее время?

– Екатеринбург в сфере девелопмента развивается достаточно активно и гармонично. Это касается и различных сегментов рынка недвижимости, а также социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Понятно, что наиболее активно и динамично развивается рынок жилищного строительства. Объем ввода в 2021 году — 1,523 млн кв. м. В городе работают сильные региональные (Атомстройкомплекс, Форум-групп, ТЭН, PRINZIP, СтройТЭК, Астра, Аконс, УГМК, Малышева-73, Виктория и др.) и федеральные игроки (Ренова, Группа ЛСР, ПИК, Брусника, ЮИТ и др.). В сфере коммерческой недвижимости наибольший по-

тенциал и активность — в создании логистических центров и складской недвижимости.

Главное направление девелопмента в Екатеринбурге сегодня — проекты комплексного развития территорий: «Академический» (РЕНОВА-СтройГруп), «Солнечный» (Форум-групп), «Большой Исток» (PRINZIP), «Новокольцовский» (Синара) и ряд других.

– Какие события будут влиять на местный рынок в 2023 году?

– Стратегически важным является строительство объектов, приуроченных к празднованию в 2023 году 300-летия Екатеринбурга, а также к проведению в столице Урала летней Универсиады-2023. В первую очередь, это возведение Деревни Универсиады, которая по окончании соревнований

станет новым кампусом Уральского федерального университета и откроет для дальнейшего комплексного освоения район Новокольцовский.

– В каких проектах и инвесторах сейчас заинтересован Екатеринбург?

– Город и регион заинтересованы в компетентных партнерах, которые готовы строить арендное жилье. Широкое поле деятельности есть для тех, кто имеет большой опыт в индустриальном строительстве жилья, может обеспечить низкую себестоимость, высокое качество и большие объемы комфортного массового жилищного строительства.

Екатеринбург стабильно привлекает инвесторов, застройщиков, банковские структуры как динамично развивающийся мегаполис с диверсифицированной экономикой, высоким уровнем доходов населения, качественной городской средой, наличием большого количества сильных вузов (таких как Уральский федеральный университет) и, соответственно, хорошо подготовленными квалифицированными кадрами для многих отраслей экономики. Это один из немногих мегаполисов страны, имеющих положительную демографическую динамику. И, что очень важно, многолетнее успешное конструктивное взаимодействие Администрации города и Правительства региона с девелоперским сообществом.

Показателем эффективности работы нашего девелоперского сообщества, безусловно, является ежегодное проведение в Екатеринбурге крупнейшего статусного Международного форума и выставки 100+TechnoBuild, соорганизатором которого выступает Минстрой России.

ШИРОКОЕ ПОЛЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЕСТЬ ДЛЯ ТЕХ, КТО ИМЕЕТ БОЛЬШОЙ ОПЫТ В ИНДУСТРИАЛЬНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ



© forum-100.ru

ЕКАТЕРИНБУРГ



Екатеринбург — столица Уральского федерального округа, крупнейший центр Уральского региона, четвертый по численности город в России. Город со сбалансированной постиндустриальной экономикой и устойчивой динамикой развития рынка жилья.

1,53 млн чел.

Прирост жителей за 5 лет:

+3,4%

Данные Росстата за 2021 г.

6 млн чел.

Пассажиропоток
аэропорта Кольцово
в 2021 году

61,5 тыс. руб.

Средняя заработная плата
в Екатеринбурге
в 1–3 кв. 2021 года

ОБЪЕМ И СТРУКТУРА СТРОИТЕЛЬСТВА

По данным ЕИСЖС, в январе 2022 года в Свердловской области строилось 3,4 млн кв. м жилья, из которых, 3,2 млн кв. м в Екатеринбурге. Структура строящегося жилья в регионе смещена в сторону малогабаритного жилья, но не так сильно, как в других городах. На долю студий и 1-комнатных квартир приходится 55% всех строящихся квартир.

За 2021 год объем строящегося жилья в Свердловской области вырос на 19,4% при общероссийском изменении +4,7%.

Крупнейшие застройщики региона сформированы преимущественно местными компаниями.

СДЕЛКИ

По статистике Росреестра, с января по декабрь 2021 года в Свердловской области зарегистрировано 32,4 тыс. договоров долевого участия в строительстве жилья и нежилых помещений (апартаментов, машино-мест, коммерческих помещений) в новостройках.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Екатеринбург — один из самых развитых рынков жилья в стране с широкой качественной дифференциацией строящегося жилья. Город находится на 4-м месте в стране по объему строящегося жилья, уступая лишь Москве, Санкт-Петербургу и Краснодару.

Цены на жилье в 2021 году в Екатеринбурге выросли на 20%. Этот не очень высокий показатель, по сравнению с другими городами, связан с развитым первичным рынком и рекордно высоким предложением на рынке новостроек.

Ввод жилья

За 2021 год в Екатеринбурге было построено 1,5 млн кв. м — максимальный показатель за все время. В предыдущие периоды в городе вводилось около 1–1,3 млн кв. м жилья, большинство из которого — многоквартирные дома. В Свердловской области в 2021 году построили рекордные 2,9 млн кв. м жилья, что на 18% превышает итоги предыдущего года. По данным ЕИСЖС, ожидаемые показатели ввода на 2022–2023 гг. на основании строящихся объектов — 1,2–1,4 млн кв. м ежегодно.

3,2 млн кв. м

Объем строящегося жилья
Екатеринбурга

106 тыс. руб.

Средняя цена 1 кв. м
на первичном рынке
Екатеринбурга

94 тыс. руб.

Средняя цена 1 кв. м
на вторичном рынке
Екатеринбурга

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок офисов Екатеринбурга встретил 2022 год дефицитом качественных свободных площадей. По итогам III квартала 2021 года, уровень вакансий, по данным УПН, составлял всего 4–5%. Высокий спрос отмечается как на крупные блоки, которых практически нет, так и на небольшие офисы. С III квартала 2020 года по III квартал 2021 года ставки на рынке аренды выросли на 10–15%, рост цен продажи составил 15–20%.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным Knight Frank, Екатеринбург занимает второе место в стране по обеспеченности жителей торговыми площадями с показателем 684 кв. м на 1000 жителей, уступая только Самаре. В ноябре 2021 года в Екатеринбурге открылся ТРЦ Veer Mall (GLA 76 000 кв. м). На 2022 год запланировано открытие ТЦ Enter.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным Colliers, в 2021 году в Екатеринбурге было введено 150 тыс. кв. м складских площадей. По этому показателю город занимает первое место среди регионов (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга). Крупнейшей сделкой по итогам года стала аренда онлайн-ритейлером «Яндекс.Маркет» 51 250 кв. м в складском комплексе «Ролси». В городе, по данным Colliers, свободно 5% складских площадей — относительно высокий показатель обусловлен высоким показателем ввода новых складских комплексов. Средние ставки аренды на качественные склады составляют 4150 руб./кв. м в год.

На 2022 год запланировано открытие фулфилмент-центра «AliExpress Россия» площадью около 74 тыс. кв. м, «PNK Парк Березовский» («Детский мир») от PNK Group площадью 63 220 кв. м и складского комплекса «Седельниково» от ООО «ЕГСК» площадью 51 624 кв. м.

ТОП-10 ЗАСТРОЙЩИКОВ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОБЪЕМАМ ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА 01.01.2022 ГОДА

Застройщик	Объем строительства, кв. м	Доля рынка в регионе, %
ГК «Кортрос»	312 659	7,84
Атомстройкомплекс	285 131	7,15
TEN Девелопмент	224 450	5,65
Астра	214 873	5,39
Холдинг «Форум-групп»	173 079	4,34
ПИК	168 964	4,23
Группа ЛСР	161 455	4,05
PRINZIP	153 705	3,85
Брусника	130 019	3,26
УГМК-Застройщик	117 096	2,93

Источник: ЕРЗ

РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Показатель	Значение	Изменение за год, %
Общая задолженность по ипотеке, млн руб.	360 324	+22,7
Общая задолженность по ипотеке по ДДУ, млн руб.	79 637	+31,0
Средний размер кредита по ипотеке, млн руб.	2,74	+16,5
Средний размер кредита по ипотеке по ДДУ, млн руб.	3,27	+8,2
Средняя ставка кредита по ипотеке, %	8,04	+0,56 п. п.
Средняя ставка кредита по ипотеке по ДДУ, %	6,25	0,16 п. п.

Данные ЦБ

АКТУАЛЬНЫЙ КОММЕНТАРИЙ

Михаил Хорьков,
директор
ООО «ХОД Консалтинг»,
руководитель аналитической
службы УПН



Рынок жилья Екатеринбурга в 2021-м оставался активным на протяжении всего года. Число новостроек в городе выросло до максимальных показателей, покупатели были готовы покупать все, что есть на рынке, несмотря на существенный рост цен.

Строительная активность после провала в 2020 году очень быстро восстановилась, девелоперы динамично выводили на рынок новые проекты с конца 2020 года. За прошедший 2021 год в Екатеринбурге было заложено 1,8 млн кв. м жилья — так много новых проектов за один год еще никогда не начинали.

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

ЕКАТЕРИНБУРГ



ФОРУМ-ГРУПП

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Екатеринбург, 620014,
ул. Радищева, д. 25
8 (343) 215-92-20
sectet@forum-gd.ru
www.forum-gd.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

ИРКУТСК



ВОСТОК ЦЕНТР ИРКУТСК

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Иркутск, 664009,
Космический проезд, д. 1/1, оф. 1
8 (3952) 22-77-77
info@vc-irkutsk.ru
www.востокцентриркутск.рф



ВОСТСИБСТРОЙ

ВОСТСИБСТРОЙ, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО,
УПРАВЛЕНИЕ

Россия, Иркутск, 664075,
Байкальская ул., д. 202
8 (3952) 43-06-00
office@vostsibstroy.ru
www.vssdom.ru



АКТИВ, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ

Россия, Иркутск, 664007,
ул. Октябрьской Революции, д. 1
8 (3952) 55-44-33
info@irkutskcity.ru
www.irkutskcity.ru



НОВАЦИЯ

МАРКЕТИНГ, КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ

Россия, Иркутск, 664022,
Дальневосточная ул., д. 4
8 (3952) 622-905
622-905@mail.ru



СИСТЕМА АМТ, УК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО

Россия, Иркутск, 664007,
ул. Карла Маркса, д. 40, оф. 201
8 (3952) 55-96-41
info@systemamt.ru
www.systemamt.ru

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

ЧТОБЫ ОСТАВАТЬСЯ НА МЕСТЕ, НАДО БЕЖАТЬ ИЗО ВСЕХ СИЛ

министр экономического развития
и промышленности Иркутской области
Наталья Гершун



– Какие отрасли экономики Иркутской области сегодня наиболее привлекательны для инвесторов?

– Иркутская область традиционно занимает высокие позиции среди субъектов РФ по объему привлеченных инвестиций. По итогам 2020 года мы были в первой десятке. По предварительным данным, в 2021 году объем инвестиций в основной капитал составит 444 млрд рублей. Основной объем обеспечивают крупные промышленные предприятия, которые инвестируют в модернизацию, развитие и создание новых проектов. Малый и средний бизнес вкладывается в туризм, малотоннажную химию, производство стройматериалов.

Отдельно отмечу жилой сектор. В Иркутской области достаточно высокие заработные платы, среднедушевой доход, при этом существует дефицит современного комфортного жилья. Это провоцирует рост стоимости новой недвижимости. Проекты даже на невысокой стадии привлекают огромный интерес. Поэтому инвесторам, готовым предложить качественный конкурентоспособный продукт, нужно присмотреться к Иркутской области.

– Как развивается туризм?

– Байкал и уникальные природные ландшафты у его берегов всегда привлекали туристов. Пандемия внесла коррективы, практически «обнулив» иностранный турпоток, но увеличив в разы внутренний. Инвесторы, чувствуя возрастающий спрос среди российского туриста, обратили внимание на индустрию гостеприимства в нашем регионе.

Работать вблизи памятника природы, охраняемого ЮНЕСКО, довольно непросто. Действует достаточно жесткое природоохранное, экологическое законодательство. Однако мы можем предложить совершенно особые условия ведения бизнеса. Например, в Байкальске действует особая экономическая зона туристско-рекреацион-

ного типа. На ее территории льготный режим налогообложения: 0% — по налогу на имущество и снижение до 13,5% — по налогу на прибыль. Но главное преимущество ОЭЗ «Ворота Байкала» в том, что инвестор получает готовую инфраструктуру до границ участка, а сам участок предоставляется по льготной арендной ставке. В настоящее время в ОЭЗ ведут деятельность 8 резидентов, еще с 4 планируется заключить соглашения в ближайшее время. Если интерес будет продолжать расти, будет рассматриваться вопрос об увеличении ее площади.

– Есть ли у инвесторов интерес к логистическим проектам?

– Потенциал развития транспортно-логистической отрасли в Иркутской области крайне высок. Наш регион имеет выгодное географическое расположение: вблизи крупнейшего мирового рынка сбыта — КНР, а также динамично развивающейся Монголии. Города Иркутской области являются довольно значимыми транспортными узлами, связывающими Центральную Россию с Дальним Востоком. По территории области проходят Транссиб и БАМ. На сегодняшний день порядка 5 крупных компаний развивают проекты по строительству транспортно-логистических комплексов. Мы рассчитываем на кратное увеличение проектов в ближайшем будущем.

– Как организована работа с инвесторами в Иркутской области?

– Она выстроена по стандарту Агентства стратегических инициатив и по принципу «единого окна». За взаимодействие с бизнесом отвечает Корпорация развития. Менеджеры сопровождают инвесторов на всех этапах реализации проектов, помогают с подбором участков, территорий для редевелопмента, способствуют решению вопросов с подключением к энергосетям, консультируют по вопросам разрешительной документации и многое другое.

В 2021 году мы тщательно оценили существующие процедуры. Не только собрали обратную связь от бизнеса, но и изучили опыт субъектов, которые находятся в топе национального инвестиционного рейтинга. По итогам этой работы полностью пересмотрены процедуры взаимодействия с инвесторами, они стали более гибкими, адресными, надеемся, более эффективными.

– Какие механизмы поддержки инвесторов сейчас разрабатываются?

– Все субъекты конкурируют за инвестиционный капитал. Недостаточно сформировать пакет мер поддержки, необходимо постоянно совершенствовать механизмы взаимодействия. Именно поэтому мы постоянно совершенствуем законодательство, нефинансовые и финансовые меры поддержки, в том числе адресно отвечая на запросы инвесторов. В течение 2021 года мы формировали новый пул законов, которые в ближайшее время будут переданы на утверждение Законодательного Собрания. Во-первых, это системный закон об инвестиционной политике, который аккумулирует все имеющиеся меры поддержки и прописывает правила работы с инвесторами. Во-вторых, мы проработали новую схему предоставления участков под инвестпроекты без торгов. Ранее получить землю целевым образом можно было под крупные проекты (от 2 млрд рублей) и только по направлению обрабатывающей промышленности, мы намерены расширить перечень и существенно снизить порог объема инвестиций. Плюс совершенствуем налоговое законодательство, в конце 2021 года был принят ряд законов, касающихся налога на прибыль и имущество. И самое главное — Иркутская область в конце 2021 года утвердила Стратегию развития до 2036 года, где особое внимание уделено развитию промышленных комплексов и инвестиционному климату.

ИРКУТСК



Иркутск — шестой по величине город Сибири — расположен на берегах реки Ангары, в 63 км от озера Байкал. Крупный административный, промышленный, торговый, культурный, образовательный и научный центр Восточной Сибири. Через Иркутск проходит Транссибирская железнодорожная магистраль.

617,5 тыс. чел.

Прирост жителей за 5 лет:

-5 тыс. чел.

Данные Росстата за 2021 г.

2,07 млн чел.

Пассажиропоток
аэропорта Иркутска
в 2021 году
в 2019 году:

2,43 млн чел.

55,3 тыс. руб.

Средняя заработная плата
в Иркутской области
в октябре 2021 года

кутской области. При этом, по данным на начало 2022 года, в пяти городах Иркутской области определены площадки для комплексного развития территорий (в Усолье-Сибирском, Нижнеудинске, Усть-Куте, Шелехове и Братске) общей площадью 75,5 га, суммарно под строительство около 200 тыс. кв. м.

Средняя стоимость квадратного метра в новостройках Иркутска за 2021 год выросла на 24%. Вторичное жилье подорожало на 21%. В 2020 году цены на квартиры в строящихся домах выросли на 27%, на вторичное жилье — на 22%.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Для рынка жилищного строительства Иркутской области характерно активное строительство индивидуальных домов. Квартир в строящихся многоквартирных домах на рынке недоста-

точно. В 2021 году общий объем введенного в Иркутской области жилья в многоквартирных домах уменьшился на 35% в сравнении с 2020 годом. Тенденция продолжится, прогнозируют в Министерстве строительства Ир-

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

ВВОД ЖИЛЬЯ

По итогам 2021 года в Иркутской области введено 1,204 млн кв. м (многоквартирные дома общей площадью 296 тыс. кв. м, индивидуальные — 908 тыс. кв. м). Это на 8% больше, чем было запланировано, и на 8,9% больше, чем годом ранее. 84% от общего объема введенного жилья — на территории Иркутска, Ангарска, а также Иркутского и Шелеховского районов. В 2022 году в области планируется ввести 1,115 млн кв. м жилья. Объем строящегося жилья в Иркутской области на начало 2021 года — 807 тыс. кв. м.

По данным ЕИСЖС, ожидаемые показатели ввода на 2022-й и 2023-й в Иркутской области на основании строящихся объектов составят 365 тыс. кв. м и 299 тыс. кв. м соответственно. В Иркутске — 253 тыс. кв. м и 217 тыс. кв. м соответственно.

ОБЪЕМ И СТРУКТУРА СТРОИТЕЛЬСТВА

По данным наш.дом.рф, в январе 2022 года в Иркутске строилось 0,586 млн кв. м жилья. По типу квартир в общем объеме в Иркутской области лидируют однокомнатные (8 278 из 15 685), по общей площади — метражом 35–45 кв. м (на втором месте — квартиры площадью 55–70 кв. м).

Общий объем строящегося жилья в Иркутске на начало 2021 года — 0,392 млн кв. м. Общероссийское изменение за этот период составляет +4,7%.

Крупнейшие застройщики региона сформированы на данный момент исключительно местными компаниями (40 компаний из топ-40 по объемам строительства на начало 2022 года, по данным ЕРЗ).

СДЕЛКИ

По данным Росреестра Иркутской области, в 2021 году в регионе оформлено более 5800 договоров долевого участия в строительстве. По сравнению с 2020 годом интерес к долевым строительству в Иркутской области вырос на 3%.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Объем ввода офисных площадей в Иркутске находится на крайне низком

586 тыс. кв. м
Объем строящегося жилья в Иркутске

96,7 тыс. руб.
Средняя цена предложения 1 кв. м на первичном рынке Иркутской области

69,1 тыс. руб.
Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке Иркутской области

ТОП-5 ЗАСТРОЙЩИКОВ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ НА НАЧАЛО 2022 ГОДА

Застройщик	Текущий объем строительства, кв. м	Доля в регионе, %
ГК «Новый город»	130 953	16,07
ГК «ВостСибСтрой»	62 212	7,63
НОРД-ВЕСТ	36 000	4,42
ФСК «ДомСтрой»	33 006	4,05
Гранд-Строй	30 616	3,76

Данные: ЕРЗ

ПОКАЗАТЕЛИ ПО ИПОТЕКЕ, ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ

Показатель	По итогам 2020 года	По итогам 2021 года
Общая задолженность по ипотеке, млн руб.	140 302	173 366
Общая задолженность по ипотеке по ДДУ, млн руб.	18 136	23 246
Средний размер кредита по ипотеке, млн руб.	2,34	2,86
Средний размер кредита по ипотеке по ДДУ, млн руб.	2,87	3,69
Средняя ставка кредита по ипотеке, %	7,65	8,47
Средняя ставка кредита по ипотеке по ДДУ, %	5,93	6,63

Источник: Центральный банк РФ

уровне. Низкий уровень девелопмента объясняется невысоким спросом. В ближайшие годы ситуация, возможно, изменится, поскольку в 2021 году на Цесовской набережной в Иркутске началось строительство головного офиса En+ Group. Его открытие может привести к оживлению рынка в связи с появлением спроса со стороны дочерних компаний и контрагентов En+ Group. Площадь делового центра составит 4,1 тыс. кв. м, его сдача в эксплуатацию запланирована на второй квартал 2022 года. Здание будет построено в соответствии

с международными экологическими стандартами. Объем инвестиций в строительство составит 500 млн рублей. Комплексный проект предусматривает благоустройство набережной Ангары.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В июне 2021 года глава Иркутска Сергей Липин на ПМЭФ провел переговоры с владелицей Wildberries Татьяной Бакальчук по проекту строительства в Шелехове логистического центра интернет-магазина Wildberries.

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

КАЛИНИНГРАД



ГАММА ИНВЕСТ ГРУПП

ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ
Россия, Калининград, 236022,
Театральная ул., д. 30, оф. 313
8 (4012) 616-800
mail@gammainvest.com
www.gammainvest.com

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

КЕМЕРОВО



СПИК

ДЕВЕЛОПМЕНТ
Россия, Кемерово, 650000,
ул. Мичурина, д. 13
8 (3842) 670-538
office@spik.pro
www.spik.pro

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

КРАСНОДАР



ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР AVM-ORSETTO

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ
Россия, Краснодар, 350059,
Уральская ул., д. 75/1
8 (861) 212-67-71
simonenko@avm-office.ru
www.avm-office.ru



АВА, ГК

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ЗАСТРОЙЩИК
Россия, Краснодар, 350066,
Бородинская ул., д. 14
8 (800) 222-00-10
info@avagroup.ru
www.avagroup.ru



КОНКОРДИЯ

КОНСАЛТИНГ, ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ, БРОКЕРИДЖ
Россия, Краснодар, 350000,
Красная ул., д. 111
8 (861) 251-69-69
concordia91@yandex.ru
www.concordia91.ru

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

КРАСНОЯРСК



Региональная
Девелоперская
Компания

РЕГИОНАЛЬНАЯ ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ,
ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ
Россия, Красноярск, 660093,
Семафорная ул., д. 219, оф. 202, 204
8 (391) 206-11-73
info@rdk-kr.ru



PROFIT LAB, ООО

КОНСАЛТИНГ, ДЕВЕЛОПМЕНТ
Россия, Красноярск, 660075,
ул. Маерчака, д. 10, оф. 16-05
8 (804) 333-09-19
profit@profit-lab.ru
www.profit-lab.ru

SETEVIE *агенсу*

Профессиональный маркетинг недвижимости

Strategy · Digital-marketing
SMM · PR & Event · Design · Special projects

setevie.com

300+
успешно
реализованных
проектов

10 лет
результативной
работы

4,5 года
средний период нашего
сотрудничества с клиентами

НАМ ДОВЕРЯЮТ

МОСКВА
Пресненская наб., 12,
Башня Федерация Восток, эт. 18, Workki City
8 (495) 790-90-16

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
Новочеркасский пр., 33,
корп. 2, лит. А
8 (812) 987-66-33

SETEVIE_AGENCY
 SETEVIE.AGENCY
 SETEVIE

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

МОСКВА

AECOM AECOM

КОНСАЛТИНГ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
ИНЖИНИРИНГ, СТРОИТЕЛЬСТВО
Россия, Москва, 105120,
2-й Сыромятнинский пер., д. 1
8 (495) 783-73-60
reception.moscow@aecom.com
<https://aecom.com/ru/>

azimut AZIMUT HOTELS COMPANY HOTELS

УПРАВЛЕНИЕ ГОСТИНИЧНОЙ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ
Россия, Москва, 129110,
Олимпийский пр., д. 18/1
8 (495) 994-44-50
info@azimuthotels.com
www.azimuthotels.com

AVISON YOUNG

AVISON YOUNG RUSSIA, OOO

КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ, ИНВЕСТИЦИОННЫЕ
СДЕЛКИ В КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
Россия, Москва, 109240,
Николаянская ул., д. 13, стр. 17
8 (495) 797-44-01
info.ru@avisonyoung.com
www.avisonyoung.ru
www.ayru.ru

Компания существует с 1993 года. До 2021 года — под брендом GVA Sawyer. С июля 2021 г. стала филиалом международной сети Avison Young в России. Завершенные консалтинговые и брокерские проекты — в 53 городах России и 9 городах СНГ.

Основная услуга — оказание полного комплекса брокерских и консалтинговых услуг на рынке коммерческой недвижимости, начиная с момента предпроектного планирования объекта и до завершения реализации офисных, торговых, промышленных помещений и земельных участков. Компания также активно работает на инвестиционных рынках.

becar Asset Management

BECAR ASSET MANAGEMENT

УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ, ПРОЕКТАМИ
И ИНВЕСТИЦИЯМИ
КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ, ОЦЕНКА
Россия, Москва, 115054,
Дубининская ул., д. 53, стр. 5
8 (495) 463-84-32
msk.office@naibecar.com
www.naibecar.com

CBRE CBRE

КОНСАЛТИНГ В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
Россия, Москва, 123100,
1-й Красногвардейский проезд,
д. 21, стр. 1
8 (495) 258-39-90
cbreussia@cbre.com
www.rentnow.ru
www.cbre.ru

CITY MALLS PFM

CITY&MALLS PFM

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ
Россия, Москва, 115280,
ул. Ленинская Слобода, д. 26, стр. 2
8 (495) 803-33-38
info@cmpfm.ru
www.cmpfm.ru

Colliers

COLLIERS

БРОКЕРИДЖ, ИНВЕСТИЦИИ, ОЦЕНКА,
КОНСАЛТИНГ, УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ
Россия, Москва, 123317,
Пресненская наб., д. 10,
БЦ «Башня на Набережной», блок С
8 (495) 258-51-51
moscow.news@colliers.com
www.colliers.ru
www.colliersdom.com

CUSHMAN & WAKEFIELD

CUSHMAN & WAKEFIELD

КОНСАЛТИНГ, ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ, БРОКЕРИДЖ, УПРАВЛЕНИЕ
И ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
Россия, Москва, 125009,
Тверской бульвар, д. 26
8 (499) 110-83-73
moscow@eur.cushwake.com
www.cwrussia.ru

EY

Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

EY

КОНСАЛТИНГ, ОЦЕНКА, СОПРОВОЖДЕНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА, УПРАВЛЕНИЕ
ИНВЕСТИЦИЯМИ
Россия, Москва, 115035,
Садовническая наб., д. 77, стр. 1
8 (495) 755-97-00
Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com
www.ey.com/ru

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

НА КАРТЕ МОСКВЫ ПОЯВЛЯЮТСЯ НОВЫЕ ТОЧКИ РОСТА



главный архитектор Москвы
Сергей Кузнецов

– **Какие крупнейшие проекты развития Москвы заслуживают сегодня отдельного упоминания и почему?**

– Пространственное развитие города — это комплексный термин, но мы с уверенностью можем сказать, что город меняется стремительно, этого нельзя не заметить. И естественно, что такая скорость и такой высокий уровень качества нельзя реализовать без четкого и комплексного плана. Уже не первый год работает программа реновации, и сейчас мы видим массу стартовых домов, среда вокруг которых будет меняться во многих аспектах, и каждый из них должен быть учтен. Это, пожалуй, самый масштабный и самый важный градостроительный проект в данный момент, и он не может быть не комплексным. Помимо них еще можно назвать благоустройство набережных Москвы-реки, реновацию промзон и многие другие.

– **Какие проекты или локации можно назвать сегодня точками роста в столице?**

– Мы живем в эпоху, когда на карте Москвы появляются новые точки роста. Город уходит от единого центра жизни, обмотанного слоями монофункциональных спальных районов и промышленных зон. Продолжается развитие «Сити», который стал называться «Большим Сити», в ближайшее время у него будет еще несколько альтернативных зон бурного развития и застройки. Это территория Южного порта, где появится крупный транспортный городской узел. Зоной активного развития можно называть всю территорию берегов Москвы-реки. Набережные становятся не просто благоустроенными, но более открытыми городу и активной жизни. Есть масса других проектов: Коммунарка, Рублево-Архангельское, Сколково. Плюс в ближайшее



время город сможет похвастаться новым уровнем культурных пространств: активно развиваются Третьяковка, Пушкинский и Политехнический музеи. Если говорить о спорте — продолжается развитие территории Лужников. Список можно продолжать еще довольно долго.



Москва-река постепенно становится новой точкой притяжения для москвичей и гостей столицы — на благоустроенных набережных можно не только отдыхать, ходить по удобным прогулочным маршрутам, но и свободно передвигаться на велосипедах, заниматься различными видами спорта, то есть активно проводить время. Проект Градплана Москвы «Градостроительное развитие прибрежных территорий Москвы-реки» позволяет связать 246 километров набережной Москвы-реки в целостное комфортное пространство.

И в «Сити», и в «Большом Сити» — это район вокруг и уходящий на северо-запад вдоль реки — планируется много высотного строительства. Сейчас уже строится здание Национального космического центра. Оно ниже башен «Москва-Сити», но для той зоны довольно высокое — 248 м.



– **Чему сейчас Вы как главный архитектор города Москвы уделяете особое внимание?**

– Проектов, как Вы уже могли заметить, масса, и у каждого из них есть свои нюансы. Так что я с коллегами сосредоточен на том, чтобы поддерживать высокое качество новых проектов и при этом следить за тем, чтобы уже существующие были выполнены на максимально возможном уровне.

МОСКВА



Москва — столица РФ, город федерального значения, один из крупнейших мегаполисов мира. Доходы бюджета города Москвы в 2022 году планируются в размере 3 трлн 261,5 млрд рублей, в 2023 году — 3 трлн 444 млрд рублей, в 2024 году — 3 трлн 637 млрд рублей. Расходы на 2022 год — 3 трлн 633,4 млрд рублей, в 2023 году — 3 трлн 732,0 млрд рублей, в 2024 году — 3 трлн 862,1 млрд рублей.

12,66 млн чел.

Прирост жителей за 5 лет:
+330 тыс. чел.

Данные Росстата за 2021 г.

73,7 млн чел.

Пассажиропоток
аэропортов Москвы
в 2021 году

Прирост к 2020 году:
+52%

103,4 тыс. руб.

Средняя заработная
плата в Москве в октябре
2021 года

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По итогам 2021 года план по строительству жилья перевыполнен почти вдвое. Всего введено в эксплуатацию 7,8 млн кв. м жилья. По данным мэрии Москвы, в 2021 году был побит рекорд 1965 года, когда в столице велось массовое жилищное строитель-

ство и было сдано порядка 5,5 млн кв. м жилых площадей.

По итогам 2021 года цены на новостройки Москвы выросли примерно на 30%, заключено 69 200 договоров долевого участия по квартирам в строящихся домах в границах Стараой Москвы. Общая площадь реали-

15 млн кв. м

Объем строящегося жилья
в Москве

325 тыс. руб.

Средняя цена предложения
1 кв. м на первичном рынке
Москвы

280 тыс. руб.

Средняя цена 1 кв. м
на вторичном рынке
Москвы

зованного жилья — 3,8 млн кв. м. Количество сделок за год увеличилось на 11,7%, площадь — на 12,2%.

ВВОД ЖИЛЬЯ

По итогам 2021 года в Москве введено в эксплуатацию 7,8 млн кв. м жилья. В рамках программы реновации построено около 1 млн кв. м жилья. По данным мэрии Москвы, на начало года в столице по программе реновации проектируется и строится более 340 домов общей площадью свыше 6 млн кв. м.

ОБЪЕМ И СТРУКТУРА СТРОИТЕЛЬСТВА

По данным наш.дом.рф, в январе 2022 года в Москве строилось 15,08 млн кв. м жилья. По типу квартир в общем объеме лидируют однокомнатные, на которые приходится более половины предложения (125 315 из 282 304), по общей площади — метражом 35–45 кв. м (26% от общего объема). На втором месте — квартиры площадью 55–70 кв. м, на которые приходится 21% от общего объема.

Общий объем строящегося жилья в Москве на начало 2021 года — 15,435 млн кв. м. Общероссийское изменение за этот период составляет +4,7%.

Крупнейшие застройщики региона сформированы на данный момент преимущественно местными компаниями, в топ-10 фигурируют также два застройщика из Санкт-Петербурга (Группа ЛСР и Группа «Эталон»).

СДЕЛКИ

Управлением Росреестра по Москве в январе — декабре 2021 года зарегистрирован 68 791 договор участия в долевом строительстве в отношении жилых и нежилых помещений с привлечением кредитных средств, что в 1,3 раза (+28,8%) превышает показатель за аналогичный период 2020 года (53 416). По результатам года доля кредитов при покупке в новостройках квартир и нежилых помещений от общего числа зарегистрированных ДДУ, как и в 2020 году, составила порядка 48%. При этом в количественном выражении число регистраций кредитных договоров увеличилось

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

на 15 300 — годовой прирост составил почти 30%.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным Colliers, общий объем предложения качественных офисов в Москве на начало 2022 года составляет 19,49 млн кв. м (класс А — 4,98 млн кв. м, класс В — 14,52 млн кв. м). В 2021 году было введено в эксплуатацию 587 тыс. кв. м офисных площадей, в 2022-м заявлено около 900 тыс. кв. м новых офисных площадей. Ввод по итогам 2021 года — рекордный за шесть лет. Около 80% завершенного строительства представлено объектами класса А.

По итогам 2021 года доля вакантных площадей на офисном рынке Москвы зафиксировалась и составляет 7,6%, что на 0,6 п. п. ниже аналогичного показателя конца 2020-го. В классе А вакантность опустилась с 12,6 до 10%, в классе В — с 7 до 6,8%.

Объем сделок по итогам 2021 года составил 1,55 млн кв. м, это в 1,5 раза больше показателя 2020 года и на 4% ниже результатов 2019 года.

Средние запрашиваемые ставки по итогам 2021 года — 20 548 руб./кв. м в год, рост за год — 7,5%.

По итогам 2021 года объем сделок в сегменте гибких офисов составил 77 400 кв. м, это более чем в три раза выше, чем в 2020 году (23 900 кв. м).

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным Colliers, объем рынка качественных торговых площадей Москвы превышает 8,26 млн кв. м. Ввод качественных торговых площадей в Москве по итогам 2021 года сократился на 28%, введено 281 тыс. кв. м. В 2022 году к открытию заявлено рекордное количество новых ТЦ — 30 объектов общей площадью 294 тыс. кв. м, в структуре ввода продолжают доминировать торговые центры районного формата. Обеспеченность торговыми площадями по итогам года составляет 653 кв. м/1000 жителей.

Вакантность в ТРЦ по итогам 2021 года выросла до 11,5%, за год ожидается рост показателя до 13%.

ТОП-10 ЗАСТРОЙЩИКОВ МОСКВЫ НА НАЧАЛО 2022 ГОДА

Застройщик	Текущий объем строительства, кв. м	Доля в регионе, %
ПИК	3 283 426	18,2
Донстрой	1 126 651	6,24
A101 Девелопмент	924 134	5,12
MR Group	765 088	4,24
ГК «Инград»	582 412	3,23
ГК ФСК	569 005	3,15
ГК «Самолет»	527 933	2,93
Группа ЛСР	455 965	2,53
ГК «Кортрос»	376 802	2,09
Группа «Эталон»	372 938	2,07

Данные: ЕРЗ

ПОКАЗАТЕЛИ ПО ИПОТЕКЕ, МОСКВА

Показатель	По итогам 2020 года	По итогам 2021 года
Общая задолженность по ипотеке, млн руб.	1 212 893	1 637 046
Общая задолженность по ипотеке по ДДУ, млн руб.	423 602	583 183
Средний размер кредита по ипотеке, млн руб.	5,73	7,06
Средний размер кредита по ипотеке по ДДУ, млн руб.	5,99	7,35
Средняя ставка кредита по ипотеке, %	7,54	7,88
Средняя ставка кредита по ипотеке по ДДУ, %	6,03	6,36

Источник: Центральный банк РФ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным Colliers, общий объем рынка качественной складской недвижимости Москвы составляет 19,7 млн кв. м. Объем ввода по итогам года составил 1,495 млн кв. м, что на 60% больше прошлогоднего показателя. Такой уровень ввода на рынке складской недвижимости стал одним из наиболее высоких за последние годы. В 2022 году ожидается существенный ввод складских помещений — около 1,3 млн кв. м. Реализованные проекты также будут представлены распределительными центрами крупных ритейлеров и игроков e-commerce, например, Lamoda, Leroy Merlin, ВсеИнструменты.ру и других.

Объем купленных и арендованных площадей в 2021 году достиг

2,47 млн кв. м, что является историческим максимумом. Это в полтора раза больше предыдущего рекордного показателя, установленного в 2020 году. В структуре сделок 2021 года преобладали сделки аренды, на которые пришлось 84% от общего объема спроса. Доля сделок под ключ составила 43%, что ниже показателя предыдущего года на 11 п. п.

Общий уровень вакантности в Московском регионе по итогам 2021 года составил 1,1%, что на 1,8 п. п. ниже показателя 2020 года. Прогнозный уровень вакантности на 2022 год составляет 0,9%.

Средневзвешенная ставка аренды в Московском регионе по итогам 2021 года составила 5 860 руб./кв. м в год без НДС и ОПЕХ, что на 41% больше показателя 2020 года.

РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ В 2021 ГОДУ ПОБИЛ СОБСТВЕННЫЕ РЕКОРДЫ ПРОДАЖ



Российский аукционный дом — федеральная площадка для проведения имущественных аукционов и закупочных торговых процедур, одна из крупнейших площадок, на которой проходят торги в сегментах, предусмотренных законодательством: в приватизации и продаже госимущества, в сегменте реализации активов госкомпаний и госбанков, в банкротстве, исполнительном производстве и пр. Также РАД является крупнейшим агентом по продаже имущества Агентства по страхованию вкладов, банка Траст, Сбербанка, Ростеха и др.

Общая сумма заключенных РАД сделок по продаже имущества (сумма сделок по итогам торгов) в 2021 году составила более 251 млрд рублей. Продано около 12 000 лотов. Это абсолютный рекорд за все время работы компании.

По итогам 2021 года РАД фиксирует двукратный рост рынка имущественных торгов. Об этом можно судить по результатам работы ЭТП Lot-online.ru, входящей в структуру РАД. Аукционный способ продажи имущества неиз-

менно демонстрирует свою эффективность и привлекает на свою сторону все больше сторонников не только из регулируемых государством сегментов продаж, но и с рынка частного имущества. Так, одним из трендов прошедшего года стало появление среди клиентов РАД строительных компаний, которые реализуют через торги квартиры в строящихся домах.

Еще одним трендом уходящего года стало уменьшение ценового разрыва между так называемым «проблемным» имуществом (активами в банкротстве) и необремененной недвижимостью. Сегодня цены реализации проблемного имущества на торгах РАД зачастую практически не отличаются от цен продажи необремененных активов.

2021 год также продемонстрировал спрос на дорогостоящие активы, готовность инвесторов вкладываться и в крупную недвижимость, и в развитие отраслевых предприятий.

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ТОРГИ В ИНТЕРЕСАХ ГОСУДАРСТВА

Всего в интересах государства РАД реализовал в 2021 году имущества на сумму 17,9 млрд рублей, сохранив позиции крупнейшего агента государства по продаже пакетов акций из Прогнозного плана приватизации федерального имущества на 2020–2022 гг. Помимо работы с федеральными активами, РАД реализовывал объекты региональной и муниципальной приватизации, продавал квоты на вылов морских биоресурсов и пр. На сегодняшний день более 50 российских ре-

гионов и муниципалитетов продают на Lot-online свои активы — это Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область, ХМАО — Югра, Уфа, Астраханская, Волгоградская, Калининградская, Нижегородская, Орловская, Самарская, Ярославская области и многие другие.

Крупнейшие сделки:

- 100% акций АО «Международный Аэропорт Магнитогорск» проданы с превышением в 9 раз, почти за 999,8 млн рублей.
- 100% акций АО «Научно-исследовательский институт спортивно-технических изделий» (АО «ВИСТИ») проданы за 1,04 млрд рублей при начальной цене 800 млн рублей.
- 100% акций АО «ПИИНИИ ВТ «Лен-аэропроект» проданы за 897,2 млн рублей при начальной цене — 855,2 млн рублей.

Общая сумма сделок по региональной и муниципальной приватизации в 2021 году — 11,7 млрд рублей. Самая крупная сделка заключена РАДом по поручению Чукотского автономного округа. РАД почти с двойным превышением продал 100% акций АО «Чукотрыбпромхоз». Так же, почти с двойным превышением, по поручению Оренбургской области продан пакет акций Оренбургского аэропорта.

Самое большое количество сделок проведено в интересах Санкт-Петербурга — продано около 400 объектов недвижимости на общую сумму почти 3 млрд рублей. Большинство из них ушли с превышением в среднем в 1,5–2 раза. На отдельных торгах цена вырастала в 10 раз и более.

>251 млрд рублей

Общая сумма заключенных по итогам торгов РАД сделок в 2021 году

Продано

≈12 000

ЛОТОВ

РАД реализовал более 2,2 млн кв. м коммерческой и жилой недвижимости, в два с лишним раза больше, чем в 2020-м. Еще более значительным, почти в 3 раза, оказался рост по земельным торгам. В 2021 году продано 20,4 тыс. га земли, в 2020-м — 7,2 тыс. га.

ПРОДАЖА КОРПОРАТИВНОГО ИМУЩЕСТВА

Общая сумма сделок в интересах корпоративных заказчиков в 2021 году — более 6 млрд рублей.

ЭТП РАД Lot-online с момента своего основания занимается продажей имущества в интересах крупных корпоративных собственников. В 2021 году на площадке активно шли торги по поручению ОАО «РЖД», ПАО «Россети», ПАО «ФСК ЕЭС», ГК «Ростех», АО «Почта России», Росавтодора, продавались активы в интересах Киностудии имени Горького.

Среди самых интересных сделок — имущественный комплекс на Ленинском проспекте (цена продажи составила 1,3 млрд рублей), комплекс нежилых зданий на Сосенской улице в Москве (620 млн рублей) и участок на улице Тамбасова в Санкт-Петербурге (цена продажи — 1,5 млрд рублей).

ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА В ИНТЕРЕСАХ ФИНАНСОВО-КРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Работа по этому направлению ведется как с собственным имуществом банков, так и с проблемными активами. Общая сумма сделок по первому сегменту по итогам 2021 года составила 173,1 млрд рублей. Сюда входит самая крупная сделка РАДа за всю историю его существования — продажа по поручению Сбербанка ГК «Евроцемент» — права (требования) к ГК «Евроцемент» и 100% акций компании. РАД занимался разработкой условий реализации, участвовал в подготовке документов, проводил процедуру на своей ЭТП Lot-online. Лот продавался в рамках конкурентного запроса предложений. В ходе процедуры участники сделали более 40 шагов на повышение. Цена продажи составила 161 млрд рублей.

Общая сумма сделок по проблемному имуществу в 2021 году составила 53,9 млрд рублей. В целом, работа в интересах банковского сообщества — самое широкое направление деятельности РАДа. «За годы работы с проблемным имуществом РАД добился того, что значительная часть банкротного имущества стала продаваться на Lot-online с первых торгов на повышение. Это прорыв на рынке банкротств, где продажа «ниже старта» всегда считалась обыденным явлением», — говорит Андрей Степаненко, генеральный директор РАД.

Примеры сделок:

- Продажа активов и долговых обязательств Группы компаний «Экопэт»

почти с двойным ростом цены. При начальной цене в 3,75 млрд рублей лот продан за 6,45 млрд рублей.

- Торгово-офисный центр «Вертикаль» в Самаре продан за 1 млрд рублей при начальной цене 720 млн рублей.
- Офис ликвидируемого банка АО «Анкор банк «Сбережений» на улице Братьев Касимовых, д. 47 в Казани продан с первых торгов на повышение за 64,9 млн рублей. Дисконт на этот объект, предусмотренный процедурой в ходе публичного предложения, мог составить 45%.
- Аналогичный результат получен при продаже части торгового комплекса «Модная Семья». Лот был продан за 188,25 млн рублей при начальной цене 188,21 млн рублей и минимальной цене 154,33 млн рублей.

ИТОГИ ПРОДАЖ ПО ФИЛИАЛЬНОЙ СЕТИ РАД

В 2021 году все региональные представительства РАД зафиксировали значительный, от 30 до 50%, рост продаж.

Итоги продаж по регионам:

- в Москве и Московской области заключено сделок на сумму 42,3 млрд рублей;
- в Санкт-Петербурге — на сумму 10 млрд рублей;
- в Поволжском филиале — 6,3 млрд рублей;
- в Волго-Вятском филиале (в т. ч. в Казани) — 4,3 млрд рублей;
- в Южном филиале — 5,2 млрд рублей;
- в Уральском филиале — 5,2 млрд рублей;
- в Новосибирском филиале (в т. ч. Красноярске, Барнауле, Новосибирске, Иркутске) — 2,8 млрд рублей;
- в Дальневосточном филиале — 6,66 млрд рублей;
- в Ярославле — 1,2 млрд рублей.

ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- На рынок недвижимости хлынул массовый покупатель-инвестор. Население стало повсеместно рассматривать эксплуатацию недвижимости как способ получения дохода. При этом акцент сместился с приобретения жилья для сдачи в аренду в сторону приобретения коммерческой недвижимости.
- Прошедший год поднял интерес к коммерческой недвижимости на новый уровень, перетасовав спрос на отдельные ее сегменты. Формат работы у дома, взлет популярности магазинов шаговой доступности, уход значительной части населения в малое предпринимательство и самозанятость, лавинообразный спрос на складские



Андрей Степаненко,
генеральный директор
АО «Российский
аукционный дом»

В 2021 году значительный рост продаж продемонстрировали не только столичные представительства, но и все региональные площадки РАД. В Москве и Петербурге мы наблюдаем почти двойной рост продаж по сравнению с прошлым годом, в регионах рост составляет 30–50%. Тенденции, наблюдаемые в столицах, в той или иной степени характерны для всех крупных городов России. Это свидетельствует не только об успехах РАД, но и об общем взлете российского рынка, в том числе рынка недвижимости, по сравнению с 2020 годом.

помещения формата «последняя миля» и пункты доставки товаров — вот очевидные тенденции на рынке «малоформатной» недвижимости.

- Офисный рынок, вопреки негативным прогнозам, чувствует себя стабильно. Сегодня существенную долю покупателей офисных площадей составляют крупные игроки.
- Оживляется туристический сегмент. Все, от туристических баз и участков под рекреационную функцию до крупных гостиничных объектов, продается влет. Примеры — отель «Золотой Затон» в Астрахани (147,7 млн рублей), гостиничный комплекс «Стивилон» в Геленджике (продан на торгах РАД за 850 млн рублей), гостиничный комплекс в Красной Поляне (935,6 млн рублей).
- Городское и загородное жилье по-прежнему пользуется ажиотажным спросом. При этом рост спроса на загородное жилье стал трендом именно 2021 года. И, как следствие, привел к росту спроса на земельные участки в этом сегменте.

МОСКВА



GOROD GROUP

ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК, СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ, УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫМИ ПРОЕКТАМИ, ТЕХНИЧЕСКИЙ АУДИТ

Россия, Москва, 119435,
Большой Саввинский пер., д. 9, стр. 1
8 (495) 255-18-04
contact@gorod-group.com
www.gorod-group.com



GR DEVELOPMENT

СТРОИТЕЛЬСТВО, ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Россия, Москва, 127015,
Большая Новодмитровская ул., д. 23,
стр. 3
8 (495) 902-59-54
info@apmpg.ru
www.grprojectgroup.ru
www.apmpg.ru



JLL

КОНСАЛТИНГ И ОЦЕНКА, БРОКЕРИДЖ, ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛУГИ, УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Москва, 115114,
Летниковская ул., д. 2, стр. 1
8 (495) 737-80-00
moscow.russia@eu.jll.com
www.jll.ru



KR PROPERTIES

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО

Россия, Москва, 115184,
ул. Льва Толстого, д. 20
8 (495) 106-21-74
info@kr-pro.ru
www.kr-pro.ru



KUBRAVA PM

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРНЫМ ПРОЕКТИРОВАНИЕМ, СТРОИТЕЛЬСТВОМ И ВНУТРЕННИМИ ОТДЕЛОЧНЫМИ РАБОТАМИ

Россия, Москва, 125057,
Чапаевский пер., д. 6
8 (495) 241-22-71
info@riccipm.ru
kubrava.com



MEDIA 108

КОМПЛЕКСНЫЕ МАРКЕТИНГОВЫЕ РЕШЕНИЯ, КОНСАЛТИНГ, РЕКЛАМА

Россия, Москва, 127473,
Краснопролетарская ул., д. 16, стр. 2
8 (495) 255-21-08
info@media108.ru
www.media108.ru



MR GROUP

ДЕВЕЛОПМЕНТ, УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Москва, 127015,
Новодмитровская ул., д. 2, корп. 2
8 (495) 514-15-14
mr@mr-group.ru
www.mr-group.ru



O-DIN

ЧАСТНАЯ ОБЛАЧНАЯ СИСТЕМА АВТОМАТИЗАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Москва, 125493,
Флотская ул., д. 5, корп. А
8 (495) 003-81-56
public@o-din.ru
www.o-din.ru

PRÆDIUM PRAEDIUM

БРОКЕРИДЖ, КОНСАЛТИНГ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Москва, 109004,
Николаямская ул., д. 40, стр. 1
8 (495) 287-76-63
projects@praedium.ru
www.praedium.ru



PROEXPERT

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯД, КОМПЛЕКТАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ПОД КЛЮЧ

Россия, Москва, 117342,
ул. Бутлерова, д. 17, БЦ NEO GEO,
оф. 2007
8 (800) 200-70-65
info@theexpert.pro
<https://theexpert.pro/>

СЛОЖНЫЕ ДЕМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ: ТРЕНД НОВОГО ВРЕМЕНИ

генеральный директор Группы компаний «КрашМаш»,
член правления РСПП, член правления
Европейской демонтажной ассоциации (EDA)
Виктор Казаков



– **Как Вам кажется, восстановил ли строительный рынок свои допандемийные объемы?**

– Полноценно на Ваш вопрос смогут ответить только девелоперы. Но, так как демонтаж тесно связан со строительным рынком и является как раз тем фундаментом, с которого начинаются новые проекты, могу сказать, что да, — сейчас темпы роста строительного рынка превосходят аналогичные показатели прошлого года.

– **2021 год открыл новое десятилетие. Что, на Ваш взгляд, ждет демонтажный рынок в ближайшее время?**

– Мне кажется, что рынок, как и любая компания, развивается исключительно через вызовы, через усложнение процессов и технологий. И именно сложные проекты сегодня преобладают на рынке. Интенсивное строительство привело к тому, что практически все «легкие» площадки в крупных мегаполисах уже застроены.

Соответственно, меняется и запрос заказчиков: растет спрос на сложные проекты с сохранением фасадных конструкций, переносом зданий, ликвидацией угроз экологической безопасности, работой по «зеленым стандартам».

Инженерная сложность таких проектов, те риски, которые необходимо предусматривать в рамках их реализации, позволяет «КрашМаш» не только выйти на новый уровень, но и создать совершенно новые основы и стандарты работы. Только через подобные сложные проекты отрасль сможет стать такой, какой мы хотим ее увидеть: с точки зрения профессионализма, безопасности и регуляции.

Исходя из сказанного выше, в ближайшем десятилетии я вижу на нашем рынке два параллельных процесса: увеличение числа сложных инженерных проектов и переход отрасли на работу по международным экологическим

стандартам (BREEAM и LEED) и российскому «умному сносу».

– **То есть экология «в тренде»?**

– Я бы сказал, что в тренде ответственность, рациональное использование территорий. Поэтому и фраза «Ломать — не строить» стремительно уходит в прошлое. Как девелоперы, так и промышленные компании начинают видеть риски этого процесса для жизни людей и для окружающей среды. Но помимо рисков, видят они также и возможности: то, как совместная работа строительной компании и профессиональной демонтажной компании может организовать процесс подготовки площадки под строительство так, чтобы влияние на экологию не было негативным, а экономика проекта не страдала.

**ПРАКТИЧЕСКИ ВСЕ
«ЛЕГКИЕ» ПЛОЩАДКИ
В КРУПНЫХ
МЕГАПОЛИСАХ
УЖЕ ЗАСТРОЕНЫ**

– **Вы активно участвуете в городских программах в Москве. Как Вы оцениваете программу реновации и перспективы ее переноса в регионы?**

– Москва — настоящий драйвер строительного рынка нашей страны, с которого начинаются наиболее интересные проекты и инициативы. Мы уже не первый год работаем в рамках программы реновации и высоко оцениваем как саму программу, так и те изменения, которые она принесла в развитие отрасли. И это не только улучшенные условия жизни горожан — это система контроля за перемещением строительных отходов, повышение требо-

ваний к их переработке и внедрение «умного сноса» как регламента, аналогичного по своим требованиям международным «зеленым стандартам».

Исходя из этой невероятно важной роли в развитии рынка, переход программы на регионы несомненно будет позитивным явлением. Но Россия — огромная страна, у каждого из регионов своя специфика строительного рынка и свой запрос на обновление жилого фонда. Поэтому программа реновации — как, впрочем, и комплексного развития территорий — также должна быть индивидуальной для каждого региона.

– **В каких направлениях ГК «КрашМаш» планирует развиваться в ближайшее время?**

– Как я говорил в начале, демонтаж — это не изолированный рынок. Его развитие тесно связано с запросом, который формируют отрасли промышленности и строительства. Мы развиваемся, решая те инженерные задачи, отвечая на те проектные вызовы, которые нам бросают новые проекты. При этом стратегия ГК «КрашМаш» остается неизменной вот уже 16 лет и заключается в инвестициях в профессионализм команды, современные технологии и абсолютную безопасность производственных процессов.

В рамках этой стратегии, помимо собственного развития, компания берет на себя также социальную и общественную функцию: мы выпускаем обучающую литературу, выступаем на конференциях, активно работаем как с органами власти, так и с отраслевыми общественными организациями в России и за рубежом.

www.crushmash.ru

МОСКВА

MANAGEMENT



RD MANAGEMENT

полный комплекс услуг по управлению
коммерческой и жилой недвижимостью
Россия, Москва, 115035,
ул. Василисы Кожинной, д. 1
8 (495) 772-77-01
administration@rdms.ru
www.rdms.ru

RD Management основана в 1998 году и на сегодняшний день является ведущей компанией, оказывающей полный комплекс услуг в области управления и эксплуатации коммерческой и жилой недвижимости. В компании работают более 800 квалифицированных специалистов. Общая площадь обслуживаемых объектов — более 2 млн кв. м.

Услуги по управлению коммерческой и жилой недвижимостью: техническое обслуживание, комплексная уборка, комплексная охрана объекта, аудит системы управления зданием, услуги технического консалтинга.



REALJET

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ,
КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ
Россия, Москва, 109004,
Большой Дровяной пер., д. 8, стр. 2
8 (495) 912-03-07
info@realjet.ru
www.realjet.ru



RRG, ГК

КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ,
ПРОЕКТЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА, ГЕОМАРКЕТИНГ
Россия, Москва, 115280,
ул. Ленинская Слобода, д. 19, стр. 1
8 (495) 981-00-12
Kolokolnikov@rrg.ru
www.rrg.ru



SAWATZKY PROPERTY MANAGEMENT

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ
Россия, Москва, 107031,
ул. Большая Дмитровка, д. 10, стр. 4
8 (495) 792-38-92
info@sawatzky.ru
www.sawatzky.ru



SAWYER GROUP

SAWYER GROUP

ДЕВЕЛОПМЕНТ,
КОНСАЛТИНГ В СФЕРЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА,
ФУНКЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА,
УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕМ,
СТРОИТЕЛЬСТВОМ, БЮДЖЕТОМ
И ГРАФИКОМ ПРОЕКТА,
ТЕХНИЧЕСКИЙ АУДИТ ПРОЕКТОВ,
БЮДЖЕТИРОВАНИЕ,
ПРОЕКТЫ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ,
ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ
Россия, Москва, 109240,
Николаямская ул., д. 13, стр. 17
8 (495) 797-44-01
info@groupsawyer.com
www.groupsawyer.ru



SRG, ГК

КОНСАЛТИНГ, ИТ-РЕШЕНИЯ В НЕДВИЖИМОСТИ,
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ
Россия, Москва, 105082,
ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11
8 (495) 797-30-31
info@srggroup.ru
www.srggroup.ru

VEGAS LEX VEGAS LEX, ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ, КОНСАЛТИНГ
Россия, Москва, 115054,
Космодамианская наб., д. 52, стр. 5
8 (495) 933-08-00
vegaslex@vegaslex.ru
www.vegaslex.ru



АЛЕГРИЯ

ПОКРЫТИЯ ИЗ РЕЗИНОВОЙ КРОШКИ, ЗАЩИТА
СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ
Россия, МО, Мытищи, 141001,
Олимпийский пр., д. 38Б
8 (495) 369-13-12
office@alegría-bro.ru
<http://alegría-bro.ru>

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

КОМПЛЕКСНОСТЬ УСЛУГ — ВОЗМОЖНОСТЬ СМОТРЕТЬ НА БИЗНЕС ШИРЕ

управляющий партнер
Группы компаний SRG
Федор Спиридонов



— С какими результатами Вы подошли к концу 2021 года?

— В последние несколько лет наша компания демонстрирует стабильный рост в среднем на 30–35%. 2021 год не стал исключением, и мы ожидаем позитивных показателей по всем направлениям деятельности SRG.

Большой потенциал, на мой взгляд, кроется в новых для нас сегментах, например, в инжиниринге, где в течение года укреплялась команда, а значит, пул новых интересных и значимых проектов. В результате по итогам 2021 года рост в этом направлении составил порядка 50%, и мы видим в нем перспективы на будущее. В ряде практик, например, в финансовом консалтинге, рост был не таким существенным, однако есть значительный потенциал — в частности, ведется активная работа над решениями по скорингу коммерческой недвижимости, улучшению внутренней аналитики и базы данных по объектам в различных регионах.

— Вы начинали с достаточно узкой сферы — оценки. За счет чего компании удалось выйти на другие рынки и существенно расширить структуру бизнеса?

— Работа в оценочной отрасли предполагает глубокую экспертизу, знание рынка и потребностей клиента. По мере понимания этих потребностей формировался и наш ответ рынку в виде новых решений. Таким образом, появились продукты, связанные с автоматизацией процессов по взаимодействию банков с клиентами, которые помогли повысить конкурентоспособность банков.

Работая с автоматизированными решениями, мы стали лучше понимать не только потребности бизнеса, но и потребности конечных потребителей. Это позволило нам со временем перейти от b2b к сегменту b2c и создавать продукты, ориентированные на конечных покупателей недвижимости.

При этом мы поддерживаем наши традиционные ниши. Так, оценка по-прежнему составляет важную часть дохода группы. Мы занимаем ведущие позиции в авторитетных рейтингах, ведем активную общественную деятельность, направленную на развитие оценочной отрасли, формируем законодательную повестку, участвуем в профильных мероприятиях.

Традиционным и знаковым событием для рынка стала ежегодная Международная конференция по оценочной деятельности (МКОД), в которой SRG — не только постоянный участник, но и соорганизатор. В 2021 году одиннадцатое по счету мероприятие прошло в гибридном формате: выступающие собирались в конференц-студии, участники подключались к трансляции онлайн. Это позволило расширить географию МКОД — всего к трансляции подключилось свыше 4 тыс. человек из России и стран СНГ.

СТРОИТЕЛЬСТВО — ОТРАСЛЬ, В КОТОРОЙ ЕСТЬ ТРУДНОСТИ С ЭФФЕКТИВНОСТЬЮ И УПРАВЛЕНИЕМ ПРОЦЕССАМИ

При этом мы наращиваем комплексность услуг, проводим строительную экспертизу, являемся ведущим игроком на рынке ФТН для банков.

— Новые направления — почему именно они? Какие перспективы Вы в них видите?

— Исторически сложилось, что сильной стороной SRG всегда была работа с банками и крупными производственными предприятиями в части выполнения различных экспертиз. Мы

усиливали компетенции, наращивали кадровый потенциал, создавая команду профессионалов в этой области.

Учитывая, что строительство — масштабная отрасль, в которой есть трудности с эффективностью и управлением процессами, мы поняли, что сможем применить накопленный опыт и возможности для выполнения комплекса смежных услуг. Управление строительством, функция технического заказчика, строительный контроль — по сути тоже экспертизы, влияющие на стоимость строительных проектов в инвестиционной фазе.

Строительство — значимый сектор для российской экономики. Государство оказывает поддержку в области инфраструктурного строительства, развивается государственно-частное партнерство. Учитывая перечисленные факторы, мы с оптимизмом смотрим на эту отрасль и планируем наращивать компетенции в области строительной экспертизы и инжиниринга.

— Вы активно осваиваете b2c. Что именно компания делает для этого сегмента?

— В рамках нашего IT-направления мы пилируем новые продукты для девелоперов. Это качественный сервис по реализации федерального трейдинга, который помогает людям купить или продать недвижимость в любом городе России. Бизнес-модель SRG принципиально отличается от той, по которой работает большинство риелторов. В ее основе — прозрачность на каждом этапе сделки и высокий уровень информированности застройщика. Такой подход позволил нам начать пилотные проекты и заключить контракты с тремя федеральными застройщиками из ТОП-10, и это только начало нового и интересного для нас пути.

МОСКВА

APLEONA

HSG Facility Management

АПЛЕОНА ХСГ

КОМПЛЕКСНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ,
УПРАВЛЕНИЕ ИНФРАСТРУКТУРОЙ ОБЪЕКТА,
ТЕХНИЧЕСКИЙ АУДИТ

Россия, Москва, 105064,
Нижний Сузальский пер., д. 5, стр. 15
8 (495) 229-95-50
info@apleona.ru.com
www.ru-hsg.apleona.com



БЕСТ-НОВОСТРОЙ

АГЕНТСТВО ПО РЕАЛИЗАЦИИ КВАРТИР
В НОВОСТРОЙКАХ, КОНСАЛТИНГ,
ИНВЕСТИЦИИ

Россия, Москва, 123112,
Пресненская наб., д. 12
8 (495) 126-39-04
info@best-novostroy.ru
www.best-novostroy.ru



экспертная группа

ВЕТА, ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

ОЦЕНКА, КОНСАЛТИНГ, СОПРОВОЖДЕНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА

Россия, Москва, 115054,
Большой Строченовский пер., д. 7
8 (800) 775-04-99
veta@veta.expert
veta.expert



ГРАДРИЭЛТ, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО

Россия, Москва, 125212,
Ленинградское ш., д. 29
8 (495) 739-00-45
gradrielt@yandex.ru
www.tulpanovka.ru
www.gradrielt.ru



ГРИНВУД, БИЗНЕС-ПАРК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, БРОКЕРИДЖ, УПРАВЛЕНИЕ
И ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, МО, Красногорский р-н, 143441,
69-й км МКАД, Международный
торгово-выставочный комплекс
«Гринвуд», стр. 17
8 (495) 788-88-71
info@greenwoodpark.ru
www.greenwoodpark.ru



ИЛЬЯ МОЧАЛОВ И ПАРТНЕРЫ

ЛАНДШАФТНАЯ АРХИТЕКТУРА,
РАЗРАБОТКА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ, САДОВО-
ПАРКОВОЕ И ЛАНДШАФТНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Россия, Москва, 129594,
Шереметьевская ул., д. 34
8 (495) 739-50-39
mail@imip.ru
www.ilyamochalov.ru



КОКОН, АССОЦИАЦИЯ

ОБЪЕДИНЕНИЕ КОНСУЛЬТАНТОВ
ПО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Москва, 123242,
Зоологическая ул., д. 22
8 (495) 481-22-56
cre@crepartner.ru
www.crepartner.ru

COLDY КОЛДИ

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Москва, 105066,
Нижняя Красносельская ул.,
д. 35, стр. 9
8 (495) 644-42-44
marketing@coldy.ru
www.coldy.ru



М.К.3 ИНЖИНИРИНГ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, УПРАВЛЕНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВОМ, ПРИМЕНЕНИЕ BIM

Россия, Москва, 129090,
пр. Мира, д. 26/5
8 (495) 937-88-07
info@mk3.ru
www.mk3.ru



МОДУЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ

МОДУЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО,
ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ИНЖИНИРИНГ

Россия, МО, Домодедово, 142000,
Каширское ш., д. 10
8 (495) 106-20-99
info@modulbau.ru
www.modulbau.ru

НА ЧТО ОБРАЩАЮТ ВНИМАНИЕ ЗАКАЗЧИКИ ПРИ ВЫБОРЕ PROPTECH

директор по развитию
и руководитель проектов FTS Group
Светлин Савов



Директор по развитию FTS Group Светлин Савов поделился с РГУД наблюдениями о том, что важно при выборе технологий в проектах по цифровой трансформации, на основе встреч с заказчиками и потенциальными клиентами.

За 2021 год мы отметили повышенный интерес на решения, связанные с автоматизацией процессов управления объектами недвижимости — компании активно мониторят рынок, им интересно узнать, какие существуют инновации и возможности. С другой стороны, решения по проектам внедрения откладываются.

ПРИЧИНЫ ОТЛОЖЕННЫХ ПРОЕКТОВ

Основные причины понятны: из-за пандемии выросли расходы на эксплуатацию объектов, приток новых арендаторов сократился, пострадал и товарооборот. Заказчики проявляют осторожность в развитии проектов с долгим сроком окупаемости.

Если посмотреть на явление шире, сфера коммерческой недвижимости — это консервативный рынок, где процессы автоматизации и цифровизации идут медленнее — по сравнению, например, с ритейлом, финансовой сферой, услугами.

На встречах с заказчиками часто звучат сомнения в эффективности решений по автоматизации, ярко выражено стремление к традиционным способам ведения учета или управления процессами: в таблицах, по почте, устно через ключевых сотрудников, с помощью привычных приложений.

ИНВЕСТИЦИИ В PROPTECH: МИНИМИЗАЦИЯ РИСКОВ И ПРЕОДОЛЕНИЕ СТРАХОВ

Неэффективные и несвоевременные инвестиции, медленное обучение сотрудников — это риски для заказчиков. Поэтому перед запуском проекта мы рекомендуем провести внутреннюю работу: продумать управленческие стратегии, пересмотреть и подготовить внутренние процессы, определить

вовлеченные структуры — закупочный комитет и ключевых пользователей.

При выборе решений, сервисов и подходов из арсенала PropTech необходимо провести расчеты затрат с учетом будущей поддержки ИТ-решений, а также определить показатели — количественные и качественные — чтобы отслеживать динамику и успешность проекта. Показатели должны отражать влияние цифровых преобразований на результаты бизнеса: на стратегическом уровне (например, рост доходов, сокращение времени выхода на рынок с новыми объектами), на операционном уровне (например, повышение производительности, масштабирование, снижение общих затрат).

МЕСТО ТЕХНОЛОГИЙ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В ЛАНДШАФТЕ PROPTECH

Технологии для автоматизации управления коммерческой недвижимостью добавляют ценность на конечном этапе проекта в девелопменте — после введения объекта в эксплуатацию. С помощью систем автоматизации управления недвижимостью компания может организовать управление арендными отношениями, финансовое управление, управление обслуживанием. Благодаря централизации дан-

ных упрощается администрирование процессов, контрагентов и объектов. Автоматизируется рутинная работа и снижается количество операций по взаимодействию с другими сотрудниками и контрагентами, что высвобождает ценные ресурсы.

АВТОМАТИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ НА БАЗЕ ПЛАТФОРМЫ MICROSOFT

В FTS наработана большая практика в сфере автоматизации управления недвижимостью. Последнюю версию решения FTS Property Solution для недвижимости мы развернули на базе платформы Microsoft. Стандартную платформу мы обогащаем опытом автоматизации в индустрии, знанием процессов и потребностей заказчиков, включая специфику российского и международного учета.

FTS Property Solution — это информационное решение для управления объектами недвижимости. ИТ-решение используется для планирования доходов и расходов по объектам, управления арендными отношениями, организации управленческого учета, управления договорами и техдокументацией, анализа больших данных и создания отчетности для принятия управленческих решений.

Такие комплексные решения, как наши, становятся базовой частью цифровой платформы управляющих, девелоперских и инвестиционных компаний.

Компания FTS Group — это международные консультанты в сфере информационных технологий. Работаем с 1994 года, помогаем с автоматизацией и оцифровкой бизнес-процессов, выстраиваем комплексные решения на базе ведущих ИТ-платформ. Наша команда адаптирует информационные технологии и системы к потребностям клиентов, учитывая отраслевую и региональную специфику.

Москва, Долгоруковская ул., д. 36, стр. 3
8 (495) 120-57-58 www.fts-eu.com/ru

МОСКВА



НАУКА-СВЯЗЬ

СТРОИТЕЛЬСТВО И ОБСЛУЖИВАНИЕ СЕТЕЙ,
ОБСЛУЖИВАНИЕ УЗЛОВ СВЯЗИ

Россия, Москва, 127287,
2-я Хуторская ул., д. 38А, стр. 15
8 (495) 502-90-92
info@naukanet.ru
www.naukanet.ru



НДВ – СУПЕРМАРКЕТ НЕДВИЖИМОСТИ

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
КОНСАЛТИНГ

СУПЕРМАРКЕТ
НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Москва, 125009,
Тверская ул., д. 22
8 (495) 137-74-89
pr@ndv.ru
www.ndv.ru



РОССИЙСКИЙ ПРОИЗВОДИТЕЛЬ
СИСТЕМНЫХ РЕШЕНИЙ
МИКРОКЛИМАТА

НПТ КЛИМАТИКА

ПРОИЗВОДСТВО ПРОМЫШЛЕННОЙ
КЛИМАТИЧЕСКОЙ ТЕХНИКИ ПОД БРЕНДОМ
WNEIL

Россия, МО, г. о. Подольск, 142180,
мкрн Климовск, ул. Ленина, д. 1
8 (945) 542-22-82
info@npt-c.ru
www.npt-c.ru



ОЙКУМЕНА ОЙКУМЕНА, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Москва, 125009,
Большой Кисловский пер.,
д. 3/2, стр. 1
8 (495) 663-38-92
info@oikumena.com
www.oikumena-holding.ru



ПСТ
МОСКВА
ПЕРВЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

ПЕРВЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, FEE-ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК

Россия, Москва, 125047,
2-я Брестская ул., д. 8
8 (495) 181-17-57
info@pstmoss.ru
<https://pstmoss.ru>



ПОКРОВ, ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия, Москва, 115035,
Космодамианская наб., д. 46/50
8 (495) 971-46-62
office@pbig.ru
www.pbig.ru



ПРОФИС НЕДВИЖИМОСТЬ

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Россия, Москва, 121170,
Кутузовский пр., д. 36, стр. 41
8 (495) 935-71-85
info@profis-realty.ru
www.profis-realty.ru



Р7 ГРУПП

ТЕХНИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ, ТЕХНИЧЕСКАЯ
ЭКСПЛУАТАЦИЯ, КОММЕРЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ,
КЛИНИНГ

Россия, Москва, 123112,
Тестовская ул., д. 10
8 (495) 988-47-77
info@r7-group.com
www.r7-group.com



РВМ КАПИТАЛ, ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ, ВЕНЧУРНЫЕ
ИНВЕСТИЦИИ, УПРАВЛЕНИЕ СТРЕССОВЫМИ
АКТИВАМИ, АНТИКРИЗИСНЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ

Россия, Москва, 105064,
ул. Земляной Вал, д. 9
8 (495) 660-70-30
info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru



РЕТЕРРА

ДЕМОНТАЖ И РЕНОВАЦИЯ ЗДАНИЙ,
ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ,
ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛЮБОЙ
СЛОЖНОСТИ

Россия, Москва, 115114,
2-й Павелецкий проезд, д. 5, стр. 1
8 (495) 445-75-75
info@reterra.ru
<https://reterra.ru/>

MANAGEMENT

RD

БОЛЕЕ
20 ЛЕТ
НА РЫНКЕ

В ИСТОРИЧЕСКОМ СМЫСЛЕ
RD MANAGEMENT – ПЕРВАЯ
КОМПАНИЯ, КОТОРАЯ РАЗРАБОТАЛА
СТАНДАРТЫ КАЧЕСТВА ПРЕМИАЛЬНОГО
ОБСЛУЖИВАНИЯ И АДАПТИРОВАЛА ИХ
ПОД ВСЕ КЛАССЫ ОБЪЕКТОВ.
**RD MANAGEMENT ДЕЛАЕТ
ОБЪЕКТЫ ПРЕМИАЛЬНЫМИ.**

СВЫШЕ
2 000 000 М²
В УПРАВЛЕНИИ

ТОЛЬКО ЛУЧШИЕ
ОБЪЕКТЫ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

БОЛЕЕ **800** КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ
СОТРУДНИКОВ



ВЫСОКО-
ТЕХНОЛОГИЧНЫЕ
РЕШЕНИЯ В УПРАВЛЕНИИ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Сертификаты: ISO 9001:2015, ISO 14001:2004,
сертификат BREEAM, выданный RD Management
как управляющей компании

МОСКВА



Ситу XXI век
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ ГРУППА

СИТИ-XXI ВЕК, ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ ГРУППА

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Москва, 129085,
пр. Мира, д. 95, стр. 3
8 (495) 933-39-19
press@city-xxi.ru
www.city-xxi.ru

СПЕКТРУМ™ СПЕКТРУМ, ГК

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ
И СТРОИТЕЛЬСТВОМ, ТЕХНИЧЕСКИЙ
ЗАКАЗЧИК, КОНСАЛТИНГ

Россия, Москва, 105005,
наб. им. Академика Туполева,
д. 15, корп. 29
8 (495) 981-68-88
spectrum@spgr.ru
www.spectrum-group.ru

STONE HEDGE СТОУНХЕДЖ

ДЕВЕЛОПЕР ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Москва, 105066,
Нижняя Красносельская ул., д. 35,
стр. 9
8 (495) 320-91-75
info@stonehedge.ru
www.stonehedge.ru



ТРАСТ ПРОДЖЕКТ

ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС ПРОЕКТНЫХ
И СТРОИТЕЛЬНЫХ УСЛУГ

Россия, Москва, 109316,
Волгоградский пр., д. 42, корп. 24
8 (495) 645-60-85
info@trust-project.ru
www.trust-project.ru



Торговый центр
РЕСПУБЛИКА
Петербургская, 9

УК ПРОЕКТ-СИТИ

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ,
БРОКЕРИДЖ, ИНВЕСТИЦИИ

Россия, Москва, 115114,
2-й Павелецкий проезд, д. 5, стр. 1
8 (843) 212-01-09
info@tckazan.ru
<https://tc-kazan.ru>



ФЕРРО-ЭСТЕЙТ

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ,
УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ И НЕДВИЖИМОСТЬЮ,
УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Москва, 121353,
Беловежская ул., д. 4В
8 (495) 744-56-11
info@ferro-estate.ru
www.ferro-estate.ru



ФМ-КРАФТ

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, МОНТАЖ
ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

Россия, Москва, 117198,
Ленинский пр., д. 113/1, корп. А
8 (495) 956-56-10
info@fm-craft.ru
www.fm-craft.ru



ФОРБО ФЛОРИНГ

ПОКРЫТИЯ ДЛЯ ПОЛА, ПРОИЗВОДСТВО
И ПРОДАЖА, ДИЗАЙН

Россия, Москва, 115280,
ул. Ленинская Слобода, д. 19
8 (495) 269-18-21
moscow-office@forbo.com
www.forbo-flooring.ru



ФТС МАКОНОМИ

АВТОМАТИЗАЦИЯ БИЗНЕС-ПРОЦЕССОВ,
КОНСАЛТИНГ, СИСТЕМНАЯ ИНТЕГРАЦИЯ

Россия, Москва, 127006,
Долгоруковская ул., д. 36, стр. 3
8 (495) 120-57-58
info.ru@fts-eu.com
www.fts-eu.com/ru



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ, ГК

ОЦЕНКА, СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА,
СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Россия, Москва, 107023,
Малая Семеновская ул., д. 9, стр. 3
8 (495) 258-37-33
mail@ciep.ru
www.ciep.ru

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ
МОСКВА



Закрытое акционерное общество
ШЕРОТЕЛЬ

ШЕРОТЕЛЬ, АО

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОФИСНО-ГОСТИНИЧНЫХ КОМПЛЕКСОВ, ОКАЗАНИЕ ГОСТИНИЧНЫХ И СОПУТСТВУЮЩИХ УСЛУГ

Россия, МО, Химки, 141400,
Шереметьево-2, вл. 3
8 (495) 626-59-00
info@sherotel.com
www.sherotel.com



ЭКСИНКО

СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ,
ФИНАНСОВО-ТЕХНИЧЕСКИЙ АУДИТ

Россия, Москва, 127055,
ул. Образцова, д. 14
8 (495) 640-22-34
info@exinco.ru
www.exinco.ru



ЭЛМА

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Москва, 125130,
Выборгская ул., д. 22
8 (499) 286-33-33
info@elmagroup.ru
www.elmagroup.ru

ЭТАЛОН ЭТАЛОН-ИНВЕСТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО,
ИНЖИНИРИНГ

Россия, Москва, 127051,
Цветной бульвар, д. 30, стр. 1
8 (495) 141-23-16
info@etalon-invest.com
www.etalon-invest.com



ЯПОНСКИЙ ДОМ, БИЗНЕС-ЦЕНТР

БРОКЕРИДЖ, УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Москва, 119435,
Саввинская наб., д. 15
8 (495) 258-43-00
business@japanhouse.ru
www.japanhouse.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

НИЖНИЙ НОВГОРОД



консультанты по торговой
недвижимости

ИДЕМ – КОНСУЛЬТАНТЫ ПО ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ, УПРАВЛЕНИЕ
В СФЕРЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
Россия, Нижний Новгород, 603115,
ул. Белинского, д. 55А, оф. 301
8 (800) 775-87-13
info@idem-nn.ru
www.idem-nn.ru



СТОЛИЦА НИЖНИЙ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ, АГЕНТСТВО
НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Нижний Новгород, 603006,
ул. Горького, д. 117
8 (831) 296-09-91
stnn@stnn.ru
www.stnn.ru

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

НИЖНИЙ НОВГОРОД



Нижний Новгород — город в Центральной России, административный центр Приволжского федерального округа. Второй по численности населения город в Приволжском федеральном округе, шестой — в России. В 2021 году отметил 800-летие.

1,24 млн чел.

Прирост жителей за 5 лет:

20 тыс. чел.

Данные Росстата за 2021 г.

1,48 млн чел.

Пассажиропоток
аэропорта имени
В. П. Чкалова в 2021 году

Прирост за год:

891 тыс. чел.

40,16 тыс. руб.

Средняя заработная плата
в Нижегородской области
в октябре 2021 года

тацию 544 тыс. кв. м жилья, в 2019 году — 363,8 тыс. кв. м.

По данным ЕИСЖС, ожидаемые показатели ввода на 2022-й и 2023-й на основании строящихся объектов — 372 тыс. кв. м и 440 тыс. кв. м соответственно.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок жилой недвижимости Нижнего Новгорода в 2022 году ожидают серьезные изменения, которые участники рынка связывают с выходом в город федеральных компаний ПИК и Glorax, заявивших крупные комплексные проекты, и запуском проектов комплексного развития территорий (КРТ).

Цены на первичное жилье в 2021 году в Нижнем Новгороде выросли на 18,5%. Нижний Новгород входит в топ-10 горо-

дов России по росту цен на вторичное жилье в 2021 году, занимая 7-е место после Краснодара, Сочи, Севастополя, Улан-Удэ, Калининграда и Омска.

ВВОД ЖИЛЬЯ

По данным на середину декабря 2021 года, в Нижнем Новгороде введено в эксплуатацию около 440 тыс. кв. м жилья в многоквартирных домах. По итогам 2020 года в Нижнем Новгороде было введено в эксплуа-

ОБЪЕМ И СТРУКТУРА СТРОИТЕЛЬСТВА

По данным наш.дом.рф, в январе 2022 года в Нижнем Новгороде строилось 1,084 млн кв. м жилья. По типу квартир в общем объеме лидируют однокомнатные (почти половина от общего предложения), по общей площади — метражом 35–45 кв. м.

Общий объем строящегося жилья в Нижегородской области на начало 2022 года — 1,2 млн кв. м (на начало 2021 года — 882 тыс. кв. м.) Это заметный рост с учетом общероссийского изменения — +4,7%.

Крупнейшие застройщики региона сформированы на данный момент преимущественно местными компаниями.

3,2 млн кв. м

Объем строящегося жилья

115 тыс. руб.

Средняя цена предложения 1 кв. м на первичном рынке

100,4 тыс. руб.

Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

СДЕЛКИ

По итогам 2021 года в Нижегородской области заключено 11 043 договора долевого участия, из них с привлечением кредитных средств — 6340 договоров.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Общий объем рынка офисной недвижимости Нижнего Новгорода составляет порядка 450 тыс. кв. м. В 2021 году был введен бизнес-центр класса A Corner Place на пересечении улиц Пискунова и Алексеевская в центре Нижнего Новгорода. Общая площадь — 12 600 кв. м.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным Knight Frank, обеспеченность качественными торговыми площадями в Нижнем Новгороде составляет 579 кв. м на 1000 жителей. По итогам 2021 года в Нижнем Новгороде был введен один крупный качественный торговый центр — «Океанис» (бывш. «Акватика»). На первом этапе заработала лишь часть объекта общей площадью 46 800 кв. м (арендопригодной — 31 876 кв. м), открытие аквапарка было перенесено на 2022 год. Объект относится к долгостроям, открыть его изначально планировалось в 2016 году.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным «Центра коммерческой недвижимости», общая площадь качественных складских помещений в Нижнем Новгороде в 2021 году составляла 430–450 тыс. кв. м. По данным Knight Frank, в 2021 году в Нижнем Новгороде заключены сделки по аренде 105 000 кв. м складской недвижимости.

По данным Colliers, крупнейшая сделка по итогам года — аренда компанией «СберЛогистика» 51 080 кв. м в комплексе «Нова Парк». Она заключена в формате built-to-suit.

Средние ставки аренды на качественные склады по итогам 2021 года в Нижнем Новгороде, по данным Colliers, составляют 4450 руб./кв. м в год.

ТОП-5 ЗАСТРОЙЩИКОВ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Застройщик	Текущий объем строительства, кв. м	Доля в регионе, %
ГК «Столица Нижний»	332 029	25,61
ГК «Каркас Монолит»	105 328	8,12
ГК «Подкова»	61 225	4,72
ННДК	58 141	4,48
ГК «Жилстрой-НН»	55 065	4,25

Данные: ЕРЗ

ПОКАЗАТЕЛИ ПО ИПОТЕКЕ, НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

Показатель	По итогам 2020 года	По итогам 2021 года
Общая задолженность по ипотеке, млн руб.	162 480	198 709
Общая задолженность по ипотеке по ДДУ, млн руб.	27 864	40 007
Средний размер кредита по ипотеке, млн руб.	2,3	2,93
Средний размер кредита по ипотеке по ДДУ, млн руб.	3,12	3,78
Средняя ставка кредита по ипотеке, %	7,21	8,02
Средняя ставка кредита по ипотеке по ДДУ, %	5,82	6,29

Источник: Центральный банк РФ

АКТУАЛЬНЫЙ КОММЕНТАРИЙ

Екатерина Гресс,
полномочный представитель
РГУД в Нижнем Новгороде
и Нижегородской области

К 800-летию Нижний Новгород подтянулся: обновилась фасады, было отремонтировано большое количество дорог и объектов недвижимости, особенно в центре города. Город расцвел, показал себя во всей красе.

На 2021 год пришлось хорошие качественные изменения в разных сегментах недвижимости. На рынке офисов можно отметить открытие бизнес-центра Corner Place. На сегодня это лучший с точки зрения эстетики, сервисов, местоположения объект. С его открытием была задана новая планка качества. В торговом сегменте мы дождалась ввода крупного ТРЦ «Океанис», открытие которого стало заметным событием для рынка.

Сегмент жилой недвижимости сегодня также переживает качественный рывок, это связано с появлением новых девелоперских компаний, пришедших на рынок Нижнего Новгорода из других регионов. С запуском их проектов мы ожидаем расширения объема предложения и роста уровня качества и сервиса новостроек.

НОВОСИБИРСК



ЁЛКА ДЕВЕЛОПМЕНТ, ГК

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ
Россия, Новосибирск, 630115,
Планетная ул., д. 30, корп. 2Б
8 (383) 200-03-33
info@yolka.pro
www.yolka.pro



ОТЕЛИТ

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ,
ДЕВЕЛОПМЕНТ
Россия, Новосибирск, 630112,
ул. Селезнева, д. 47
8 (996) 415-60-90
otelit@otelit.ru
www.otelit.ru

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ОБЪЕДИНЕНИЕ АРХИТЕКТУРНЫХ МАСТЕРСКИХ
Председатель НП «ОАМ» - Герасимов Евгений Львович

АРХИТЕКТУРНЫЙ ЕЖЕГОДНИК
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
XX ВЫПУСК



ПРЕЗЕНТАЦИЯ АРХИТЕКТУРНОГО ЕЖЕГОДНИКА

- ООО «Архитектурное бюро «А2»
- ООО «АСМ Групп»
- ООО «Архитектурная мастерская «Б2»
- ООО «Евгений Герасимов и партнеры»
- ЗАО «Архитектурное бюро «Земцов, Кондяин и партнеры»
- ООО «Ингмар «Архитектурно-строительное бюро»
- ООО «Интерколумниум»
- ООО «Архитектурное бюро «Литейная часть-91»
- ООО «НИиПИ «Спецреставрация»
- ООО «Архитектурная мастерская Рейнберга и Шарова»
- ООО «Слои Архитектс»
- ООО «Архитектурная мастерская Столярчука»
- ООО «Архитектурное бюро «Студия-17»
- ООО «УРБИС-СПБ»
- ООО «Футура-Архитектс»
- ООО «Архитектурная мастерская Юсупова»

Санкт-Петербург, ул. Б.Морская, 52 Тел.: 8 (812) 312-59-17
e-mail: oam_annual@mail.ru
www.oam.su

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

С НАМИ ОЧЕНЬ ЛЕГКО РАБОТАТЬ

генеральный директор
Агентства инвестиционного развития
Новосибирской области
Александр Зырянов



– Какие сегменты развиваются в Новосибирской области активнее всего?

– Основное — это развитие логистической и складской недвижимости. Новосибирск — логистический хаб, который закрывает потребности всего Сибирского федерального округа, через нас идет транзит в среднеазиатские регионы, а также в Китай, с которым активно идет торговля. Логистика и транспорт дают 20% валового регионального продукта.

– Производства развиваются?

– Об этом можно судить на примере развития новосибирского Промышленно-логистического парка (ПЛП), который показывает хорошие результаты. В начале 2022 года запустится завод PepsiCo по производству чипсов Lay's, «АЛЮТЕХ» запускает крупнейший на территории СНГ завод по производству секционных ворот и роллетных систем. Возможно, не так быстро, как хотелось бы, развиваются проекты по импортозамещению. В ПЛП уже запустился завод электротехнической продукции IEK, продукция которого — в чистом виде импортозамещение.

– Как у Вас складываются отношения с инвесторами?

– Не хочется хвастаться, но я считаю, что свою задачу АИР выполняет. Мы действительно работаем с инвесторами в режиме «единого окна», через нас в регион зашли те же PepsiCo и IEK. Мы слышим отзывы компаний, которые говорят, что с нами легко работать. Мы стараемся максимально сократить срок запуска проекта, упростить эту процедуру. Например, проект компании X5 Group на ПЛП был реализован в кратчайшие сроки: обратившись к нам осенью 2017 года, компания смогла выйти на строительство объекта уже в ближайший сезон

и через год запустила распределительный центр.

– Как можно строить в такие сроки?

– У нас в регионе есть промышленные парки с готовой инфраструктурой. Кроме того, например, управляющие компании сами выступают в качестве ресурсоснабжающих организаций, что позволяет сразу получить все необходимые разрешения на техприсоединение и пр. Недавно приезжали производители из Мексики и были очень удивлены, что мы даем возможность получить все согласования и начать строительство через 3–4 недели. Конечно, при условии, что уже есть готовый проект.

Кроме того, Агентство работает в тесной связке с Правительством региона. Мы всегда на связи с губернатором, с профильными министерствами. Это позволяет значительно сэкономить время на согласование и реализацию проекта.

– В каких инвесторах сейчас особо заинтересован регион?

– Во-первых, нам бы хотелось, чтобы продолжала развиваться логистика, чтобы Новосибирск стал мировым логистическим центром. Второе направление — наш Академгородок, один из лучших в стране, мы бы очень хотели коммерциализировать его научные разработки. Третье — сельское хозяйство. Новосибирская область входит в десятку крупнейших производителей России. Ежегодно в регионе производится порядка миллиона «лишних» тонн зерна, есть перепроизводство по всем видам продукции, кроме говядины. Много продукции уходит на продажу в виде сырья — Казахстан, Алтай забирают молоко, а мы покупаем у них сыр и масло. Хотелось бы развивать конечную переработку, чтобы добав-

ленная стоимость оставалась в нашем бюджете.

– Что происходит на рынке жилья?

– У нас есть пул местных компаний, кроме того, заходят и крупные федеральные компании — ПИК, «Самолет». Это должно положительно сказаться на качестве строящегося жилья. С крупными компаниями нам интересно работать по проектам комплексного развития территорий, надеюсь, они поднимут планку повыше. ГК «ПИК» интересуется территориями, застроенными ветхим и аварийным жильем. Никаких особых льгот под жилье у нас нет, кроме как для компаний, готовых работать с обманутыми дольщиками.

– Работаете ли Вы по схеме государственно-частного партнерства?

– Новосибирская область традиционно входит в тройку лидеров по проектам ГЧП. Год назад в Сочи нам вручили премию за самый крупный проект ГЧП в сфере здравоохранения — строительство семи поликлиник. По концессионному соглашению строится мост, реализуется проект в области мусоропереработки. Центр развития ГЧП входит в структуру АИР, сейчас он сопровождает 30 проектов.

– В каких областях?

– Здравоохранение, школы по проекту Минпросвещения, спортивные объекты, много всего. В небольших районах реализуются локальные проекты, например, создание бань. Конечно, по социальным объектам хотелось бы увеличить объемы. Например, построить дом престарелых с высоким уровнем обслуживания, есть даже готовый проект, но его стоимость порядка 2 млрд рублей, для бюджета — это очень сложно. Вот на такие проекты очень хотелось бы привлечь инвесторов.

НОВОСИБИРСК



Новосибирск — самый крупный сибирский город, крупнейший транспортный узел Западной Сибири, третий по численности населения город РФ. Новосибирск является третьим по значимости IT-центром в России.

1,62 млн чел.

Прирост жителей за 5 лет:
+36 тыс. чел.

Данные Росстата за 2021 г.

6,7 млн чел.

Пассажиропоток
аэропорта Толмачево
в 2021 году

Прирост к 2019 году:

0,2%

46,94 тыс. руб.

Средняя заработная плата
в Новосибирской области
в октябре 2021 года

тели ввода на 2022-й и 2023-й на основании строящихся объектов — 897 тыс. кв. м и 1,076 млн кв. м соответственно.

ОБЪЕМ И СТРУКТУРА СТРОИТЕЛЬСТВА

По данным наш.дом.рф, в январе 2022 года в Новосибирской области строилось 2,5 млн кв. м жилья, из них в Новосибирске — 2,1 млн кв. м. По типу квартир в общем объеме лидируют однокомнатные, на которые приходится почти половина предложения (24 942 из 50 614), по общей площади — метражом 35–45 кв. м (29% от общего объема).

Общий объем строящегося жилья в Новосибирской области на начало 2021 года — 2,6 млн кв. м, в Новосибирске — 2,3 млн кв. м. Общероссийское изменение за этот период составляет +4,7%.

Крупнейшие застройщики региона сформированы на данный момент преимущественно местными компаниями.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок жилищного строительства Новосибирска активно развивается: по итогам 2021 года зафиксирован не только рост цен на новостройки, но и рост объемов строительства. Местные застройщики заявляют крупные проекты комплексной застройки, осваивая удаленные от центра локации и промышленные площадки (под редевелопмент).

По итогам 2021 года цены на новостройки Новосибирска выросли примерно на 20%. Доступность покупки жилья для населения медленно сни-

жается. По данным ЦИАН, чтобы накопить на квартиру площадью 54 кв. м в Новосибирске, семье с двумя работающими гражданами со средним номинальным доходом необходимо 4,5 года (в 2020–2019 гг. было на 0,7 года меньше).

ВВОД ЖИЛЬЯ

По итогам 2021 года в Новосибирске введено в эксплуатацию 1,5 млн кв. м жилья, в Новосибирской области — 2,243 млн кв. м (в 2020-м — 1,328 млн кв. м и 1,944 млн кв. м соответственно). По данным ЕИСЖС, ожидаемые показа-

2,1 млн кв. м

Объем строящегося жилья
в Новосибирске

96,4 тыс. руб.

Средняя цена предложения 1 кв. м
на первичном рынке
Новосибирска

89,2 тыс. руб.

Средняя цена 1 кв. м
на вторичном рынке
Новосибирска

ДЕЛКИ

Общий объем сделок — количество зарегистрированных договоров долевого участия в Новосибирской области — 32 118.

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным Knight Frank, обеспеченность качественными торговыми площадями в Новосибирске составляет 364 кв. м на 1000 жителей, занимая 13-е место из 15 в общероссийском рейтинге по этому показателю, превосходя только Волгоград и Пермь.

В 2022 году в Новосибирске планируется открытие ТЦ «Снежная миля» площадью 16 000 кв. м и ТЦ «Грани» (бывш. «Гранит») площадью 12 546 кв. м.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Общая площадь качественных складских объектов Новосибирска превышает 2 млн кв. м. По этому показателю город уступает только Москве и Санкт-Петербургу. По данным Knight Frank, Новосибирская область занимает третье место среди регионов России по обеспеченности качественными складскими площадями (0,6 кв. м/чел.). Уровень вакансий — 1–2%.

По данным Knight Frank, в 2021 году объем сделок на рынке складской недвижимости Новосибирска составил 173 000 кв. м. Это третий показатель среди регионов (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга), 14% от общего объема региональных сделок.

По данным Colliers, по итогам 2021 года рынок складской недвижимости Новосибирска увеличился на 118 000 кв. м. Средние ставки аренды на качественные склады на начало 2022 года составляют 4050 руб./кв. м в год.

ТОП-10 ЗАСТРОЙЩИКОВ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ НА НАЧАЛО 2022 ГОДА

Застройщик	Текущий объем строительства, кв. м	Доля в регионе, %
Брусника	221 822	6,74
ГК «Расцветай»	174 412	5,3
СК «ВИРА-Строй»	116 445	3,54
ГК «КПД-Газстрой»	98 651	3
ГК ПСФ	97 518	2,96
СК «Метаприбор»	97 046	2,95
Жилищная инициатива	84 985	2,58
ГК «Капитал Инвест» НСК	82 812	2,52
ГК «Новый Мир»	72 651	2,21
Энергомонтаж	69 970	2,13

Данные: ЕРЗ

ПОКАЗАТЕЛИ ПО ИПОТЕКЕ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Показатель	По итогам 2020 года	По итогам 2021 года
Общая задолженность по ипотеке, млн руб.	219 850	285 897
Общая задолженность по ипотеке по ДДУ, млн руб.	46 921	62 836
Средний размер кредита по ипотеке, млн руб.	2,38	3,01
Средний размер кредита по ипотеке по ДДУ, млн руб.	2,88	3,36
Средняя ставка кредита по ипотеке, %	7,32	7,88
Средняя ставка кредита по ипотеке по ДДУ, %	5,83	6,16

Источник: Центральный банк РФ

АКТУАЛЬНЫЙ КОММЕНТАРИЙ



Максим Марков,
полномочный представитель РГУД в Новосибирск

Спрос на покупку квартир за 2 года вырос в Новосибирске на 85%, за год — на 14%. Совокупный рост

цены за 1 кв. м на жилищном рынке за 12 месяцев составил +30,55%. При этом цена новостроек росла медленнее, чем цена на вторичном рынке. За год (если сравнивать данные по итогам декабря) квартиры в новостройках подорожали с 81 759 руб./кв. м до 105 236 руб./кв. м, на вторичке — с 77 089 руб./кв. м до 102 139 руб./кв. м. Разброс цен при этом достаточно большой. Так, в декабре 2021 года минимальная цена за 1 кв. м составляла 44 279 руб. (в трехкомнатной

квартире в ЖК «Дом на Плановой» площадью 73,67 кв. м), а максимальная — 330 739 руб. (в пятикомнатной студии в ЖК FLORA.FAUNA).

По данным Росреестра, за январь — декабрь 2021 года в Новосибирской области зарегистрировано 32 118 договоров долевого участия в строительстве (ДДУ). Это больше на 10%, чем за тот же период в 2020 году (29 149 ДДУ), больше на 14%, чем в 2019 году (28 107 ДДУ), и больше на 11%, чем в 2018 году (28 855 ДДУ).

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

НОВЫЙ УРЕНГОЙ



УНИВЕРСАЛЬНЫЕ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ
Россия, Новый Уренгой, 629305,
мкрн Созидателей, д. 4/1, пом. 3
8 (3494) 24-53-53
info@uds-d.ru
www.uds-d.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

ОМСК



ТОРГОВО-ОФИСНЫЙ ЦЕНТР FESTIVAL CITY

АРЕНДА ОФИСОВ, ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ
Россия, Омск, 644074,
ул. 70 лет Октября, д. 19
8 (3812) 927-927
toc@festmall.ru
www.festmall.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

ПЕРМЬ



PAN CITY GROUP

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ,
ДЕВЕЛОПМЕНТ
Россия, Пермь, 614066,
ш. Космонавтов, д. 111, корп. 43
8 (342) 207-08-11
pan@pan.pfpg.ru
www.panperm.ru



ГУН ДЕВЕЛОПМЕНТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ
Россия, Пермь, 614007,
ул. Революции, д. 20, оф. 406
8 (342) 206-74-02
office@gkgun.ru
www.gkgun.ru



Т.ПАРК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, РЕДЕВЕЛОПМЕНТ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ
Россия, Пермь, 614066,
Стахановская ул., д. 54, лит. П
8 (342) 258-00-78
info@tpark.digital
www.tpark.digital



ТРУМЕНС-ГРУПП, УК

УПРАВЛЕНИЕ
Россия, Пермь, 614000,
Сибирская ул., д. 37
8 (342) 206-94-42
trugroup@yandex.ru
www.trugroup.ru

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

ПЕРМСКИЙ КРАЙ: КОМФОРТНАЯ ТЕРРИТОРИЯ ДЛЯ БИЗНЕСА



министр экономического развития
и инвестиций Пермского края
Эдуард Соснин

– **Какие меры поддержки были приняты в регионе для бизнеса в последние годы? Не упала ли, на Ваш взгляд, инвестиционная активность?**

– 2020 и 2021 годы, конечно, были непростыми. Мы постарались поддержать предпринимателей и налоговыми льготами, и финансово. Происходило это, на мой взгляд, благодаря политической воле губернатора Пермского края Дмитрия Махонина, который помимо внедрения оперативных мер поддержки бизнеса, стимулировал Правительство к постоянной работе над долгосрочными механизмами поддержки. Сегодня большинство сфер постепенно восстанавливаются, тем не менее, мы продолжаем работать над комфортными условиями для бизнеса.

В январе — сентябре 2021 года объем инвестиций в основной капитал составил 185,8 млрд руб., 101,1% к уровню аналогичного периода предыдущего года. Объем инвестиций в основной капитал за девять месяцев 2021 года — 145,2 млрд руб., 105,1% к уровню аналогичного периода 2020 года. Мы видим стабильный рост и понимаем, что задел, который создан за последнее время, позволит развиваться и дальше.

Несмотря на шоковые условия, которые создала пандемия, на территории края продолжалось строительство крупных объектов, некоторые уже вводятся в эксплуатацию — я имею в виду приоритетные инвестиционные проекты, статус которым присваивается на Совете по предпринимательству при губернаторе Прикамья и которые находятся на особом контроле у главы региона. Например, создание открытого стенда «ОДК-ПМ» для испытаний опытных двигателей ПД-35. В Нытве компанией УНИИКМ создается производство изделий медицинского назначения из углерод-углеродных композиционных материалов. Увеличивает производственные мощности пермский филиал «Нестле Россия».

Введен в эксплуатацию крупнейший тепличный комплекс региона в Чусовом. Готовится к сдаче первая очередь МФК «Эспланада».

– **Сможет ли в 2022 году регион оставаться привлекательным для инвесторов?**

– Уверен, что да. На территории Пермского края до 2023 года включительно действуют «налоговые каникулы» для впервые зарегистрированных индивидуальных предпринимателей с численностью работников до 15 человек в ряде отраслей. Для ИП и организаций, которые зарегистрировались с 1 января 2022 года, мы ввели максимально низкие налоговые ставки по УСН в первые три года деятельности.

В Пермском крае на постоянной основе действуют пониженные ставки УСН для таких отраслей, как научные исследования, образование, здравоохранение и социальные услуги, гостиничный бизнес, обрабатывающие производства, строительство, общепит.

На капитализацию организаций, которые выдают льготные займы под 1%, 1,5% и 3%, мы добавили 150 млн рублей. Для экспортно ориентированных компаний второй год подряд действует субсидия на транспортировку продукции. Для крупного бизнеса мы сохранили льготы на покупку новых основных средств. Продолжит действовать льгота на имущество, которое предприятия используют для охраны природы. Эти льготы подтверждают посыл, о котором говорит глава региона Дмитрий Махонин: бизнес развивается только там, где есть стабильные и понятные условия.

Продолжают действовать налоговые льготы для заключивших специальный инвестиционный контракт (СПИК), резидентов территорий опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР) и промышленных парков. В Прикамье также действуют новые механизмы стимулирования инвести-

ций: инвестиционный налоговый вычет и региональный инвестиционный проект, позволяющие снизить сумму налога на прибыль. Статус «приоритетного» могут получить проекты с вложениями от 100 млн рублей, и порог мы будем снижать. Для крупных инвестпроектов снизили ставку по инвествычету. В 2022 году планируется открытие ОЭЗ промышленно-производственного типа «Пермь», для резидентов которой разрабатываются налоговые льготы.

Продолжается работа экономического блока по привлечению инвесторов к реализации проектов в формате ГЧП. Помимо небольших проектов, которых сегодня у нас около 100, мы вышли на крупные концессии с суммами в несколько миллиардов рублей — уже заключены соглашения по строительству двух школ, на очереди еще пять. Обсуждаем условия по строительству онкодиспансера и других объектов.

– **Каковы акценты в поддержке бизнеса на территории Пермского края?**

– Я бы выделил три основных вектора развития, по которым необходимо двигаться. Первый — создание стабильности для бизнеса. Это подразумевает долгосрочное действие законов, нормативно-правовых актов, в том числе и налогового законодательства. Мы к этому стремимся. Второе — поддержка бизнеса, особенно малого и среднего. Третий вектор — информирование и открытость. Предприниматели должны знать, что на территории Пермского края на все вопросы относительно мер поддержки, свободных площадок и возможностей для развития бизнеса всегда оперативно ответят и помогут Министерство экономического развития, Агентство инвестиционного развития или Агентство МСП, Центр поддержки предпринимательства «Мой бизнес» и Центр поддержки экспорта.

ПЕРМЬ



Пермь — крупнейший город Западного Урала с населением более 1 млн человек. Четвертый по площади город в России. В ближайшее время ожидается принятие нового Генерального плана и Правил землепользования и застройки Перми, а также обновление концепции пространственного развития города на 2023–2043 годы.

1,05 млн чел.

Прирост жителей за 5 лет:
+7 тыс. чел.

Данные Росстата за 2021 г.

1,9 млн чел.

Пассажиропоток
аэропорта имени
В. П. Чкалова в 2021 году
Прирост к 2019 году:

16,6%

44,63 тыс. руб.

Средняя заработная
плата в Пермском крае
в октябре 2021 года

в эксплуатацию 824 тыс. кв. м жилья, в 2019 году — 598 тыс. кв. м.

По данным ЕИСЖС, ожидаемые покв. вводы на 2022 и 2023 годы на основании строящихся объектов — 440 тыс. кв. м и 518 тыс. кв. м соответственно.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок строительства жилья Перми относится к активно развивающимся. Аналитики отмечают увеличение числа качественных объектов. На данный момент отмечается недостаточное количество новых проектов в центре города.

Цены на первичное жилье в 2021 году в Перми выросли на 20%, на вторич-

ное — на 10–12%. Спрос в 2021 году стабилизировался, в 2022 году ожидается снижение спроса и замедление темпов роста на квартиры в строящихся домах.

ВВОД ЖИЛЬЯ

По итогам 2021 года в Перми введено в эксплуатацию 789 кв. м жилья в многоквартирных домах. По итогам 2020 года в Перми было введено

ОБЪЕМ И СТРУКТУРА СТРОИТЕЛЬСТВА

По данным наш.дом.рф, в январе 2022 года в Перми строилось 1,2 млн кв. м жилья. В общем объеме по типу квартир лидируют однокомнатные (10 715 из 28 465), по общей площади — метражом в 35–45 кв. м.

Общий объем строящегося жилья в Пермском крае на начало 2022 года — 1,37 млн кв. м (на начало 2021 года — 1,18 млн кв. м). Общероссийское изменение за этот период составляет +4,7%.

Крупнейшие застройщики региона сформированы на данный момент преимущественно местными компаниями. Девять участников топ-10 — реги-

1,4 млн кв. м

Объем строящегося жилья
в Пермском крае

83 тыс. руб.

Средняя цена
предложения 1 кв. м
на первичном рынке
в Перми

75,8 тыс. руб.

Средняя цена 1 кв. м
на вторичном рынке
в Перми

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

ональные компании, 5-е место в списке занимает СИК «Девелопмент-Юг» (Краснодарский край).

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным Knight Frank, обеспеченность качественными торговыми площадями в Перми составляет 332 кв. м на 1 000 жителей. Это наименьший показатель среди городов-миллионников. По итогам 2021 года в Перми был введен в эксплуатацию ТРЦ «Планета» общей площадью 150 тыс. кв. м и вторая очередь ТЦ «SpeshiLove» общей площадью 7000 кв. м.

В 2022 году в Перми ожидается открытие первой очереди МФЦ «Эспланада», одного из крупнейших в городе. Общая площадь комплекса составит около 165 тыс. кв. м, полностью ввести его в эксплуатацию планируется в 2024 году. Ожидается открытие ТЦ «Магнат» площадью 10,4 тыс. кв. м на Монастырской улице и ТЦ «Искра» общей площадью 12 тыс. кв. м. Также в 2022 году в Перми начнется строительство второго гипермаркета стройматериалов сети «Леруа Мерлен».

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Общая площадь качественных складских объектов Перми составляет порядка 200 000 кв. м. Ставка аренды по итогам 2021 года на такие объекты, по данным Colliers, находится на уровне 4400 руб./кв. м в год.

ТОП-10 ЗАСТРОЙЩИКОВ ПЕРМСКОГО КРАЯ НА НАЧАЛО 2022 ГОДА

Застройщик	Текущий объем строительства, кв. м	Доля в регионе, %
ПЗСП	164 149	11,07
СПК	160 187	10,8
ГК ПМД	128 153	8,64
СГ «Развитие»	123 350	8,32
СИК «Девелопмент-Юг»	102 486	6,91
КРПК	97 066	6,55
ГК «Оникс»	84 248	5,68
ГСК «Мегаполис»	75 394	5,08
Орсо групп	51 620	3,48
Ясно девелопмент	41 024	2,77

Данные: ЕРЗ

ПОКАЗАТЕЛИ ПО ИПОТЕКЕ, ПЕРМСКИЙ КРАЙ

Показатель	По итогам 2020 года	По итогам 2021 года
Общая задолженность по ипотеке, млн руб.	157 185	193 035
Общая задолженность по ипотеке по ДДУ, млн руб.	33 929	42 941
Средний размер кредита по ипотеке, млн руб.	1,95	2,34
Средний размер кредита по ипотеке по ДДУ, млн руб.	2,57	3,06
Средняя ставка кредита по ипотеке, %	7,51	7,9
Средняя ставка кредита по ипотеке по ДДУ, %	5,96	6,03

Источник: Центральный банк РФ

АКТУАЛЬНЫЙ КОММЕНТАРИЙ



Андрей Полуянов,
полномочный представитель РГУД в Перми

Основными тенденциями 2021 года на рынке жилой недвижимости стали рост цен как на первичное, так и на вторичное жилье, увеличение объема предложения и снижение

спроса на новостройки к концу года на 20%. Несмотря на снижение доступности жилья для населения, рынок сохраняет активность. Спрос сосредоточен на качественных объектах.

2021 год для коммерческой недвижимости — год восстановления. Наблюдается рост цен на рынках продажи и аренды офисной недвижимости. Востребованы качественные площади формата open space с панорамными окнами, красивыми видами из окна, высокими потолками и современной

инженерной инфраструктурой. Торговая недвижимость после снятия ограничительных мер восстанавливается активнее. Рост спроса на торговые площади в 2021 году составил более 18%.

На фоне ограничительных мер в 2021 году самой устойчивой на рынке коммерческой недвижимости оказалась складская отрасль. Предприятия увеличивают складские мощности для онлайн-продаж. Отсутствие качественных складских комплексов — потенциал для девелопмента в этом сегменте.

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

ПСКОВ



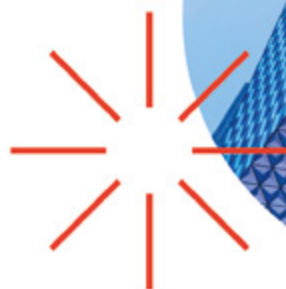
ЛУГ, ГК

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ
Россия, Псков, 180004,
Октябрьский пр., д. 54
8 (8112) 793-729
info@gruppalug.ru
www.gruppalug.ru



ПСКОВЖИЛСТРОЙ

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, АГЕНТСТВО
НЕДВИЖИМОСТИ
Россия, Псков, 180000,
ул. Карла Маркса, д. 42
8 (8112) 20-12-22
pskovzhilstroi@mail.ru
www.pskovzhilstroi.ru



Academy of Real Estate

Только ценные знания от экспертов, эксклюзивные материалы и международные обучающие программы в сфере недвижимости и девелопмента.

@are.estate @are.rus.ru 8 (800) 777-38-50

СРМ:

Сертифицированный
управляющий
недвижимостью

ССИМ:

Сертифицированный
управляющий
инвестициями
в коммерческую
недвижимость

ВОМА International:

Методика измерения
коммерческих
площадей

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ



ECVI APART — ПЛАТФОРМА ДЛЯ АПАРТ-ОТЕЛЕЙ. РАЗВИТИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ

В 2021 году компания «Эделинк» успешно перевела на платформу EcvI Apart шесть объектов управляющей компании YE'S с общим номерным фондом более 5000 юнитов, планируется подключение еще нескольких объектов сети. Что удалось реализовать и каковы перспективы развития EcvI Apart, расскажем прямо на примерах внедрений.

#1 Какие задачи решает EcvI Apart

EcvI Apart — автоматизированная система для планирования и управления внутренними процессами апарт-отелей, принадлежит классу отраслевых ERP-систем.

На объектах управляющей компании YE'S решались следующие задачи:

- Управление номерным фондом апартаментов и другими ресурсами отеля (офисы, парковочные места, камеры хранения и пр.)
- Автоматизация инженерных служб и горничных
- Ведение базы собственников (физических и юридических лиц) и арендаторов (физических и юридических лиц), расчеты с ними
- Разделение номерного фонда на сегменты по срокам аренды (краткосрочные/долгосрочные) и по типу проживающих
- Возможность ведения не только посуточной, но также почасовой и помесечной тарификации аренды
- Ведение комплектации апартаментов
- Автоматический расчет рейтинга по доходности и загрузке для каждого апартаментов
- Учет долевого/множественного владения апартаментов
- Формирование отчета для собственника
- Гибкая интеграция с учетной системой предприятия на базе 1С

Автоматизация на платформе EcvI Apart призвана помогать управляющей компании обеспечивать каждому собственнику заявленную доходность и осуществлять поддержку заданной маржинальности бизнеса управляющей компании.

#2 Применяемые инструменты

Для того, чтобы решить поставленные задачи, функционал EcvI Apart не только реализует полную функциональность системы управления для отеля, но и интегрируется со смежными системами, в частности:

- Кассовым оборудованием
- Процессингом, в данном случае от Сбербанка
- Системами интернет-бронирования
- Системой бухгалтерского учета 1С

Помимо стандартной выгрузки, был реализован двухсторонний интерфейс с 1С, а на объекте YE'S Нур-Султан он был адаптирован под требования Республики Казахстан.

#3 Задачи развития EcvI Apart

Описанные выше задачи не исчерпывают потребности в автоматизации управляющих компаний, в связи с чем развитие платформы EcvI Apart происходит непрерывно. В настоящий момент идет разработка следующих модулей и интерфейсов:

- Интеграция с Системой быстрых платежей (СБП)
- Расширение функциональности модуля Лояльность
- Интеграция с CRM, в данном случае был выбран Битрикс 24
- Личный кабинет собственника с выгрузкой отчетов и прогнозов.

#4 Перспективы внедрения EcvI Apart

Успешный опыт внедрения платформы EcvI Apart на объектах управляющей компании YE'S не остался без внимания. Продукт был представлен на отраслевых конференциях и форумах, последовали публикации в СМИ, специалисты компании активно делились опытом. Новым клиентом стала управляющая компания «МТЛ. Управление недвижимостью», а первым объектом этой сети стал комплекс апартаментов NEXT с номерным фондом в 432 номера.



www.edelink.ru
8 (812) 457-07-07
https://ecvi.ru/ecvi_apart

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

САМАРА

ВОЛГА ЛИГАЛ
юридическая фирма

**ВОЛГА ЛИГАЛ,
ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА**

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ, КОНСАЛТИНГ
Россия, Самара, 443020,
Молодогвардейская ул., д. 204
8 (846) 273-92-83
info@volgalegal.ru
www.volgalegal.ru

ASSET СК АСЦЕТ, ООО

СТРОИТЕЛЬСТВО

Россия, Самара, 443080,
Московское ш., д. 41, оф. 707
8 (927) 262-53-04
mail@asset-rf.ru
www.elky.asset-rf.ru
www.ekopark.asset-rf.ru

COM IN



Функционал системы:

- Оповещения собственников и гостей в личных кабинетах
- Прием и обработка заявок
- Передача документов, в том числе счетов и отчетов
- Расчет дохода инвестора
- Продажа дополнительных услуг

Готовая цифровая платформа для удобного управления апарта-отелями и создания надежных коммуникаций между управляющей компанией и инвестором.



io@comin.io



+7 (812) 467 46 47

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ



ЭКСТРА ЮС

МНЕНИЕ

МЫ РЕКОМЕНДУЕМ НЕ ЗАТЯГИВАТЬ С ПРИВАТИЗАЦИЕЙ

управляющий партнер, соучредитель компании
ООО «Юридическая фирма «Экстра юс»,
руководитель практики по недвижимости
и корпоративному управлению
Дмитрий Егоров



С момента принятия 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности» представители малого и среднего бизнеса Санкт-Петербурга выкупили порядка 5000 нежилых помещений и зданий. По оценкам Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, на данный момент в городе остается еще около 1000 объектов, подпадающих под действие закона. Согласно его требованиям, предприниматели имеют право приватизировать без торгов объекты недвижимости, арендуемые не менее двух лет, по которым нет долгов. Исключение — площади в объектах культурного наследия, выкупать которые арендаторы не имеют права.

Количество сделок по 159-ФЗ ежегодно снижается, это объясняется не только тем, что большинство объектов предприниматели уже выкупили, но и ценовой политикой, проводимой Смольным. Город оценивает свою недвижимость зачастую по верхней границе рыночных показателей, а иногда и выше, что подтверждается соответствующей судебной практикой. В Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области регулярно рассматриваются иски от арендаторов, которым в большинстве случаев удается снизить цену, выставленную властями. Добиться победы в суде при поддержке грамотных юристов, выигравших не один десяток дел, не составляет труда. В таких случаях бизнесу удается сэкономить существенные суммы, иногда до 50% от первоначально заявленной стоимости.

Количество сделок по 159-ФЗ ежегодно снижается, это объясняется не только тем, что большинство объектов предприниматели уже выкупили, но и ценовой политикой, проводимой Смольным. Город оценивает свою недвижимость зачастую по верхней границе рыночных показателей, а иногда и выше, что подтверждается соответствующей судебной практикой. В Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области регулярно рассматриваются иски от арендаторов, которым в большинстве случаев удается снизить цену, выставленную властями. Добиться победы в суде при поддержке грамотных юристов, выигравших не один десяток дел, не составляет труда. В таких случаях бизнесу удается сэкономить существенные суммы, иногда до 50% от первоначально заявленной стоимости.

С 2015 года Юридической фирмой «Экстра юс» выиграно несколько десятков судебных дел о снижении выкупной стоимости арендуемых объектов недвижимости, оспаривании отказа в выкупе и взыскании убытков.

Очевидно, что оформление права собственности может стать серьезной опорой для бизнеса. Это особенно актуально в условиях экономической нестабильности. Мы рекомендуем предпринимателям, обладающим правом на приватизацию, как можно быстрее запустить процесс выкупа, чтобы в случае возможных законодательных изменений не остаться на своем объекте исключительно арендатором. Во-первых, Санкт-Петербург достаточно легко расторгает договоры, в том числе по формальным признакам. Во-вторых, действующим законодательством не предусмотрено продление договоров без конкурсной процедуры для объектов, арендуемых в общем порядке. А значит, к моменту истечения срока действия договора арендатору придется участвовать в открытых торгах на общих основаниях, что может привести как минимум к серьезному росту ставки, а в худшем случае — к потере прав на объект.

ООО «Юридическая фирма «Экстра юс» создана в 2015 году тремя партнерами, выходцами из Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга.

Основные направления деятельности:

- помощь в оформлении недвижимости, находящейся в муниципальной и государственной собственности (заключение договоров аренды, купли-продажи, НТО);
- представительство в государственных органах и организациях;
- судебная защита интересов бизнеса;
- спорные ситуации с участием субъектов малого и среднего предпринимательства;
- правовое сопровождение корпоративных отношений, закупок и торгов.

Наша специализация — только сложные задачи!

Примеры судебных дел, выигранных Юридической фирмой «Экстра юс»:

- в рамках дела № А56-62478/2020 в трех инстанциях удалось снизить стоимость 2 выкупаемых у города помещений со 100,2 млн руб. до 79,8 млн руб. и с 35,5 млн руб. до 28,1 млн руб. Экономия субъекта МиСП составила 27,8 млн руб.;
- в рамках дела № А56-87997/2018, длившегося 2 года и закончившегося в 2021 году, удалось снизить стоимость помещения с 35,5 млн руб. до 24,5 млн руб. Экономия субъекта МиСП составила 11 млн руб.;
- в рамках дела № А56-32775/2020 удалось снизить стоимость помещения с 15,4 млн руб. до 9,7 млн руб. Экономия субъекта МиСП составила 5,7 млн руб.

Не стоит бояться оспаривать выкупную стоимость через суд. Снижать можно стоимость и маленьких, и больших помещений.

Кроме того, Юридическая фирма «Экстра юс» оспаривает отказы в выкупе арендуемого имущества. И удает-

190098, Санкт-Петербург,
пл. Труда, д. 2, оф. 404.
Тел.: 8 (921) 311-51-68
8 (921) 936-07-35
extrajusspb@gmail.com

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

[] AGM **AGM (ООО «ГУД МЕДИА»)**
 МАРКЕТИНГ, PR-СОПРОВОЖДЕНИЕ В СФЕРЕ
 НЕДВИЖИМОСТИ
 Россия, Санкт-Петербург, 196084,
 Московский пр., д. 91, лит. А, оф. 629
 8 (812) 339-45-40
 info@ag-media.ru
<https://agm.agency>

BAUCITY **BAU CITY DEVELOPMENT**
 DEVELOPMENT
 ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО, АГЕНТСТВО
 НЕДВИЖИМОСТИ
 Россия, Санкт-Петербург, 191014,
 Парадная ул., д. 7, лит. А,
 БЦ «Орлов», оф. 20
 8 (812) 207-07-02
 info@b-city.ru
www.b-haus.ru

DIGITECH **DIGITECH**
 ИТ, ЦИФРОВИЗАЦИЯ
 И АВТОМАТИЗАЦИЯ БИЗНЕСА
 Россия, Санкт-Петербург, 191167,
 Невский пр., д. 151, лит. А, пом. 10Н
 8 (812) 425-67-50
 io@digitech.company
www.digitech.company

DLA PIPER
DLA PIPER
 ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ, КОНСАЛТИНГ
 Россия, Санкт-Петербург, 191186,
 Невский пр., д. 28, лит. А
 8 (812) 448-72-00
 stpetersburg@dlapiper.com
www.dlapiper.com

EKE **EKE GROUP**
 УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ
 Россия, Санкт-Петербург, 196210,
 Внуковская ул., д. 2
 8 (812) 456-70-00
 andrei.hitrov@eke.fi
www.pulkovo-sky.ru
www.eke.fi

EST GROUP **EST GROUP**
 ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ИНЖИНИРИНГ, ЭКОДЕВЕЛОПМЕНТ,
 ЭКОЛОГИЧНЫЕ И ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
 И ТЕХНОЛОГИИ, ОЦЕНКА
 Россия, Санкт-Петербург, 196084,
 Малая Митрофаньевская ул., д. 4,
 оф. 206
 8 (921) 770-66-06
 info@est-group.pro
<https://est-group.pro>

IPG.ESTATE **IPG ESTATE**
 КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ, ИНВЕСТИЦИИ
 В НЕДВИЖИМОСТЬ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ
 Россия, Санкт-Петербург, 191028,
 Литейный пр., д. 26, оф. 206
 8 (812) 748-22-38
 info@ipg-estate.ru
www.ipg-estate.ru

INTILED **INTILED**
 ПРОИЗВОДСТВО ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ ЛАМП
 И ОСВЕТИТЕЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ
 Россия, Санкт-Петербург, 190020,
 наб. Обводного канала, д. 199-201,
 лит. А
 8 (812) 380-65-04
 info@intiled.ru
www.intiled.ru

Jensen Group **JENSEN GROUP**
 ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ, ИНВЕСТИЦИИ
 Россия, Санкт-Петербург, 191186,
 Невский пр., д. 32, БЦ «Дом Дженсен»
 8 (812) 325-13-06
 info@jensen.ru
www.jensen.ru

Knight Frank **KNIGHT FRANK**
 КОНСАЛТИНГ, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ,
 ОЦЕНКА
 Россия, Санкт-Петербург, 191025,
 ул. Маяковского, д. 3Б, лит. А,
 БЦ Alia Tempora
 8 (812) 363-22-22
 spb@ru.knightfrank.com
www.knightfrank.ru
<https://kf.expert>

МЫ НАЦЕЛЕНЫ НА РАБОТУ С ИНВЕСТИТОРОМ ПОД КЛЮЧ



директор Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций»

Анна Исакова

– Какие сегменты рынка недвижимости Вы считаете наиболее перспективными для Петербурга сегодня?

– Санкт-Петербург сегодня является не только культурной столицей страны, хотя это, безусловно, огромное национальное достояние. Город в настоящее время занимает активную позицию в развитии промышленного направления и наращивает производственный потенциал. За годы пандемии производство стало одним из наиболее востребованных функционалов для предоставления земли на торгах, и сейчас, совместно с Комитетом по промышленной политике, инновациям и торговле администрации Санкт-Петербурга, мы прорабатываем новые локации и территории для будущих проектов, предполагающих строительство новых промышленных объектов, а также расширяем законодательную базу для возможности реализации таких проектов без процедуры торгов.

– Какие механизмы поддержки инвесторов сегодня существуют в Петербурге?

– В городе применяются различные механизмы поддержки инвесторов, например, возможность предоставления объектов недвижимости без проведения торгов. Также стоит упомянуть возможность получения статуса стратегического инвестиционного проекта, который позволяет получать земельные участки без процедуры торгов по ставке 1,5% от кадастровой стоимости в год, а также выкупить этот участок после реализации проекта по ставке 25% от кадастровой стоимости. Признание проекта региональным инвестиционным проектом (РИП) дает право на пониженную ставку налога на прибыль, уменьшение суммы налога на имущество. По проектам СПИК предоставляются льготы по налогу на прибыль со ставкой 0% (в отношении той части прибыли, которая была

получена в рамках СПИК), идет освобождение от уплаты налога на имущество, предоставляется право определения стороны-инвестора единственным поставщиком производимого товара, участки под проекты выделяются без проведения торгов и другое.

В 2021 году Санкт-Петербургом были обеспечены дополнительные меры поддержки для резидентов особой экономической зоны, касающиеся налоговых льгот. В частности, действующим резидентам ОЭЗ «Санкт-Петербург» до 2024 года продлят пониженную ставку налога на прибыль, а для новых резидентов установят дифференцированные ставки.

Также Правительство Санкт-Петербурга утвердило дополнительный, четвертый, пакет мер поддержки для бизнеса и социальных некоммерческих организаций, которые попали под действие локдауна. Малые и средние предприятия освободили от налога на имущество, земельного и транспортного налогов в 2021 году и снизят их в 2022. Социально ориентированным НКО будут предоставлены субсидии и другие меры поддержки.

Если инвестору необходимо более подробно узнать о том или ином механизме, сотрудники «единого окна» для инвесторов смогут оказать необходимую консультацию и содействие.

– Какие новые механизмы и методики работы с инвесторами разрабатываются сегодня?

– СПб ГБУ «Управление инвестиций» является организацией, осуществляю-

щей сопровождение инвестиционных проектов по принципу «единого окна» и предоставляющей полный комплекс услуг, включающих, при необходимости, определение потенциала территории, осуществление кадастровых работ, разработки финансовой модели, подготовки градостроительных планов, получения разрешения на условно разрешенные виды использования, сопровождение разработки ППТ и многое другое. А в соответствии с разрабатываемой нормативной документацией о комплексном развитии территорий в Санкт-Петербурге (КРТ), в 2022 году Комитет по инвестициям и Управление инвестиций будут

МЫ ПРАБАТЫВАЕМ НОВЫЕ ЛОКАЦИИ ДЛЯ ПРОЕКТОВ, ПРЕДПОЛАГАЮЩИХ СТРОИТЕЛЬСТВО ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

осуществлять подготовку документации в целях реализации комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге, что позволит обеспечить сбалансированное и устойчивое развитие территорий путем повышения качества городской среды. В рамках КРТ будут осуществляться подготовка и утверждение ППТ, образование и предоставление земельных участков, снос, строительство, реконструкция.

Таким образом, СПб ГБУ «Управление инвестиций» как «единое окно» становится уникальным в городе консультационным центром, который обрабатывает инвестиционный проект с момента обращения инвестора до ввода построенного объекта в эксплуатацию. Наша организация нацелена на работу с инвестором в Санкт-Петербурге под ключ.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



Санкт-Петербург — второй по численности населения город РФ, крупный промышленный, научный и культурный центр страны. С 2022 года — третий по величине город России (после Москвы и Саратова). В структуре объема инвестиций в недвижимость стабильно занимает второе место в стране.

5,28 млн чел.

Прирост жителей за 5 лет:

+159 тыс. чел.

Данные Росстата за 2021 г.

18,1 млн чел.

Пассажиропоток
аэропорта Пулково
в 2021 году

Прирост к 2019 году:

8%

72,28 тыс. руб.

Средняя заработная
плата в Санкт-Петербурге
в октябре 2021 года

стал Приморский район, где завершили 31 многоквартирный жилой корпус на 15 882 квартиры площадью 711 600 кв. м. На втором месте Московский район — 21 жилой корпус, 13 803 квартиры площадью почти 610 000 «квадратов». Тройку лидеров замыкает Выборгский район, где сдали 23 дома на 8062 квартиры площадью немногим более 392 000 кв. м.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок жилищного строительства Санкт-Петербурга переживает бум строительства. Застройщики в ответ на ажиотажный спрос пополняют портфели земельных участков, приобретая площади как в центральных районах, так и на окраинах города, а также в ближайших районах Ленинградской области.

По итогам 2021 года цены на новостройки Санкт-Петербурга выросли примерно на 30%.

Выручка девелоперов Санкт-Петербурга стабильно растет (а количество продаваемых в новостройках квартир снижается). В 2019 году петербургские застройщики заработали 366,6 млрд рублей, в 2020-м — 417,2 млрд рублей, в 2021-м — 482,9 млрд рублей.

ВВОД ЖИЛЬЯ

По итогам 2021 года в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 3,46 млн кв. м жилья. Лидером по площади сданного в 2021 году жилья

ОБЪЕМ И СТРУКТУРА СТРОИТЕЛЬСТВА

По данным наш.дом.рф, в январе 2022 года в Санкт-Петербурге строилось 9,4 млн кв. м жилья. В общем объеме по типу квартир лидируют однокомнатные, на которые приходится более половины предложения (134 426 из 202 809), по общей площади — метражом 35–45 кв. м (25% от общего объема). На втором месте — квартиры площадью 25–35 кв. м, на которые приходится 24% от общего объема.

Общий объем строящегося жилья в Санкт-Петербурге на начало 2021 года — 10,02 млн кв. м. Общероссийское изменение за этот период составляет +4,7%.

9,4 млн кв. м

Объем строящегося жилья
в Санкт-Петербурге

198,9 тыс. руб.

Средняя цена
предложения 1 кв. м
на первичном рынке
Санкт-Петербурга

170 тыс. руб.

Средняя цена 1 кв. м
на вторичном рынке
Санкт-Петербурга

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

Крупнейшие застройщики региона сформированы на данный момент преимущественно местными компаниями.

СДЕЛКИ

В 2021 году городское Управление Росреестра по Санкт-Петербургу за 12 месяцев зарегистрировало 75 760 договоров долевого участия, в 2020-м — 81 051. По сравнению с докризисным 2019 годом падение по итогам 2021 года составляет 31,5%.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Общая арендопригодная площадь офисных центров класса А и В в Санкт-Петербурге по итогам 2021 года составляет 3,9 млн кв. м (на класс А приходится 1,27 млн кв. м, на класс В — 2,6 млн кв. м). В 2021 году рынок офисной недвижимости Петербурга пополнился 21 бизнес-центром суммарной арендопригодной площадью более 157 тыс. кв. м (по оценкам Maris в ассоциации с CBRE). В 2022 году ожидается ввод 360 тыс. кв. м арендопригодных площадей.

Активность арендаторов в 2021 году выросла по сравнению с 2020-м на 14,7%, общий объем сделок в классах А и В превысил 255 тыс. кв. м. Объем пустующих площадей снизился по сравнению с аналогичным показателем 2020 года до 5,7%. В классе А вакансия составляет 4,7%, в классе В — 6,2%. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды, по данным Knight Frank St. Petersburg, увеличилась на 9,9% в классе А (до 2309 руб./кв. м в месяц) и на 16,3% в классе В (до 1524 руб./кв. м в месяц).

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Объем рынка качественных торговых площадей Петербурга превышает 4,2 млн кв. м. По данным Knight Frank, обеспеченность качественными торговыми площадями в Санкт-Петербурге составляет 576 кв. м на 1000 жителей, это 4-й показатель по стране.

В городе в 2021 году открылось только несколько торговых центров районного масштаба. В 2022-м ожидается запуск четвертой очереди МФК «Заневский Каскад» (площадь торговой

ТОП-10 ЗАСТРОЙЩИКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА НАЧАЛО 2022 ГОДА

Застройщик	Текущий объем строительства, кв. м	Доля в регионе, %
Группа ЛСР	2 182 775	20,47
Setl Group	1 828 831	17,15
Главстрой-СПб	576 748	5,41
Лидер Групп	431 453	4,05
Группа «Эталон»	393 929	3,69
ЦДС	343 313	3,22
РСТИ	292 628	2,74
Группа «Аквилон»	277 901	2,61
Дальпитерстрой	214 992	2,02
Мегалит — Охта Групп	212 325	1,99

Данные: ЕРЗ

ПОКАЗАТЕЛИ ПО ИПОТЕКЕ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Показатель	По итогам 2020 года	По итогам 2021 года
Общая задолженность по ипотеке, млн руб.	593 151	776 712
Общая задолженность по ипотеке по ДДУ, млн руб.	204 328	254 205
Средний размер кредита по ипотеке, млн руб.	3,68	4,72
Средний размер кредита по ипотеке по ДДУ, млн руб.	4	4,84
Средняя ставка кредита по ипотеке, %	7,38	7,48
Средняя ставка кредита по ипотеке по ДДУ, %	6,11	5,79

Источник: Центральный банк РФ

части, пригодной к аренде, составляет около 20 000 кв. м), «Вернисаж» (21 000 кв. м), ТЦ «Центральная Усадьба» (8000 кв. м), Fashion House Outlet Centre (вторая очередь, 5755 кв. м) и ТЦ на Есенина (4500 кв. м). Возобновилась арендная кампания в строящемся ТРК Hollywood у метро «Пионерская» в Приморском районе (общая площадь составит 120 000 кв. м).

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Общий объем рынка качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга составляет более 3,46 млн кв. м. Ввод складских объектов по ито-

гам 2021 года — около 230 000 кв. м. По данным Knight Frank St. Petersburg, суммарный объем сделок аренды и продажи за 2021 год вырос вдвое и составил 835 800 кв. м. В сегменте аренды было заключено контрактов суммарно на 562 700 кв. м. Доля свободных помещений в классе А достигла наименьшего значения — 0,3%, в классе В — 0,8%. Острый дефицит свободных площадей и стабильно высокий спрос привели к стремительному повышению арендных ставок на склады. По оценкам Colliers, средний показатель вырос на 46% и достиг 6000 руб./кв. м в год (без учета операционных расходов и НДС).

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



LEGAL WAVE

СОПРОВОЖДЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ, ЮРИДИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ, СОГЛАСОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Россия, Санкт-Петербург, 191028,
Литейный пр., д. 26, оф. 415-1
8 (812) 930-63-53
info@legalwave.com
<http://legalwave.ru>

PRO EXPERT

PROEXPERT

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯД, КОМПЛЕКТАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ПОД КЛЮЧ
Россия, Санкт-Петербург, 191028,
Литейный пр., д. 26,
БЦ «Преображенский Двор», оф. 211
8 (800) 200-70-65
info@theexpert.pro
<https://theexpert.pro>



PROFIT MANAGEMENT, ООО

УПРАВЛЕНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, СТРАТЕГИЧЕСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ
Россия, Санкт-Петербург, 197227,
Комендантский пр., д. 4, корп. 2, лит. А,
пом. 112-н
8 (952) 249-55-66
office@profitmanagement.ru
<https://profitmanagement.ru/>
<https://profitmanagement.pro.rent/>



SETL GROUP

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Россия, Санкт-Петербург, 196066,
Московский пр., д. 212
8 (812) 335-55-55
press@pn.spb.ru
www.setlgroup.ru



TEO PROPERTIES, УК, ООО

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, РЕКОНЦЕПЦИЯ КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
Россия, Санкт-Петербург, 191014,
Басков пер., д. 12
8 (812) 604-42-10
info@teoproperties.ru
www.teoproperties.ru



YE'S, УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ
Россия, Санкт-Петербург, 191119,
Социалистическая ул., д. 21
8 (812) 333-42-02
office@yesapart.com
www.yesapart.com



VALO

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ, УПРАВЛЕНИЕ
Россия, Санкт-Петербург, 192102,
ул. Салова, д. 61
8 (812) 380-82-66
info@valoapart.ru
www.valoapart.ru



Управляющая компания

Александро-Невская мануфактура

АЛЕКСАНДРО-НЕВСКАЯ МАНУФАКТУРА, ООО

ДЕВЕЛОПМЕНТ, УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ
Россия, Санкт-Петербург, 192029,
пр. Обуховской Обороны,
д. 70, корп. 2
8 (812) 313-18-04
mail@ukanm.ru
www.ukanm.ru



АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ ЦЫЦИНА

АРХИТЕКТУРА, ПРОЕКТИРОВАНИЕ
Россия, Санкт-Петербург, 191123,
ул. Рылеева, д. 6, пом. 9-Н
8 (812) 273-68-80
mail@arhmc.ru
www.arhmc.ru



АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ ЮСУПОВА

АРХИТЕКТУРА, ДЕВЕЛОПМЕНТ, РЕДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ
Россия, Санкт-Петербург, 191180,
Бородинская ул., д. 1/88, лит. А
8 (812) 635-87-77
info@yusarch.ru
www.yusarch.ru

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

**БАСТИОН**

СЕТЬ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

Россия, Санкт-Петербург, 194100,
Литовская ул., д. 10
8 (812) 295-40-95
office@litovskaya10.ru
<http://www.bastion.spb.ru>

**БЕЙКЕР И МАКЕНЗИ**

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

Россия, Санкт-Петербург, 190000,
пер. Гривцова, д. 4А, ДК BolloevCenter
8 (812) 303-90-00
st.petersburg@bakermckenzie.com
www.bakermckenzie.com

**БОНАВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Россия, Санкт-Петербург, 191025,
Невский пр., д. 114-116, лит. А
8 (812) 329-92-25
mediaru@bonava.com
www.bonava.ru

**БТК ДЕВЕЛОПМЕНТ**УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Санкт-Петербург, 190000,
Галерная ул., д. 10
8 (812) 332-61-01
info@btkdevelopment.ru
<https://btkdevelopment.ru>

**БФА-ДЕВЕЛОПМЕНТ**

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Санкт-Петербург, 191014,
ул. Восстания, д. 18, лит. А
8 (812) 611-05-50
sales@bfa-d.ru
www.bfa-d.ru

**ВТБ-ДЕВЕЛОПМЕНТ**УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
РЕДЕВЕЛОПМЕНТ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Санкт-Петербург, 191144,
Дегтярный пер., д. 11, лит. Б
8 (812) 329-22-19
info@vtbd.ru

**ГАЗПРОМБАНК ИНВЕСТ
СЕВЕРО-ЗАПАД**ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ, УПРАВЛЕНИЕ
ИНВЕСТИЦИЯМИ, ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

Россия, Санкт-Петербург, 194044,
Большой Сампсониевский пр., д. 28,
корп. 2, лит. Д, БЦ Mezon Plaza, оф. 600
8 (812) 635-88-11
info@gpbi.ru
www.gpbi.ru

**ГРУППА RBI**ДЕВЕЛОПМЕНТ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ,
УПРАВЛЕНИЕ АПАРТ-ОТЕЛЯМИ

Россия, Санкт-Петербург, 199004,
Малый пр. В.О., д. 22А, лит. А,
БЦ «Соверен»
8 (812) 327-32-20
rbi-spb@rbi.ru
<https://group.rbi.ru>

**ГРУППА «ЯРД»**ДЕВЕЛОПМЕНТ, РЕДЕВЕЛОПМЕНТ,
УПРАВЛЕНИЕ

Россия, Санкт-Петербург, 191167,
Херсонская ул., д. 43/12
8 (812) 770-05-80
sale@yard.ru
<https://yard.ru>

**ГУИОН, ГУП**ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ, ОЦЕНКА,
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

Россия, Санкт-Петербург, 191014,
ул. Маяковского, д. 19/15
8 (812) 777-51-11
info@guion.spb.ru
www.guion.spb.ru

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ДЕРЕВООБРАБОТКА, ООО

АРЕНДА И УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННЫМ ИЛИ АРЕНДОВАННЫМ НЕЖИЛЫМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Россия, ЛО, Гатчинский р-н, пос. Войсковицы, 188360, пос. Промзона 2 тер., д. 2/4, оф. 1
8 (962) 696-00-60
7645150@mail.ru

ДОВЕРИЕ ДОВЕРИЕ, ГК

ГРУППА КОМПАНИЙ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ, ИТ-ТЕХНОЛОГИИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Санкт-Петербург, 197198, Кронверкский пр., д. 65
8 (812) 498-04-98
info@doverie-group.ru
www.doverie-group.ru



ДОХОД
управляющая компания

ДОХОДЪ, УК, ООО

СОЗДАНИЕ ФОНДОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ЗПИФ), УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ, КОНСАЛТИНГ

Россия, Санкт-Петербург, 199178, Малый пр. В.О., д. 43, корп. 2
8 (812) 635-68-63
uk@dohod.ru
www.dohod.ru



АДВОКАТСКОЕ БЮРО
ЕГОРОВ ПУГИНСКИЙ АФАНАСЬЕВ И ПАРТНЕРЫ

ЕГОРОВ, ПУГИНСКИЙ, АФАНАСЬЕВ И ПАРТНЕРЫ, АДВОКАТСКОЕ БЮРО

ЮРИДИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

Россия, Санкт-Петербург, 191186, Невский пр., д. 24, оф. 132
8 (812) 322-96-81
spb_office@epam.ru
www.epam.ru



ИНСТИТУТ ПРОБЛЕМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

ИНСТИТУТ ПРОБЛЕМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

ОЦЕНКА, ПРАВО, АУДИТ

Россия, Санкт-Петербург, 190005, ул. Егорова, д. 23А
8 (812) 703-40-41
mail@ipp.spb.ru
www.ipp.spb.ru



Урбаника

территориальное планирование

ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ «УРБАНИКА»

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ И ПРОСТРАНСТВЕННОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ, КОНЦЕПЦИИ И МАСТЕР-ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ И ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ

Россия, Санкт-Петербург, 191002, Разъезжая ул., д. 5, пом. 36-Н, оф. 252
8 (812) 418-25-80
info@urbanica.spb.ru
<http://urbanica.spb.ru>



Объективная оценка

ИОЛА

КОНСАЛТИНГ, ОЦЕНКА

Россия, Санкт-Петербург, 194362, 7-я Советская ул., д. 30, лит. А, пом. 1Н, 4Н
8 (812) 671-02-78
iola@iola.pro
www.iola.pro



КАЧКИН И ПАРТНЕРЫ
адвокатское бюро

КАЧКИН И ПАРТНЕРЫ, АДВОКАТСКОЕ БЮРО

ЮРИДИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

Россия, Санкт-Петербург, 191014, Парадная ул., д. 7, БЦ «Орлов», оф. 22
8 (812) 602-02-25
info@kachkin.ru
www.kachkin.ru



Facility & Property Services
КЛУБ ЗАРЕЧЬЕ

КЛУБ «ЗАРЕЧЬЕ», УК

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ

Россия, Санкт-Петербург, 197198, Мытнинская наб., д. 5, лит. А
8 (812) 449-70-71
info@clubzarechie.ru
www.clubzarechie.ru



КОЛВЭЙ

КОЛВЭЙ, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ, ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия, Санкт-Петербург, 191036, Невский пр., д. 120
8 (812) 700-50-50
info@kolway.ru
www.kolway.ru



РЫНОК УК АПАРТ-ОТЕЛЕЙ РАЗВИВАЕТСЯ КАЧЕСТВЕННО

Управление апартаментами появилось в России порядка 10 лет назад. За это время на рынке выросло несколько опытных команд — создание собственной УК для девелопера перестало быть необходимостью. Появился выбор, возможность нанять профи и избежать дополнительных затрат.

Рынок управляющих компаний к 2022 году значительно эволюционировал. Особенно это видно в Петербурге: здесь УК все чаще разрабатывают собственное ПО для управления номерами, создают приложения для инвесторов, где можно отслеживать, как работает актив, и, конечно, делают коллаборации с международными операторами. А это значит, что апарт-отели, возводимые в Петербурге, соответствуют высоким мировым стандартам и смело конкурируют за гостя с ведущими отелями, предлагая качественный сервис и гибкие условия размещения, — и все это по привлекательному прайсу.

Номерной фонд сервисных апартаментов в Петербурге приближается к 10 000 юнитов. В ближайшие пару лет этот объем может вырасти в 2 раза. Ожидаемо, что на рынке обострится конкуренция за инвесторов. Решающее значение будет иметь узнаваемость бренда, наличие успешных кейсов у застройщика по реализации инвестпроектов. Возрастет и значение компании, отвечающей за загрузку номеров. Сейчас УК — лицо проекта инвестиционного апарт-отеля. Она отвечает за доход собственника, комфорт гостей, загрузку номеров и обеспечивает рост стоимости «квадрата».

VALO Service — пример успешного управления комплексом апарт-отелей.

20-летний опыт работы в отельном бизнесе, участие в проектах с этапа формирования концепции, сотрудничество с мировыми операторами и работа с тысячами инвесторов — это вывело компанию в лидеры отрасли.

Об этом говорят результаты. Самый известный объект УК — комплекс апарт-отелей VALO, крупнейший апарт-проект в Петербурге. Он включает 6 гостиничных форматов, в т. ч. международные бренды Mercure (Accor Hotels) и Ramada Plaza (Wyndham). 3-я очередь VALO вышла в продажу незадолго до того, как открылся отель в первой очереди. За 1,5 года работы отеля стоимость «квадрата» в стройке выросла на 98%! При этом удорожание «квадрата» во 2-й очереди, которая продавалась, пока гостиница еще не была открыта, было в разы меньше. Также в 2021 году VALO Service была признана лучшей УК апарт-сегмента по версии «Делового Петербурга». Кстати, руководитель компании — Константин Сторожев, председатель Экспертного совета по апартаментам РГУД. В послужном списке — управление БЦ West Bridge, гостиницей Novotel St. Petersburg Centre, УК «УНИСТО Петросталь» и др. проекты.

VALO Service приглашают в качестве УК и в новые перспективные проекты. Например, апарт-отель UNO в самом центре Петербурга — уникальный проект и с точки зрения локации (Лиговский пр.), и как пример сочетания бережного сохранения архитектурного облика старого здания с современными стандартами качества. Сейчас завершается реконструкция, идет продажа юнитов, объект будет сдан в этом году.

Успешная УК — сложившаяся экосистема, где все процессы работают как часы, даже в форс-мажорных ситуациях, какой стала, например, для всей гостиничной сферы пандемия. Апарт-отель под управлением VALO Service оказался в более выигрышной ситуации не только благодаря гибкости формата, но и по причине уникального набора компетенций УК. Загрузка апарт-отеля VALO Hotel City в 2020 году составила 85%. Это первый сданный апарт-отель в VALO, который открылся в марте 2020 года и показал такие высокие результаты. И это в самый пик пандемии в России! Такая загрузка была достигнута с помощью оперативной реакции на рыночную конъюнктуру с перераспределением номерного фонда и грамотного маркетинга. На конец 2021 года средняя загрузка не опускалась ниже 90%. А в продаже в VALO осталось менее 300 из более чем 2000 юнитов, хотя сдача 3-й очереди назначена только на сентябрь 2022 года. Востребованность проекта и доверие частных инвесторов к УК не вызывают сомнений.

Подробнее о VALO Service:



valoapart.ru

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

КОМПЛЕКС ПАРАДНАЯ, ООО

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ,
ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия, Санкт-Петербург, 190000,
Галерная ул., д. 20, 4 этаж, пом. 8
8 (812) 449-70-09
ssm@kg5.ru
www.gazprom-neft.ru



КРАСНАЯ СТРЕЛА, СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ, ЗАСТРОЙЩИК

Россия, Санкт-Петербург, 197183,
Дибуновская ул., д. 22, лит. А, пом. 6Н
8 (812) 635-88-87
n@1strela.ru
www.1strela.ru



КРАШМАШ, ГК

ДЕМОНТАЖ, ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ
СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ

Россия, Санкт-Петербург, 192007,
Лиговский пр., д. 150,
БЦ «Лиговский 150»
(812) 448-64-40
info@crushmash.ru
www.crushmash.ru



ЛАХТА ПЛАЗА

ИНВЕСТОР, ДЕВЕЛОПЕР

Россия, Санкт-Петербург, 197183,
Приморский пр., д. 78
8 (812) 615-0-615
a.balabaeva@story.org
sale@lahtaplaza-dom.ru
<https://lahtaplaza-dom.ru>



ЛЕНРУССТРОЙ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО

Россия, Санкт-Петербург, 198323,
Красносельское ш., д. 54/3, оф. 576
8 (812) 456-24-56
op@lenrusstroy.ru
www.lenrusstroy.com



ЛЕНСТРОЙТРЕСТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ, СТРОИТЕЛЬСТВО

Россия, Санкт-Петербург, 191186,
Миллионная ул., д. 8
8 (812) 561-29-56
pr@78stroy.ru
www.6543210.ru



ЛОМО-НЕДВИЖИМОСТЬ, УК

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Санкт-Петербург, 194044,
Чугунная ул., д. 20
8 (812) 540-13-78
info@lomo-estate.ru
<http://lomo-estate.ru>



М2МАРКЕТ

БРОКЕРИДЖ, КОНСАЛТИНГ, АГЕНТСТВО
НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Санкт-Петербург, 191025,
Литейный пр., д. 26,
БЦ «Преображенский двор»
8 (812) 605-77-77
l.chistyakova@m2.market
<http://m2.market>



МАСТЕР РУФ

СТРОИТЕЛЬСТВО, ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
ПРОИЗВОДСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

Россия, Санкт-Петербург, 194292,
2-й Верхний пер., д. 10, лит. А
8 (812) 449-40-70
info@m-roof.ru
vv@m-roof.ru
<http://m-roof.ru/>



МЕГАМЕЙД

ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ
И СТРОИТЕЛЬСТВО НАРУЖНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ
СЕТЕЙ И УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ

Россия, Санкт-Петербург, 197022,
пр. Медиков, д. 9, лит. Б, БЦ «Инженер»
8 (812) 438-77-88
megamade@megamade.ru
www.megamade.ru

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

МЕГАЛИТ МЕГАЛИТ, ЗАО

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО
Россия, Санкт-Петербург, 190031,
Садовая ул., д. 40
8 (812) 325-88-55
megalit@megalit.ru
www.megalit.ru

MEGAЛИТ MEГАЛИТ, ЗАО

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО
Россия, Санкт-Петербург, 190031,
Садовая ул., д. 40
8 (812) 325-88-55
megalit@megalit.ru
www.megalit.ru



NAYADA
МЕБЕЛЬ ДВЕРИ ПЕРЕГОРОДКИ

НАЯДА СЕВЕРО-ЗАПАД, ООО

ИНТЕРЬЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ
ОТ ПРОТИВОПОЖАРНЫХ ПЕРЕГОРОДОК
И ДВЕРЕЙ ДО ЭКСКЛЮЗИВНОЙ МЕБЕЛИ
Россия, Санкт-Петербург, 191119,
ул. Марата, д. 69/71, оф. 203
8 (812) 449-10-90
info@nayadaneva.ru
www.nayada-neva.ru



НЕДВИЖИМОСТЬ
КОНСАЛТИНГ
СТРАТЕГИИ

НЕДВИЖИМОСТЬ. КОНСАЛТИНГ. СТРАТЕГИИ, ООО

ПРАВОВОЙ КОНСАЛТИНГ, СОПРОВОЖДЕНИЕ
СДЕЛОК, КАДАСТРОВЫЕ И ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ РАБОТЫ
Россия, Санкт-Петербург, 191124,
Новгородская ул., д. 23, БЦ «Базель»,
оф. 212
8 (812) 456-10-07
info@nks.group
www.nks.group

Компания основана в 2015 году, выполняет кадастровые, землеустроительные и геодезические работы любой степени сложности на территории не только Санкт-Петербурга и Ленинградской области, но и всей России. ООО «НКС» оказывает широкий спектр услуг в области правового консалтинга, структурирования и сопровождения сделок с объектами недвижимости. В компании работают только высококлассные специалисты с большим стажем и современным оборудованием. Команда объединена преданностью делу и нацеленностью на результат. Заказчики — крупнейшие девелоперы страны.

НМАРКЕТ PRO НМАРКЕТ.ПРО

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СИСТЕМА БРОНИРОВАНИЯ
НОВОСТРОЕК
Россия, Санкт-Петербург, 191186,
Невский пр., д. 11/2, пом. 46
8 (812) 748-21-23
pr@nmarket.pro
www.nmarket.pro



plaza
lotus
group

ОТЕЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР PLG

ДЕВЕЛОПМЕНТ, УПРАВЛЕНИЕ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ, ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ
Россия, Санкт-Петербург, 191167,
Синопская наб., д. 26
8 (812) 777-72-72
info@plazalotus.com
<https://plg.group>



ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ И ПРОЕКТЫ, АНО

ОБУЧЕНИЕ, ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ,
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ПЕРЕПОДГОТОВКА
Россия, Санкт-Петербург, 196247,
Ленинский пр., д. 151, оф. 707
8 (812) 912-24-61
info@stroy-esp.ru
<http://stroy-esp.ru>



ОБЪЕДИНЕНИЕ АРХИТЕКТУРНЫХ МАСТЕРСКИХ, НП

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, АРХИТЕКТУРА,
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО
Россия, Санкт-Петербург, 190000,
Большая Морская ул., д. 52
8 (812) 312-59-17
oam_annual@mail.ru
www.oam.su



Охта Групп
по всем направлениям

ОХТА ГРУПП

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ
Россия, Санкт-Петербург, 190020,
наб. Обводного канала, д. 199-201,
лит. А
8 (812) 324-05-24
info@okhta.com
www.okhta.com



ПЕРВОЕ
КАДАСТРОВОЕ
БЮРО

ПЕРВОЕ КАДАСТРОВОЕ БЮРО

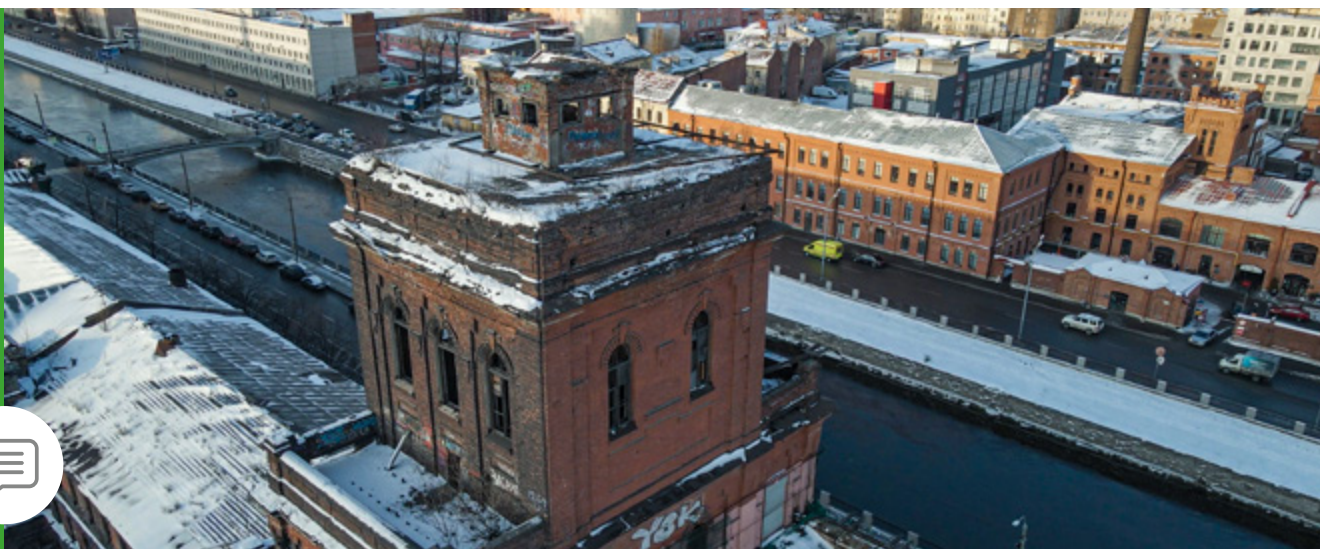
КАДАСТРОВЫЕ И ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЕ
РАБОТЫ, ГЕОДЕЗИЯ, ТОПОГРАФИЧЕСКАЯ
СЪЕМКА
Россия, Санкт-Петербург, 197198,
Гатчинская ул., д. 16, лит. А
8 (812) 363-20-32
info@oookpb.ru
www.пкб.рф

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ



RETROGRADU.NET: ПРОЕКТ О РАЗВИТИИ ГОРОДА

Санкт-Петербург — один из самых сложных городов России для реализации девелоперских проектов. Строгое законодательство, активные градозащитные группы, консерватизм архитектурного сообщества вкупе с пассивной позицией городской администрации делают исторический центр города на Неве непривлекательным для застройщиков. Сложившаяся ситуация губительна для одного из самых красивых городов мира. Поиск компромиссного решения предполагает диалог между участниками. Для организации дискуссии требовалась организованная площадка, которой стал проект Retrogradu.net, стартовавший в апреле 2020 г.

О проекте Retrogradu.net говорят эксперты, ставшие участниками наших дискуссий:

ЕЛЕНА БОДРОВА,

исполнительный директор РГУД:

— Петербург, безусловно, нуждается в профессиональных модераторах в части решения споров в сфере градостроительства. Особенно это касается извечного конфликта — баланса между сохранением и развитием города. Проект Retrogradu.net, сформированный петербургской командой, как никакой другой учитывает городскую специфику и умеет соблюдать хрупкий баланс между конфликтующими сторонами. В результате возникает диалог между, казалось бы, непримиримыми идеологическими противниками. При этом проект не стремится к хайпу, не лоббирует конкретные проекты. Выбранный Retrogradu.net концепт предпо-

лагает непростой и небыстрый путь выработки решений, но это взвешенные решения, учитывающие экспертные мнения представителей разных кругов. Очень здорово, что этот проект поддержан ведущими СМИ, девелоперским, архитектурным сообществом и органами власти, и в городе

появилась уникальная дискуссионная площадка, вернувшая город на путь диалога.

АЛИ МАНГЕРА,

сооснователь и директор студии архитектурного дизайна Mangera Yvars Architects (MYAA):

— We are delighted to have participated in the RBC. RU and Retrogradu. Net discussion on public spaces in Saint Petersburg. Discussions on the topic of urbanism and modern architecture are very useful, especially if architects, developers and representatives of the local administration can help instigate change to deliver more human-centric cities. We were happy to share our experience and provide examples of Global Best Practice undertaken by our office. We liked the format and hope this can be the start of serious debate to improve architecture and urban design solutions for Russia.

ЗА 1,5 ГОДА:

17 мероприятий

≈ 200 экспертов

> 200 публикаций в СМИ

ЕВГЕНИЙ ЗИНИН,
директор по региональному
развитию РБК:

– Мы рады, что благодаря сотрудничеству Retrogradu.net и отдела конференций РБК Петербург был создан уникальный проект, который выводит на новый уровень диалоги об архитектуре и урбанистике. В первую очередь это профессиональный и высококомпетентный состав спикеров. Тщательная проработка тем дискуссий позволяет привлечь экспертов разных взглядов и убеждений к конструктивному диалогу. Санкт-Петербург — сложный город, требующий особых подходов к архитектурным решениям, и подобная площадка для обсуждения помогает их находить.

АНТОН ФИНОГЕНОВ,
заместитель генерального
директора «Дом.РФ»:

– Живой и глубокий разговор сейчас в остром дефиците на просторах сети. Retrogradu.net быстро стал авторитетной и, главное, интересной площадкой для обсуждения насущных вопросов городского развития. Причем поднятые темы актуальны не только для Петербурга, но и в федеральном масштабе.

ДМИТРИЙ КИСЕЛЕВ,
заместитель председателя
правления ООО «Охта Групп»:

– Девелопмент — это не только поиск места. Локация, безусловно, важна,

но еще существеннее — идеи, смысл, который ты вкладываешь. Без этого ни один проект не будет успешен. Но для идей нужна площадка для дискуссий: возможность высказать свое мнение, услышать чужое. Проект Retrogradu.net — одна из немногих площадок, где к теме градостроительства, архитектуры, урбанистики подходят системно. Регулярные встречи с обсуждением вариантов развития города — хорошая платформа для диалога, поиска и воплощения лучших решений.

МАКСИМ АТАЯНЦ, архитектор:

– Любой диалог, очевидным образом, полезен и любая платформа, которая корректно обеспечивает этот диалог, — это всегда благо. Правда, если бы было доменное имя retrogradu.da, то я бы, очевидно, зарегистрировал этот домен на себя, но поскольку такового нет, я с удовольствием общаюсь на платформе Retrogradu.net.

ВЛАДИМИР ГРИГОРЬЕВ,
спецпредставитель
Губернатора Санкт-Петербурга,
главный архитектор
Санкт-Петербурга (2015–2021):

– В начале было Слово... Одна из основных сегодняшних задач гармонизации общественного сознания — попытаться рассеять заблуждения и предотвратить необязательные кон-



фликты. Новое строительство, формы, которые принимает развитие, всегда сложно воспринимаются. Новое всегда трудно прокладывает дорогу. Непонимание неизбежно. Дискуссии и обсуждения просто необходимы. В споре рождается истина! В этом контексте проект Retrogradu.net — крайне важен для города.



Уважаемые члены РГУД! Мы с радостью предоставим вам возможность публично выразить свое мнение об архитектуре, девелопменте, урбанистике. Воспользуйтесь нашей площадкой как каналом коммуникации, направленным на профессиональную аудиторию, представителей профильных СМИ и новых медиа.

Retrogradu.net – это площадка для обсуждения сложных девелоперских и градостроительных проектов. Мы создаем условия для прямых и опосредованных презентаций новых проектов, организуем диалог с инфлюенсерами, участвуем в формировании общественного мнения.

Проект поддерживается Коммуникационным агентством **СВОБОДА Group**.

 **RETROGRADU.NET**
Архитектура и урбанистика

www.retrogradu.net
e-mail: media@svobodagroup.ru
Телефон: +7 812 926-56-88

 **svoboda group**
communications agency
*Управление
Общественными*

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



Потому что Интернет Нужен

ПЕТЕРБУРГСКАЯ ИНТЕРНЕТ-СЕТЬ, ООО

АРЕНДА И УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННЫМ ИЛИ
АРЕНДОВАННЫМ НЕЖИЛЫМ НЕДВИЖИМЫМ
ИМУЩЕСТВОМ

Россия, Санкт-Петербург, 192236,
Софийская ул., д. 48, корп. 4, пом. 11-Н
8 (812) 677-25-25
buh@pinspb.ru
www.pinspb.ru



ПИОНЕР, ГК

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Санкт-Петербург, 194358,
ул. Хошимина, д. 16, апарт-отель YE'S
8 (812) 320-26-23
office@pioneer.ru
www.pioneer.ru



ПМ ГРУПП КОНСАЛТ, ООО

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ,
КОНСАЛТИНГ, БРОКЕРИДЖ

Россия, Санкт-Петербург, 194044,
Финляндский пр., д. 4, лит. А, оф. 606
8 (812) 332-15-45
pm@pmgp.ru
www.pmgp.ru



ПРАКТИС УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ООО

УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ,
УСЛУГИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Россия, Санкт-Петербург, 192019,
наб. Обводного канала, д. 24, лит. А,
БЦ «Обводный»
8 (812) 335-50-01
obvodny24@mail.ru
<http://praktis.spb.ru>



ПРИМА МЕНЕДЖМЕНТ, УК

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, БРОКЕРИДЖ,
КОНСАЛТИНГ

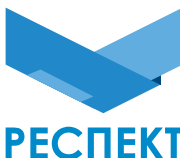
Россия, Санкт-Петербург, 195279,
ш. Революции, д. 69
8 (812) 309-18-71
contact@prima1.ru
www.prima1.ru



РАЗМАХ ГП, ООО

ПРЕДПРОЕКТНАЯ ПОДГОТОВКА,
ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ИНЖИНИРИНГ

Россия, Санкт-Петербург, 195027,
пр. Энергетиков, д. 10, БЦ «Крол»,
оф. 522
8 (812) 389-61-61
pr@raz-max.com
www.raz-max.com



РЕСПЕКТ, ООО

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ОЦЕНКА

Россия, Санкт-Петербург, 190106,
22-я линия В.О., д. 3, корп. 1, лит. М
8 (812) 677-67-78
info@respect-spb.ru
www.respect-spb.ru



РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ

КОНСАЛТИНГ, ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия, Санкт-Петербург, 190000,
пер. Гривцова, д. 5, лит. В
8 (812) 777-57-57
main@auction-house.ru
www.auction-house.ru



Росстройинвест

РОССТРОЙИНВЕСТ, ЗАО

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО,
ДЕВЕЛОПМЕНТ

Россия, Санкт-Петербург, 197198,
пр. Добролюбова, д. 17
8 (812) 331-50-11
office@rsti.ru
www.rsti.ru



РУМПУ

КОНСАЛТИНГ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Россия, Санкт-Петербург, 197046,
Петроградская наб., д. 16, лит. А
8 (812) 448-08-96
info@rumpu.pro
www.rumpu.ru

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

**РЭО «СЕРВИС», ООО**

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
Россия, Санкт-Петербург, 192148,
ул. Седова, д. 37, лит. А,
ДЦ «Кристалл»
8 (812) 404-43-43
info@reoservice.ru
www.reoservice.ru

**СЕМРЕН И МОНССОН РУС, ООО**

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, АРХИТЕКТУРА
Россия, Санкт-Петербург, 191186,
Малая Конюшенная ул., д. 1-3, лит. А
8 (812) 449-07-90
andrey.petrov@semren-mansson.se
www.semren-mansson.se

**СЕНАТОР, УК**

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, КОНСАЛТИНГ
Россия, Санкт-Петербург, 191187,
ул. Чайковского, д. 1
8 (812) 332-30-00
arenda@senator.spb.ru
www.senator.spb.ru

**СОЗВЕЗДИЕ ВОДОЛЕЯ, ХК**

УПРАВЛЕНИЕ БИЗНЕС-АКТИВАМИ ИНВЕСТОРОВ,
ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ
Россия, Санкт-Петербург, 195027,
ул. Панфилова, д. 12
8 (812) 335-13-33
info@sozvezdie.ru
<http://sozvezdie.biz>

**СРВ 360, ООО**

УПРАВЛЕНИЕ ТОРГОВЫМИ ЦЕНТРАМИ,
УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ, АУДИТ УПРАВЛЕНИЯ
Россия, Санкт-Петербург, 195027,
пр. Шаумяна, д. 1, корп. 1, лит. А,
БЦ «Базен»
8 (921) 953-79-45
srvrussia@srv.fi
www.srvrussia.ru

**ТЕЛЛУС-ГРУПП, ООО**

ИНВЕСТИЦИИ, СТРОИТЕЛЬСТВО,
РЕДЕВЕЛОПМЕНТ
Россия, Санкт-Петербург, 197022,
Чкаловский пр., д. 50, лит. А
8 (812) 334-82-03
info@tellus-group.ru
www.tellus-group.ru

**ФСК СЗ, УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ
Россия, Санкт-Петербург, 197198,
Большой пр. П. С., д. 48, лит. А,
оф. 506
8 (812) 561-36-61
info@fsknw.ru
<https://fsknw.ru>

**ЭКСТРА ЮС**

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ
Россия, Санкт-Петербург, 190000,
пл. Труда, д. 2, оф. 404
8 (921) 311-51-68
kuzmina@extra.legal
<https://extra.legal>

**ЮИТ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ЗАО**

ДЕВЕЛОПМЕНТ
Россия, Санкт-Петербург, 197374,
Приморский пр., д. 54, корп. 1А
8 (812) 336-37-47
yitdom.spb@yit.ru
<https://www.yit.ru>
<https://spb.yit.ru>

**ЯДРО, ГК**

АРХИТЕКТУРНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
СТРОИТЕЛЬСТВО, БЛАГОУСТРОЙСТВО
И ОЗЕЛЕНЕНИЕ
Россия, Ленинградская обл., 188340,
Гатчинский р-н, дер. Малая Ивановка,
тер. «Алексеевская Дубрава», д. 1
8 (812) 300-33-33
zakaz@yadro.group
<https://a-dubrava.ru>

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

ТАТАРСТАН



UD GROUP

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ,
КОНСАЛТИНГ

Россия, Республика Татарстан,
Казань, 420029,
ул. Журналистов, д. 62
8 (843) 233-44-43
info@ud-group.com
www.ud-group.com



АГАВА

АГАВА

ДЕВЕЛОПМЕНТ, БРОКЕРИДЖ, ЗАСТРОЙЩИК,
УПРАВЛЕНИЕ

Россия, Республика Татарстан,
Казань, 420088,
пр. Победы, д. 159
8 (843) 291-06-11
develop@agava-kazan.ru
www.megastroy.com



АК БАРС ДЕВЕЛОПМЕНТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ

Россия, Республика Татарстан,
Казань, 420124,
Меридианная ул., д. 1
8 (843) 513-09-11
info@abdev.ru
www.akbars-development.ru



БУЛАК ИНВЕСТМЕНТ

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Республика Татарстан,
Казань, 420111,
Право-Булачная ул., д. 35/2
8 (987) 226-89-75
arenda@bulak.ru
www.bulak.ru



ДОМКОР

СТРОИТЕЛЬСТВО, ДЕВЕЛОПМЕНТ, СЛУЖБА
ЗАКАЗЧИКА

Россия, Республика Татарстан,
Набережные Челны, 423815,
пр. Хасана Туфана, д. 12, оф. 1201
8 (8552) 47-58-73
domkor@domkor.com
www.domkor.com



ИДЕЯ КАПИТАЛ, УК

ДЕВЕЛОПМЕНТ, УПРАВЛЕНИЕ

Россия, Республика Татарстан,
Казань, 420095,
ул. Восстания, д. 100
8 (843) 227-41-40
info@idea-capital.ru
www.idea-capital.com



КОЛЬЦО, ТРК

СТРОИТЕЛЬСТВО, УПРАВЛЕНИЕ,
ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Республика Татарстан,
Казань, 420107,
Петербургская ул., д. 1
8 (843) 238-28-28
gmk80@mail.ru
www.koltso-kazan.ru



РК ДЕВЕЛОПМЕНТ-ИДЕЯ

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Республика Татарстан,
Казань, 420107,
Петербургская ул., д. 50
8 (843) 570-40-09
info@rkdi.ru
www.rkdi.ru



СУВАР ЭСТЕЙТ

УПРАВЛЕНИЕ

Россия, Республика Татарстан,
Казань, 420107,
Спартакoвская ул., д. 6
8 (843) 526-53-00
nugmanov@suvar.ru
www.suvarestate.ru



УК «ПРОЕКТ-СИТИ», ООО

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Республика Татарстан,
Казань, 420107,
Петербургская ул., д. 9
8 (843) 212-01-09
info@tckazan.ru
www.tc-kazan.ru



УРБАН, ООО

ДЕВЕЛОПМЕНТ, УПРАВЛЕНИЕ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Россия, Республика Татарстан,
Казань, 420107,
ул. Островского, д. 98
8 (987) 225-75-45
info@urbankzn.ru
www.urbankzn.ru

БОЛЬШОЕ ВНИМАНИЕ УДЕЛЯЕТСЯ КАЧЕСТВУ



главный архитектор Казани
Ильсияр Тухватуллина

Генеральный план развития Казани утвержден в феврале 2020 года. Город активно развивается, и есть несколько проектов, на которых концентрируется главный архитектор Казани Ильсияр Мисхатовна Тухватуллина.

– Генплану города чуть больше года. Что уже сделано и что запланировано сделать?

– При подготовке проекта нового Генерального плана Казани был задействован самый актуальный инструментариий территориально-градостроительного планирования, что, фактически, определило его отличительные особенности. На основе данных сотовых операторов и передвижной лаборатории были проанализированы перемещения жителей, и это легло в основу математической компьютерной транспортной модели. Теперь при подготовке документации по планировке территории проектные параметры и самих объемов застройки, и показатели по социальным объектам, и транспортные связи — все это проходит проверку на соответствие Генеральному плану и МНГП.

– Как идет пространственное развитие города?

– В Генеральном плане предусмотрены приоритетные территории развития:

- по ул. Портовая, территория в районе улиц Адель Кутуя, Гвардейская и пр. Победы;
- бывшие артсклады в западной части Казани в Аракчино;
- район «Лаишевского узла»;
- восточная часть города («Восточная Дуга»), т. е. присоединенные в 2007 г. территории.

Также стоит отметить развитие районов производственной застройки:

- производственная зона в районе полигона ТБО «Самосырово»;

- новые производственные зоны: Восточный район и территории, прилегающие к производству ПАО «Казаньоргсинтез»;

- в районе ул. Михаила Миля, ул. Дементьева, ул. Петра Витера с включением непромышленных функций в состав функциональной зоны смешанного размещения производственных, коммунально-складских объектов и общественно-деловой застройки.

– Какими принципами в работе Вы руководствуетесь?

– В первую очередь это комплексное развитие территории и принцип децентрализации города. Район проживания должен быть самодостаточным, чтобы люди могли все основные, жизнеобеспечивающие услуги получать на месте — образование, спорт, досуг и пр. И только за уникальными сервисами, такими, например, как посещение театра или цирка, ехать в центр города. Девелоперам и застройщикам мы всегда рекомендуем изучить историю развития застраиваемой территории, обратить внимание на уникальность и специфику места, выявить особенности и учесть эту информацию при проектировании.

Мы предлагаем обратить внимание на центр города, на его недооцененный потенциал. В рамках деятельности Института развития города Казани ведется аналитика по состоянию депрессивных, бывших промышленных площадок, по выявлению потенциала территорий.

Еще один принцип — использование объемно-пространственной модели на стадии разработки проекта планировок, которая позволяет увидеть общую картину развития территории, в том числе с учетом особенностей рельефа и окружающей застройки, и в будущем четко ей следовать, не допуская ошибок.

– Каким проектам уделяется особое внимание?

– Одна из ключевых территорий освоения в будущем — **Адмиралтейская Слобода**. Все вновь возводимые объекты при разработке концепции должны учитывать «историческое» соседство. На этой же территории находится старое русло Казанки, благоустройство которой включено в концепцию развития 12 парков Казани, презентацию в 2020 году.

Строительство Вознесенского тракта стимулирует к развитию всю восточную часть Казани, включая **территорию, ограниченную улицами Родины и Аделя Кутуя**, которая ранее была промышленной. Здесь мы планируем развивать не только жилищное строительство, но и социальные, и спортивные объекты, культурные площадки, офисные здания.

На данной территории имеются действующие предприятия, и если они отвечают требованиям экологической безопасности, то останутся функционировать, т. к. это рабочие места. Есть идеи на закрытых промышленных предприятиях создать общественные пространства.

Речной порт — ранее промышленная территория с большим потенциалом, находящаяся в центре города и у реки Волги одновременно. Трансформация этой старой промзоны в благоустроенный и развитый район — крупнейший градостроительный проект на стадии активной реализации. Сформирована единая концепция объемно-пространственных решений, набережной, подсветки. На данный момент идут работы по прокладке коммуникаций и строительству дорог. Здесь предполагается многофункциональная застройка средней этажности в сочетании с высотными доминантами в ключевых градостроительных точках, а также стоянка для маломерных судов.

КАЗАНЬ



Казань — столица Республики Татарстан, древний город с многовековой историей, расположенный на левом берегу реки Волги. С апреля 2009 года Казань имеет право официально именоваться «Третьей столицей России». Казань — один из крупнейших образовательных центров России, третий по численности студентов город после Москвы и Санкт-Петербурга.

1,26 млн чел.
Прирост жителей за 5 лет:
+40 тыс. чел.
Данные Росстата за 2021 г.

3,7 млн чел.
Пассажиропоток
аэропорта Казань
в 2021 году
Прирост к 2019 году:
11,7%

44,47 тыс. руб.
Средняя заработная
плата в Казани в октябре
2021 года

на основании строящихся объектов — 876 тыс. кв. м и 712 тыс. кв. м соответственно.

ОБЪЕМ И СТРУКТУРА СТРОИТЕЛЬСТВА

По данным наш.дом.рф, в январе 2022 года в Республике Татарстан строилось 1,8 млн кв. м жилья, из них в Казани — более 1 млн кв. м. По типу квартир в общем объеме лидируют однокомнатные (18 250 из 37 337), по общей площади — метражом 35–45 кв. м (на втором — квартиры площадью 55–70 кв. м).

Общий объем строящегося жилья в Республике Татарстан на начало 2021 года — 1,9 млн кв. м, в Казани — 1,344 млн кв. м. Общероссийское изменение за этот период составляет +4,7%.

Крупнейшие застройщики региона сформированы на данный момент преимущественно местными компаниями. В топ-10 по объемам строящегося жилья 8-ю строчку занимает компания «Талан» из Удмуртской Республики, остальные участники рейтинга — из Республики Татарстан.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

На рынке жилищного строительства Казани ожидается появление федеральных застройщиков, что всегда приводит к изменениям на рынке. Участники рынка отмечают серьезное вымывание предложения и нехватку участков для реализации застройщиками новых проектов.

Аналитики ЦИАН отмечают, что жилье в Казани становится все более недоступным для местных жителей. Для того, чтобы семья из двух человек могла накопить на квартиру пло-

щадью 54 кв. м на вторичном рынке, откладывая весь доход, понадобится 5,8 лет (в 2019 и 2020 годах коэффициент равнялся 4,7). По показателю доступности Казань опережают только Москва и Санкт-Петербург.

ВВОД ЖИЛЬЯ

По итогам 2021 года в Республике Татарстан введено в эксплуатацию 2,682 млн кв. м жилья. Заметную долю в общем объеме ввода занимает ИЖС. По данным ЕИСЖС, ожидаемые показатели ввода на 2022-й и 2023-й

1,8 млн кв. м
Объем строящегося жилья
в Республике Татарстан

126 тыс. руб.
Средняя цена
предложения 1 кв. м
на первичном рынке
в Казани

106 тыс. руб.
Средняя цена 1 кв. м
на вторичном рынке
в Казани

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

СДЕЛКИ

Объем ипотечных сделок с жильем в сфере долевого строительства в Татарстане по итогам 2021 года — 18 432 (данные Управления Росреестра по Республике Татарстан). Всего в 2021 году зарегистрировано 117 748 ипотечных кредитов, из которых на жилищную сферу пришлось 60 803. За год зарегистрировано 7700 льготных и 899 сельских ипотек.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным компании Perfect RED, общий объем предложения качественных офисов в Казани составляет более 557 тыс. кв. м (62 бизнес-центра, из которых сертифицировано РГУД — 46). В 2021 году объем предложения пополнился на 17 000 кв. м новым проектом в бизнес-парке «Азинский» — бизнес-центр класса А Orange. Средняя ставка аренды офисных площадей составила 920 руб./кв. м в месяц. На конец октября 2021 года уровень вакансии составил 6,4%. Без учета нового объекта вакансия в классе А составляет 5%. Результаты III кв. 2021 года показывают уверенное восстановление рынка.

Рынок коворкингов Казани представлен 11 коммерческими пространствами, 3 коворкингами в ДК и технопарке и 2 сервисными мини-офисами. Общая площадь данного сегмента составляет 12 000 кв. м, в том числе не-коммерческие коворкинги площадью 1 240 кв. м. За три квартала 2021 года предложение выросло на 36% к предыдущему году.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным компании Perfect RED, общий объем предложения рынка торговой недвижимости Казани представлен 23 торговыми центрами общей площадью 847 780 кв. м. 7 из 23 торговых центров относятся к качественным ТЦ, их доля в общей площади составляет 66%. Вакансия в качественных торговых центрах Казани по результатам III кв. 2021 года составила 1,8%.

По данным Knight Frank, обеспеченность качественными торговыми пло-

ТОП-10 ЗАСТРОЙЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН НА НАЧАЛО 2022 ГОДА

Застройщик	Текущий объем строительства, кв. м	Доля в регионе, %
Суварстроит	252 735	11,9
ГК «Ак Барс Дом»	218 315	10,28
Унистрой	190 156	8,95
ГК «Профит»	116 060	5,46
ГК «Рост»	107 834	5,08
СМУ-88	101 504	4,78
ДОМКОР	78 434	3,69
Талан	69 760	3,28
ГК «Евростиль»	55 306	2,6
ГК «КамаСтройИнвест»	50 247	2,37

Данные: ЕРЗ

ПОКАЗАТЕЛИ ПО ИПОТЕКЕ, РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН

Показатель	По итогам 2020 года	По итогам 2021 года
Общая задолженность по ипотеке, млн руб.	270 997	347 622
Общая задолженность по ипотеке по ДДУ, млн руб.	53 168	70 234
Средний размер кредита по ипотеке, млн руб.	2,36	2,98
Средний размер кредита по ипотеке по ДДУ, млн руб.	3,02	3,55
Средняя ставка кредита по ипотеке, %	7,33	7,65
Средняя ставка кредита по ипотеке по ДДУ, %	5,49	5,44

Источник: Центральный банк РФ

щадями в Казани составляет 387 кв. м на 1 000 жителей, занимая 11-е место в общероссийском рейтинге по этому показателю.

В 2022 году в Казани ожидается открытие ТЦ на ул. Академика Глушко общей площадью 12 тыс. кв. м. После реконструкции и реновации также должен быть открыт торговый центр «Проспект» (15 тыс. кв. м).

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным компании Perfect RED, общий объем предложения складских комплексов в Казани составляет 443 000 кв. м. Уровень вакансии — 15%. Доля вакантных помещений в складской недвижимости возросла до 14,7% в связи с переездом X5 Group в соб-

ственный логистический центр. Без учета ее бывшей площадки, которая сейчас предлагается в аренду, уровень свободных помещений составляет 9%.

В 2021 году был введен складской комплекс Ozon на 22 000 кв. м в ТОСЭР «Зеленодольск», а также логистический центр Pozis в городе Зеленодольске на 15 000 кв. м. Распределительный центр открылся на базе нового фул-филмент-центра Почты России. О планах строительства на 2022 год заявили: KazanExpress, Ozon, Яндекс.Маркет, Сбер.Логистика, ABC.ru, ГК «Протек» и Мегастрой. Общая площадь заявленных проектов превышает 320 тыс. кв. м.

По данным Knight Frank, в 2021 году объем сделок на рынке складской недвижимости Казани составил 77 тыс. кв. м.

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

ТОЛЬЯТТИ



ГК РЕКА ФМ

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, КОНСАЛТИНГ
Россия, Тольятти, 445057,
Юбилейная ул., д. 40, оф. 1801,
а/я 3909
8 (800) 200-63-16
info@reka.fm
www.reka.fm



ЭССЕН ПРОДАКШН АГ, АО

УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ
Россия, Тольятти, 445037,
Автозаводский р-н, Новый проезд,
д. 3, оф. 95
8 (85557) 4-86-99
estryukova@essen-group.ru
www.essenproduction.com

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

ТУАПСЕ

ЮЖНЫЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР (ЮАСЦ), ООО

ДЕВЕЛОПМЕНТ, АРХИТЕКТУРА,
ПРОЕКТИРОВАНИЕ
Россия, Краснодарский край,
Туапсе, 352800,
пл. Ильича, д. 1а
8 (86167) 2-48-38
yasc-tuapse@yandex.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

ТЮМЕНЬ



БРУСНИКА

БРУСНИКА. УПРАВЛЕНИЕ ДОМАМИ ТЮМЕНЬ, ООО

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО
Россия, Тюмень, 625022,
ул. Газовиков, д. 69/3
8 (3452) 38-28-78
tmn.dom@brusnika.ru
www.tmn.brusnika.ru



ВЕСТА-ДЕВЕЛОПМЕНТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО
Россия, Тюмень, 625026,
ул. Малыгина, д. 90
8 (3452) 68-55-22
72vesta@mail.ru
www.набережныйквартал.рф

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

С ЭТОГО ГОДА МЫ ЗАПУСКАЕМ ПРОЕКТНЫЙ ОФИС 2.0

генеральный директор Фонда
«Инвестиционное агентство Тюменской области»
Николай Пуртов



– **Какие сегменты рынка недвижимости Вы считаете наиболее перспективными для региона сегодня?**

– На сегодня один из локомотивов развития и привлечения инвестиций в Тюменскую область — туристическая отрасль. Есть огромный потенциал — это и термальные источники, и строительство отелей, гостиниц и качественные объекты придорожного сервиса. Туриндустрия сама по себе точка привлечения инвестиций, а с другой стороны, любой из туристов может стать инвестором, приезжая в регион с деловыми, познавательными или туристическими целями, он оценивает развитие региона, инфраструктуру и все сервисы в целом. И уже тогда, на первоначальном этапе знакомства, он принимает решение о необходимости и важности инвестирования в экономику Тюменской области.

Наш регион — один из важных логистических перекрестков России. Тюменская область становится очень привлекательной для строительства распределительных складских комплексов флагманских международных компаний. Ряд ретейлеров уже зашли на нашу территорию, еще с несколькими ведутся переговоры.

Со стороны иностранных инвесторов есть интерес размещения своих производств на территории индустриальных парков. Производственная недвижимость всегда в спросе. И если она высокого уровня, высокого класса, то нам это только на руку.

Город Тюмень растет, мы должны работать на опережение и создавать необходимую инфраструктуру для его гармоничного развития, и в этом плане нам интересно строительство спортивных объектов — это и футбольные, спортивные площадки, и крытые ледовые арены, бассейны.

– **Какие механизмы поддержки инвесторов сегодня есть в регионе?**

– В регионе существует несколько направлений государственной поддержки инвесторов, которые направлены на создание благоприятного инвестиционного климата.

Оказывая организационно-административное сопровождение, мы работаем по принципу «одного окна», которое связывает инвестора с органами исполнительной власти.

Также в регионе есть меры финансовой поддержки. Это и прямое взаимодействие — микрозаймы, целевые займы, плюс мы работаем с федеральными программами. Работают налоговые преференции как региональные, так и федеральные. В начале 2022 года начала работать новая мера региональной поддержки — заказчики-участники производственной кооперационной цепочки нефтегазового кластера смогут получить возмещение до 5% от стоимости оборудования, закупленного у производителей Тюменской области, также являющихся участниками кластера.

– **Какие новые инструменты для работы разрабатываются?**

– Сегодня мы работаем с несколькими инвесторами по применению механизма государственно-частного партнерства. Понятно, что регион был сосредоточен на жилищно-коммунальном хозяйстве, именно в этой сфере и реализовались первые концессии. В 2022 году мы расширим спектр инвестиционных проектов с применением ГЧП, и это будут проекты в сфере туризма, медицины и спорта.

В 2021 году команда Инвестиционного агентства Тюменской области внедрила в практику работы инвестиционные планерки, когда совместно с инвестиционной командой муниципального образования мы обсуждаем и выясняем, какую поддержку дополнительно необходимо оказать для своевременной реализации проек-

тов, наличие или отсутствие проблем и рисков проекта, смотрим наперед. А таких проектов очень много — это крупные проекты, которые требуют государственной поддержки, и те, которые находятся непосредственно в компетенции муниципальных образований. В совокупности 400 проектов и мы обо всех них знаем, потому что на инвестиционных планерках в текущем режиме мы обсуждаем каждый из них.

Органы государственной исполнительной власти, в том числе ресурсоснабжающие организации понимают ценность и важность любого инвестора, который работает в Тюменской области. Мы постоянно ищем эффективные способы взаимодействия, сокращая сроки работы по проектам. С этого года запустили Проектный офис 2.0, который позволяет решать вопросы, требующие немедленного реагирования.

– **Тюменская область активно занимается внедрением механизма КРТ. В чем преимущество для бизнеса, сегмента коммерческой недвижимости?**

– Жилищное строительство — одно из девяти направлений программы инвестиционной стратегии развития региона. Регион растет, и именно в жилищном строительстве тема КРТ является прорывной и перспективной. Такой подход дает возможность не просто строить определенное количество квадратных метров жилья, но это еще и история с возможностью развития микро- и малого бизнеса: магазины шаговой доступности, салоны красоты, сфера оказания бытовых услуг, закулочные. А самое главное — бизнес видит, что здесь есть потребители их товаров и услуг, тот самый спрос, которому нужно качественное предложение.

ТЮМЕНЬ

© Павлычев Андрей



Тюмень — культурный, деловой, образовательный и административный центр Тюменской области — является одним из десяти наиболее быстрорастущих городов страны. Тюмень называют нефтегазовой столицей России.

816,7 тыс. чел.

Прирост жителей за 5 лет:

+96 тыс. чел.

Данные Росстата за 2021 г.

2,08 млн чел.

Пассажиропоток аэропорта
Рощино с января по ноябрь
2021 года

Прирост к 2019 году:

+9,5%

53,1 тыс. руб.

Средняя заработная плата
в Тюменской области
в октябре 2021 года

ВВОД ЖИЛЬЯ

По итогам 2021 года в Тюмени введено 1 004 203 кв. м жилья, в том числе 92 многоквартирных дома (14 636 квартир) общей жилой площадью 785 009 кв. м. В 2021 году выданы 124 разрешения на строительство многоквартирных домов. По данным ЕИСЖС, ожидаемые показатели ввода на 2022-й и 2023-й на основании строящихся объектов — 622 тыс. кв. м и 973 тыс. кв. м соответственно.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Благодаря активному развитию промышленности Тюмень является одним из самых привлекательных городов для работы застройщиков. В 2022 году на рынке жилищного строительства Тюмени ожидается появление федеральных застройщиков — компа-

нии «Самолет», Группы «Эталон» и др. Тюмень стала лидером среди крупных городов Уральского федерального округа по росту цен на квартиры в 2021 году, сообщил «Мир квартир». Рост цен на новостройки по итогам года — 22,9%, на квартиры на вторичном рынке — 22,4%.

ОБЪЕМ И СТРУКТУРА СТРОИТЕЛЬСТВА

По данным наш.дом.рф, в январе 2022 года в Тюмени строилось 1,9 млн кв. м жилья. По типу квартир в общем объеме в Тюменской области лидируют однокомнатные (21 918 из 46 617), по общей площади — метражом 35–45 кв. м (на втором месте — квартиры площадью 55–70 кв. м). Общий объем строящегося жилья в Тюмени на начало 2021 года — 1,6 млн кв. м. Общерос-

1,9 млн кв. м

Объем строящегося жилья
в Тюмени

103 тыс. руб.

Средняя цена
предложения 1 кв. м
на первичном рынке
Тюмени

88 тыс. руб.

Средняя цена 1 кв. м
на вторичном рынке
Тюмени

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

сийское изменение за этот период составляет +4,7%.

Крупнейшие застройщики региона сформированы на данный момент преимущественно местными компаниями. При этом в топ-10 давно входит компания «Брусника» из Свердловской области, а на 9-м месте находится ПИК.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Общий объем рынка качественной торговой недвижимости Тюмени по итогам 2021 года оценивается ГК «Денова» в 462 500 кв. м. В 2021-м в городе не открылся ни один торговый центр. В 2022 году в Тюмени, по данным Knight Frank, ожидается открытие ТЦ ARSIB Tower общей площадью 84 700 кв. м, из которой торговая — 27 000 кв. м.

По данным SRG, по состоянию на IV кв. 2021 года объем предложения на рынке аренды торговой недвижимости в Тюмени составил 41,4 тыс. кв. м, из которых 3,3 тыс. кв. м пришлось на высокоформатные торговые центры. На рынке аренды преобладают торговые помещения площадью менее 100 кв. м.

По данным SRG, на рынке купли-продажи торговых помещений города диапазон цен для объектов, расположенных в низкоформатных торговых центрах, не подвергся сильному изменению. Объем предложения составил 39,9 тыс. кв. м. На продажу предлагались помещения преимущественно площадью от 50 до 100 кв. м.

Вакантность составила порядка 15–25% (данные SRG).

ТОП-10 ЗАСТРОЙЩИКОВ ТЮМЕНИ НА НАЧАЛО 2022 ГОДА

Застройщик	Текущий объем строительства, кв. м	Доля в регионе, %
Страна Девелопмент	358 101	12,78
ПСК Дом Девелопмент	255 939	9,13
Брусника	226 093	8,07
ГК «ЭНКО»	194 750	6,95
Компания 4D	171 920	6,13
ГК «Меридиан»	127 858	4,56
ГК «ТИС»	99 184	3,54
ИНКО и К	90 648	3,23
ПИК	88 529	3,16
ГК «Строй Мир»	87 589	3,13

Данные: EP3

ПОКАЗАТЕЛИ ПО ИПОТЕКЕ, ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Показатель	По итогам 2020 года	По итогам 2021 года
Общая задолженность по ипотеке, млн руб.	477 282	553 522
Общая задолженность по ипотеке по ДДУ, млн руб.	79 581	109 314
Средний размер кредита по ипотеке, млн руб.	2,71	3,28
Средний размер кредита по ипотеке по ДДУ, млн руб.	3,2	3,51
Средняя ставка кредита по ипотеке, %	7,58	7,86
Средняя ставка кредита по ипотеке по ДДУ, %	5,74	5,73

Источник: Центральный банк РФ

АКТУАЛЬНЫЙ КОММЕНТАРИЙ



Евгений Фомин,
основатель
Pro.rent

В сегменте офисной недвижимости в регионах наблюдаются единые тенденции. Офисы класса В в течение 2021 года плавно восстанавливали заполняемость и к концу 2021-го вышли на доковидный уровень. Наблюдался

резкий скачок спроса на офисы класса С в ноябре и, особенно, в декабре 2021-го. Скидки, которые в 2020 году получили 80% арендаторов, в 2021-м предоставлялись очень точно. Отсрочки платежей в 2020 году были предоставлены 15% арендаторов. Все они закончились в первой половине 2021-го, но выплачены только на 70%. Оставшиеся 30% — съехавшие арендаторы. Арендодатели активно используют право односторонней индексации арендной платы, среднее увеличение составило 7%.

Мы продаем Pro.rent с 2016 года и ранее не наблюдали сезонности спроса. Но за ноябрь-декабрь 2021 года подключили к нашей программе больше УК, чем за первые 10 месяцев года. Большая часть клиентов — офисные центры и street retail. Это свидетельствует о восстановлении рынка аренды коммерческой недвижимости, собственники с оптимизмом смотрят в будущее, выделяя ресурсы на структурирование и оптимизацию бизнес-процессов.

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

ТЮМЕНЬ



ГК «ТИС», ООО

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО, АГЕНТСТВО
НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Тюмень, 625000,
Советская ул., д. 55
8 (3452) 39-74-82
org_tis@mail.ru
www.ttis.ru



ДЕНОВА, ГК

КОНСАЛТИНГ, УПРАВЛЕНИЕ

Россия, Тюмень, 625048,
ул. Максима Горького, д. 68,
корп. 1/1, оф. 55
8 (3452) 56-25-25
denowa@yandex.ru
www.denowa.ru



НОБЕЛЬ, УК

УПРАВЛЕНИЕ, БРОКЕРИДЖ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Тюмень, 625013,
ул. Пермякова, д. 1
8 (3452) 56-63-66
nobelgroup@nobel-tmn.ru
www.nobel-tmn.ru



ПРО.РЕНТ

РАЗРАБОТКА ПО ДЛЯ АВТОМАТИЗАЦИИ
АРЕНДЫ, УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ

Россия, Тюмень, 625026,
ул. Республики, д. 145, оф. 603
8 (800) 301-66-20
info@pro.rent
www.pro.rent



СНЕГИРИ, СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО

Россия, Тюмень, 625048,
ул. Шиллера, д. 22/2а
8 (3452) 58-73-01
snegiri2011@mail.ru
www.star72.ru

ТЦ «ЮЖНЫЙ»

УПРАВЛЕНИЕ, БРОКЕРИДЖ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Россия, Тюмень, 625022,
Алебашевская ул., д. 19
8 (3452) 21-54-65
binom@binom72.ru
www.binom72.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

УЛЬЯНОВСК



ПРОСТОР

АРХИТЕКТУРА, ИНЖИНИРИНГ,
ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Россия, Ульяновск, 432000,
ул. Рылеева, д. 23
8 (8422) 58-59-90
info@stor.pro
www.stor.pro

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

KAIZEN – ПОЛНОЦЕННАЯ СРЕДА ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ

директор по развитию PropTech «Миран»
Роман Блонов



Kaizen — smart-платформа для управления работами в сфере PM, FM, hospitality и клининга. Ее главная ценность — бережливый подход к оказанию услуг с помощью цифровых данных и последующей оптимизации процессов.

В портфеле Kaizen — более 150 объектов, подключено около тысячи пользователей, выполнено свыше миллиона заявок. IT-решение позволяет автоматизировать сервисные процессы, повышает эффективность работ по обслуживанию и эксплуатации зданий, решает проблему прозрачности бизнеса.

Пользователи SaaS-решения от дата-центра «Миран» — собственники недвижимости, сотрудники УК, менеджеры и линейный персонал. В числе клиентов такие компании, как ОАО «Российские железные дороги», Кировский завод, «Роллтон», Auchan, Химки Бизнес Парк, Райффайзенбанк, сеть отелей Vertical, коворкинги GrowUp и многие другие. Это продукт с уникальным функционалом, собственным центром обработки и резервного копирования данных, мобильной паспортизацией и многолетней базой лучших российских и мировых практик.

Модуль заявок — единое информационное окно, цифровой архив выполненных задач и оценка качества их решения.

Модуль паспортизации — «медицинская карта» всего оборудования. Система анализирует информацию, обрабатывает ее и с помощью предиктивной аналитики формирует рекомендации по эксплуатации.

Модуль постановки и контроля выполнения задач — «умный» алгоритм, моментальное создание заявки через приложение с помощью QR-кодов и голосовых сообщений.



CRM система

Собственная система для управления взаимоотношениями с клиентами

Help Desk

Оперативное управление задачами и мониторинг их выполнения

Мобильный Kaizen

IT-решение для повышения эффективности мобильных FM бригад

Контроль персонала

Модуль по тренингу и контролю качества работы персонала на объекте

Ядро платформы

Kaizen эксплуатация

IT-решение для цифровой эксплуатации объектов недвижимости

Контроль расходных материалов

Модуль по учету и контролю расходных материалов при работе на коммерческом объекте

Kaizen PM

Цифровое решение для повышения эффективности операций в Property Management

Kaizen клининг

IT-решение для клининга объектов коммерческой недвижимости

Модуль отчетности — контроль ключевых параметров эффективности, позволяет сделать выводы об итогах работы службы.

Чек-листы для клининга* — целевой показатель качества уборки, четкий алгоритм работы, критерий оценки персонала, структурированный перечень чистящих средств. Синхронизация с 1С.

* на стадии внедрения



r.blonov@miran.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

УФА



Проект Консалтинг

ПРОЕКТ КОНСАЛТИНГ

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ,
СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА,
КОНСАЛТИНГ

Россия, Республика Башкортостан,
Уфа, 450071,
ул. 50 лет СССР, д. 39, пом. 14
8 (347) 248-52-15
info@mfk-kondi.ru
www.mfk-kondi.ru



СФЕРА, УК

УПРАВЛЕНИЕ

Россия, Республика Башкортостан,
Уфа, 450001,
Комсомольская ул., д. 2
8 (347) 258-66-66
bpsfera.marketing@gmail.com
www.bpsfera.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

ЧЕЛЯБИНСК



АРЕНДНАЯ СИСТЕМА

УПРАВЛЕНИЕ, БРОКЕРИДЖ

Россия, Челябинск, 454018,
Краснознаменная ул., д. 40
8 (351) 727-46-83
office@rentasystem.ru
www.ук-арендная-система.рф
www.rentasystem.ru



ДАН-РИТЕЙЛ, ООО

КОНСАЛТИНГ

Россия, Челябинск, 454100,
ул. Аношкина, д. 10
8 (351) 247-04-44
commerce@danretail.ru
www.danretail.ru



КОМПАЬОН, ГП

УПРАВЛЕНИЕ, ДЕВЕЛОПМЕНТ, ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия, Челябинск, 454080,
ул. Труда, д. 156
8 (351) 247-41-41
info@2474141.ru
www.2474141.ru

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

ЧЕРЕПОВЕЦ



СЕВЕРСТАЛЬ, ООО

МЕТАЛЛУРГИЯ

Россия, Череповец, 162608,
ул. Мира, д. 30
8 (495) 926-77-66
Yav.petrova@severstal.com
www.severstal.com

ЧЛЕНЫ ГИЛЬДИИ

ЯКУТСК



СТРОЙКОН, ООО

СТРОИТЕЛЬСТВО, ДЕВЕЛОПМЕНТ

Республика Саха, Якутск, 677027,
ул. Орджоникидзе, д. 33/1
8 (4112) 40-20-52
stroykon1@mai.ru
<https://stroykon.com>

ТЕМА БЛАГОУСТРОЙСТВА — ОДНА ИЗ ОСНОВНЫХ

заместитель главы
города Челябинска по строительству
Владимир Шамне



— Какие изменения ждут рынок жилищного строительства Челябинска в 2022 году?

— В этом году предполагаемый объем строительства будет 670 тыс. кв. м, включая 100 тыс. кв. м индивидуально. Это соразмерно с объемом строительства в прошлом году. В 2021 году в связи с ростом цен началось строительство нескольких новых объектов, которые будут достраиваться в 2022-м. Это «Манхэттен», «Западный Луч» и «Академ Риверсайд» в Парковом микрорайоне. Эти объекты дадут основной объем вводимого в 2022 году жилья.

— Челябинск долгое время был одним из самых дешевых по стоимости квадратного метра городов, в связи с чем город не был интересен для федеральных застройщиков. Ожидаете ли Вы приход новых игроков в связи с прошлогодним ростом цен?

— Повышение цен на жилье действительно сильно изменило ситуацию в строительстве. Цены значительно выросли: до 30% на некоторые объекты и больше. Это делает намного интереснее строительство не только типового жилья, но и комплексов, возводимых по индивидуальным проектам. Соответственно, могут появляться новые застройщики, новые проекты. Думаю, мощностей застройщиков Челябинска более чем достаточно, и те анонсы, которые они делали по строительству на этот год, позволяют предположить, что мы обойдемся силами местных застройщиков. Федеральные компании интерес пока не проявляли.

— Застройщики для создания архитектурных и планировочных решений привлекают компании из других стран. Как в Челябинске мог бы решаться вопрос привлечения местных молодых специалистов к этому процессу?

— Перспективные специалисты часто уезжают из Челябинска в другие регионы. Это характерно для многих городов. Задача удержать их, увлечь чем-то интересным, занять — одна из основных. Мы уже провели несколько сессий по привлечению студентов к проектированию, например, по реновации первой электростанции, в рамках комплексного развития территорий. Можно сказать, что у нас уже сформировалось некое ядро желающих участвовать в развитии города, предлагать идеи. Многие идеи свежие и интересные, имеют практическое применение.

Мы хотим творчески перезапустить Дом архитектора, чтобы сделать из него креативный центр для активной студенческой молодежи, для неравнодушных людей, специалистов, экспертного сообщества, где люди могли бы регулярно собираться, обсуждать проблемы градостроительства.

— Есть ли шансы расширения границ города в сторону Сосновского района Челябинской области, учитывая масштабное строительство на этой территории?

— Планов по присоединению новых территорий у нас нет. Новым Генпланом мы максимально настраиваем застройщиков не расплзаться по окраинам города, а сосредоточить свои усилия на застройке, реновации внутри города. Для этого запущена программа комплексного развития территорий, на сегодня в работе 34 таких проекта, и каждую неделю мы получаем новые предложения от застройщиков. То есть мы хотим все усилия направить на перестройку ветхого аварийного жилья, которого более чем достаточно в городе.

— Тренд последних лет — реновация и реконцепция объектов недвижимости. Какие интересные объекты в Челябинске могли бы быть вовлечены в оборот таким образом?

— В Челябинске, к сожалению, сохранилось мало исторических зданий. Есть при этом несколько интересных с точки зрения архитектуры и истории зданий, которые хотелось бы «оживить». Это старый элеватор, первая электростанция на набережной и дом Колбина. После того, как набережная начала преобразовываться, в этих зданиях могут разместиться интересные объекты.

— Как Вы думаете, что в 2022 году будет с ценами?

— Правильно, когда цены на недвижимость растут — не рывками, а медленно, может быть, на уровне инфляции. Это стимулирует застройщиков на строительство новых объектов, а жителей — на приобретение. Город становится более интересным для других застройщиков, инвесторов. Если в городе будет постоянный небольшой рост жилья — это благо и для строительной отрасли, и для развития города в целом. Если цены стабилизируются или начнется откат назад, то ничего хорошего в этом не будет ни для экономики города, ни для застройщиков.

— Какая работа запланирована на 2022 год в плане благоустройства?

— В ближайшее время продолжится развитие набережной. Мы проводили общественные обсуждения, услышали пожелания людей о том, что они там хотят увидеть. На 2022 год есть также конкретные проекты: по достройке парка Дружбы, будет благоустраиваться территория перед дворцами и пр. В каждом районе есть одна-две такие территории, это важное направление нашей работы. В рамках стратегии развития города тема благоустройства — одна из основных. Это нужно, чтобы город был привлекателен для жителей, включая молодежь, появился туристический потенциал и т. д.

ЧЕЛЯБИНСК



Челябинск — город в Российской Федерации, административный центр Челябинской области, седьмой по количеству жителей, шестнадцатый по занимаемой площади городской округ, второй по величине культурный, экономический, деловой и политический центр Уральского федерального округа.

1,187 млн чел.

Прирост жителей за 5 лет:
-4 тыс. чел.

Данные Росстата за 2021 г.

1,81 млн чел.

Пассажиропоток
аэропорта Челябинска
в 2021 году

Прирост к 2020 году:
+57%

43,7 тыс. руб.

Средняя заработная плата
в Челябинске в октябре
2021 года

ВВОД ЖИЛЬЯ

По данным регионального Минстроя, в 2021 году в Челябинской области было введено в эксплуатацию около 1,7 млн кв. м жилья. Это на 26,5% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Прогноз на 2022 год — ввод 1,72 млн кв. м. В регионе велика доля объемов строительства ИЖС.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок недвижимости Челябинской области характеризуется дефицитом предложения. Аналитики связывают это с низкой рентабельностью проектов в сфере жилищного строительства.

По итогам 2021 года цены на квартиры в строящихся домах в Челябинске вы-

росли на 25%, в старом фонде — на 15–17%. Несмотря на рост стоимости квартиры в Челябинске остаются одними из самых доступных среди квартир в городах-миллионниках. По данным ЦИАН, среди 39 городов с населением более 500 тыс. человек Челябинск занимает последнее место по стоимости жилья.

ОБЪЕМ И СТРУКТУРА СТРОИТЕЛЬСТВА

По данным наш.дом.рф, в январе 2022 года в Челябинской области строилось 1,02 млн кв. м жилья, из них 618 тыс. кв. м — в Челябинске. По типу квартир в общем объеме в области лидируют однокомнатные, на которые приходится более половины предложения (10 238 из 20 298), по общей площади — метражом 35–45 кв. м (23% от общего объема). На втором месте — квартиры площадью 55–70 кв. м, на которые приходится 21% от общего объема.

618 тыс. кв. м

Объем строящегося жилья
в Челябинске

69 тыс. руб.

Средняя цена
предложения 1 кв. м
на первичном рынке
Челябинска

54 тыс. руб.

Средняя цена 1 кв. м
на вторичном рынке
Челябинска

Colliers

+7 495 258 5151 | www.colliers.ru

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

>1 600 000 кв. м в управлении от Мурманска до Улан-Удэ

Общий объем строящегося жилья в Челябинской области на начало 2021 года — 1,01 млн кв. м, из них в Челябинске — 771 тыс. кв. м. Общероссийское изменение за этот период составляет +4,7%.

Крупнейшие застройщики региона сформированы местными компаниями.

СДЕЛКИ

По данным Челябинского отделения Уральского ГУ Банка России, жители Челябинской области в 2021 году оформили 55 678 ипотечных жилищных кредитов. Это на 12% больше, чем в 2020 году. По объемам выдачи ипотечных кредитов Челябинская область занимает третье место в Уральском федеральном округе после Свердловской области и ХМАО. Средний размер ипотечного кредита за год вырос на 16% — с 1,7 млн рублей до почти 2 млн рублей.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным Knight Frank, обеспеченность торговыми площадями по итогам года составляет в Челябинске 434 кв. м на 1000 жителей. По этому показателю город занимает 9-е положение среди городов-миллионников. Крупные торговые объекты по итогам 2021 года в Челябинске не вводились, открытия на 2022 год также не запланированы. В 2021 году было официально объявлено, что Ingka Centres отказалась от плана по строительству «МЕГИ» в Челябинске.

Значимым событием для рынка станет открытие в Челябинске первого магазина федеральной сети Hoff площадью около 6000 кв. м, запланированное на весну 2022 года. Также в первом полугодии 2022 года планируется открытие первого в городе магазина федеральной сети «Вкусвилл».

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Общий объем рынка качественной складской недвижимости Челябинска составляет порядка 250 тыс. кв. м. По данным Colliers, средняя ставка аренды на качественные склады в Челябинске составляет 4400 руб./кв. м в год.

ТОП-5 ЗАСТРОЙЩИКОВ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ НА НАЧАЛО 2022 ГОДА

Застройщик	Текущий объем строительства, кв. м	Доля в регионе, %
ГК «Голос.Девелопмент»	137 894	12,56
Трест «Магнитострой»	137 548	12,53
ЭкоСити	135 173	12,32
АПРИ «Флай Плэнинг»	110 720	10,09
ФСК «Западный Луч»	70 540	6,43

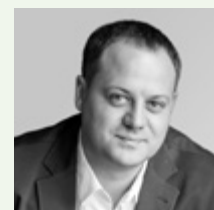
Данные: ЕРЗ

ПОКАЗАТЕЛИ ПО ИПОТЕКЕ, ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Показатель	По итогам 2020 года	По итогам 2021 года
Общая задолженность по ипотеке, млн руб.	177 467	220 477
Общая задолженность по ипотеке по ДДУ, млн руб.	21 969	32 074
Средний размер кредита по ипотеке, млн руб.	1,78	2,13
Средний размер кредита по ипотеке по ДДУ, млн руб.	2,45	2,83
Средняя ставка кредита по ипотеке, %	7,47	7,95
Средняя ставка кредита по ипотеке по ДДУ, %	5,89	5,79

Источник: Центральный банк РФ

АКТУАЛЬНЫЙ КОММЕНТАРИЙ



Валентин Корытный,
полномочный представитель РГУД
в Челябинске и Челябинской области,
основатель компаний Dan-Invest и Dan-retail

Коммерческая недвижимость, как и жилая, пользовалась высоким спросом весь 2021 год. В стрит-ритейле хотелось бы отметить постоянный дефицит качественных объектов. Стоимость кв. м коммерции выросла минимум на 30%. При этом ставка аренды практически не изменилась. Рынок коммерческой недвижимости, с одной стороны, теряет свою инвестиционную привлекательность, с другой стороны — остается консервативным и надежным средством сохранения денег для инвесторов средней руки.

2022 год станет рекордным в плане выхода на рынок объектов жилой недвижимости и с позиции комплексного освоения территорий. Формируется здоровая конкуренция среди желающих приобрести коммерческие метры в новых ЖК. Большинство инвесторов готовы смириться со сроками окупаемости, непривычных для них. Рынок ожидает, что привычные сроки окупаемости в 10–12 лет превратятся в 15–20.

ОТ ДОКУМЕНТА «ДЛЯ НАЛОГОВОЙ» — К ГЕЙМПЛЕЮ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА

член Комитета по законодательству РГУД,
советник международной юридической
фирмы Baker McKenzie
Ольга Аникина



Большой строительный проект — это целая жизнь. Поэтому, когда заказчик встретил подрядчика, на старте стоит договариваться так, чтобы все вопросы в ходе выполнения работ можно было разрешить, читая договор. Он не должен быть формальностью даже для проекта умеренных размеров. Раньше нередко договор строительного подряда подписывался «для налоговой», но сейчас в практике больше усилий предлагается для подготовки внятного и не абстрактного документа. Как же сделать договор подряда практически эффективным?

Стройка, как известно, стоит на трех китах: стоимость, сроки (и они имеют свою цену) и качество (тоже имеет свою цену). Если об этом помнить и определять цену каждого положения договора, а далее — его исполнимость, то скучный юридический текст обретет смысл и для неюрисов. А вот юрист должен быть в курсе практических проблем стройки, давать пояснения, обеспечить понятный текст, связность и непротиворечивость статей договора подряда.

Невзирая на оптимистические ожидания (и даже при мысли о том, что провал невозможен), важно детализировать условия, процедуру и последствия расторжения договора. Кроме выхода с наименьшими денежными потерями, для заказчика важно сохранить контроль над стройплощадкой и проектом, чтобы продолжить его. А по сделанным работам должна быть в руках исполнительная и учетная документация, в том числе для налоговых целей. Для подрядчика же важно получить справедливую оплату, особенно с учетом обычных в практике задержек в подписании документов по ранее сделанным работам.

Надо иметь в виду, что для многих строительных подрядчиков риск бан-

кротства — не совсем теоретический. Поэтому, кроме расторжения, надо обдумать и механизм работы договора на случай банкротства подрядчика. Суды выработали практику, признающую правомерность сальдирования (соотнесения взаимных предоставлений) по договору, что делает его результат более устойчивым к оспариванию в случае банкротства, в том числе право заказчика на гарантийное удержание.

Договор подряда должен учитывать и риски еще неустоявшихся укладов, и риски турбулентных времен. Чего стоит одно весьма актуальное на сегодня увеличение стоимости строительных материалов. Важны условия

**МОЖНО ПРОДУМАТЬ
ПРОЕКТ ЗАРАНЕЕ,
А НЕ ДЕЙСТВОВАТЬ
ПО ПРИНЦИПУ
«ГЛАВНОЕ — НАЧАТЬ»**

не только о форс-мажоре, но и о санкциях, а еще и о COVID-19 со всеми его штаммами, так как это уже не форс-мажор, а новая реальность.

Когда риски понятны и артикулированы, можно формулировать их распределение между сторонами. На закон тут надежным образом не опереться: лишь кое-где есть лаконичные общие правила — например, относительно рисков строительной площадки. При этом законодатель вплотную не занимается рисками именно строительных проектов, да, наверно, и не должен, так как в основном это частные вопросы, для которых есть договор. То есть опять общими словами не обойтись.

Хорошо, что сейчас в ГК РФ есть дополнительные понятные судам способы

распределения рисков, в какой-то степени заимствованные из общего права. В частности, это заверения об обстоятельствах и возмещение потерь, которые позволяют отойти от примитивных описаний встречного исполнения обязательств в рамках предмета договора. Стороны могут — и должны — учесть и урегулировать эффект обстоятельств, не являющихся прямым следствием их действий или бездействия, а также упростить доказывание своей позиции при возникновении спора. Все это важно и с точки зрения получения проектного финансирования: без внятного договора, четко закрывающего проектные риски заемщика (заказчика), банк денег не даст.

Кроме банков, критическому анализу договор подряда могут подвергнуть (всё-таки!) и налоговые органы. Это может быть, если подрядчик неосмотрительно — или чересчур продуманно, но с сомнительными целями — относится к выбору субподрядчиков. Тут может пригодиться система мониторинга субподрядчиков как налогоплательщиков, хотя некоторые считают, что не нужно создавать слишком обременительные стандарты поведения. В общем, в каждом случае стоит задуматься отдельно. Популярны условия о возмещении налоговых потерь, если заказчику доначисляют налоги по причинам, связанным с подрядчиком и субподрядчиками. Защита от этого может быть создана только договором.

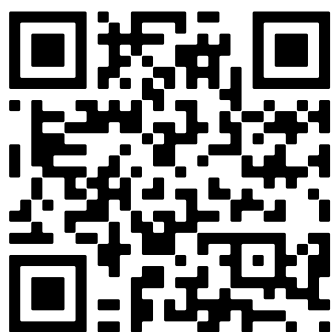
Согласование всех этих условий требует ресурсов, но потратить их стоит. На переговорах сейчас мы слышим от типичного российского подрядчика, что полезно было обсудить договор столь детально. Можно продумать проект заранее, а не действовать по принципу «главное — начать». Юристы не мешают, а помогают делать дело — бинго!



ОБЪЕКТЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Специальное предложение для застройщиков: уникальные участки для жилищного строительства на торгах от ДОМ.РФ

Подробнее о лотах



8 800 511-45-19



Группа компаний
КРАШ МАШ

- Демонтаж зданий и сооружений
- Земляные работы, ограждающие конструкции
- Реконструкция зданий
- Реновация территорий
- Ликвидация накопленного экологического ущерба

№1 РЕКОРДЫ
РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ
ПОБЕДИТЕЛЬ
КОМПАНИЯ ПО ДЕМОНТАЖУ И РЕНОВАЦИИ №1

LISTED IN THE
d&ri
100
2021

d&ri
100
2021
Awarded to
Crushmash
Position: 36
d&ri **kh**

www.crushmash.com
8 (800) 511-08-08