

15–18 марта

ДВОРЕЦ  
ФЕСТИВАЛЕЙ  
КАНН  
ФРАНЦИЯ

mipim®

**Коммерсантъ**

**на**

**М I P I M**

---

**2016**

---



«Россия в этом году станет одной из главных стран — участниц MIPIM»



**Филиппо Риан,**  
директор направления  
«Недвижимость» Reed MIDEM —  
организатор выставок MIPIM  
и MAPIC

15 марта этого года международная выставка недвижимости MIPIM, обычно проходящая в каннском Дворце фестивалей, в 27-й раз откроет свои двери для посетителей. Мы рассчитываем, что и в этот раз по традиции четыре дня работы выставки будут насыщенными и плодотворными. Каждый год MIPIM собирает со всего мира огромное количество инвесторов, девелоперов, архитекторов, гостиничных операторов, представителей властей различного уровня. Благодаря этому наша выставка по праву превратилась в международную площадку, где участники рынка делятся опытом, налаживают контакты, заключают новые контракты. С присутствием ключевых игроков российского рынка недвижимости, таких как «Кортрос», НДВ, ВТБ, «Юлмарт», и благодаря активному участию правительства Санкт-Петербурга, Россия в этом году станет одной из главных стран-участниц MIPIM.

В этом году MIPIM пройдет под девизом «Обеспечение мира жильем». А главной темой станет взаимодействие рынка жилищного строительства и градостроительной политики. На мой взгляд, эта тема актуальна, поскольку в крупных городах мира из-за растущего потребительского спроса с каждым годом увеличиваются объемы жилищного строительства. Все эти годы девелоперы активно инвестировали в развитие жилищного сегмента. С одной стороны, это привело к увеличению мобильности населения и открыло дополнительные возможности выбирать для жизни более комфортную среду. С другой — рост темпов и объемов строительства стал причиной определенной социальной и экологической эволюции городов. Сложившееся положение вещей заставило политиков, урбанистов, социологов и специалистов смежных отраслей задуматься об устойчивом развитии городов. Надеюсь, в этом году участники MIPIM обсудят в том числе и эту тему с пользой для себя.

## Девелоперы стали умнеть Есть ли резон для застройщиков в новых технологиях

Даже те застройщики, которые привыкли работать по давно накатанному механизму, в обозримом будущем вынуждены будут применять новые технологии. В противном случае они не смогут выдержать развернувшейся на рынке конкурентной борьбы

### От прибыли к интеллекту

В конце 1990-х — начале 2000-х годов строительная отрасль превратилась в одну из самых высокомаржинальных сегментов российской экономики. В стране начал увеличиваться платежеспособный спрос, что подтолкнуло к строительству новых торговых и офисных центров, логистических комплексов. В силу исторических причин (в России всегда остро стоял жилищный вопрос) строительство квартир и вовсе оказалось самым прибыльным занятием. В погоне за прибылью девелоперы готовы были осваивать все свободные площадки, строить много и подчас в ущерб качеству. Компании, работающие на московском строительном рынке, традиционно ориентировались на норму внутренней доходности (IRR) на уровне 30–40%, что существенно превышало ставки по банковским депозитам. Но сейчас ситуация существенно изменилась.

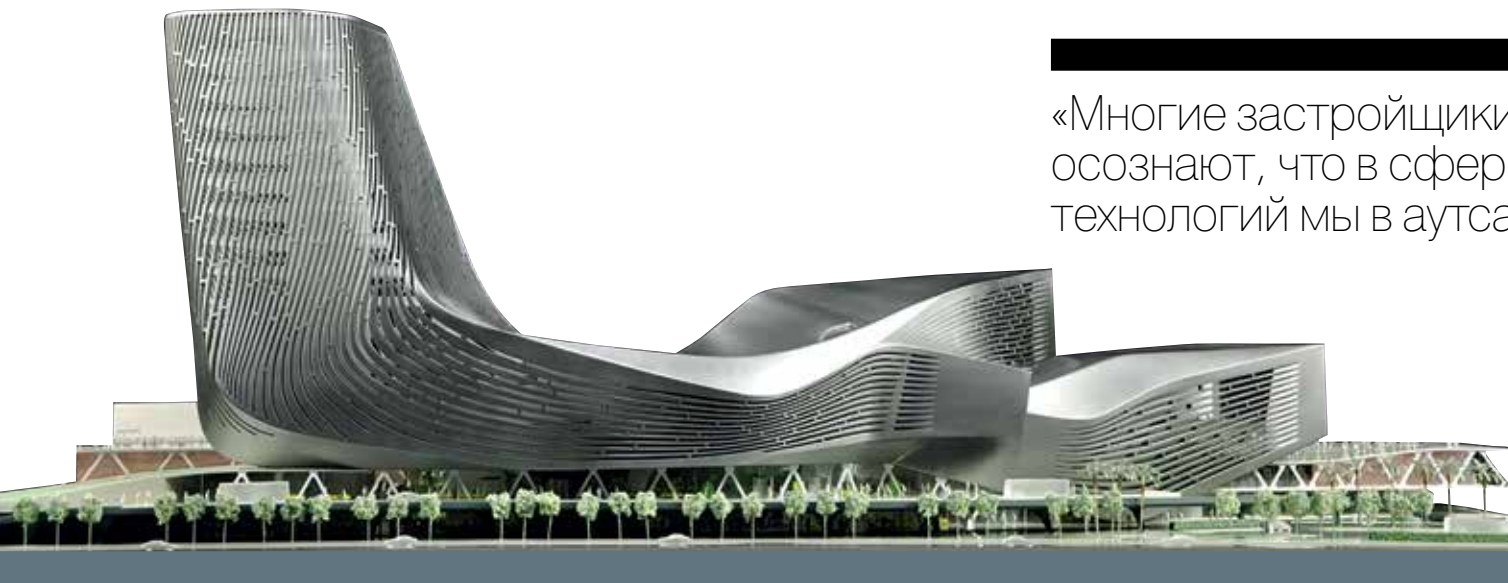
Если к 2014 году IRR девелоперских проектов опустилась до 20% в основном из-за увеличения нагрузки на инженерную и дорожно-транспортную инфраструктуру, то начиная с прошлого года норма доходности начала резко снижаться. «Чтобы сократить издержки на фоне кризиса застройщики стали задумываться о применении интеллектуальных технологий, что подтверждается результатами исследования “Интеллектуальные услуги в девелопменте”, проведенного нами совместно с Высшей школой экономикой», — отмечает управляющий партнер инженерно-консалтинговой компании Engex Александр Никифоров. Вопреки общему мнению, кризис, напротив, помогает развитию новых техно-

логий, так как стимулирует собственников объектов искать пути экономии расходов, новых решений для привлечения спроса, локализации производства, соглашается руководитель направления экологических инноваций JLL Ксения Агапова.

Но сейчас девелоперы далеко не в полной мере понимают, как и где применять интеллектуальные услуги и какой реальный эффект они могут дать, говорит господин Никифоров. Один из столичных застройщиков подтверждает это мнение: «С одной стороны, компании рассматривают внедрение новых технологий как возможность снизить издержки на саму стройку. Но с другой — стоимость некоторых разработок может оказаться высокой». В качестве примера собеседник “Ъ” приводит технологию строительства из металлоконструкций, по которой возведена башня «Эволюция» в деловом центре «Москва-Сити». Хотя такая технология и уменьшает сроки возведения объекта, она и увеличивает первоначальную смету проекта, рассказывает девелопер. «Во время исследования мы задавали нашим респондентам вопрос, в какой сфере им хотелось бы использовать интеллектуальные технологии, — продолжает Александр Никифоров. — Как выясняется, большая часть продвинутых застройщиков видят возможность внедрять умные технологии в сфере управления девелоперскими проектами, архитектуры и проектирования». Девелоперы не исключают для себя применение стройматериалов, произведенных с использованием новых технологий, а также современных механизмов в оборудо-

### Что популярно на рынке

В числе новых технологий, которые только появились на российском девелоперском рынке, — BIM-технологии. Это не просто 3D-моделирование здания целиком, но и моделирование всех систем, анализ их — как по отдельности, так и целиком. Позволяет наглядно анализировать проект, вносить оперативные изменения на этапе проектирования. Сейчас получают распространение



«Многие застройщики прекрасно осознают, что в сфере новых технологий мы в аутсайдерах»

вании уже построенных зданий. Раньше новшества в отделке сданных в эксплуатацию объектов были характерны для коммерческой недвижимости — офисов или торговых помещений, но сейчас аналогичные технологии применяются и при сдаче жилых помещений, добавляет управляющий партнер строительной компании Pridex Сергей Кудрявцев.

Сейчас один из очевидных трендов девелоперского рынка — применение в стройке зеленых технологий, рассказывает председатель правления совета по экологическому строительству в России Алексей Поляков. Хотя такие технологии недешевы, но они позволяют, например, снизить вес фундамента и всей конструкции, уменьшить расходы на стройматериалы и ускорить сроки строительства, продолжает эксперт. Использование принципов экодомов (повышенная теплозащита здания, утепление наружных ограждающих конструкций, энергосберегающее остекление) позволяет увеличить энергоэффективность уже построенного объекта на 40%, делится своими подсчетами исполнительный директор британской компании IES Дон Маклин. «А это ни много ни мало 5 млн руб. в год», — отмечает эксперт.

Сейчас в России комплексные сертификаты по экологическим стандартам получили примерно 300 объектов, добавляет господин Поляков. Но это не так много в масштабах России, где по итогам прошлого года только жилья было построено на общую площадь 83 млн кв. м (данные Росстата). Что же мешает использовать новые технологии повсеместно?

#### Помехи на пути

«При изучении рынка мы столкнулись с тем, что у девелоперов сложилось следующее мнение: само по себе интеллектуальное улучшение продукта не ведет напрямую к росту прибавочной стоимости», — говорит Александр Никифоров. В качестве примера эксперт приводит концепцию «умного дома», которая получила распространение в Москве около десяти лет назад: «Поначалу это дало прирост цены за счет новизны идеи, что было выгодно девелоперам. Но затем “умный дом” практически не получил никакого распространения, поскольку после кризиса 2008–2009 годов такой девелоперский продукт так упростился, что покупатели не видели для себя смысла переплачивать за покупку этой недвижимости».

При упоминании новых технологий у большинства девелоперов возникает первая ассоциация с энергосберегающими технологиями. «Многие застройщики прекрасно осознают, что здесь мы в аутсайдерах», — продолжает господин Никифоров. — Дешевизна энергоресурсов на внутреннем рынке не способствует рачительности со стороны потребителей». Иными словами, покупатели недвижимости пока так и не могут четко сформировать свои требования по энергосбережению при будущей эксплуатации помещений. Регулирующие органы внедрили пока несколько стандартов по изолирующим, энергосберегающим материалам, поясняет эксперт. По его словам, такие технологии, как рекуперация, геотермия, вовсе никак не регулируются властями. Как показывает практика, девелоперам невыгодно самим заниматься разработкой

энергоэффективных технологий, поскольку этот процесс наукоемкий и требующий финансовых вложений на длительный срок. Основными препятствиями на пути развития новых технологий в России стоит как нежелание менять наработанные пути, так и дороговизна этих технологий и высокие риски на стартовом этапе их внедрения — немногие компании готовы стать первопроходцами в тестировании того или иного решения на локальном рынке, считает Ксения Агапова из JLL. Участники рынка рассуждают, что в этом случае им могут помочь власти. «Девелоперы хотят получить от государства не только декларируемые, но и реальные преимущества от внедрения новых технологий», — рассуждает Алексей Поляков. — Это может быть упрощенное согласование разрешительной документации до налоговых, тарифных преференций и финансовых стимулов».

Нельзя сказать, что федеральные власти упустили из виду инновационное развитие строительной отрасли. Правительство даже подготовило проект соответствующий стратегии, которая с осени прошлого года обсуждается профессиональным сообществом. Так, например, власти обещают поддерживать научно-технический потенциал отрасли. Правда, этот документ носит декларативный характер и не описывает механизмов достижения целевых показателей.

Несмотря на трудности, рынок новых строительных технологий активно развивается. «Технологии, которые были недоступны в России еще два-три года назад, сегодня реализу-

ются на нашем рынке по более доступным ценам», — продолжает госпожа Агапова. — К примеру, в 2012 году, когда мы реализовывали проект зеленого офиса, аэраторы было необходимо импортировать из Швейцарии — их просто не было в России, тогда как сейчас они продаются в интернете». Другой пример: в 2011–2012 годах для анализа воздухопроницаемости объекта одного из клиентов JLL был необходим blower door test, и в России на тот момент не было предприятий, реализующих данную услугу. Сейчас подобная услуга оказывается повсеместно. «Заметно и удешевление самих технологий», — отмечает эксперт. — В 2012 году одна из работающих в России компаний анализировала эффективность установки светодиодов на своем объекте, выяснилось, что она будет равна показателям люминесцентных ламп последнего поколения. За прошедшее время технология светодиодного освещения была усовершенствована и снижена в цене и сейчас превосходит все прочие по качеству освещения». Все опрошенные “Ъ” девелоперы в один голос утверждают, что вынуждены будут использовать новые технологии повсеместно: это их заставит сделать развернувшаяся на рынке конкурентная борьба.

АНТОН БОРОВОЙ

и технологии предварительно напряженного бетона, позволяющие сократить на 50% использование металла и цемента. Соответственно, такая конструкция имеет меньший объем и вес, уменьшается нагрузка на фундамент и перекрытия — это не в ущерб прочности здания. Подобная технология широко распространена в мостостроении, а также при строительстве атомных электростан-

ций. Нетипичные решения стали использоваться не только на этапе проектирования или строительства, но и при оснащении готовых объектов, например, офисов класса А. В этом случае одно из наиболее распространенных и востребованных решений — система управления освещением с интегрированными в алгоритм управления датчиками присутствия и уровня естественного света,

системы управления отоплением, кондиционированием и вентиляцией, рассказывает управляющий партнер Сергей Кудрявцев. По его словам, в список наиболее популярных запросов также входят технологии регулирования уровня искусственного освещения, что позволяет экономить на коммунальных платежах и отслеживать уровень освещения, температуры и чистоты воздуха.



# «Государство может постепенно внедрять опции “умного дома”»

Технологии «умных домов», которые стали популярны на Западе много лет назад, только начали появляться в России. Но массовое внедрение ноу-хау в жилищном строительстве тормозят относительно высокая себестоимость таких проектов и отсутствие квалифицированных кадров. Но федеральные власти могут содействовать использованию новых технологий, заявил в интервью министр строительства и ЖКХ МИХАИЛ МЕНЬ.

## Прижились ли технологии «умных домов» в России?

В нашей стране рынок «интеллектуальных» домов появился только в конце 90-х годов XX века, поэтому и сегодня полностью автоматизированное здание — большая редкость, в отличие от Запада, где «умные дома» начали создаваться гораздо раньше. Россияне пока не очень активно перенимают западный опыт, «умные» дома и квартиры есть лишь в городах-миллионниках, таких как Москва или Санкт-Петербург. Но последние несколько лет в этом сегменте наметился определенный прогресс. Жители стали больше интересоваться возможностями «интеллектуальных» систем, и сейчас «умные» дома добрались уже до Екатеринбурга, Новосибирска, Владивостока. Но оборудование, позволяющее наделить дом статусом «умного», и сегодня гораздо чаще устанавливается в коттеджи и элитные квартиры. При этом, по мнению специалистов IT-рынка, сегмент «умных домов» уже вышел за границы элитной недвижимости, и его потребителями постепенно становятся представители среднего класса. По данным компаний-застройщиков, в 2013 году объем российского рынка систем «умный дом» вырос на 30%, составив 3,7 млрд руб., показатели 2014–2015 годов несколько снизились в связи с экономической ситуацией и ее влиянием на рынок недвижимости. Застройщики больше сосредоточились на жилье эконом-класса. Но, по прогнозам, к 2017 году совокупный объем «умного» жилья все же может достигнуть около 7–10 млрд руб.

## Может ли государство дать толчок развитию рынка «умных домов»?

Теоретически может за счет ужесточения на законодательном уровне особых требований к ресурсосбережению и энергоэффективности с их включением в условия госзаказа, например, это будет обязательное наличие какого-то набора «умных опций». Но здесь не все так однозначно. В идеале в единую систему управления зданием во многих странах включают комплекс мер, включая систему отопления, вентиляции и кондиционирования, охранно-пожарную сигнализацию, контроля доступа в помещения, протечек воды, утечек газа и т. д. Но, с одной стороны, наличие всех этих опций — удовольствие не из дешевых, а с другой — оно жизненно необходимо. На мой взгляд, государство может постепенно внедрять опции «умного



дома», к примеру, как рекомендации при проведении капитального ремонта дома. Главным аргументом может стать то, что помимо комфорта установка компонентов «умного дома» в будущем значительно капитализирует стоимость каждой квартиры и в ряде случаев сократит эксплуатационные расходы. К примеру, экспериментально доказано, что граждане, проживающие в энергоэффективных домах, имеют экономию по оплате коммунальных счетов от 25% до 40%, а при применении возобновляемых источников энергии и до 50%.

## Почему это до сих пор не было внедрено?

Новые технологии иногда приводят к удорожанию проекта в среднем на 10–25%. Застройщик закладывает эти расходы в стоимость жилья, что может негативно сказаться на спросе. При рассмотрении выгоды подобного строительства правильно было бы исходить из расчета приведенных затрат (капитальные вложения плюс эксплуатационные расходы) жизненного цикла здания. Здесь очевидна эффективность для экономики в целом в виде полученной выгоды от экономии ресурсов, не говоря о социальном эффекте — снижении коммунальных платежей населения. Расчеты показывают, что вложенные дополнительные капвложения окупаются за пять-восемь лет в виде экономии на платежах. Еще одна не менее важная проблема — отсутствие квалифицированных кадров. Система подготовки таких специалистов практически разрушена, а приглашать специалистов извне дорого. Сейчас мы работаем над изменением образовательных программ.

## Могут ли технологии «умного дома» использоваться при строительстве массового жилья?

Не только можно, но и нужно применять такие технологии. Например, уже сегодня при стро-

ительстве части многоквартирных домов по программам переселения, реализуемым при участии Фонда содействия реформированию ЖКХ, применяются в той или иной степени инновационные технологии «умных домов». Это и приборы регулирования, и системы дистанционного управления тепловыми пунктами и мониторинга показателей, оборудование эффективного использования систем освещения и т. д. В качестве примеров массового жилья можно привести 89 «умных домов» в 37 регионах, но «умные» они здесь лишь в части энергоэффективных технологий, которые применялись при программе расселения граждан из аварийного жилья. Речь идет, в частности, об Алтайском крае, Ставропольском крае, Республике Дагестан, Республике Саха (Якутия), Республике Татарстан. Но опять же весь вопрос упирается в финансирование и все те проблемы, о которых упоминалось ранее. Поэтому пока, к сожалению, интеллектуальные системы рассматриваются как некая роскошь и применяются в основном в частном строительстве, где заказчик более гибок в выборе.

## Как решить эту проблему?

Внедрение в массовое строительство технологий «умного дома» возможно лишь при условии обеспечения эффективной взаимосвязи между наукой, промышленностью, строительным производством и образованием при непосредственном участии государства. И сегодня Минстрой России совместно с экспертным сообществом решает задачи по стимулированию всех участников процесса к применению новейших технологий. Массовое строительство будет возможным только после решения наиболее актуальных задач и преобразований в области проектирования, строительства и эксплуатации зданий нового поколения.

В Москве примером строительства «умных домов» стал жилой комплекс: квартиры здесь оснащены современными системами отопления, кондиционирования, вентиляции. В Подмосковье в коттеджном поселке «Довиль» внедрена комплексная интеграция автоматизации системы поддержания климатического комфорта. В качестве централизованных органов управления в проекте выступают панели на iOS. В квартире на Васильевском острове в Санкт-Петербурге реализован интересный проект «умного дома». Квартира разработана в ультрафутуристичном дизайне, количество внедренных технологий не уступает космическому кораблю. В квартире установлена инновационная система голосового управления. Климат-контроль объединяет в единую систему канальные кондиционеры, вентиляционную установку, батареи и теплый пол. В городском округе Жатай Республики Саха (Якутия) строится второй в России (после Бийска в Алтайском крае) жилой квартал из десяти энергоэффективных домов. Уже построено и введено в эксплуатацию восемь таких объектов. Самый большой дом из 80 квартир построен с участием федеральных средств в рамках реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

# «Новые технологии должны задать тон будущему строительной отрасли»

Российская деловая программа международной выставки MIPIM, ежегодно проходящей во французском Канне, в этот раз откроется конференцией, посвященной инновационному развитию строительной отрасли. Участники сессии, которая проводится издательским домом «Коммерсантъ» и Reed MIDEM, обсудят применение интеллектуальных решений в строительстве. Российская столица является одним из мировых городов, где используются ноу-хау. Вице-мэр Москвы, глава столичного стройкомплекса МАРАТ ХУСНУЛЛИН рассказал о том, как новые технологии позволяют строить метро и дороги быстрее и экономней.

**Сейчас в Москве реализуется сразу несколько знаковых проектов, как, например, реконструкция Большой спортивной арены (БСА) «Лужники» и строительство парка «Зарядье». Используются ли в этих проектах новые технологии?**

Конечно. Мы же прекрасно понимаем, что, с одной стороны, реконструкция арены «Лужники» и создание парка в Зарядье — это те объекты, которые российская столица представит гостям, планирующим посетить матчи мирового чемпионата по футболу в 2018 году. С другой стороны — это проекты, которые должны задать тон будущему строительной отрасли Москвы. То есть это как раз те площадки, где опробуются новые технологии. Например, футбольное поле в «Лужниках» будет представлять собой не просто засеянную газонную площадку, а своего рода многоуровневый пирог. Под поле будет подаваться воздух — это позволит откачивать воду после дождя, а в сухую погоду — наоборот, увлажнять. Кроме того, у стадиона будет уникальная медиакрыша: она будет видна и с Воробьевых гор, и с Третьего транспортного кольца. В хорошую погоду можно будет отсюда следить за матчами. Крыша Большой спортивной арены «Лужники» будет представлять собой огромный медиаэкран: для этого на ней установят множество светодиодов, во время матчей на экране будет появляться вся необходимая информация. Причем кровля спроектирована с учетом российских климатических условий: может работать при температуре от -30 до +50 градусов.

**Какие еще ноу-хау применяются при реконструкции арены?**

Интеллектуальные технологии будут применяться при организации системы безопасности на стадионе. Вся территория планируется поделить на несколько зон, включая территории общего доступа, прессы, гостеприимства, VIP-гостей и т. д. При этом с помощью современных технических средств будет создан единый периметр безопасности. При разработке этой системы учитывался опыт специалистов, работавших на Олимпиаде в Сочи в 2014 году.

**Какие новшества применяются при создании парка «Зарядье»?**

Например, филармония, которая возводится в рамках создания парка, будет накрыта конструкцией из светопрозрачных материалов. Кроме того, в открытом амфитеатре предусмотрено создание медиаэкрана, на котором будут транслироваться концерты из зала. В филармонии появится и раздвигающаяся стена, кото-



рая будет открываться, и за концертами смогут наблюдать 5 тыс. гостей парка. Эти технические и архитектурные решения сделают филармонию уникальным в своем роде объектом.

**В Москве активно строятся новые станции метрополитена. Метростроевцы использовали стандарты, разработанные еще в советское время...**

Теперь используем новые методы и технологии строительства и отделки тоннелей и станций. Это и сооружение стволов стволопроходческими комплексами, и алюминотермитная сварка рельсов, и технология изготовления отечественных микроцементов «Интрацем» и материалов «Аквабиндер». Впервые в практике отечественного тоннелестроения разработана документация для изготовления и монтажа водонепроницаемой сборной отделки диаметром 10,5 м из высокопрочных железобетонных блоков. Эта отделка разработана в связи с началом строительства двухпутных тоннелей метро, так называемый мадридский метод. Раньше эта документация заказывалась за рубежом. Наши конструкции более эффективны, с меньшим расходом арматуры и лучшим качеством бетона. Собственно, сам мадридский метод — еще один яркий пример использования новых технологий строительства. С использованием такой технологии планируется построить десять станций метро третьего пересадочного контура (второго кольца)

и четыре станции участка новой Кожуховской линии от «Косино» до «Нижегородской». Суть метода в том, что вместо двух однопутных тоннелей с островной платформой строится двухпутный тоннель с береговыми платформами. Главное преимущество двухпутного тоннеля в том, что используется один десятиметровый щит-гигант, а не два шестиметровых щита.

**Вы не раз говорили, что московские дороги, построенные за последние пять лет, не уступают по качеству европейским. Как этого удалось добиться?**

Мы пересмотрели методы строительства, в результате чего увеличилось качество. Если раньше мелкозернистый асфальтобетон, используемый в качестве дорожного покрытия, приходилось менять через два-три года, то теперь — только раз в пять лет. Даже в нашей климатической зоне, где нередки резкие колебания температуры, эта технология выдержала все испытания. Кроме того, при возведении эстакад в Москве применяется метод циклической продольной надвигки, что позволяет сократить сроки строительства. Суть такого метода — в бетонировании элементов пролетного строения на специальном стапеле. После каждых семи дней бетонирования элементы пролетного строения с помощью мощных домкратов надвигаются на опоры эстакады, освобождая место на стапеле для очередной операции по бетонированию.

**Насколько новые технологии позволяют снизить стоимость строительства без ущерба для качества?**

Например, мадридский метод строительства метро, о котором я говорил, позволяет сократить число рабочих на стройке: для строительства двух тоннелей нужно 200 рабочих, а одного — 130 человек. Это позволит городскому бюджету сэкономить 80 млрд руб. Это большие деньги, на них можно построить еще почти 18 км новых линий. Кстати, в Мадриде таким способом в 2004–2007 годах было построено 80 станций. Нам также удалось сократить в два-три раза стоимость строительства дорог за счет использования новых технологий. Примерно в два раза удалось сократить и сроки строительства дорог. Так, в 2014 году раньше срока ввели эстакаду и путепровод на развязке МКАД–Мичуринский проспект и Можайский путепровод, эстакаду на пересечении Варшавского шоссе с улицей Академика Янгеля. В 2015 году досрочно сдали в эксплуатацию Звенигородский и Коптевский путепроводы, развязку МКАД–Рязанский проспект. За полтора года вместо запланированных трех лет построили и ввели южный участок Северо-Западной хорды. За 18 месяцев вместо планируемых нормативных 36–40 месяцев построили и ввели развязку МКАД–Ленинский проспект, то есть и здесь провели работы в два раза быстрее. Это лишь некоторые примеры, подтверждающие, что новые технологии позволяют экономить бюджетные средства.

**Готовы ли городские власти стимулировать московских застройщиков использовать новые технологии?**

Есть технологии, отвечающие за вопросы безопасности, а также технологии, входящие в перечень требований (регламенты) при строительстве того или иного объекта — будь то станция метро, дорожно-транспортный объект или жилой дом. Их применение является обязательным и строго регламентировано законодательством. Что же касается новых технологий, повышающих комфортность эксплуатации объектов, то применять их при строительстве объектов застройщиков стимулирует сам рынок. В первую очередь самим компаниям выгодно использовать эти технологии, поскольку они повышают конкурентоспособность построенных ими объектов, а также, что немаловажно, снижают их себестоимость.

«Мы пересмотрели методы строительства, в результате чего увеличилось качество»



# Девелоперы разглядели технологии

Каждый уважающий себя девелопер желает быть первым во всем. Но на очередном витке развития постиндустриальной экономики, свидетелем которого мы все станем, выиграет тот, кто начал использовать новые технологии, убеждены участники рынка.



## «Застройщики стимулируют повышение наукоемкости отрасли»

президент группы компаний «Кортрос»

Вениамин Голубицкий:

Наша группа всегда старается использовать инновационный подход к строительству, активно используя прорывные технологии и обеспечивая энергоэффективность возводимых домов. Наша непосредственная цель как девелопера — разработка и внедрение трех ключевых аспектов «умного города»: здание, квартира, пространство. Комплекс решаемых задач для достижения этой цели очень широк — от управления безопасностью в микрорайонах и строительства теплоэффективных фасадов с окнами до зеленого проектирования и снабжения квартир умными счетчиками.

Проекты «Кортроса» находятся в разных климатических поясах, что требует учета специфики того или иного региона. Тепловые и электрические сети от большой нагрузки быстро изнашиваются, расходы на тепло бьют по расходам горожан. Полигоном для внедрения новых энергосберегающих технологий группы стал район Академический в Екатеринбурге. Не было никаких старых сетей, никаких планировочных ограничений, и инженеры нашей компании смогли «с нуля» создать систему, КПД которой летом достигает 70–80%, а зимой — 90%.

Главный секрет — в принципе когенерации: комбинированном производстве электрической и тепловой энергии. Тепло возникает как побочный продукт при выработке электричества. Добавим современные теплоизоляционные материалы, гибкую систему регулирования подачи тепла, проектирование зданий с пониженными энергетическими потребностями и получаем коммунальные сети XXI века — экономичные и безвредные для окружающей среды. Применяемые в районе Академический технологии позволяют снизить энергозатраты до 30%, что, как следствие, снижает нагрузку на семейный бюджет жителей за счет уменьшения стоимости коммунальных услуг.

Опираясь в своей деятельности на актуальные стандарты, застройщики стимулируют повышение наукоемкости всей отрасли, а применение зеленых технологий помогает сохранить окружающую среду. Все это делает облик российских городов более современным, а также обеспечивает устойчивое развитие и повышение качества городских территорий.



## «Девелоперы вынуждены будут применять высокие технологии»

генеральный директор и управляющий партнер

Cushman & Wakefield

Сергей Рябокобылко:

Мы наблюдаем стремительный процесс глобального «оцифровывания» всех секторов экономики, компании стремятся перейти от развития отдельных цифровых и интернет-стратегий к осознанию себя как интегрированных высокотехнологичных игроков. В секторе недвижимости именно проекты, готовые стать платформой для эффективного применения новых технологий, становятся самыми успешными. В текущий кризис большинство девелоперов старается экономить, что может привести к созданию морально устаревших объектов и медленной деградации отрасли в целом. Нежелание инвестировать в будущее и новые технологии привело в свое время советский строительный комплекс к феномену долгостроя и к сдаче проектов с недолками. Сегодня девелоперы, играющие в долгую, просто обязаны не делать «как все» и использовать прогрессивные технологические решения. Это позволит создать востребованный продукт на новом неизбежном цикле развития постиндустриальной экономики. Скорее всего, девелопмент пойдет по тому же пути, по которому пошло развитие электроники: параллельное развитие hardware (аппаратная часть или в случае девелопмента стены) и software (программное обеспечение или смысловая функция здания). Умные здания 2.0 не просто будут экономить энергию, но они будут способны трансформироваться в соответствии с требованиями социума.

### строительство в цифрах

**218** тыс.  
строительных  
организаций  
работает в стране, из них  
214 частных, подсчитал  
Росстат

**3,4** млн  
человек занято  
в строительстве, по  
данным Минстроя  
3,54 млрд кв. м — общая  
площадь жилищного  
фонда России

**84,2** млн  
кв. м — ввод жилья  
в прошлом году

**297,8**  
тыс. зданий  
введено в эксплуатацию  
в 2014 году

на **30%**  
позволяют  
ресурсосберегающие  
технологии  
снизить расходы  
по эксплуатации зданий



## «Несмотря на препоны, новые технологии проникают на рынок»

председатель совета  
директоров НДВ Групп

Александр Хрусталев:

Российская отрасль нуждается в развитии новых технологий. Рынок и запросы покупателей меняются, поэтому необходимо всегда быть в тренде и предлагать современное и актуальное жилье. К сожалению, строители возводят дома по нормам, принятым десятилетия назад, и это препятствует развитию рынка. Нет и единого регламента: строительные нормы и правила отличаются в зависимости от регионов.

Несмотря на препоны, новые технологии проникают на отечественный строительный рынок. Это наше будущее, от которого нельзя отказаться. Реализация новых идей позволяет решить целый спектр задач: от энергосберегающих систем до проектирования современных и качественных домов, строящихся в рекордные сроки. Все, что позволяет оптимизировать строительный процесс и сделать проживание более комфортным, надо рассматривать как благо. Хотя, конечно, нужно понимать, как в итоге преобразования скажутся на стоимости квадратного метра и примут ли итоговую цену конечные потребители...

Лично мы прорабатываем вопрос создания быстрозводимых домов. Надеюсь, что в текущем году сможем представить соответствующий проект, и тогда построить 17-этажную высотку удастся всего за 20 дней, а на весь цикл, с подключением коммуникации, отделкой и передачей жилья, планируется отвести не более 100 дней. Мы уверены, что можно строить быстро и качественно, и докажем это в режиме реального времени.

# анонс мероприятий Коммерсанта на 2016 год

16+

реклама

25 марта  
IV ежегодный  
бизнес-форум  
«Телеком-2016:  
Вызовы времени»

20 апреля  
IV ежегодный  
бизнес-форум  
«Девелопмент:  
точки  
изменений —  
2016»

18-21 мая  
«Коммерсантъ»  
на Санкт-  
Петербургском  
международном  
юридическом  
форуме

16-18 июня  
«Коммерсантъ»  
на Петербургском  
международном  
экономическом  
форуме

III ежегодная  
серия летних  
бизнес-бранчей  
для девелоперов

11 августа  
«Рынок жилой  
недвижимости  
Новой и Старой  
Москвы»

18 августа  
«Экономический  
потенциал рынка  
недвижимости  
Московской  
области»

25 августа  
«Развитие  
транспортной  
инфраструктуры  
Москвы»

4-6 октября  
«Коммерсантъ»  
на Экспо Реал —  
2016»  
Мюнхен, Германия

подробности на [kommersant.ru/events](http://kommersant.ru/events)

Благотворительный ЗАБЕГ в рамках международной выставки MIPIM 2016

# VTB Arena Open\*

При поддержке Правительства Москвы и Проекта «ВТБ Арена парк»



ПРАВИТЕЛЬСТВО  
МОСКВЫ



16 марта 2016 года в 16:00  
Набережная Круазетт г. Канны (Франция)

Дополнительная  
информация на сайте:

[vtb-arena.com](http://vtb-arena.com)



РОССИЯ  
СЕГОДНЯ



РОССИЯ  
СЕГОДНЯ





по всем вопросам  
обращайтесь  
к Полине Квар-Кузьминой  
p.kvar@kommersant.ru

## 2016

ФРАНЦИЯ  
КАНН  
ДВОРЕЦ ФЕСТИВАЛЕЙ

15–18 МАРТА

**15 МАРТА**  
**ЗАЛ RED ROOM\***  
**11:00–12:30**

Вход свободный  
для участников MIPIM 2016

### КОНФЕРЕНЦИЯ, ОТКРЫВАЮЩАЯ РОССИЙСКУЮ ДЕЛОВУЮ ПРОГРАММУ «РОССИЯ 2016: ИННОВАЦИОННЫЙ ВЕКТОР В РАЗВИТИИ ГОРОДОВ»

- Что составляет основные активы «умных городов»?
- Какое влияние на градостроительные планы оказывают технологические инновации в сфере развития инфраструктурных проектов?

- Как инновации способствуют сокращению издержек и повышению результативности глобальных проектов?

**15 МАРТА**  
**ЗАЛ VERRIERE**  
**CALIFORNIE\*\***  
**13:00–15:00**

Участие в мероприятии  
по предварительной  
регистрации

### КРУГЛЫЙ СТОЛ «РОССИЙСКИЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ 2016-2017: РЕГИОНАЛЬНЫЙ БУМ?»

- Финансирование проектов строительства в кризис. Влияние внешнеполитического фона на российский рынок недвижимости
- Комплексное освоение территорий продолжает набирать популярность. Какие возможности дают проекты девелоперам? В чем их привлекательность для иностранных инвесторов?

- Государство — бизнес-общество: взаимовыгодное сотрудничество в создании благоприятных условий проживания
- Правовое поле. Как изменилось российское законодательство в поддержку строителей?

14:00–15:00 Фуршет

**16 МАРТА**  
**АУДИТОРИЯ I**  
**12:30–13:30**

Вход свободный  
для участников MIPIM 2016

### КРУГЛЫЙ СТОЛ «ДЕВЕЛОПМЕНТ КОНЦА НЕФТЯНОЙ ЭПОХИ: ПРАВИЛА ЖИЗНИ В НОВОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ»

- Как девелоперы пристраиваются к новым реалиям, связанным со снижением потребительского спроса? Насколько строительная отрасль сможет «отвязаться» от конъюнктуры на мировом нефтяном рынке?
- Какие новые ниши готовы занять российские девелоперы в постсырьевой экономике?

- При каких условиях региональные рынки, где есть спрос на новое строительство, могут предложить «подушку безопасности» для игроков федерального уровня?
- Позволит ли строительство социальных и спортивных объектов девелоперам удержаться на плаву?

Среди приглашенных  
спикеров:



**Брайан  
Эванс**  
Gillespies



**Михаил  
Мень**  
Минстрой РФ



**Марат  
Хуснуллин**  
Правительство Москвы



**Сергей  
Черёмин**  
Правительство Москвы



**Сергей  
Кузнецов**  
Правительство Москвы



**Андрей  
Перегудов**  
«ВТБ Арена парк»



**Вениамин  
Голубицкий**  
«Кортрос»



**Сергей  
Рябокобылко**  
Cushman & Wakefield



**Доминик  
Фаш**  
РТФ



**Александр  
Хрусталев**  
НДВ Групп



**Сангит  
Рам**  
McKinsey & Company

**16 МАРТА**  
**НАБЕРЕЖНАЯ**  
**КРУАЗЕТТ**  
**16:00**

Вход свободный  
для участников MIPIM 2016

### VTB ARENA OPEN\*\*\* БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЙ МАРАФОН, СРЕДСТВА ОТ КОТОРОГО БУДУТ ИСПОЛЬЗОВАНЫ В ПОМОЩЬ ДЕТЯМ С ДЦП

Проводится совместно с фондом  
Гоши Куценко «Шаг вместе»

\* РЕД РУМ

\*\* ВЕРЬЕР КАЛИФОРНИ

\*\*\* «ВТБ АРЕНА ПАРК»