

ПОСТРЕЛИЗ

В Москве состоялась V ежегодная конференция «2017: Девелопмент полного метра»

Москва, 26 апреля. В конференции «2017: Девелопмент полного метра», организованной ИД «Коммерсантъ», приняли участие представители органов исполнительной власти, девелоперы, юристы и представители банков. Конференция состояла из трех сессий, в рамках которых участники обсудили актуальные вопросы комплексного освоения территорий, развития подмосковных городов, инвестиционные перспективы коммерческой недвижимости.

Модераторами мероприятия выступили **Андрей Воскресенский**, главный редактор, «Коммерсантъ-Дом», и **Халиль Аминов**, редактор, ИД «Коммерсантъ».

Министр строительства и ЖКХ **Михаил Мень** сообщил, что Минстрой прорабатывает возможность поэтапного перехода на строительство жилья только с отделкой. «Мы сейчас рассматриваем возможность — посмотрим, когда это возможно будет сделать,— поэтапного перехода на строительство жилья только с отделкой. И движемся в эту сторону. Сроки пока называть не буду»,— сказал министр.

Также Михаил Мень отметил, что более 83,5 млн кв. м недвижимости потенциально можно построить в регионах на участках бывших промышленных зон: «Меры правительства позволили выявить 1,137 тыс. таких земельных участков площадью 238,2 тыс. га».

Александр Плутник, генеральный директор, АИЖК, огласил: «Большая экспертная работа была проведена в разработке стандартов каждой улицы, общественных зон, деловых зон. В прошлом году АИЖК начало заниматься новой темой, темой городского развития. Стандарты эти предполагают комплексное развитие застроенных территорий, комплексное развитие новых территорий, и они описывают те черты и положения, которым должны соответствовать проекты, которые будут реализовываться в разных городах России».

«Возможностей для нового девелопмента на территории Москвы в пределах МКАД становится все больше и больше с каждым днем,— предполагает **Константин Тимофеев**, председатель комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства, глава «Москомстройинвест».— Резервы сейчас на территории Москвы — это промышленно-коммунальные либо производственные территории».

О благоустройстве Новой Москвы рассказал **Владимир Жидкин**, руководитель департамента развития новых территорий города Москвы. «За пять лет мы создали 100 тыс. рабочих мест — это больше, чем за весь предыдущий период всей Новой Москвы, за предыдущие столетия».

«В Москве комплексное освоение возможно в основном за счет промзон. По нашим подсчетам этих промзон порядка 17% в границах Старой Москвы,— поделился **Анатолий Францев**, президент, ГК «ИНГРАД».— В плане выгоды мы видим возможность снижения стоимости затрат. То есть снижение себестоимости присвоения такого рода территорий, а также так называемой возможности масштабирования. Если говорить про наш опыт, то на сегодняшний день в Московской области мы участвуем в организации комплексной застройки — Новое Пушкино и Новое Медведково. В Новом Пушкино — 1 млн 600 тыс. кв. м, в Новом Медведково — 880 тыс. кв. м».

Владимир Воронин, президент, ФСК «Лидер», согласен с тем, что «будущее за комплексным городом. Именно территории промзон из-за своего размера дают возможность девелоперам развиваться в сторону комплексного освоения. В рамках Старой Москвы должны быть рабочие места, соответствующие не промзонам, а чему-то офисному, торговому. А в рамках Новой Москвы выносятся все заводы и производственные рабочие места».

«Важным развитием девелопмента, жилищного строительства, развития городов является редевелопмент,— считает **Даниил Селедчик**, генеральный директор, «Эталон-Инвест».— И редевелопмент — это такая точка роста, в первую очередь для Москвы, где очень много промышленных зон, где город бурно развивался за последние 50 лет».

Вениамин Голубицкий, президент, ГК «КОПРОС», обратил внимание участников, что «мы уже переходим к совершенно другому этапу комплексного освоения. Если раньше говорили о пространствах —

это и зеленые зоны, социальная инфраструктура, дорожная инфраструктура, это то, что касается открытых общественных пространств. То сейчас это уже среда здания, подъезда. И здесь речь должна идти о бесперебойном ресурсном обеспечении, об управлении безопасностью, освещением и так далее».

«Когда мы говорим о том, что все хотят работать и жить рядом, неправильно говорить, что прямо в одном доме ты и работаешь, и живешь,— считает **Николай Казанский**, управляющий партнер, Colliers International.— Нужно создавать прежде всего базисные рабочие места — это то место, где выработка на человека выше среднего по региону. Таким образом, такое рабочее место стимулирует развитие не только жилой недвижимости рядом, но и сервисной, и торговой, и так далее. Но удобно ли каждый раз покупать квартиру, если ты меняешь работу? Наверное, не совсем. То есть здесь должна развиваться тема арендного жилья».

Во второй сессии «2017: Девелопмент полного метра» участники коснулись вопроса рынка недвижимости Москвы и Подмосковья. **Никита Стасишин**, заместитель министра по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству РФ, рассказал о возможностях развития Московской области как части всей столичной агломерации: «Как только у нас что-то случится со спросом, либо как только у нас в Москве изменится что-то с ценовой политикой стоимости квадратного метра, те колоссальные объемы строящегося жилья в Московской области могут стать под угрозу в части реализации. Это мы сейчас видим, и это, на наш взгляд, достаточно тревожно».

«В то же время для Московской области жилищное строительство в настоящий момент приоритетом как таковым не является,— продекларировала **Александра Кузьмина**, первый заместитель начальника главного управления архитектуры и градостроительства Московской области.— Наш приоритет — это развитие рабочих мест, развитие инженерно-транспортной инфраструктуры, сохранение того наследия, которое есть у нас».

Андрей Куприянов, заместитель министра строительного комплекса Московской области отметил: «23% областных компаний строят около 70% жилья. Московская область продолжает оставаться одним из лидеров жилищного строительства. В прошлом году мы ввели 8,8 млн кв. м. То есть чуть больше 11% от общего объема ввода по стране. Но при этом мы значительно увеличили объемы ввода нежилых помещений».

«С Москвой конкурировать сложно,— поделился **Радий Хабиров**, глава городского округа Красногорск Московской области.— Однако надо строить нормальные дома, и людей переселять в комфортные условия. Люди настолько устали от того, что, подчёркиваю, были не продуманы предыдущие решения. И вот если говорить о развитии строительства, да, безусловно, оно идет».

При каких обстоятельствах девелопер должен создавать рабочие места рассказал **Павел Брызгалов**, директор по стратегическому развитию, ФСК «Лидер». «Должно сначала появиться производство, потом уже сети, дороги и всё остальное, должно появиться жильё. Точно так же после того, как появится жильё, должны появиться рекреационные объекты, где эти люди будут отдыхать. Если мы хотим всё вместе и сразу, то, к сожалению, ни один девелопер, даже какой-нибудь очень большой с очень большими олигархическими деньгами такую задачу выполнить в одно лицо не сможет. Нужна обязательно мощная государственная поддержка и партнёрство».

Артур Григорян, генеральный директор, «KASKAD Недвижимость», отметил, что рынок Подмосковья уже третий год имеет постоянно падающий спрос и постоянно растущие предложения. «На сегодняшний день мы закончили 2016 год с разницей 50%. Я не могу сказать, что разница между Москвой и областью колоссальная, потому что минимальный юнит в Москве и минимальный юнит в области — 20–30% разница. Это достаточно небольшая разница. Москва начала оттягивать себе спрос обратно».

Также в конференции приняли участие: **Александр Ермоленко**, к.ю.н, партнер, «ФБК Право», **Сергей Матюхин**, генеральный директор, KR Properties, **Андрей Колокольников**, исполнительный директор, Morgan Stanley, **Евгений Семёнов**, региональный директор, руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций, компания JLL, **Сергей Владимиров**, инвестиционный директор, AVICA, **Егор Храмов**, член совета директоров, группа компаний «Основа», **Анжелика Иманова**, заместитель генерального директора, «Российский аукционный дом».

Партнерами конференции «2017: Девелопмент полного метра», организованной издательским домом «Коммерсантъ» 26 апреля, выступили ГК «ИНГРАД», «Эталон-Инвест», ГК «КОРТРОС», ФСК «Лидер», «KASKAD Недвижимость», ГК «Пионер», Colliers International.