



«Коммерсантъ» осваивает новые территории в масштабе российского девелопмента

Участники рынка недвижимости обсудили возможности российского рынка и определили главные тренды развития городских пространств. Ключевая дискуссия в рамках ExpoReal 2016, основными темами которой стали комплексное освоение территорий и развитие российского девелопмента, была организована ИД «Коммерсантъ» при поддержке Министерства строительства и ЖКХ РФ и правительства Москвы.

В начале октября в столице Баварии Мюнхене состоялся ежегодный международный инвестиционный форум ExpoReal 2016. Это мероприятие традиционно является одним из знаковых событий для международного рынка недвижимости. Именно здесь обсуждаются самые актуальные темы, проходят самые оживленные дискуссии, налаживаются трансграничные деловые контакты и заключается миллионные сделки.

ИД «Коммерсантъ» в рамках ExpoReal 2016 при поддержке Министерства строительства РФ и правительства Москвы провел круглый стол **«Комплексное освоение территорий. Масштабы российского девелопмента»**. В ходе мероприятия участники рынка недвижимости обсудили потенциал рынка и определили главные тренды в освоении территорий и благоустройства городской среды. Среди спикеров выступили **Михаил Мень**, министр строительства и ЖКХ РФ; **Уве Альбрехт**, заместитель мэра г. Лейпцига по экономическим вопросам и занятости; **Татьяна Тихонова**, генеральный директор «РГ-Девелопмент»; **Александр Хрусталеv**, председатель совета директоров «НДВ-Групп»; **Роман Сычев**, генеральный директор Tekta Group; **Сергей Рябокобылко**, партнер, управляющий директор Cushman & Wakefield; **Ольга Архангельская**, партнер, руководитель группы по оказанию услуг компаниям секторов недвижимости, транспорта, инфраструктуры и государственным компаниям в СНГ компании EY, и другие ключевые эксперты рынка недвижимости.

В ходе оживленной дискуссии **Михаил Мень**, глава Минстроя РФ, отметил, что планируется осуществить ряд мер в целях поддержки игроков рынка, ведущих реализацию проектов комплексного развития территорий. На развитие инфраструктуры в данных объектах планируется ежегодно выделять 20 млрд руб. Как отметил Михаил Мень, эти средства позволят поддерживать до 25–30 проектов комплексного освоения территорий, что может дать дополнительный прирост в размере 5 млн кв. м жилья в год. Сейчас в Московской области строят 625 девелоперских компаний, и ряд планируемых государством мер призваны упорядочить их деятельность и привести к единым стандартам качества в рамках комплексного освоения территории, отметил министр.

Далее своими мыслями по поводу комплексного освоения территории поделилась **Екатерина Храмова**, заместитель председателя Москомстройинвеста: «Сегодня для развития Москвы важно, чтобы территории, где создаются жилые районы, осваивались комплексно.



Поэтому правительство города стремится к тому, чтобы девелоперы строили не только жилую недвижимость, но и всю необходимую социальную, торговую, спортивную и другую инфраструктуру».

Татьяна Тихонова, генеральный директор «РГ-Девелопмент», предлагает активнее осваивать промзоны. «В то же время промзоны, которые невозможно использовать по назначению, являются источником социального напряжения и портят лицо города, — говорит Татьяна. — Такие площадки нужно передавать девелоперам. Освоение территорий не работающих по профилю предприятий позволит решить транспортные проблемы, построить новые жилые, деловые, культурные объекты, создать новые зоны отдыха, сделать ткань города намного более интересной и разнообразной. По этому пути идут почти все мировые столицы, и Москва — одна из них».

А вот **Ольга Архангельская** из компании EY призывает всех девелоперов быть креативнее и активно внедрять лучший международный опыт: «Элементы удобной городской среды становятся еще важнее сейчас, в условиях ужесточения конкуренции, заставляя девелоперов искать новые креативные и разнообразные форматы использования недвижимости и территорий. Чтобы избежать прошлых ошибок, девелоперам необходимо изучать успешный международный опыт, перенимать его с учетом местных особенностей и, конечно, применять здравый смысл в планировании».

Александр Хрусталеv утверждает, что не все девелоперы одинаковые. «По-настоящему качественную среду, несмотря на сложившуюся тенденцию в этом направлении, создают не все девелоперы. До сих пор можно встретить все тот же “голый метр”, но с некоторым “апгрейдом”. Например, с улучшенным зонированием территории и ее благоустройством. Сейчас, к сожалению, не всегда удается все тщательно продумать. Зачастую происходит так, что у девелопера изначально есть участок, а уже потом начинается разработка самого проекта. Прошлых ошибок в создании таких проектов по-прежнему избежать не удастся, поэтому можно и нужно использовать зарубежный опыт в области строительства», — говорит Александр.

Роман Сычев, генеральный директор ТЕКТА GROUP, обращает особое внимание на расширение возможностей для девелоперов при комплексном освоении территории и предостерегает от серьезных ошибок: «При грамотном подходе к реализации таких масштабных планов для девелоперов открываются широкие возможности для воплощения самых современных архитектурных и дизайнерских решений, создания разнообразной инфраструктуры. Основная ошибка при реализации комплексных проектов — это отсутствие их интеграции в жизнь окружающих территорий. Этого надо избегать и добиваться безопасности и комфорта не за счет дополнительных барьеров, а за счет распространения нового качества жизни».

И в завершение хочется добавить несколько слов об идеальном городе. «Современный город — это не просто совокупность жилых кварталов, офисов, торговых центров и транспортных коридоров. Городская среда формирует функционально и эмоционально наполненную жизнь горожан. Комплексный подход к развитию городских территорий позволяет не только создать современную, качественную, комфортную среду для бизнеса и проживания, но и обеспечить будущие поколения всем необходимым», — утверждает **Сергей Рябокобылко**, партнер, управляющий директор, Cushman & Wakefield. И с ним нельзя не согласиться!