

«В идеале девелопер хотел бы строить только дома, продавать их, иметь прибыль и больше ничем не заниматься»



23 апреля состоялся ежегодный мультимедийный бизнес-форум «Девелопмент 2014: точки роста». В этом году ИД «Коммерсантъ» проводил его в партнерстве с Центром международной торговли и при экспертной поддержке ГУП НИИПИ Генплана Москвы.

Участники форума – важнейшие игроки на рынке недвижимости, чиновники и девелоперы – обсудили перспективы современного градостроительства в России и городской инфраструктуры:

Комментируя современную ситуацию на рынке недвижимости России, **Михаил Мень**, министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, отметил: *«Основные вызовы, которые мы видим: бюрократизированность и отсутствие свободных площадок под застройку жилья»*. Подчеркивая важность развития рынка ипотечного кредитования, **г-н Мень** указал на существенный рост потребительской заинтересованности: *«Произошел хороший рывок по ипотеке. В прошлом году было реализовано примерно 800 тыс. ипотечных кредитов на 1,354 трлн рублей»*.

Обращаясь к участникам, **Марат Хуснуллин**, заместитель мэра Москвы в правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства, отметил, что одна из главных задач градостроителей - смещение деловой активности Москвы из центра к окраинам. *«За прошлый год 1,300 млн квадратных метров недвижимости было построено на территории промышленных зон»*, - сказал он.

Генеральный директор МИЦ – Девелопмент **Сергей Хорошков**, главный архитектор Московской области **Алексей Воронцов** и глава департамента по развитию новых территорий Москвы **Владимир Жидкин** поделились своим мнением о том, как должно происходить экономическое, инвестиционное и социальное развитие Московской области и Новой Москвы.

«В идеале девелопер хотел бы строить только дома, продавать их, иметь прибыль и больше ничем не заниматься. Вынужденная вещь – решение вопросов коммуникаций. Когда мы говорим о дорогах не внутри проекта, а о дорогах, которые связывают микрорайоны между собой – это серьезные вложения, которые девелоперы не всегда могут себе позволить. Но не развивать транспортную инфраструктуру мы тоже не можем, особенно когда говорим о развитии территорий за МКАДом», - отметил **Сергей Хорошков**.

Говоря об основных проблемах эстетики новых домов, **Алексей Воронцов**, главный архитектор Московской области призвал девелоперов: *«Девелоперская проблема: все начинают экономить на самом главном – на труде проектировщиков. Привлеките независимое проектное бюро с историей и интересными проектами»*.

О стратегии развития Московского транспортного узла, точках роста и вариантах решения актуальных проблем говорили Игорь Бахирев, руководитель научно-проектного объединения транспорта и дорог ГУП НИИПИ Генплана Москвы; Сергей Костин, заместитель председателя

Москомархитектуры; Фади Джабри, партнер японского архитектурного бюро Nikken Sekkei; Карима Нигматулина, и. о. директора института, ГУП «Научно-Исследовательский и Проектный Институт Генерального Плана Города Москвы»; Александр Климчук, президент вертолетной компании «Аэросоюз».

Удаленно в дискуссии участвовали Жан-Луи Трюэль, вице-президент французской ассоциации экономистов «Кружок Кондратьева» (Париж) и Джефри Тамплин, директор, консультант по транспорту, Nelson Nygaard Consultants Associates (Сан-Франциско).

*«Сегодня не все обладают автомобилями, но у всех определенно есть гаджеты, айфоны, которые многим заменяют не только компьютер, но и полностью рабочий стол и рабочее место. Инженеры с недавнего времени начали осознавать, какое пространство на улицах города занимают машины. Большие, громоздкие. Так будущее не столько за маленькими автомобилями, сколько за маленькими персональными компьютерами; за дигитализацией. Улицы должны быть доступны для пешеходов и пешеходных прогулок, а не для машин», - отметил **Джефри Тамлин**.*

В секции посвященной управлению спортивными объектами после международных мероприятий приняли участие Сергей Кузнецов, главный архитектор Москвы, Рикардо Бофилл, архитектор, Сергей Прилипко, директор департамента московских проектов ОПИН, Александр Жирков, заместитель председателя совета директоров ОАО «ФК «Спартак-Москва» и Роман Ротенберг.

Председатель совета директоров Arena Events **Роман Ротенберг** поделился мнением об эксплуатации спортивных объектов: *«Чтобы сделать олимпийские объекты экономически выгодными после мероприятий - важно сделать их точками притяжения. Барселона хороший пример того, как город начал развиваться после Олимпийских игр. Главным вопросом стало будущее объектов в центре города. В Барселоне некоторые стадионы стали коммерческими центрами, но это слабая точка притяжения. "Олимпийское кольцо" в центре города превратили в парк, его же сдают как площадку под концерты - это более успешный пример. Необходимо развивать спортивные объекты в слиянии с урбанистической структурой, а также с учетом социально-экономических особенностей - рабочие места, транспортные условия, экологию. Был и другой объект в Барселоне - олимпийская деревня. Город грязный и слабый. Но его развивали. Квартиры и офисы сразу после Олимпиады продали с впечатляющей скоростью. Важно и сдавать эти объекты именно как часть города. Даже гринзоны необходимо соединять с урбанистическим центром».*

Александр Жирков в ходе обсуждения темы экономики спортивных сооружений рассказал об объеме кап затрат на строительство стадиона «Спартак», которые составляют около полумиллиарда долларов, при этом сто процентов из которых - частные инвестиции: *«Согласно законодательству, при вводе стадиона в эксплуатацию возникает налог на имущество и землю, что в себестоимости эксплуатации составляет 42 процента затрат. Если мы хотим развивать спортивную инфраструктуру и привлекать туда инвестиции, налоговую ставку необходимо снизить».*

С уважением,

Полина Квар-Кузьмина

Продюсер отдела бизнес-форумов ИД «Коммерсантъ»

p.kvar@kommersant.ru