

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Понаехавшие на MIPIM

На прошлой неделе во французском Канне прошла ежегодная выставка MIPIM — ключевое событие на мировом рынке недвижимости. Россия участвует в ней уже более десяти лет, причем с переменным успехом. О том, что представили в Канне россияне на этот раз и каков инвестиционный потенциал отечественного девелопмента, рассуждает обозреватель «Ъ-Дома» **Халиль Аминов**.

— выставки —

Как это бывает

«MIPIM уже не тот», — каждый год твердят участники этой международной выставки недвижимости. Но всякий раз на Лазурный берег приезжают участники российского рынка девелопмента.

Все репортажи моих коллег из Канна на этот раз оказались ожидаемо скучны и однотипны. Одни скрупулезно — как это только возможно — подсчитывали количество участников из России, другие — количество съеденных московскими девелоперами и консультантами устриц и выпитого вина, вкрапляя в свои репортажи комментарии участников мероприятия. Только какое это имеет отношение к самой выставке? Статистика прибывающих на MIPIM должна волновать оператора выставки Reed Midem и каннских рестораторов: это им надо подсчитывать вполне явные бенефиты. Для самих же участников скрытая выгода от выставки всегда состояла в налаживании связей с потенциальными инвесторами и партнерами из-за рубежа. В конце концов, московские власти в бытность мэра Юрия Лужкова и главы городского стройкомплекса Владимира Ресина приняли решение открыть дорогу на MIPIM девелоперам, строящим в российской столице, ради новых контактов и инвестиций.

Какая в этом польза

Если рассматривать каннскую выставку с этой точки зрения, то прошедший недавно MIPIM действительно уже не тот: из деловой програм-

мы российской делегации запомнилось всего несколько моментов, имеющих практическое значение. Первое — подписание соглашения о партнерстве между группой компаний «Пионер» и британской Brookes Education Group, развивающей сеть частных школ в различных странах, включая Англию, Канаду и Южную Корею. Эта компания будет управлять частной школой, которую «Пионер» за \$35 млн строит в рамках проекта жилого квартала «LIFE-Ботанический сад» на северо-востоке Москвы. Подписание проходило на стенде столичного правительства и при поддержке городских властей. Это неслучайно: чиновники, все время заявляя, что ни одно крупное строительство в Москве невозможно без создания социальной инфраструктуры, отдают себе отчет в том, что затраты на такие объекты практически не окупаются. Поэтому любая попытка девелопера капитализировать «социалку» воспринимается теми же чиновниками, как возможность продемонстрировать коллаборацию между властью и бизнесом в допустимых дозах.

Но как выяснилось на круглом столе, который прошел там же, на стенде московского правительства, сразу после подписания соглашения, девелоперы и инвесторы широкого профиля, напротив, ищут бизнес-модели, позволяющие оптимально зарабатывать на социальной инфраструктуре. «Сейчас есть спрос со стороны инвесторов не только на дошкольные учреждения и школы, но и объекты здравоохранения и дома престарелых», — отметила партнер EY Ольга Архангельская. «Еще пару лет назад во время вы-



Российские участники выставки предпочли обсуждать внутренние, а не мировые проблемы

ставки мы говорили о том, как девелоперский рынок переживает очередной кризис, — вспоминает старший вице-президент ВТБ, руководитель проекта «ВТБ Арена Парк» Андрей Перегудов, — а сейчас мы уже говорим об инвестициях в социальные проекты». Выходит, MIPIM действительно уже не тот, соглашается он. По крайней мере для российских участников.

Без трофеев

Но MIPIM уже не тот еще и потому, что российская делегация больше не включает с иностранными партнерами меморандумы о намерениях совместно инвестировать миллиарды долларов в девелоперские проекты в России. И уже никто: ни журналисты, ни сами девелоперы — не подсчитывает трофеи MIPIM, как это было раньше. Не исключено, что в «тучные» времена российского девелопера владельцы и менеджеры ком-

паний могли заниматься приписками, сообщая прессе о намерениях заключить партнерства с крупными инвестиционными фондами или институциональными инвесторами. По крайней мере большинство этих планов так и не было реализовано. Возможно, помешал кризис образца 2008–2009 годов, а затем всевозможные политические коллизии, помешавшие западным инвесторам вкладывать средства в ту же московскую недвижимость, которая сулила баснословную доходность.

«Надо понимать, что, когда были введены санкции, инвесторы к Москве относились настороженно, и мы сократили свое присутствие (на MIPIM — „Ъ“). Но в этом году мы совершенно четко видим, что интерес к России, к Москве снова усилился», — заявил журналистам в этот раз на стенде московского правительства вице-мэр столицы и глава городского стройкомплекса Марат Хуснуллин.

Но опять-таки практический момент: в текущем году в рамках MIPIM кроме уже упомянутого соглаше-

ния между «Пионером» и Brookes Education Group было анонсировано еще одно партнерство российской компании с западным контрагентом. Речь идет о компании «Регионы-Энтертейнмент» (входит в ГК «Регионы»), объявившей в Канне о подписании лицензионного соглашения об открытии первой в России бренд-зоны Hello Kitty. Она откроется в строящемся в Нагатинской пойме на юге Москвы тематическом парке «Остров мечты». Ну, пока большинство иностранцев, приходящих в московский павильон, — это те, кто занимается предоставлением услуг, то есть архитекторы, консультанты, представители инженеринговых компаний. Реальных инвесторов не очень много, — поделилась с «РИА Новости» своими наблюдениями гендиректор Blackwood Мария Котова.

Свой космос

Большинство западных инвесторов еще пару лет назад начали пересматривать свое отношение к России ввиду сложившейся политической

конъюнктуры, объясняет исполнительный директор Morgan Stanley Андрей Колокольников. Это очевидный тезис: за полтора года многие зарубежные инвесторы предпочли распродать свои активы в недвижимости в Москве и Санкт-Петербурге. Но есть и неочевидное: крупные институциональные фонды не только не собираются покидать российский рынок, но и не исключают новые приобретения. Эта мысль прозвучала во время своеобразного роуд-шоу почти достроенного отеля уровня «пять звезд» во Владивостоке (гостиницу планировалось запустить к саммиту АТЭС, проходившему осенью 2012 года: сейчас владелец объекта краевая администрация намерена продать недвижимость посредством Российского аукционного дома).

Постепенное возвращение российских девелоперов на международный рынок могло бы стать одной из важных тем прошедшего MIPIM. Но участники выставки из Москвы предпочли сосредоточиться на обсуждении внутренних проблем, например на формировании комфортной городской среды. Эта тема активно эксплуатируется на всевозможных конференциях, проходящих в Москве, но почему-то Reed Midem одобрил эту повестку для открывающей конференции московской делегации MIPIM. Безусловно, вопрос создания комфортной среды в российских городах требует обсуждения на международных площадках и каннская выставка — один из способов изучить лучшие практики европейских городов. Но в этот раз на той же самой открывающей конференции те же самые спикеры, что и на московских конференциях, в очередной раз высказались в пользу создания той самой комфортной среды, в которой нуждается каждый российский город. Зачем ради этого следовало ехать в Канн? И почему статус международной выставки усилиями московской стороны был снижен до уровня местных мероприятий. И в самом деле MIPIM уже не тот. Но эта выставка пережила разные времена, и она как та пелевинская бабочка: пока она может летать, совершенно не важно, насколько изношены ее крылья.

Пространство с роскошным флёром

Правильный выбор освещения способен наполнить пространство роскошным флёром, придать изящества, подчеркнуть исключительность и статусность места. Искрящиеся блики золоченого стекла и матовое совершенство цветочной формы — люстра тончайшей ручной работы, мастерски добавляет изысканности любому интерьеру и демонстрирует безупречный вкус.

Без сомнения, авторские лобби от международного дизайнерского бюро AEDAS в комплексе элитных особняков «Полянка/44» достойны чарующего и легкого света от Lasvit — авторитетной чешской компании, которая предлагает эксклюзивные световые решения для самых фешенебельных зданий в мире. Работы мастеров компании можно увидеть в главном небоскребе Нью-Йорка Sky New York, в одном из самых дорогих отелей мира The Peninsula Paris в Париже, а также в частных резиденциях Laoximen Residences Shanghai и Wealine Clubhouse Shanghai. Для создания эксклюзивных световых решений

в проекте «Полянка/44» дизайнеры Lasvit решили использовать богемское стекло, которое выдувается вручную.

Стекло — ремесло — одно из самых респектабельных и старейших в Европе. Прославленными мастерами, выдувавшими необычайно прозрачное, искрящееся и переливающееся на свету стекло, являлись ремесленники из чешской области Богемии. Технология была столь необычна, что и по сей день, спустя восемь веков, она хранится под строгим секретом, а производств, равных по качеству и изяществу, в мире нет. Богемское

стекло считается роскошью и показателем хорошего вкуса владельца.

Лейтмотивом для создания оригинальных световых инсталляций послужили названия особняков. Каждое строение «Полянки/44» имеет собственное наименование: исторические особняки носят названия пряностей, современные — цветов. Люстры здесь представляют собой настоящий арт-объект, достойный отдельного внимания. Они подчеркивают индивидуальный интерьер холла. Например, для люстр особняка «Орхидея» используются вертикальные конструкции из тонкого стекла, основным креплением для которых являются стальные нити. Такая композиция создает впечатление воздушности и дарит посетителям ощущение свободы и легкости.

В историческом особняке «Мускат» люстры получили название «чайный сад». Здесь дизайнеры решили использовать концепцию «танцующие листья», которая применяется для освещения лобби фешенебельного отеля в Париже The Peninsula Paris. В «Мускате» люстры исполнены в виде изящной ветки чайного дерева, усыпанной разноцветными листьями из тонкого стекла. Авторы световой инсталляции считают, что название композиции вызовет у посетителей приятные и спокойные эмоции, которые помогут им наполниться энергией и вдохновением для нового дня.



Лобби современного особняка «Камелия» в комплексе элитных особняков «Полянка/44»



Лобби современного особняка «Лотос» в комплексе элитных особняков «Полянка/44»

Входную зону особняка «Мускат» освещает люстра дизайнера Маурицио Галанте. Мастер использовал интересный прием — трансформацию элегантной ткани плиссе в стекло. Инсталляция представляет собой настоящий световой лабиринт, где свет играет и переливается.

нами которых названы особняки. Изящные изгибы каждой детали создают единую, лаконичную и завершенную композицию, которая создает впечатление совершенства.

polyanka44.com



ТОП-5 ДЕВЕЛОПЕРОВ МОСКВЫ



Лобби исторического особняка «Мускат» в комплексе элитных особняков «Полянка/44»