

ДОМ форум

Выставка достижений девелоперов

Во французском Канне в марте традиционно прошла международная выставка недвижимости MIPIM. Когда-то эта была ярмарка достижений девелоперов. Теперь это площадка, где бизнесмены общаются с чиновниками. Кстати, сначала такой формат стихийно возник на стендах российских участников.

— выставка —

Канн в этом году встретил участников MIPIM перекопанными улицами, закрытыми участками на знаменитой набережной Круазетт, где проходит реконструкция. Даже местная достопримечательность площадь с платанами у Дворца кинофестивалей, где местные пенсионеры традиционно играют в петанк, оказалась в траншеях. Определенно это вызывает некоторые сложности для небольшого города, зажатого между холмистым районом Californie Pezou и прибрежным Le Suquet. Но членам московской делегации такая ситуация не показалась чем-то из ряда вон выходящим: жители российской столицы все же привычны к таким раскопкам в рамках городской программы «Моя улица». Кстати, некоторые участники из Москвы, неудачно пройдясь на досуге по улице Антиб, поминали недобрым словом каннский вариант «Моей улицы». Впрочем, гулять по каннским улочкам было некогда — по крайней мере участникам павильона правительства Москвы, где в нынешнем году было неожиданно оживленно.



Парк «Зарядье», открытый у Кремля, получил специальный приз жюри MIPIM Award

Из прошлого года

Активность, которая наблюдалась в московском павильоне в нынешнем году, действительно оказалась неожиданной, учитывая, например, прошлогодний опыт. Тогда деловая программа менялась на ходу, потому что кроме главного архитектора столицы Сергея Кузнецова в Канн, вопреки обыкновению, не приехал представительный состав чиновников города. Объяснение этому было простое, хотя и не афишировалось: многие чиновники остались дома, потому что в те дни, когда в Канне открывалась очередная выставка MIPIM, в России готовились к президентским выборам. Кстати, в прошлом году представителем REEDMIDEM — это оператор выставки — даже не удивились, что на стенде Москвы было так тихо.

Московские девелоперы привыкли приезжать в Канн для общения с чиновниками — так сложилось еще лет 15 назад, когда тогдашний глава столичного стройкомплекса Владимир Ресин устраивал встречи и выездные совещания с застройщиками. Но увидев в прошлом году в павильоне российской столицы только иностранных посетителей, бизнесмены разворачивались и сразу направлялись к выходу. Хотя раде справедливости надо отметить, что такая же идея была и на стенде Санкт-Петербурга.

А между тем участники MIPIM из других стран в прошлом году охотно приходили в ту часть Дворца кинофестивалей, где разместилась московская делегация. В 2018-м Россия принимала игроков и болельщиков чемпионата мира по футболу. Многих гостей интересовало, как Москва смогла так быстро обновить спортивную инфраструктуру. Господин Кузнецов подробно рассказывал, как шла реконструкция арены «Лужников», став-

шая наряду с Никольской улицей одним из символов прошедшего мирового первенства. В этом году оживление вызвали другие события и другой объект.

«Зарядье» показали в Канне

Власти Москвы номинировали в текущем году на премию на лучший девелоперский проект, который учреждается организатором MIPIM, один из культовых объектов сегодняшней Москвы — парк «Зарядье», возникший на месте снесенной гостиницы «Россия» в пешей доступности от Кремля. По правилам победителей определяет народное голосование: каждый участник MIPIM может проголосовать единожды за один проект. Российская столица продвигала своего

претендента на премию масштабно. Из Москвы прибыла «тяжелая артиллерия» — солисты и хор «Геликон-опера», которые дали концерт для всех участников MIPIM в кинозале, где, кстати, во время кинофестиваля жюри просматривает конкурсные ленты. Такая поддержка помогла: парк «Зарядье» получил специальный приз профессионального жюри MIPIM Award. Учитывая, что на строительство парка были брошены лучшие силы московского стройкомплекса, вполне объяснима была радость вице-мэра Москвы Марата Хуснуллина, который получал премию.

Генподрядчиком строительства парка в Зарядье стал принадлежащий мэрии Москвы «Мосинжпроект». В нынешнем году во всех своих выступлениях на MIPIM вице-мэр несколько раз упомянул эту компания — сначала как застройщика самой вы-

сокой башни, которая возводится в деловом центре «Москва-Сити», второй раз — как о едином исполнителе проекта по созданию в российской столице нового транспортного кольца. Это действительно может стать мегапроектом: новое кольцо общей протяженностью 130 км будет состоять из четырех магистралей — Северо-Восточной, Северо-Западной, Юго-Восточной хорд и Южной рокады.

Присутствие вице-мэра в павильоне Москвы вызвало ажиотаж у крупных застройщиков: сюда приехали и основной акционер группы ПИК Сергей Гордеев, и один из совладельцев Capital Group Павел Те, и собственник концерн «Монарх» Сергей Амбарцумян. Их компании оказались главными экспонентами московского павильона: на своих стендах они демонстрировали свои новые жилые проекты. Это вызвало некое удивление у некоторых участников. «Кому они решили показывать свои жилые комплексы, если на этой выставке нет потенциальных покупателей, а городские власти и так знают, какие объекты в Москве строят крупные застройщики?» — удивлялся один из бизнесменов в кулуарах MIPIM. Этот риторический вопрос возникает почти ежегодно. Но привозить на выставку в Канн макеты своих комплексов давно стало классикой жанра.

От поколения к поколению

Почти каждый раз возникает еще один вопрос: для чего на MIPIM приезжают профильные журналисты? Очевидный ответ: за новостями. Если в прошлом году по объективным причинам в павильоне Москвы и на стенде Санкт-Петербурга днем с огнем нельзя было найти ньюсмейкеров, то в нынешнем году информационная повестка оказалась достаточно насыщенной. Одна из главных до-

стей — запуск в Москве масштабной программы реновации объектов здравоохранения. Об этом в первый же день работы MIPIM объявила вице-мэр столицы по вопросам социального развития Анастасия Ракова.

В рамках этого проекта планируются строительство и реновация медицинских объектов общей площадью 1 млн кв. м. По словам Анастасии Раковой, будут возведены новый корпус для онкологической клиники имени Логанова, две инфекционные клиники, крупный медицинский центр общей площадью 150 тыс. кв. м в Коммунарке в Новой Москве. Эти объекты планируется построить за счет средств бюджета Москвы. Вице-мэр уточнила, что модернизация объектов здравоохранения будет интегрирована в программу реновации жилья: в рамках формирования новых жилых комплексов планируется строительство современных больниц. В возведении новых объектов также будет участвовать стройкомплекс города, который и возглавляет Марат Хуснуллин.

Позже выяснилось, что госпожа Ракова неслучайно приехала на выставку. Одной из ее целей было изучение опыта работы геронтологических центров во Франции. Кстати, в ближайшее время московская мэрия может запустить проект создания в городе сети геронтологических центров. Не исключено, что это станет частью программы реновации объектов здравоохранения. Сейчас этот вопрос становится актуальным: как прогнозируют чиновники, в ближайшие годы число пожилых людей в столице может вырасти на 500 тыс. человек. Именно такой обмен опытом изначально и предполагал MIPIM. Это тоже классика жанра, которая отлично характеризует каннскую выставку.

Халиль Аминов, Канн

ХРОНИКИ MIPIM

- Около 10 тыс. человек посетили павильон Москвы на выставке MIPIM в Канне.
- Правительство Москвы и мэрия Ниццы заключили соглашение о сотрудничестве. Программа сотрудничества включает обмен опытом в области реализации проекта «Активное долголетие», развития технопарков, технополисов и информационно-коммуникационных технологий, а также в области развития цифровой среды и повышения эффективности городского управления по программе «Умный город».
- Строительство выставочного комплекса «Экспо» на ВДНХ, реализуемое мэрией Москвы совместно с группой «Ташир» Самвела Карапетяна, планируется к концу 2021 года, рассказал во время MIPIM гендиректор ГУП «Москва» Андрей Березин.
- Власти Москвы пока не определились с судьбой деловой застройки на территории Мневниковской поймы, где ранее планировалось построить парламентский центр. Об этом во время выставки заявил вице-мэр столицы Марат Хуснуллин.
- Дополнительный доход бюджета Москвы в 2018 году от благоустройства центральной части столицы составил 130–140 млрд руб., заявил вице-мэр Владимир Ефимов.
- Москва не намерена привлекать в строительство метро инвестиции по схеме государственно-частного партнерства, рассказали во время MIPIM представители столичного стройкомплекса.
- Москва создаст совместное предприятие с занимающейся переработкой строительных отходов французской компанией Suez. Соответствующее соглашение стороны подписали в первый день работы MIPIM. Благодаря технологиям этой компании, в частности, удастся качественно использовать добываемые при проходе метро грунты.

«MIPIM стал площадкой для нетворкинга между бизнесом и властью»

— интервью —

Дворец кинофестивалей в Канне, куда, как домой, приезжают кинозвезды разного уровня, давно стал излюбленным местом для девелоперов не только Европы, но и Азии. В текущем году здесь в 30-й раз прошла международная выставка недвижимости MIPIM. Директор выставки РОНАН ВАСПАРТ рассказал в интервью «Ъ-Дому», как на знаменитой набережной Круазетт формируются мировые тренды на рынке строительства и зачем на Лазурный берег Франции приезжают чиновники разных стран.



— Что было сделано за те 30 лет, что проходит MIPIM?

— Во-первых, увеличилось количество стран, участвующих в выставке. В конце 1980-х годов, когда наша выставка только начиналась, в ней участвовали всего три-четыре европейских страны. Это был своего рода смотр достижений в области девелопмента и архитектуры. Если оглянуться назад, то можно представить себе, что MIPIM на начальном этапе оказалась попыткой продвинуть прежде всего проекты, реализуемые во Франции в целом, в частности объекты на Лазурном берегу (как раз в те годы в этой части Прованса, включая Ниццу, Сен-Тропе, Антиб, Канн, стали строить-

ся новые жилые объекты и проходить реновацию существующие. — «Ъ»). Во-вторых, сейчас MIPIM — это выставка не только для европейских стран, но и для девелоперов Азии и Ближнего Востока. В этом году, например, отдельный павильон был у Египта, в разные годы и в разном формате здесь выставлялись компании из Объединенных Арабских Эмиратов. Кроме того, российские компании и правительственные делегации часто посещают Дворец фестивалей во время MIPIM. Кроме географической диверсификации случился и рост участников выставки: в этом году зарегистрировались более 26 тыс. человек. Это третье достижение, которого удалось добиться за все эти годы.

— За три десятилетия рынок недвижимости изменился кардинально. Насколько, на ваш взгляд, этому могу способствовать MIPIM?

— Я не считаю, что выставка сама по себе влияет на то, как мыслит рынок, как он трансформируется.

— Но MIPIM зачем-то собирает ключевых игроков рынка?

— Затем, чтобы обозначить ключевые тенденции, спрогнозировать будущее, предупредить рынок о новых векторах. Я не могу сказать, что MIPIM меняет сознание профессионалов. Это классический форум, участники которого ищут точки соприкосновения по тем или иным актуальным вопросам. Но могут эти точки и не найти — это тоже результат. Девелоперы, архитекторы, консультанты рынка недвижимости приезжают раз в год в Канн не только для общения со своими коллегами из других стран, но и для общения, например, с регуляторами. По нашим наблюдениям, за последние годы на MIPIM увеличилось количество чиновников, принимающих участие в выставке.

— Это, кстати, было заметно и по павильону Москвы, где присутствовали чиновники строительного комплекса города...

— Московский павильон — яркий пример того, как бизнес зависит от регуляторов. Но это заметно не только на стенде российской столицы. Достаточно заглянуть в павильон Парижа: там примерно такая же ситуация. В этом году, как вы могли заметить, довольно большой павильон построил Лондон, и там почти ежедневно присутствовали британские чиновники (в этом павильоне проходили конференции и брифинги, где представители британских регуляторов рассказывали потенциальным инвесторам, желающим вкладывать средства в недвижимость, что рынок Великобритании существенно не пострадал от «Брексита». — «Ъ»). По сути, MIPIM стал площадкой для нетворкинга между бизнесом и властью. Это, кстати, еще одна трансформация, которую выставка проработала за последние годы.

— Мне всегда казалось, что MIPIM — это еще и площадка, где участники рынка недвижимости, включая регуляторов, обсуждают вызовы, которые стоят перед бизнесом...

— Безусловно, это одна из наших ключевых задач. Мы стараемся на эти вызовы отвечать. Например, в этом году мы собрали молодых участников MIPIM — это представители миллениалов, которые уже в ближайшем будущем станут создавать новые тренды на рынке. Они мыслят иначе, чем мы, это совершенно новое поколение с другими требованиями к ведению бизнеса и выбору той же недвижимости. Например, они охотно

пользуются благами sharing economy (экономики совместного пользования. — «Ъ»). Нам было важно сделать так, чтобы они стали также частью нашей выставки, потому что мы должны меняться, представлять проекты, представлять для них информацию и получать обратную связь именно в соответствии с тем, как новое поколение мыслит. Очень важно не упустить это поколение.

— Вы упомянули sharing economy. Как в этой новой парадигме могут уживаться традиционные сегменты рынка недвижимости?

— Все сегменты рано или поздно будут меняться. Это вопрос времени. Офисный рынок уже начал адаптироваться под происходящие изменения: сейчас во всем мире стали активно развиваться коворкинги, которые особенно востребованы у миллениалов. Мы как раз эти вызовы и эти изменения обсуждали на разных сессиях, проходивших в рамках MIPIM. Кроме того, под особым ударом сейчас находится торговая недвижимость. Бурный рост электронной торговли привел к тому, что традиционный ритейл иногда не поспевает за этим, и в итоге это может привести к определенным проблемам. Не выдержав конкуренции с e-commerce, многие объекты торговой недвижимости, что называется, вынуждены будут покинуть игру. Поэтому девелоперам торгцентров при-

дется эволюционировать, хотя бы этого или нет. Кстати, в этом году это была одна из основных тем MIPIM.

— К каким именно выводам пришли участники этих обсуждений?

— Тезис первый: электронная торговля не будущее, а уже настоящее. Поэтому для девелоперов во многих странах это вопрос адаптации своих бизнес-моделей. В этом плане интересен опыт Бельгии. Там логистические парки получили новое развитие после того, как был подписан крупный контракт с китайским интернет-холдингом Alibaba. Электронная торговля не может обойтись без складов и логистики. Я думаю, что торгцентры, построенные в городах, будут подстраиваться под новые запросы горожан с учетом развития e-commerce. Еще один важный тренд, который мы сегодня наблюдаем, — трансформация торговых центров, которые находятся в пригороде. Конечно, это не новость, что сейчас объекты, построенные, скажем, в 10 км от города, не воспринимаются только как место для шоппинга: теперь они становятся местом развлечения и сервисных услуг. Именно это в ближайшие годы и будет двигать рынок торговой недвижимости. Если через пару лет мы с вами встретимся, то обязательно обсудим первые результаты этого эксперимента.

Интервью взял Халиль Аминов