гулок, игр в футбол, волейбол, катания на коньках и так далее.

BG: В последнее время в новостях применительно к девелоперскому рынку все чаще фигурирует слово «похолодание». Сейчас оно наблюдается? Чего вы ждете от следующего года?

Э. Т.: Мы видим, что спрос несколько успокоился — очевидно, после отмены льготной ипотеки. Если говорить про комфорт-класс и эконом, то в целом по рынку около 85% жилья покупается в ипотеку, и ее удорожание — серьезное препятствие для людей. Так что рынок действительно стал более прохладным, если использовать климатические метафоры. Хотя на своих объектах мы это не очень замечаем, продолжали поднимать цены до последнего времени. Темпы продаж более чем устраивают, свои годовые планы по денежным поступлениям мы выполнили еще в августе.

Но 2022 год будет достаточно сложным. Стоимость жилья растет. Семейная ипотека не компенсирует отток потенциальных покупателей. Себестоимость недвижимости выросла за год на 13%. Потенциала для снижения цен нет. Поэтому застройщики массового жилья, скорее всего, не будут выводить на рынок больше квадратных метров, чем клиенты готовы купить. По крайней мере, это кажется самой разумной политикой.

Что касается RBI, то для нас каждый запуск — это эксклюзивный проект. Поэтому в будущее мы смотрим оптимистично. Помните, как в анекдоте про одного композитора — низенького, некрасивого, но пользующегося безумной популярностью у женщин? Его спрашивают, как это ему удается, а он отвечает: «Мне бы только до рояля довести». Вот и нам так же. Только до запуска проект довести, а там уже клиенты нас ждут, любят и готовы покупать.

BG: Стены ARTSTUDIO Moskovsky оформлены работами Петра Банкова, в номерах можно стать участником спектакля Семена Александровского. Значит ли это, что «фишки» такого рода становятся залогом удачных строительных концепций?

Э. Т.: «Фишки» ничего не продают. От того, что там появились постеры, цена недвижимости для наших покупателей не стала выше ни на грамм. Целостная концепция, где каждый элемент на своем месте,— вот что критически важно. С каждым отелем ARTSTUDIO было и будет связано какое-то культурное событие: вы приезжаете в отель, а в соседнем номере может идти спектакль с актрисами лучших петербургских театров, или вы заселяетесь в свой номер и через QR-код подключаетесь к аудиоспектаклю по письмам выдающихся людей. Это история, которая более тесно связывает имидж наших отелей и города, бросает мостик между одним и вторым. Вы приехали не куда-то, вы приехали в Петербург.

BG: Для вас это важно?

Э. Т.: Мы же самый петербургский девелопер: все, что касается города, очень важно.

BG: Как вы относитесь к появлению новых архитектурных форм в Северной столице? На чьей вы стороне в спорах о небесной линии Петербурга?

Э. Т.: Думаю, что в этом споре одна сторона — это профессионалы, и существует действительно профессиональная взвешенная, конструктивная дискуссия. А противостоят этим профессионалам, на самом деле, не «алчные девелоперы», а демагоги, которые не разбираются в вопросе, а просто громко кричат. История с нашим проектом Futurist на Петроградской стороне читателям должна быть известна: жуткое заброшенное место в центре города, вокруг Левашовского хлебозавода, и никого не волновала его судьба — пока все разваливалось, хоть бы кто слово сказал. Пришел девелопер, поделился планами: мы восстановим Левашовский хлебозавод, построим рядом красивый проект, даже с меньшей плотностью и высотностью, чем позволяют нормативы. Сразу набежали «градозащитники», начали кричать: «Нет, ничего нельзя! Не надо давать строить! Надо, чтобы город выкупил и все за свой счет сделал!» — «Но у города нет денег выкупать все памятники». — «Зачем тогда было стадион строить?» Такой уровень дискуссии... Но как это помогает городу?

Мы шутим, что это наша карма — почти на каждом проекте в центре города у нас есть объекты культурного наследия. Но у нас достаточно фантазии и умения, чтобы искать новые звучания для старых объектов. Вот и Левашовский хлебозавод в 2023 году закончим: уже снята угроза аварийности, выполнено несколько дополнительных усилений, проект потребовалось серьезно дорабатывать. Бюджет уже сейчас заметно выше миллиарда рублей.

BG: Верно ли, что группа RBI сейчас рассматривает для себя юг страны как точку приложения усилий?

Э. Т.: Мы верим в то, что наши апарт-отели могут быть очень востребованы на юге в формате долгосрочного проживания. Многие москвичи и петербуржцы сейчас переезжают «на зимовку» в теплые регионы в районе Сочи. Люди работают удаленно, в более приятном климате, но стандартов качества, к которым они привыкли, там нет. В том же Сочи, Геленджике, других городах был бы очень востребован продукт и для временного проживания, и для постоянного. В RBI есть оба эти стандарта, мы сейчас ведем переговоры, в том числе и с отельными операторами.

Проблема в том, что ряд ключевых мест в регионе просто закрыт: ведется работа по созданию очистных сооружений, только единичные проекты реализуются по старым разрешениям. И непонятно, когда запрет на стройку прекратится. Но мы готовы выйти на рынок, как только найдем участки с безукоризненными юридическими документами.

BG: В следующем году юбилей у вас, а еще через год 30-летие отметит RBI. Пора подводить предварительные итоги?

Э. Т.: У меня есть желание постоянного собственного развития, это первое. И второе — часть своей персональной миссии я вижу в том, чтобы помогать развиваться другим. Это своего рода служение людям, и оно проявляется по-разному: как расширение нашего некоммерческого проекта для старшеклассников и студентов — «Школы будущих лидеров RBI», как развитие большого количества soft skills у сотрудников группы, в корпоративной культуре нашей компании, в моих личных инвестициях в стартапы, в помощи фаундерам. В каждом направлении хватает своих сложностей, жизнь вообще не прогулка под луной. Но я хочу, чтобы при этом каждый следующий период моей жизни был более содержательным, более ярким, чем предыдущий. Пока все идет именно так, и очень хочется верить, что так и продолжится. ■

БИЗНЕС-ОБРАЗОВАНИЕ

1. **АЙГУЛЬ КАДЫРБАЕВА,**
директор Института дополнительного профессионального образования НИУ ВШЭ — Санкт-Петербург

2. **ОЛЬГА ПАРФЕНОВА,**
соучредитель Международной школы коучинга Up & Above

3. **ЯНА КЛЕМЕНТОВИЧУС,**
проректор по дополнительному профессиональному образованию, директор Института дополнительного профессионального образования — «Высшая экономическая школа» СПбГЭУ;

КОНСТАНТИН КРОТОВ,
первый заместитель директора Высшей школы менеджмента СПбГУ

В ГОЛОСОВАНИИ ТАКЖЕ УЧАСТВОВАЛИ

ИРИНА ВОРОНИНА,
генеральный директор и управляющий партнер бизнес-школы AMI

АНДЕРШ ПААЛЗОВ,
президент Стокгольмской школы экономики в России

ЯРОСЛАВ ПАВЛОВ,
ректор бизнес-школы ИМИСП

ИРИНА ПЕТРОВА,
декан факультета дополнительного профессионального образования Международного банковского института имени Анатолия Собчака

СЕРГЕЙ ФЕДОРОВ,
директор Открытой школы бизнеса

АЛЕКСЕЙ ШМАТКО,
декан факультета международного промышленного менеджмента и коммуникаций БГТУ «Военмех» имени Д. Ф. Устинова

ВАЛЬТЕР ШПАЛЬТЕНШТЕЙН,
ректор университета Swissam

КАНДИДАТУРЫ, ДОБАВЛЕННЫЕ УЧАСТНИКАМИ ПРОЕКТА В ХОДЕ ГОЛОСОВАНИЯ

ФИЛИПП ГУЗЕНЮК,
партнер Института коучинга Санкт-Петербурга