

XVII Московский форум лидеров рынка недвижимости (MREF-2023) в Москве

Организатором форума выступила газета «Ведомости». Традиционно в рамках форума проходит несколько сессий. На сессии «Отрасль недвижимости: курс на равновесие» обсуждались темпы ввода многоквартирного жилья, стоимость заемного финансирования и перспективы дальнейшего развития программы льготной ипотеки. Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Н. Стасишин рассказал, что объем ввода жилья в многоквартирных домах в РФ в 2023 г. впервые в истории превысит 50 млн м². Он также заявил, что Минстрой поднимет вопрос о стоимости 1 м² жилья и принципах ее формирования, и уточнил, что будут рассматриваться такие критерии, как себестоимость строительства, инвестиционная себестоимость, стоимость денег, цена реализации и пр.

Член совета директоров, директор департамента финансовой стабильности Банка России Е. Данилова подчеркнула, что на 1 ноября 2023 г. на рынке недвижимости наблюдается дисбаланс между первичным и вторичным рынками. На 1 октября 2023 г., по ее словам, средний уровень цен в сегменте новостроек был на 42% выше. Разрыв со временем не снижается: если до введения льготных программ он составлял около 10%, то в последнее время вырос сначала на фоне действия госпрограмм, затем маркетинговых предложений банков и застройщиков, когда в цену включалась скидка по ипотечной ставке. В результате сложилась ситуация, когда граждане России покупают квартиры в новостройках по завышенной цене. Е. Данилова озвучила позицию ЦБ: льготные программы хороши в случае стресса на рынке.

На сессии «Автономия для коммерции» участники обсудили, почему девелоперы жилья все чаще строят объекты коммерческой недвижимости, в каком сегменте уделяется особое внимание цифровизации и с какими вызовами сталкиваются игроки на этом рынке. По итогам первых девяти месяцев 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России составил 489 млрд р. Около 54% сделок пришлось на соглашения между российскими игроками. При этом доля торговых-развлекательных центров в общем объеме составила 49% (242 млрд р.), офисных и складских комплексов — по 19% (94 и 92 млрд р. соответственно), гостиниц — 4% (20 млрд р.).

Руководитель дирекции коммерческой недвижимости ПИК А. Валявин подчеркнул, что со стартом программы комплексного развития территорий, в рамках которой застройщик должен не только возвести многоквартирные дома, но и развивать нежилую составляющую, найти партнера под возведение нежилых площадей практически невозможно. Соотношение жилой и нежилой частей нередко достигает 60 к 40%. В настоящее время девелоперы должны заниматься возведением офисов, торговых объектов, физкультурно-оздоровительной и досуговой инфраструктуры, складов, производств и пр. Поэтому игрокам рынка жилья необходимо приспособиться к новым реалиям и выводить конкурентоспособные продукты.

В ходе третьей сессии «Влияние технологий на маржинальность девелоперских проектов» участники обсуждали возрождение объемно-модульного домостроения, особенности эксплуатации объектов после их ввода, а также запросы покупателей в разных регионах.

Член правления, вице-президент по инновациям «Группы «Эталон» В. Васенев отметил, что возвращение к объемно-блочному домостроению — это решение отраслевых задач экономики страны в целом. По его словам, меняется бизнес-модель — компания становится не просто «проектировщиком-строителем», а скорее «производителем-сборщиком». Гораздо больше средств при такой бизнес-модели остается именно в экономике России. Кроме того, можно управлять жизненным циклом изделия, модуля и модульного здания, самого производства. Если уже строительные процессы перенесены внутрь определенной производственной площадки, то цифровизация производственных процессов действительно в состоянии привести к революционным прорывам.

