

# COLDY

дайджест  
недвижимости

10/01-10/02

2022

**01** COLDY LIFE (3-5)

**02** Обзор рынка недвижимости (6-11)

**03** Тренды (12-14)

**04** Календарь мероприятий (15-16)



## COLDY ВОШЕЛ В РЕЙТИНГ ЛУЧШИХ ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО УРОВНЮ КУЛЬТУРЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ

07/02/2022



COLDY придерживается высоких стандартов культуры обслуживания клиентов. Это подтверждают результаты ежегодного рейтинга агентства do A.S.A.P., в котором COLDY занимает второе место с показателем 82 балла. Высокая оценка была выставлена коллективу отдела продаж комплекса Kazakov Grand Loft.

Рейтинг do A.S.A.P. — это комплексная оценка качества работы менеджеров отделов продаж объектов недвижимости, которая проводится по результатам серии тестовых телефонных звонков.

В работе аналитики агентства оценивали наличие стандарта проведения телефонных переговоров и его качество: комплексная оценка диалога от приветствия до правильного завершения, обращение по имени, компетентность менеджеров и умение представить информации о преимуществах проекта, скидках, акциях, специальных предложениях, умение определить потребности и проявление активности в диалоге.

В итоговом отчете do A.S.A.P. отмечено, что в 2021 году уровень обслуживания клиентов поднялся на 2 п.п. и составил теперь 54%.

источник:  
<https://coldy.ru/press/novosti/coldy-voshel-v-rejting-luchshix-developerov-po-urovnyu-kulturyi-obsluzhivaniya>

**do A.S.A.P**



## СТАРТОВАЛИ ПРОДАЖИ ЛОТОВ БИЗНЕС-ПРОСТРАНСТВА TALLER

20/01/2022

Первые лоты инновационного бизнес-пространства А-класса TALLER уже доступны к приобретению. TALLER расположен в самом эпицентре деловой жизни столицы — Павелецком деловом районе Москвы, который отличается наилучшим транспортным решением.

Концепция TALLER основана на синергии технологий и экологичности, благодаря чему проект модернизирует подход к организации офисной жизни.

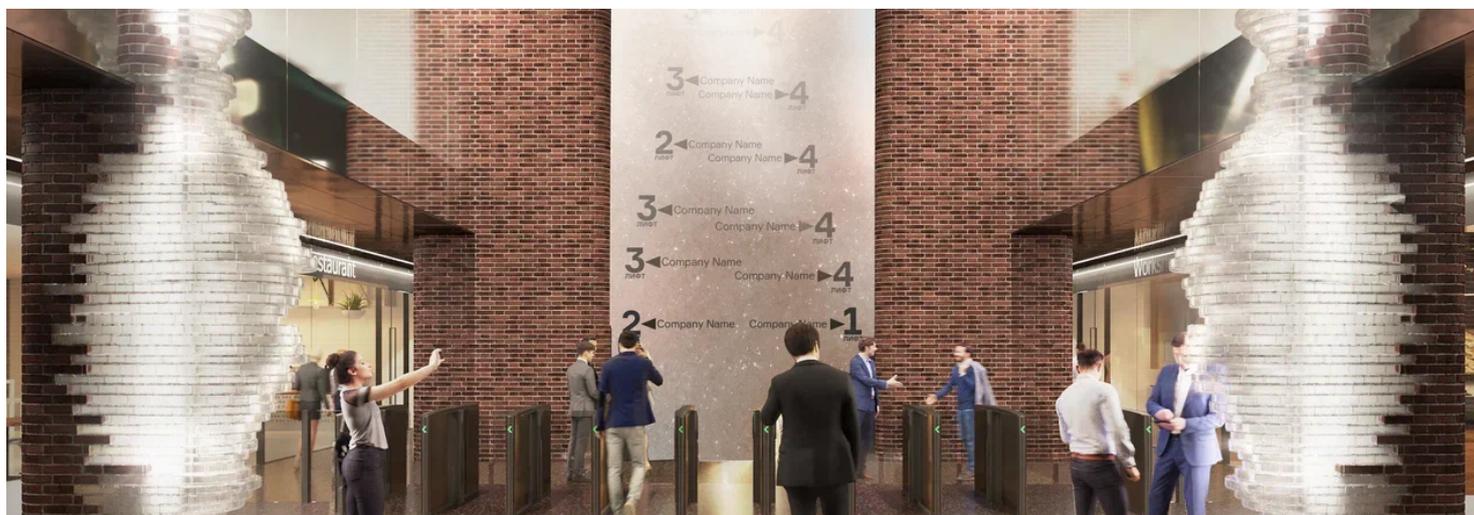
Для создания инновационного проекта COLDY сформировал команду признанных лидеров современного девелопмента. Автором архитектурной концепции выступило бюро «Спич», а к реализации проектного замысла уже приступила строительная компания «ФОДД».

Прогрессивный подход отражается в каждой детали комплекса, в том числе в организации продаж. Лоты реализуются по ДДУ с применением эскроу-счетов в Сбере — хорошо себя зарекомендовавший в жилищном строительстве механизм едва ли не впервые используется в сегменте коммерческой недвижимости.

TALLER вбирает в себя массу уникальных решений:

- Бесшовные технологии по системе Face Identification, которые выстраивают логику следования каждого резидента или посетителя комплекса бесконтактным способом. Система сама определит лучший путь и проследит, чтобы на всем маршруте человеку не нужно было нажимать ни на одну кнопку — даже сама вызовет лифт, который доставит посетителя на нужный этаж.
- Собственный data-center выводит проект на беспрецедентный уровень IT-инфраструктуры, поскольку таким образом обеспечивается стабильный и бесперебойный доступ в Интернет, а также надежное хранение данных.
- Соблюдение «зеленых» строительных стандартов LEED и BREEAM и комплексная система рекуперации энергии: от масштабных солнечных батарей на кровле до электромагнитных генераторов в напольных покрытиях, которые преобразуют каждый шаг в электричество.

Подробная информация о TALLER доступна на официальном сайте проекта: <https://tr-8.ru/>





## НИЖЕГОРОДСКИЙ РАЙОН — ОДИН ИЗ ЛИДЕРОВ ПО РОСТУ СТАВОК НА ДОЛГОСРОЧНУЮ АРЕНДУ

01/02/2022

В 2021 году стремительно развивающийся Нижегородский район вошел в тройку московских локаций-лидеров по росту цен на долгосрочную аренду. Такие выводы содержатся в исследовании риэлторской компании «Миэль», которые опубликованы в РБК-Недвижимость.

При среднем удорожании аренды московской недвижимости на 20%, в границах с ЦАО Нижегородском районе расценки увеличились на 36%. Так, однокомнатные квартиры в этой локации сдаются в среднем за 44,8 тыс. руб.

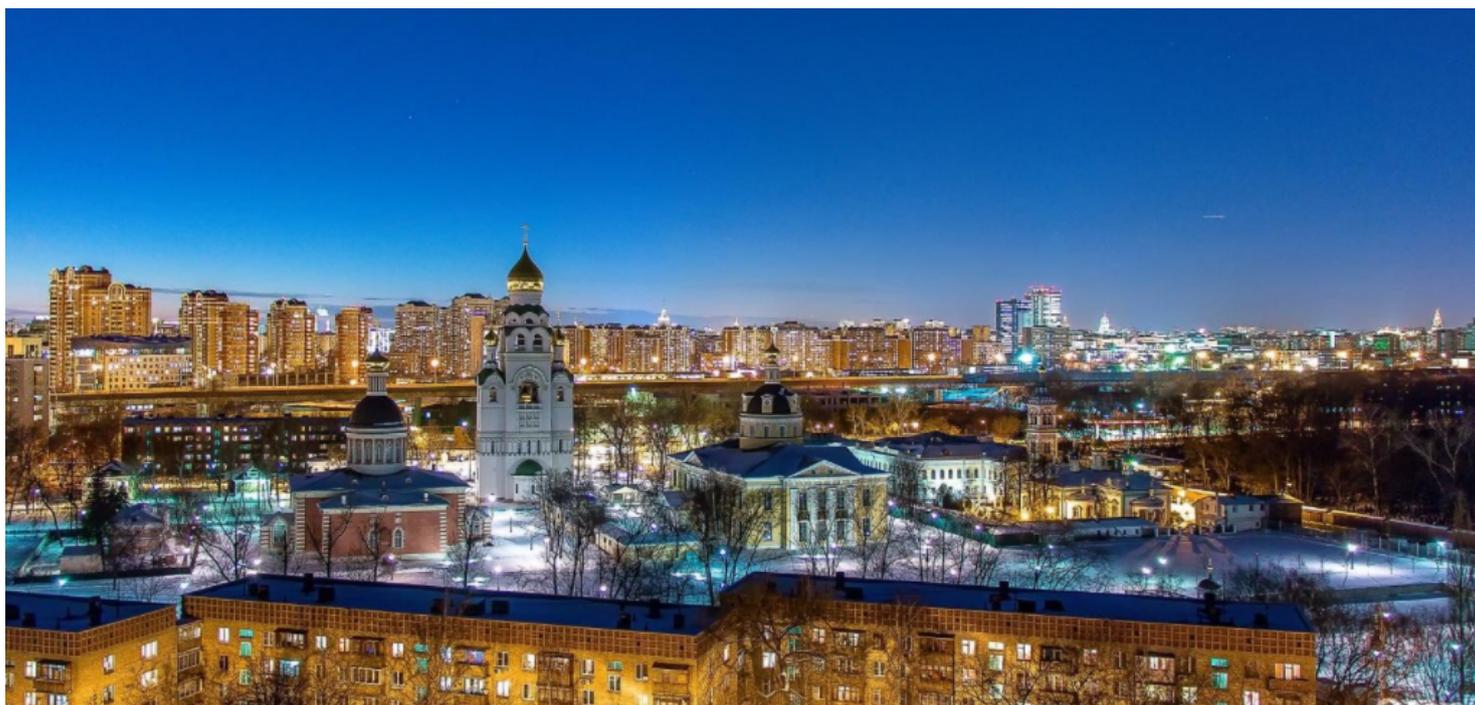
В числе факторов, влияющих на увеличение стоимости: инфраструктурное благополучие, транспортное решение и, безусловно, дефицит предложений.

Нижегородский район и ранее отмечали отраслевые эксперты. В марте прошлого года сервис поиска и аренды недвижимости The Meters назвал Нижегородку лидером по доходности жилья для сдачи в аренду.

В 2022 году повышение ставок на долгосрочную аренду продолжится, уверены эксперты «НДВ-Супермаркет Недвижимости». В среднем по рынку прогнозируется рост на 5-10%.

К моменту ввода МФК N'ICE LOFT в эксплуатацию прогнозная стоимость его лотов достигает 40%. При этом, по независимым оценкам комплекс является едва ли не самым доступным по цене лота из всех предложений внутри ТТК. Так, апартамент площадью 17,50 кв. м можно приобрести по беспрецедентной для московского рынка новостроек цене в 5,55 млн руб.

источник: <https://nice-loft.ru/news/37>



# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

## ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2022 ГОДА

31/01/2022

Цены на недвижимость в Москве (www.irm.ru)	Янв 22	Дек 21
Индекс стоимости жилья, Р/м <sup>2</sup>	249 153	+1,4%
Индекс стоимости жилья, \$/м <sup>2</sup>	3 290	-1,3%
Индекс стоимости жилья, €/м <sup>2</sup>	2 891	-1,9%

### Обвал фондового рынка может помочь рынку жилья, но ненадолго.

Обвал фондового рынка на фоне роста геополитической напряженности может придать дополнительный импульс рынку недвижимости, который всегда считался тихой гаванью для инвесторов. Но только при условии, что финансовая «болтанка» продлится недолго и не закончится вводом жестких санкций в отношении отечественной экономики – финансовые ограничения, скорее всего, приведут к существенному подорожанию стоимости заимствований и, соответственно, к схлопыванию пузыря на рынке недвижимости, который очень сильно зависит от доступности кредитных средств.

В начале 2022 г. рост цен на квартиры в московском регионе продолжился, хотя и более медленными темпами, чем в конце 2021-го. Новое предложение, объем которого значительно увеличился по сравнению с концом прошлого года, выходит на рынок по более высокой стоимости – продавцы, привыкшие за последние два года к постоянному подорожанию жилья, явно боятся продешевить.

По данным аналитического центра www.irm.ru, за январь средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке «старой» Москвы увеличилась на 1,4% и достигла 249 150 руб. Напомним, в декабре столичный метр подорожал на 1,9% относительно ноября.

Если рассматривать ценовую динамику в разрезе отдельных сегментов, то видно, что на московском рынке наложились друг на друга две тенденции. С одной стороны, спросом пользуется самое дешевое жилье: среди типов недвижимости лидирует старая панель, однушки показали себя лучше двушек и трешек, а всю верхнюю половину географического рейтинга, если не считать дорогого ЗАО, занял демократичный восток Москвы и районы за МКАД. С другой стороны – наверстывают упущенное дорогие сегменты, которые в предыдущие месяцы дорожали медленнее дешевых. Поэтому в разрезе комнатности больше всего прибавили многокомнатные квартиры, а современный монолит-кирпич и престижный Западный округ выросли в цене больше, чем рынок в среднем.

Цены на жильё по комнатности (www.irm.ru)	РУБ	USD	EUR	Янв 22	Дек 21
Однокомнатные квартиры				254 631	+1,5%
Двухкомнатные квартиры				246 010	+1,2%
Трехкомнатные квартиры				236 736	+1,2%
Многокомнатные квартиры				250 352	+1,9%

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

## ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2022 ГОДА: продолжение

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Янв 22	Дек 21
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир		346 736	+0,6%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешёвых квартир		188 037	+1,2%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"		1,84	-0,6%

Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Янв 22	Дек 21
Индекс ценового ожидания  Темп изменения цен на жильё	+1,5 %/мес.	0,0%
Индекс доходности жилья  Сравнение жилья с банковским депозитом	3,0 б.деп.	-0,1 б.д.

Падение отечественного фондового рынка на 25-30% после заявлений лидеров США и Европы о грядущем нападении России на Украину (которые Россия постоянно опровергает) может оказаться на руку столичному рынку недвижимости. Московское жильё всегда выступало в качестве защитного актива в период катаклизмов на финансовых рынках, поэтому в ближайшие месяц-два можно ожидать притока средств в недвижимость. Как следствие, несмотря на то, что рынок недвижимости перегрет и ценовая коррекция давно назрела, стоимость жилья может еще подрасти.

Однако дальнейшее обострение конфликта между Россией и Западом чревато схлопыванием пузыря, надувшегося на рынке за последние два года. В случае введения новой порции жёстких санкций в отношении отечественной экономики Центробанк будет вынужден для защиты рубля резко поднять ключевую ставку, которая за прошлый год и так выросла на 4,25 п.п.

При такой стоимости кредитов программы субсидирования ипотеки – основной драйвер спроса на новостройки в настоящее время, станут слишком дорогими для застройщиков и неоправданно рискованными для банкиров – см. «Субсидируемая ипотека вытеснила скидки». Уход с рынка ипотечников приведет к схлопыванию спроса: по итогам прошлого года 60-70% сделок на первичном рынке и 56% на вторичном были ипотечными. Глубокая просадка спроса вынудит девелоперов и продавцов на «вторичке» снизить цены, причем коррекция в таких условиях может превысить 10%. Но самое худшее – не исключены проблемы с достройкой объектов на ранних стадиях, так как кредиты для застройщиков тоже подорожают, а продажи резко упадут.

источник:  
<https://www.irn.ru/index/>

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

## ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА В РОССИЙСКИХ НОВОСТРОЙКАХ ВЫРОСЛА НА ТРЕТЬ ЗА ГОД

11/01/2022

Квадратный метр в новостройках в среднем по крупным городам России подорожал на треть, сообщили в компании «Мир квартир».

«Стоимость квадратного метра поднялась во всех 70 исследованных городах с населением более 300 тыс. человек. В целом по стране за год средняя цена квадратного метра в таких новостройках составляет 93 563 рублей за кв.м (+32,3%), средняя цена квартиры – 5,13 млн рублей (+28,1%)», — говорится в исследовании.

По данным экспертов, больше всего за год подорожал квадратный метр в Сочи – практически вдвое. Похожая ситуация в Краснодаре, где рост составил за год 83,4%.

В десятку самых подорожавших городов вошли также Мурманск (+60,3%), Улан-Удэ (+53,2%), Тверь (+52,1%), Новокузнецк (+51,3%), Калининград (+49,9%), Чита (+49,3%), Омск (+47,7%) и Белгород (+47%).

Меньше всего в цене прибавили Хабаровск (+3,2%), Нижний Тагил (+7,4%), Махачкала (+9,1%), Тула (+15,6%), Курган (+15,9%), Екатеринбург (+16,3%), Ижевск (+16,9%), Набережные Челны (+18,1%), Якутск (+18,1%) и Смоленск (+18,1%).

Примечательно, что столичные регионы оказались в середине списка. Так Москва достигла ценника 310 890 рублей за кв.м (+26,5%), Московская область – 155 466 рублей за кв.м (+39,6%), Санкт-Петербург – 197 423 рублей за кв.м (+31,3%), Ленинградская область – 130 188 рублей за кв.м (+36,9%).

Только в двух городах из общего списка средняя цена немного снизилась: в Нижнем Тагиле (-6,2%) и Хабаровске (-4,2%).

Важным фактором роста цены эксперты в течение полутора лет считали программу льготной ипотеки с господдержкой. После изменения ее параметров, купить квартиру в ипотеку по ставке 7% сейчас можно лишь в шести городах с населением более 300 тыс. Это жилье в Нижнем Тагиле (2,22 млн рублей), Магнитогорске (2,24 млн), Махачкале (2,81 млн), Оренбурге (2,81 млн), Кирове (2,88 млн) и Волжском (2,99 млн). Год назад таких городов было 19.

ИСТОЧНИК:

<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/133282/>



# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

## ПОЧЕМУ НУЖНО ИНВЕСТИРОВАТЬ В НЕДВИЖИМОСТЬ В РАЙОНЕ ПАВЕЛЕЦКОЙ

За три года число проектов новостроек в районе Павелецкой выросло в два раза, а объем предложения — в пять раз, подсчитали аналитики «Метриум». Девелопером привлекает сюда активно развивающийся Павелецкий деловой район (ПДК), новые крупные торговые центры, ТПУ и обновление благоустройства. По этим же причинам на эту локацию следует обратить внимание инвесторам и покупателям жилья.

Сегодня в районе Павелецкой (район Замоскворечье и прилегающая к нему северо-западная часть Даниловского района) девелоперы реализуют 12 проектов новостроек, в которых предлагается более 670 квартир и апартаментов. Между тем, в 2019 году здесь было только пять проектов, а на выбор покупателей в них было представлено только 145 квартир. Таким образом, всего за три года предложение нового жилья выросло здесь в несколько раз. Общее же число квартир в этих проектах достигает 12,8 тысяч.

Половина проектов относятся к бизнес-классу, еще четыре — к премиум-классу, два — к элитному. В среднем квадратный метр в них продается за 480 тыс. рублей, а квартира или апартамент обходятся в 35,1 млн рублей. Наибольшую долю в предложении нового жилья в районе Павелецкой образует проект «Павелецкая Сити», где застройщик реализует порядка 275 квартир (40% предложения).

«Район Павелецкой стремительно развивается и имеет ряд очевидных преимуществ, — комментирует Ирина Дзюба, заместитель генерального директора MR Group. — Во-первых, это один из самых быстроразвивающихся районов и, пожалуй, единственная локация рядом с центром Москвы с большими участками, где можно реализовать масштабные

и комплексные проекты. Во-вторых, здесь отличная транспортная доступность — выезд на Садовое кольцо, Павелецкий вокзал и аэроэкспресс до аэропорта Домодедово. В-третьих, здесь третий в Москве по уровню активности деловой район, привлекающий обеспеченных покупателей и арендаторов. Именно поэтому мы реализуем здесь наш проект „Павелецкая Сити“. Помимо того, что комплекс будет состоять из высотных башен с потрясающими видами на исторический центр города и Москву-реку, для жителей также будет организовано большое дворовое пространство с местами для отдыха и спорта, разработанное одним из ведущих российских бюро ADM».

Какие знаковые проекты и события привлекут в будущем покупателей или арендаторов жилья в районе Павелецкой?

### Транспортно-пересадочный узел «Павелецкая»

На Павелецкой площади будет построен один из крупнейших в Москве транспортно-пересадочных узлов, который объединит пассажиропотоки метро, железной дороги и наземного городского транспорта. Возвести здесь торгово-развлекательный комплекс и обустроить парковку собирались еще в конце 1990-х, в 2002-2003 годах начались работы, но уже в начале 2010-х из-за проблем у инвесторов реализацию проекта заморозили. Сейчас строительство подходит к концу.

ТПУ поможет удобно пересаживаться с междугородного на городской транспорт или делать временные остановки в Москве, заниматься шоппингом. Предполагается, что пропускная способность станций метро, а также наземного транспорта увеличится на 20-30%.

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

## ПОЧЕМУ НУЖНО ИНВЕСТИРОВАТЬ В НЕДВИЖИМОСТЬ В РАЙОНЕ ПАВЕЛЕЦКОЙ: продолжение

В рамках ТПУ построят остановку автобуса, кафе, комнату отдыха водителей, реконструируют улично-дорожную сеть, создадут паркинг на 640 машино-мест, многофункциональный комплекс с гостиницей. Вся эта инфраструктура привлечет сюда жителей Москвы, а также отдыхающих и бизнес-туристов, что создает высокий потенциальный спрос на аренду.

### Подземный ТРЦ на Павелецкой

Важной частью ТПУ станет крупный торговый центр, который строят под Павелецкой площадью. Сейчас застройщик ТРЦ получил заключение о соответствии и скоро комплекс будет введен в эксплуатацию. Три из пяти уровней многофункционального комплекса займет торгово-развлекательный центр. На четвертом и пятом уровне будет находиться паркинг на 277 машино-мест. Передвигаться между уровнями посетители смогут с на десяти эскалаторах и на 15 лифтах. Главный вход в ТРЦ будет находиться перед Павелецким вокзалом: по лестнице гости смогут попасть на первый уровень, а далее по эскалаторам в основную часть комплекса.



Появление крупного ТРЦ станет дополнительным аргументом за покупку квартир здесь для тех клиентов, которые собираются постоянно жить в этой локации. Им не придется тратить много времени на поездки до отдаленных отсюда ТРК. Также в составе торгового центра появятся развлекательные пространства, куда можно сходить с детьми.



### Новая площадь перед Павелецким вокзалом

Район Павелецкой преобразится и с внешней стороны. На Павелецкой площади на крыше ТРЦ здесь обустроили ландшафтный парк. Помимо необычных навесов над входами в торговый центр, парк украсят площадь с фонтаном и открытый амфитеатр, которые станут местом притяжения местных жителей для отдыха на открытом воздухе.

В парке создадут искусственные холмы, проложат пешеходные маршруты из натурального камня, обустроят велодорожки и уголки для активного и спокойного отдыха. Также здесь откроются кафе и рестораны с террасами. На кровле одного из входов в ТРЦ появится зеленая зона отдыха с деревянными настилами и променадом. В парке на Павелецкой площади высадят около 350 деревьев и 18 тыс. кустарников. Парк станет местом притяжения и отдыха жителей города, в том числе и местных, поскольку ранее здесь из-за плотной застройки не хватало открытых рекреационных зон.

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

## ПОЧЕМУ НУЖНО ИНВЕСТИРОВАТЬ В НЕДВИЖИМОСТЬ В РАЙОНЕ ПАВЕЛЕЦКОЙ: продолжение

### Инновационное бизнес-пространство Taller

Продолжается активное развитие Павелецкого делового района, который считается одним из самых оживленных. По данным CBRE, доля вакантных помещений здесь составляет всего 3,7%. Местные офисные центры удачно расположены относительно центра и престижных районов столицы. Здесь постоянно анонсируются новые проекты коммерческой застройки, которые могут привлечь покупателей и инвесторов, интересующихся жильем.

Так, недавно компания Coldy получила разрешение на строительство инновационного бизнес-пространства Taller (класс А). Здесь появится высокотехнологичный офисный комплекс, отвечающий высоким требованиям экологичного девелопмента. В комплексе предусмотрена система бесконтактного взаимодействия и интеллектуальной логистики, которые обеспечивают персонализированный подход к резидентам. Передвигаться по комплексу посетитель сможет, не дотрагиваясь ни до одной поверхности. Интерактивный помощник на ресепшн построит маршрут, а датчики движения откроют «бесшовный» путь следования.

Такие комплексы могут привлечь новое поколение экологически ориентированных бизнесменов и ответственных зарубежных компаний. Соответственно, среди них будет пользоваться спросом местные новостройки для жизни и аренды. Завершение строительства бизнес-пространства запланировано на I квартал 2024 года.

подробнее:

<https://www.metrium.ru/news/detail/pochemu-nuzhno-investirovat-v-nedvizhimost-v-rayone-paveletskoy/>



## ESG: КАК ЗЕЛЕНАЯ ПОВЕСТКА ВЛИЯЕТ НА НЕДВИЖИМОСТЬ И ДЕВЕЛОПМЕНТ

08/08/2022

МАКСИМ КАВАРЬЯНЦ, КОММЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР COLDY

В ближайшее время особое значение приобретет ESG-репутация застройщика. Крупные публичные девелоперские компании, вышедшие на IPO или те, чьи акции владеют зарубежные инвесторы, уже внедрили ESG-модели.

ESG-повестка — это, определенно, главное трендообразующее направление развития девелоперского рынка. Если в первой половине 2021 года к нему можно было относиться скептически, то сейчас отрасль начинает отчетливо ориентироваться на ESG — запускается перестройка бизнес-процессов, под воздействием которых меняются смыслы и корпоративные цели, закладываемые в основу концепций конечных продуктов. А если учесть, что уже сейчас в структуре продаж растет число покупателей в возрастной группе от 25 до 35 лет, т.е. главных идеологов экологической повестки, то девелопмент будет вынужден ориентироваться, создавая свои продукты, на их убеждения.

ESG-ориентированность базируется на трех китах — окружающей среде, социальной ответственности и управлении. В девелопменте ESG стал своего рода эволюционным финалом таких процессов, как внедрение принципов устойчивого развития и распространение применения зеленых строительных норм.

В июле 2021 года Банк России выпустил рекомендации для публичных акционерных обществ по раскрытию информации о ESG-факторах. Основной целью документа стало повышение инвестиционной привлекательности эмитентов, а также оценка ESG-рисков, которые с высокой долей вероятности могут стать финансовыми рисками.

### Банковский ESG-фокус

В 2020 году ESG-ориентация подтвердила свою эффективность — 94% ценных бумаг ESG-ориентированных компаний показали большую доходность в сравнении с данными их коллег, не перешедших на устойчивое развитие. Существует мнение, что 75% инвесторов заинтересованы вкладываться в компании устойчивого сегмента.

Крупные публичные девелоперские компании, вышедшие на IPO или те, чьи акции владеют зарубежные инвесторы, уже внедрили ESG-модели. В таких случаях не декларативное, а фактическое подтверждение уровня устойчивого развития с присвоением рейтингового показателя по одной из признанных методик — необходимая мера, напрямую влияющая на инвестиционные потоки предприятия.

Но и перед теми компаниями, которые пока не нуждаются в ESG-оценке, постепенно выстраивается перспектива перехода на принципы устойчивого развития.

Драйвером популяризации ESG в отечественном девелопменте стал банковский сектор. На ESG-рельсы уже встали «Сбер», Газпромбанк, Совкомбанк, ВТБ. Это и зеленые кредиты, и «проектные мосты», и прочие специальные кредитные условия для экологических проектов, которые предусматривают пониженный процент, как правило в пределах 1-2%, и лояльное отношение при рассмотрении заявок для компаний, подтвердивших достижения в области устойчивого развития.

## ESG: КАК ЗЕЛЕНАЯ ПОВЕСТКА ВЛИЯЕТ НА НЕДВИЖИМОСТЬ И ДЕВЕЛОПМЕНТ: продолжение

### Перспективы отечественной ESG-оценки

Проблема внедрения ESG-повестки связана с тем, как оценивать достоверность соответствия компании по этим критериям. В настоящий момент рейтинг присваивают несколько международных, европейских и отечественных агентств: «Эксперт РА», MSCI ESG и др. Однако методики этого соответствия, как и нормы зеленого проектирования и инженерные нормативы, нуждаются в адаптации к отечественному рынку. По аналогии с западными зелеными стандартами LEED, BREEAM, WELL и FitWel, существуют и малоизвестные отечественные нормативы эко-девелопмента, которые пока не приобрели такого авторитета у заказчиков и потребителей, как зарубежные оценки.

Не исключено, что десятилетняя история ESG-оценки в ближайшем будущем приведет к адаптации методологий к специфике по отраслям, что улучшит в целом ESG-ориентирование на рынке, в том числе для потребителей, которые являются немаловажным двигателем развития повестки устойчивого развития.

### Зумеры или миллениалы: кто лучше выучил ESG

Главным образом потребительский запрос на эко-повестку подстегивают зумеры и миллениалы. 90% из них в ближайшие пять лет планируют увеличивать свои капиталовложения с учетом того, насколько ответственным является объект инвестирования.

Поколение 25-летних постепенно входит в целевую аудиторию покупателей недвижимости. Это характерно не только в сегменте комфорт-класса, но и в повышенных ценовых категориях: бизнес-класс, элитная недвижимость. Нередко

25-летние не выступают покупателями, но являются лицами, принимающими конечное решение о приобретении. Следовательно, от того, насколько полно девелоперский продукт соответствует запросам современной молодежи, будут напрямую зависеть продажи.

При этом, необходимо учитывать горизонт планирования: проекты, которые сейчас находятся на начальных этапах строительства, будут введены в эксплуатацию в тот момент, когда основной группой потребителей станут сегодняшние приверженцы экологического образа жизни и поддержки социально ответственных производителей.

Запрос на экологичность у покупателей выражается гораздо четче и формализованнее, чем это принято считать. В девелопменте в ближайшее время особое значение будет приобретать фактор ESG-репутации застройщика. По тому, насколько его деятельность ориентирована на устойчивое развитие, снижение углеродного следа и повышение экологичности, будет напрямую зависеть потребительская лояльность. А ESG-повестка расширяет понятие социально ответственного девелопмента, распространяя репутационный фронт на кадровые вопросы и принятие управленческих решений.

При этом, отрасль будет вынуждена преодолевать такие негативные явления как гринвошинг, под которым принято понимать мимикрию обычных продуктов под экологические. Декларативного характера поддержки ESG-повестки будет недостаточно, и даже тем компаниям, которым не будет присвоена рейтинговая оценка, потребуется предоставить обществу ответ на его запросы. Скорее всего, это приведет к увеличению числа застройщиков, размещающих

## ESG: КАК ЗЕЛЕНАЯ ПОВЕСТКА ВЛИЯЕТ НА НЕДВИЖИМОСТЬ И ДЕВЕЛОПМЕНТ: продолжение

публичную нефинансовую отчетность с акцентом на зеленую повестку и прогрессивные модели кадровой политики.

Важное значение будет приобретать элемент взаимодействия с клиентами, который в ESG-фокусе подпадает под ответственность компании при коммуникации с обществом. Аспекты устойчивого развития будут свойственны преимущественно компаниям, которые осуществляют работы на всех этапах жизненного цикла здания, в том числе эксплуатацию. А это значит, что потребительские оценки будут особенно восприимчивы к тому, насколько застройщик соблюдает проектные обещания и демонстрирует социальную ответственность уже после завершения строительства.

### ESG-новостройки – какие они?

Эко-строительство дороже обычного в среднем на 10%. Это крайне усредненная цифра, поскольку она не учитывает градацию полного и частичного применения зеленых технологий. И даже комплекс банковских эко-инструментов не сделает эко-девелопмент дешевым.

Реальным стимулом для развития и поддержки зеленого строительства и перехода девелоперского сектора на ESG-стандарты может стать государственное регулирование, внедрение льготных условий для участников рынка и поддержка соответствующих проектов. На максимальное снижение себестоимости зеленого «квадрата» будет влиять то, насколько результативно индустрия стройматериалов отреагирует на глобальный ESG-запрос.

Пока стимулом для возведения зеленых новостроек является то, что такая недвижимость относится к категории эффективных в

долговременной перспективе инвестиций. Экономия достигается благодаря пониженному потреблению ресурсов и даже снижению затрат на здравоохранение благодаря созданию экологически более благополучной среды обитания.

Реальная эффективность ESG будет оцениваться по тому, как принципы устойчивого развития и ответственного отношения к обществу влияют на конечный продукт. Если речь о новостройках, то ESG-действительность обещает войти в ядро девелоперских продуктов – от определения инженерных решений и выбора строительных материалов до технологического наполнения объектов особенно на этапе эксплуатации.

Проекты будут конкурировать по прогрессивности механизмов экономии природных ресурсов, использованию сопутствующих зеленых технологий (энергоснабжения из возобновляемых источников, восстановление территории деятельности компании).

Дополнительным фактором послужит перспектива удорожания электроэнергии в будущем, а, следовательно, наибольшим спросом будут пользоваться проекты с эффективными системами генерации энергии: солнечными батареями, панелями-генераторами, собственными автономными котельными, способными приблизить здание к уровню максимальной энергетической пассивности.

Однозначно обострится важность таких сегодняшних критериев, как механика утилизации отходов.

источник: <https://coldy.ru/press/novosti/kommercheskij-direktor-coldy-rasskazal-izdaniyu-vedomosti-o-perspektivax-esg-v-developmente>

# КАЛЕНДАРЬ МЕРОПРИЯТИЙ



## Buildex Vancouver 2022 – международная выставка недвижимости

Дата проведения: с 16 по 17 февраля 2022 г.

Место проведения: Канада, Ванкувер, Vancouver Convention Centre

Сайт выставки: <https://www.buildexvancouver.com/en/home.html/>



## YugBuild 2022

Выставка отделочных и строительных материалов, инженерного оборудования, архитектурных проектов

Дата проведения: с 1 по 4 марта 2022 г.

Место проведения: Краснодар, ВКК «Экспоград Юг», Краснодар

Сайт выставки: <https://www.yugbuild.com/ru-RU/>

# КАЛЕНДАРЬ МЕРОПРИЯТИЙ



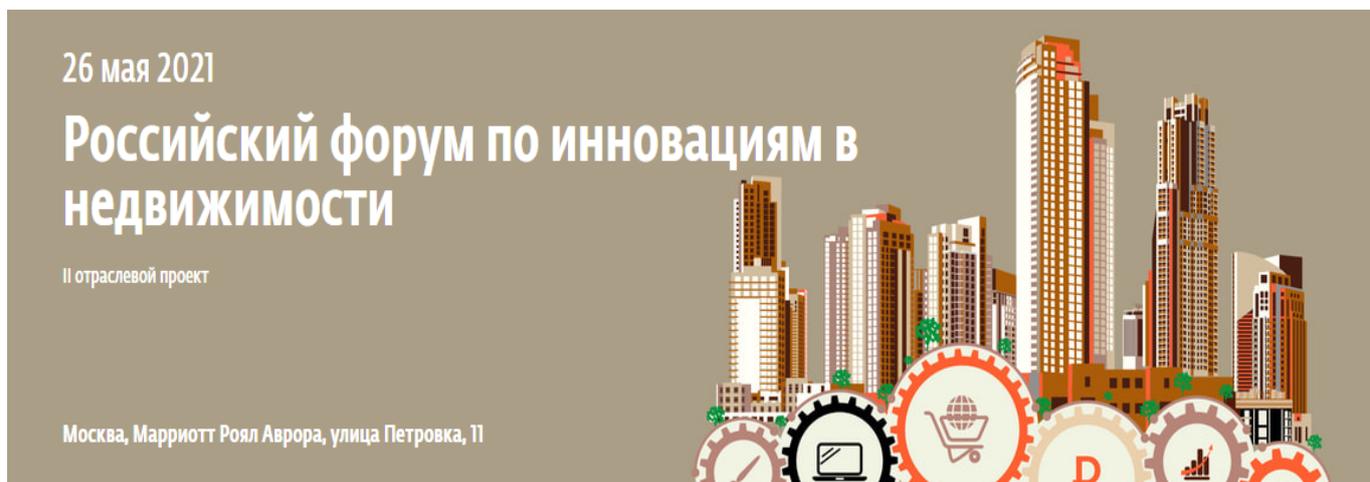
## Ярмарка недвижимости 2022

Главное событие на рынке недвижимости Северо-Запада России

Дата проведения: с 18 по 20 марта 2022 г.

Место проведения: Россия, Санкт-Петербург, КВЦ «Экспофорум»

Сайт выставки: <https://y-expo.ru/>



26 мая 2021

## Российский форум по инновациям в недвижимости

II отраслевой проект

Москва, Марриотт Роял Аврора, улица Петровка, 11

## Российский форум по инновациям в недвижимости

Дата проведения: 26 мая 2022 г.

Место проведения: Москва, улица Петровка, 11, Марриотт Роял Аврора

Сайт выставки: <https://events.vedomosti.ru/events/rptf21>