

# ГОРОД. ЧЕЛОВЕК. БУДУЩЕЕ

Форум архитекторов  
и девелоперов, меняющих мир

Официальный партнер

CAPITAL  
ALLIANCE

A V I U M

Партнеры

COLDY

Avito  
Недвижимость

При участии

Comcity.

7 октября 2025

Москва, Hotel Continental

# ГОРОД. ЧЕЛОВЕК. БУДУЩЕЕ

Форум архитекторов  
и девелоперов, меняющих мир

В условиях беспрецедентных вызовов, с которыми столкнулся мир, строительная отрасль России выступает не просто локомотивом экономики, но и стратегическим фактором стабильности. Сегодня, когда ландшафт глобальных изменений диктует новые правила игры, особую актуальность приобретает поиск решений для устойчивого развития городов и обеспечения жителей современным, доступным жильем. Отрасль стоит перед необходимостью переосмысления подходов к финансированию, адаптации продукта и масштабному внедрению прорывных технологий, чтобы сформировать комфортное и предсказуемое будущее для миллионов.



# ПРОГРАММА ФОРУМА

**09:00 – 09:30.**

Регистрация,  
приветственный кофе.

**09:30 – 11:00.**

Открытие форума. Сессия 1. **Ключ к рынку:  
как строить и продавать жилье в эпоху  
дорогих денег?**

Доступное жилье в России становится вызовом №1 для всей отрасли. Высокие процентные ставки, ужесточение условий кредитования и сокращение субсидий кардинально меняют ландшафт рынка. Девелоперы оказались на распутье: как продолжать строить, не теряя прибыли, и как предложить продукт, который покупатель сможет себе позволить?

## В ФОКУСЕ:

- Доступность под давлением: анализ влияния роста ставок и отмены программ, влияющих на ценообразование и спрос.
- Продукт-трансформер: каким будет «доступный квадратный метр» завтра? Оптимизация планировок, материалов, инфраструктуры.
- Ипотека после «бума»: прогнозы по рынку ипотечного кредитования и перспективы новых программ.
- ГЧП и КРТ: новые механизмы финансирования и развития территорий. Где государство становится партнером, а не только регулятором?
- Финальный аккорд: как найти баланс между маржинальностью девелопера, потребностями рынка и социальной ответственностью?

**МОДЕРАТОР**



**МОЗГАНОВА ВАЛЕРИЯ,**  
руководитель отдела «Недвижимость»,  
радиостанция «Бизнес ФМ»



**АЗИЗОВ РУСТАМ,**  
директор по ипотечным  
продажам и внедрению  
финансовых  
инструментов, «А101»



**АЛМАЗОВ АЛЕКСЕЙ,**  
управляющий партнер  
по сегменту «Регионы»,  
ФСК



**БОРИСОВ ЮЛИЙ,**  
архитектор, руководитель  
авторского коллектива,  
основатель, ГК UNK



**ЗУБАРИК ЮЛИЯ,**  
генеральный директор  
«Мастер'с План», веду-  
щий градостроитель  
России



**МОГАСУМОВ-ЛОВЦЕВ  
АРТЕМ,**  
исполнительный  
директор, «Главстрой»



**ПРИЙМАК ВЯЧЕСЛАВ,**  
вице-президент по  
маркетингу и продажам,  
«Эталон»

11:00 – 11:15.

Перерыв на кофе.

11:15 – 12:45.

Сессия 2. **Золотой метр 2025: кому и зачем нужна элитка, когда все горит?**

Когда мир штормит, элитная недвижимость становится лакмусовой бумажкой времени. Кто сегодня покупает пентхаусы и виллы, когда привычные правила игры больше не работают? Что важнее — локация, имя архитектора или возможность не светиться в прессе?

Сегмент элитки быстро мутирует: приватность важнее показного блеска, архитектура — это уже не просто форма, а инвестиция, высказывание и личный манифест. В моду входит «анонимная роскошь», брендированные дома, фильтрованные комьюнити и «умные метры». Но осталась ли в этой гонке за статусом реальная ценность?

#### В ФОКУСЕ:

- Кто покупает элитку в 2025 году и зачем им это надо?
- Почему молчание стало новым статусом: тренд на приватность и невидимую роскошь.
- Архитектура как сигнальная система: что заказывает новая элита.
- Брендированные дома и звёздные бюро: хайп, понт или логика времени? Где проходит граница между luxury и «слишком»?
- Роль локации в эпоху пост-урбанизма: всё ещё важно или уже вторично?
- Как изменилась психология сделок: кто решает, что «хорошо» в мире без ориентиров?
- Элитка как актив: можно ли сохранить ценность, когда всё под санкциями и в тумане?

#### МОДЕРАТОР



**НИКИТИНА ЕЛЕНА,**  
редактор спецпроектов, Forbes Russia



**ЖАРОВА-РАЙТ ИРИНА,**  
управляющий партнер  
мультисемейного офиса  
Sesegar Your Family Office



**КИРИЛЛОВСКИЙ ПЕТР,**  
коммерческий директор, COLDY



**КОРОБКОВА АННА,**  
заместитель генерального  
директора, руководитель  
бизнес-направления  
«Продажи», «Донстрой»



**КУЛАНИН СВЯТОСЛАВ,**  
директор по оценке,  
Sminex



**ЛОМТЕВА ЕКАТЕРИНА,**  
директор, руководитель  
направления жилой  
недвижимости, CORE.XP



**ПРОНИНА ИРИНА,**  
директор по  
маркетингу и  
рекламе, PIONEER

#### СПЕЦИАЛЬНЫЙ ГОСТЬ



**ШМУКЛЕР ОЛЬГА,**  
основатель, культурный центр «Артишок»

**12:45 – 13:00.**

Перерыв на кофе.

**13:00 – 14:15.**

Параллельная сессия 3 (основной зал).  
**Ржавая хрущевка или Золотой век: как отыграть миллионы на старых стенах?**

В мире, где каждый метр на вес золота, а новые площадки почти не найти, старый фонд становится тем самым нетронутым кладом. Мы видим, как вчерашние заводы-призраки, заброшенные хрущевки и пустующие НИИ превращаются в точки притяжения, генерирующие прибыль и меняющие облик городов. Это не просто ремонт — это тотальное переосмысление, креативная инъекция в ткань города, которая позволяет вдохнуть новую жизнь в «мертвые» метры и получить сверхприбыль.

Где предел между ветхим фондом и безграничным потенциалом? И как заставить ржавые балки петь о новых возможностях?

#### **В ФОКУСЕ:**

- Потенциал руин: какие объекты старого фонда (заводы, хрущевки, неликвидные здания) имеют реальный потенциал для редевелопмента?
- Экономика рисков: как рассчитать выгоду, когда каждый шаг — шаг в неизвестность? Специфика финансирования реновации.
- Креатив vs прибыль: где грань между искусством архитектора и расчётом девелопера в проектах реконструкции?
- Битва за территорию: как договориться с городом, жителями и историками?
- «Умный» редевелопмент: интеграция технологий и новых функций в старые здания — необходимость или опция?
- Кейсы успеха и провала: что делает проект редевелопмента прорывным или обречённым?

**МОДЕРАТОР**



**МУРАТОВ АЛЕКСЕЙ,**  
партнер, КБ «Стрелка»



**ГНЕЗДИЛОВ АНДРЕЙ,**  
соучредитель и первый заместитель директора архитектурного бюро «Остоженка», член-корреспондент РААСН



**МОСКОВЧЕНКО СВЕТЛАНА,** заместитель директора, консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость» холдинг Setl Group



**РОИК ОЛЬГА,**  
директор по продукту, COLDY



**ТРОЦЕНКО СОФЬЯ,**  
основатель, Центр современного искусства «Винзавод»



**ТРУХАНОВ СЕРГЕЙ,**  
руководитель, архитектурное бюро T+T Architects

**13:00 – 14:15.**

## Параллельная сессия 4 (дополнительный зал). Атака на «человейники»: как ИЖС завоеывает рынок недвижимости

Массовая застройка многоэтажками уступает свои позиции. В условиях поиска баланса между приватностью, комфортом и доступом к инфраструктуре малоэтажные форматы и ИЖС переживают качественную трансформацию. Если ранее такие проекты воспринимались преимущественно как массовый формат, то сегодня они выходят на новый уровень — от точечной коттеджной застройки к комплексным поселкам с развитой инфраструктурой и высоким архитектурным качеством. Таунхаусы, дуплексы и блокированная застройка перестают быть компромиссом, превращаясь в полноценные, экономически выгодные и востребованные продукты, способные конкурировать с любым ЖК. При этом растет значение сегмента элитного загородного жилья, формирующего новые ориентиры для девелоперов и инвесторов.

### В ФОКУСЕ:

- Как изменился профиль покупателя ИЖС и малоэтажных форматов за последние годы?
- Каким образом сегментируется рынок: комфорт, бизнес, элитные коттеджные поселки? Где проходят границы между ними?
- Влияние инфраструктуры и сервисов на инвестиционную привлекательность проектов: от базовых решений до комплексных «городов в городе».
- Как формируется предложение в сегменте элитного загородного жилья и чем оно отличается от массового ИЖС?
- Насколько устойчив спрос на загородную недвижимость в условиях высоких ставок и ограниченной доступности ипотеки?
- Экономика проекта: оптимизация использования земли и рентабельность малоэтажных форматов.

**МОДЕРАТОР**



**АЛЕКСЕЕВА ТАТЬЯНА,**

директор департамента загородной недвижимости,  
NF GROUP



**БЕЛОВ МАКСИМ,**

генеральный директор,  
ФСК Family



**ЕГОРОВА МАРИНА,**

основатель,  
архитектурное бюро  
Empate



**КВАСЕНКОВ ЕВГЕНИЙ,**

директор развития  
жилищной сферы,  
«ДОМ.РФ»



**КРАПИВИНА ЕКАТЕРИНА,**

директор по продажам,  
Villagio Realty коммерче-  
ского департамента  
Villagio Estate



**ЧЕБАНЕНКО ИРИНА,**

управляющий партнер,  
архитектурное бюро  
SCAPE

**14:15 – 14:45.**

Обед.

**14:45 – 16:00.**

Параллельная сессия 5 (основной зал).  
**Мой город – мои правила: новый региональный девелопмент**

Когда рынок в столице перегрет, регионы становятся ареной для новых смыслов, форматов и моделей роста.

Как работают девелоперы, строящие в Екатеринбурге, Тюмени, Казани, Сургуте и Краснодаре? С какими вызовами сталкиваются, где нащупывают устойчивый спрос и почему «хороший город» можно строить в любом масштабе?

#### **В ФОКУСЕ:**

- Что драйвит спрос в регионах сегодня — миграция, ИТ-кластеры, локальные элиты?
- Где заканчивается жильё и начинается город? Как девелопер влияет на городскую ткань?
- Как масштабировать стандарты качества за пределами Москвы и Питера?
- Региональный потребитель: насколько он меняется и что он ждет?
- Стоит ли выходить в новые города или лучше усиливать позиции в текущих?
- Как меняется диалог с муниципалитетами и кто формирует запрос на развитие?

**МОДЕРАТОР**



**ХОЛОПИК КИРИЛЛ,**

генеральный директор, «Институт развития строительной отрасли», ЕРЗ.РФ



**БЕЛЯНКИНА ЖАННА,**

коммерческий директор, DOGMA



**ГОЛУБЕВА КСЕНИЯ,**

руководитель проектного отдела, «ДОМ.РФ»



**ФАТНЕВ АНДРЕЙ,**

коммерческий директор, «Брусника» в Москве и МО



**ХОРЬКОВ МИХАИЛ,**

руководитель комитета по аналитике, «Российская гильдия управляющих и девелоперов»

**14:45 – 16:00.**

Параллельная сессия 6 (дополнительный зал).  
**Главная сцена торговли: как торговые центры удерживают внимание посетителей, арендаторов и инвесторов**

Долгое время многофункциональные комплексы и современные торговые центры считались сложным, «гибридным» форматом. Но сегодня это уже полноценный инвестиционный актив, способный обеспечивать стабильный доход даже в условиях высоких ставок. Как синергия функций снижает риски, почему диверсификация стала новой инвестиционной логикой и какие параметры влияют на капитализацию таких объектов?

## В ФОКУСЕ:

- Как МФК трансформировались из экспериментального формата в признанный инвестиционный актив?
- Как изменился подход к оценке объектов? От чего зависит окупаемость в текущих макроэкономических условиях?
- Как управляющая команда балансирует доходность разных функций внутри одного объекта?
- Какие ключевые параметры важны для принятия решений о сделках?
- Как синергия функций (образование, медицина, развлечения) меняет трафик и доходность торговых комплексов?

МОДЕРАТОР



### ХАКБЕРДИЕВА ЕВГЕНИЯ,

региональный директор департамента торговой недвижимости, NF GROUP



### ЛЮЛИН ПАВЕЛ,

вице-президент «Союза Торговых Центров», д.э.н.



### СЛУЦКИЙ АНАТОЛИЙ,

управляющий директор, начальник Управления финансирования недвижимости, Сбербанк



### СТРЕЛКОВА АЛИНА,

директор по управлению и развитию, ТРЦ «Саларис»



### ТРЯСКИНА ЮЛИЯ,

генеральный директор и партнер, ГК UNK

16:00 – 16:15.

Технический перерыв.

16:15 – 18:00.

Сессия 7. **Офис будущего: кто и зачем ещё строит рабочие места**

Офис уже давно не просто квадратные метры, а пространство со смыслом. Девелоперы, арендаторы и архитекторы заново пересобирают офис как продукт: гибрид, ESG, well-being, community, «зелёные» технологии и сервисная модель. Но в условиях переизбытка предложения и трансформации спроса всё острее звучат вопросы: зачем вообще строить офисы и кому они ещё нужны?

## В ФОКУСЕ:

- Кто остаётся на рынке офисов и как выглядит новый портрет арендатора?
- Что действительно нужно бизнесу: класс А, wow-дизайн или стабильный Wi-Fi и душ?
- Есть ли будущее у офисов за пределами центра и что работает в «переосмысленных» локациях?
- ESG, WELL, LEED — тренд, маркетинг или уже реальный must have для арендаторов и инвесторов?
- Офис как сервис: какие функции девелопер должен брать на себя в новых условиях?
- Как спроектировать офис, который не устареет через три года?
- Где сейчас зарабатывают в офисной недвижимости и каков горизонт доходности?
- Что делать со «старыми» офисами: редевелопить, конвертировать или ждать?

МОДЕРАТОР



**БЕЛОВА ЕКАТЕРИНА,**

член совета директоров, руководитель департамента по работе с офисными помещениями, IBC Real Estate



**АРХИПОВА АНАСТАСИЯ,**

директор по маркетингу и коммуникациям O1 Properties, президент Ассоциации участников рынка коммерческой недвижимости (АРКН)



**ВАСИЛЬЕВА ВИКТОРИЯ,**

первый заместитель генерального директора, STONE



**ЗАРОДОВ АЛЕКСЕЙ,**

партнер, архитектурное бюро SYNTAXIS



**ИЗОТОВ ОЛЕГ,**

управляющий директор категории «Коммерческая недвижимость», «Авито»



**КУДРЯВЦЕВА АЛЕНА,**

коммерческий директор, Comcity



**ЛЫСЕНКО АЛЕКСЕЙ,**

коммерческий директор, FORMA



**МАНОВ ОЛЕГ,**

руководитель мастерской, FUTURA-ARCHITECTS



**ХАСИЯТУЛЛИНА ЛЕНАРИЯ,**

коммерческий директор, Capital Alliance

**18:00 – 20:00.**

Коктейль, нетворкинг.

Мы убеждены, что искусство — это важнейший инструмент для формирования устойчивой и осмысленной среды, которая так необходима в современном девелопменте. Для всех участников форума будет работать **ВЫСТАВКА «В ОТРАЖЕНИИ ГОРОДА»** художника Сергея Козлика, организованная галереей «Артишок». Экспозиция сфокусирована на исследовании взаимодействия горожан с постоянно меняющимся пространством.

**ГАЛЕРЕЯ «АРТИШОК»** ставит своей миссией помогать людям находить точки опоры в нестабильном мире через искусство со смыслом. В представленных работах вы увидите городские типажи и узнаваемые места, которые отражают наши ежедневные ритуалы, привычки и адаптацию к новой реальности. Эти полотна иллюстрируют, как человек становится органичной частью пространства, когда чувствует себя в гармонии с городом.

Посещение выставки предоставит уникальную возможность переосмыслить отношения между архитектурой, жителем и будущим, найдя вдохновение для новых проектов, меняющих мир.