

ДЕКАБРЬ | 2025

100+ JOURNAL

ПЕРИОДИЧЕСКОЕ ИЗДАНИЕ

СТРОИТЕЛЬСТВО. АРХИТЕКТУРА. ГОРОДСКАЯ СРЕДА.



100+ JOURNAL

ПЕРИОДИЧЕСКОЕ ИЗДАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ

16+

100+ СОБЫТИЯ

Итоги 100+ TechnoBuild – 2025	08
В лучах славы: лауреаты 100+ Awards	12
Топ-10 секций деловой программы	30
Топ-15 стендов по версии редакции	38

100+ НАУКА

Время цифры: Восьмой российский форум BIM-технологий	48
Генеральное проектирование: открытый диалог лидеров отрасли	52

100+ ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Шесть проблем реконструкции и реновации	56
От стандарта к идентичности: как создать уникальную городскую среду	58
Рынок недвижимости завтрашнего дня	59
100+ Недвижимость – новый форум 100+ TechnoBuild	60

100+ АРХИТЕКТУРА И ДИЗАЙН

Архитектурный марафон: мысли о будущем городов	68
Пространство самовыражения: кластер дизайна на 100+ TechnoBuild	72
Фокус внимания: арт-объекты	80



КОЛОНКА РЕДАКЦИИ

Каждый год, подводя итоги очередного 100+, мы думаем, насколько быстро в современном мире растет ценность живого общения. Разговор, обсуждение, иногда небольшая полемика, а может быть просто рукопожатие или даже дружеские объятия от радости встречи – то, что мы видим на площадке 100+, может стать и продолжением многолетнего сотрудничества, и началом партнерства, и точкой старта для новой идеи, и даже внезапным озарением. Год за годом вы выбираете 100+ TechnoBuild для презентации своих проектов, технологических разработок, научной мысли и новых идей, для общения и решения важных вопросов – и это бесценно.

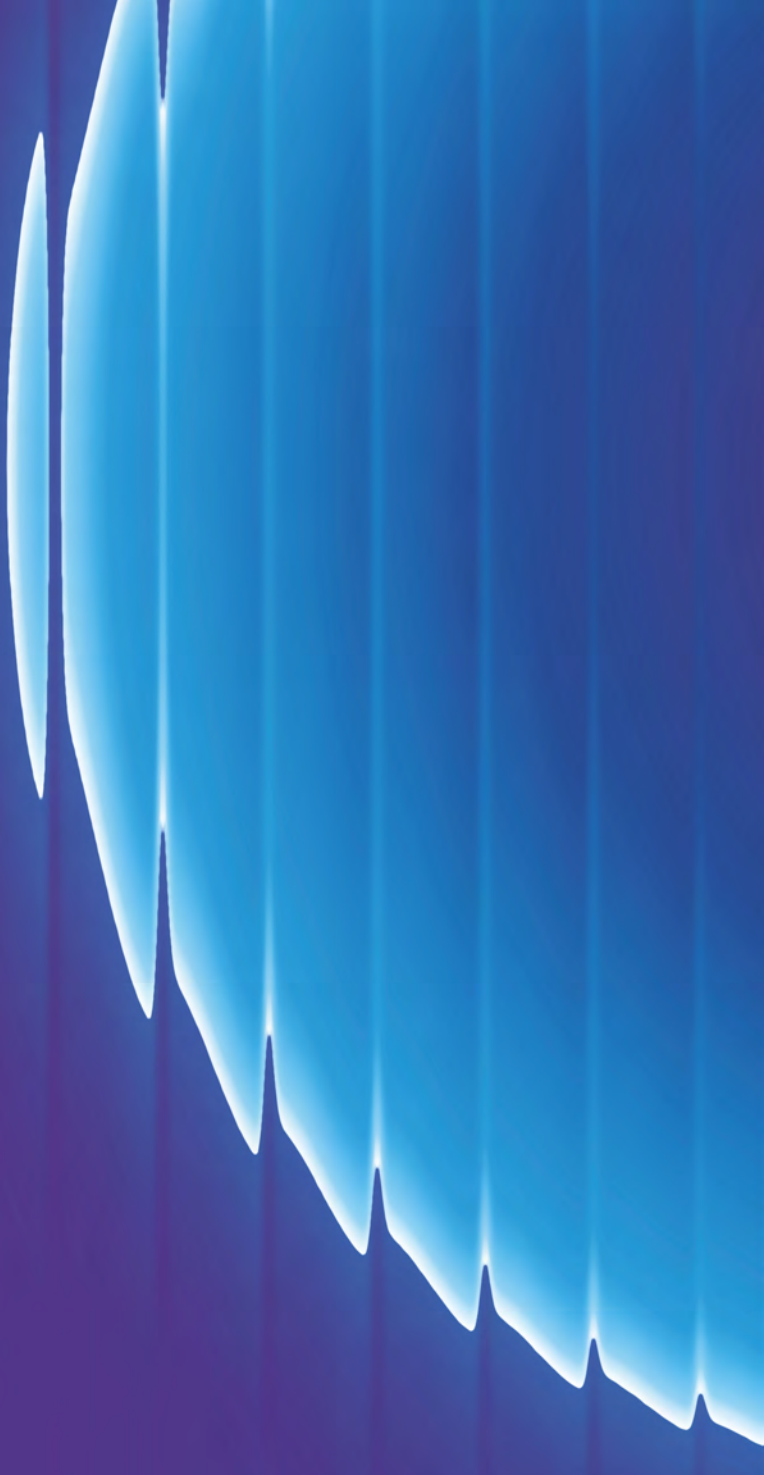
А еще для нас очень важно поддерживать традиции, которые развивались все двенадцать лет существования 100+, и создавать новые. Важно, что вы держите в руках уже пятый номер журнала и это стало традицией, а в качестве обновления в этом году мы внесли в программу мероприятия две новые составляющие: форум для специалистов продаж «100+ Недвижимость» и «Архитектурный марафон». Больше 100 спикеров выступили в этих направлениях: эксперты, ученые, визионеры. В номере опубликованы только тезисы, но вы всегда можете посмотреть полную видеoversию – для этого на страницах журнала мы оставили QR-коды.

Также мы традиционно собрали в этом издании всех победителей инженерно-архитектурной премии 100+ Awards, сделали подборки самых интересных стендов и сессий, составленные по отзывам посетителей, конечно же не обошлось без материалов по важным для форума темам.

Выбрать, какие из событий 100+ TechnoBuild войдут в очередной номер журнала, всегда непросто: более 610 экспонентов, более 40 соглашений на сумму свыше 200 миллиардов рублей, сотни новых технологий и мыслей, 1 033 спикера деловой программы – это не просто цифры, это ростки новых идей и итоги нашего общего форума, который по праву считается крупнейшим отраслевым событием в стране. И хотя на пленарном заседании прозвучали не только амбициозные планы, но и существенные вызовы для развития строительной отрасли страны, после завершения мероприятия мы уверены – отрасль с этими вызовами справится. Она уже справляется – благодаря вам, вашей готовности к диалогу, взаимодействию и любви к своему делу.

С благодарностью, пожеланием приятного чтения и надеждой на встречу на 100+ TechnoBuild – 2026, команда 100+.

100+
СОБЫТІЯ



ИТОГИ 100+ TECHNOBUILD – 2025

ЛАУРЕАТЫ 100+ AWARDS

ТОП-10 СЕКЦИЙ ДЕЛОВОЙ ПРОГРАММЫ

ТОП-15 СТЕНДОВ ПО ВЕРСИИ РЕДАКЦИИ

100+ СОБЫТИЯ

100+ TechnoBuild – 2025 ИТОГИ И СТАТИСТИКА

В 2025 году Международный форум и выставка 100+ TechnoBuild прошел в двенадцатый раз. На мероприятие зарегистрировались более 35 тысяч человек. В дни 100+ состоялось пятое по счету подведение итогов всероссийской премии 100+ Awards, а также было подписано более 40 соглашений. Площадь выставки составила 40 тысяч кв. м., масштаб деловой программы – 220 сессий.

В пленарном заседании и обходе выставки принял участие Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин. Выступая на ключевой сессии, министр подчеркнул, что строительный комплекс является локомотивом экономики страны: вместе со смежными отраслями он формирует около 13 % валовой добавленной стоимости и обеспечивает занятость почти 13 млн человек. Объем строительных работ с 2019 года вырос на 30 %.

Среди перспективных задач отрасли были отмечены цифровизация, подготовка кадров, развитие нормативной базы, отечественных технологических решений.



С 2020 года реализуется комплекс мер по сокращению инвестиционно-строительного цикла. Ключевым направлением является тотальная цифровизация отрасли. Сегодня практически невозможно сдать документацию на экспертизу в нецифровом формате. Все нормативные акты переведены в машиночитаемый вид. Госэкспертиза активно развивает применение технологий искусственного интеллекта для ускорения обработки документов.

Ирек Файзуллин,
Министр строительства
и ЖКХ РФ



ВЫСТАВКА

Площадь выставки составила 40 тысяч кв. м, в экспозиции были представлены 612 компаний из 38 регионов России, 65 городов, а также 7 зарубежных стран – Китая, Турции, Германии, Республики Беларусь, Южной Кореи, ОАЭ и Японии. Самыми обширными стали направления производства и поставки материалов, технологий и оборудования – 248 компаний (41%), дизайна интерьеров – 176 (29%), девелопмента – 62 компании (10,1%) и BIM-проектирования и цифровых технологий – 61 компания (10%).

Уличная экспозиция насчитывала более 50 единиц техники, для посетителей были предусмотрены мастер-классы по управлению экскаватором и электропогрузчиком.

Более **65%** экспонентов
приняли участие в выставке
повторно – это «знак качества»
для всей команды 100+



В первом павильоне были представлены стенды девелоперов с макетами и визуализациями новых значимых проектов в разных регионах нашей страны, широкий спектр технологических новинок от компаний-производителей, а также площадки Минстроя РФ и подведомственных организаций, Свердловской области и Екатеринбурга.

В третьем павильоне, помимо стендов производителей оборудования, инструмента, детских и взрослых уличных тренажеров и площадок, разместился кластер дизайна. 12 авторских интерьеров, а также городские арт-объекты стали самым популярным фоном для памятных фотографий. Объединение «Мастера Екатеринбурга» построило на территории павильона настоящий музей, где были представлены примеры эталонного выполнения штукатурных, сантехнических, электромонтажных и иных работ. Картину ремонта как вида творчества дополняли необычные арт-объекты, созданные из стройматериалов, и галерея портретов.

Сектор отраслевого ПО, представленный в третьем павильоне, совместил презентацию и бизнес-диалог: рядом со стендами был построен отдельный зал, где прошли встречи Восьмого BIM-форума.

ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА

В деловой программе вновь был поставлен рекорд: в 220 сессиях выступили 1033 спикера, в том числе из 7 иностранных государств: Индия, Иран, Китай, Беларусь, Турция, Катар, Казахстан.

Состоялось 13 специализированных форумов, 38 сессий Минстроя России и подведомственных учреждений и 22 сессии крупнейших застройщиков со всей страны.

Новыми событиями деловой программы стали четырехдневный «Архитектурный марафон», в котором приняли участие более 50 спикеров, и специализированный форум «100+ Недвижимость», посвященный стратегиям продаж, поиску сбалансированного продукта, позиционированию компаний.



Широкий спектр тем и направлений деловой программы позволил каждому участнику составить свой план посещения форума и получить от события максимум пользы. Наиболее посещаемыми стали лекции Артемия Лебедева и Александры Жарковой, сессии, посвященные реновации, архитектуре, BIM-технологиям и недвижимости.



100+ TECHNOBUILD – 2025 В ЧИСЛАХ

география

23 страны

74 субъекта РФ

299 городов мира

выставка

7 стран

38 регионов

65 городов

612 компаний

40 соглашений на сумму
свыше 200 млрд рублей

форум

220 секций

1 033 спикера

13 специализированных форумов
(в том числе два новых трека)

38 сессий Минстроя России
и подведомственных учреждений

22 сессии
крупнейших застройщиков

премия

206 заявок

96 проектов в шорт-листах

12 регионов России

7 692 публикации
о мероприятии с начала года

3 211 публикаций
в дни 100+

В ЛУЧАХ СЛАВЫ

ПРЕМИЯ 100+ AWARDS ВРУЧЕНА В ЕКАТЕРИНБУРГЕ В ПЯТЫЙ РАЗ

100+ TechnoBuild известен не только масштабом деловой и выставочной программы, но и собственной премией. 100+ Awards называют не иначе как «Инженерный Оскар» – за акцент на конструктивных и технических особенностях проектов, внимание к опыту реконструкции зданий и созданию уникальных технологий для строительной сферы.

Всего оргкомитет получил 206 заявок из 12 регионов России, от Республики Крым до Камчатского края. Наиболее конкурентными номинациями, получившими больше всего заявок, стали «Лучшее архитектурное решение – строящийся объект», «Лучший дизайн интерьера – общественное пространство», а также технологические направления – «Лучшая BIM-модель здания» и «Лучшая инновационная разработка – IT-решение».

Уникальность конструктивных решений – важный критерий оценки проекта. Так, эксперты единогласно высоко оценили уникальность конструктивного решения музейно-выставочного комплекса «АТОМ» на ВДНХ. Также не было сомнений у членов жюри в определении

лучшего с точки зрения конструктивных решений строящегося объекта – эта номинация осталась за Севастопольским театром оперы и балета, который будет достроен в 2026 году. Самые высокие баллы у всех судей в номинации «Лучшее решение по созданию комфортной городской среды» набрал Милютинский парк в Алушке.

Памятные статуэтки и дипломы победители получили на торжественном приеме 100+ TechnoBuild из рук Министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина, Губернатора Свердловской области Дениса Паслера, президента Ассоциации «Национальное объединение строителей» Антона Глушкова, Главы Екатеринбурга Алексея Орлова.

Лучшее архитектурное решение – нежилое уникальное здание

**Музейно-выставочный комплекс «АТОМ»
на ВДНХ, UNK**

Москва

«Семь этажей любви России к атому как к научному достижению человечества» – лучшая метафора, отражающая суть одного из самых популярных зданий Москвы. При этом универсальный музейно-выставочный комплекс «АТОМ» на ВДНХ – это очень сложный и конструктивно уникальный проект.



Музей площадью 25.000 кв. м состоит из 7 этажей, 3 из которых – под землей. Заглубление здания составляет 26 метров. Две стены павильона представляют собой 12-метровые самонесущие стекла безрамной конструкции, которые позволили создать максимально открытое взгляду пространство и визуально объединить фойе здания с территорией ВДНХ. Парящий потолок – консоль с максимальным вылетом 55 метров. В фундаментной плите на глубине 17 метров заложены якоря, которые распределяют нагрузку на консольные элементы. В проект заложена возможность перемещения консоли относительно стекол от снеговой нагрузки на 20 сантиметров. Узел разработан специально для этого проекта, это уникальное решение, которого нет ни в одном здании мира.

Лучшее архитектурное решение – строящийся объект

Театр оперы и балета в Севастополе, компания
«Метрополис» и Фонд «Национальное
Культурное Наследие»

Севастополь



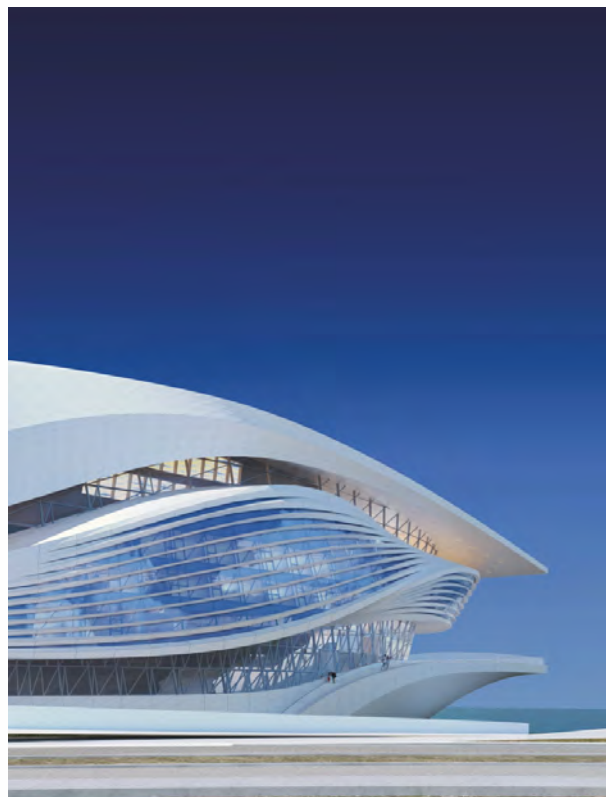
Завершение строительства Театра оперы и балета в Севастополе намечено на 2026 год. Театр размещается на берегу Александровской бухты, круто обрывающейся вниз, участок строительства имеет значительный перепад высот. Все это создает «открыточный» вид на театр со стороны воды.

В здании 8 этажей, включая подземные, входы и лифты спроектированы так, чтобы пути следования зрителей, артистов и музыкантов, персонала театра и ресторана не пересекались друг с другом. Внутри – все необходимые помещения для концертной, театральной деятельности, репетиций, административного обслуживания театра.

Сердце проекта – зрительный зал на 1 100 посетителей. Дополнительные функции, такие как офисы, VIP-комнаты и репетиционные залы,

расположены в кольцевой структуре под названием «Пояс».

Венчает образ изящная широкопролетная летящая крыша. Кровля здания решена как единая структура на металлических опорах с нависающими со всех сторон краями и выносом козырька над главным входом и навесом над террасой в носовой части.



Лучшее архитектурное решение – объект реконструкции

Проект сохранения и перезагрузки ТП-РП 2820 в Нижнем Новгороде, Институт развития городской среды Нижегородской области

Нижний Новгород

ТП-РП 2820 – бывшая трансформаторная подстанция речного порта на Нижегородской Стрелке – уникальной географической и исторической территории на месте слияния Волги и Оки. Реновация территории после Мундиаля принесла Стрелке мировую славу, а трансформаторной подстанции – новую роль кафе и тесную связь с Нижегородской епархией.

Простые, «неукрашенные» стены здания стали холстом для иконописной техники, деревянная мебель «инкрустирована» металлическими картинами.



В нишах для оборудования – столики-«кельи» для уединенного созерцания заново открытой Стрелки.

Концепция сохранения и приспособления подстанции основана на сочетании духовной эстетики и индустриальной истории как напоминание о промышленном наследии утраченного порта на Стрелке, а также как посвящение иконописной и реставрационной культуре Нижегородской области.

Две эстетики объединяет тема света: внутреннего и внешнего, электрического и естественного, промышленного и духовного.

Лучшее архитектурное решение – жилое здание

**Жилой комплекс «Символ», квартал «Искренность»,
Архитектурная мастерская ATRIUM**

Москва

Масштабная реновация территории завода «Серп и Молот» позволяет архитекторам создавать необычные концепции. Один из таких проектов разработан мастерской ATRIUM совместно с международными бюро LDA Design и UHA London. Архитектурная концепция квартала «Искренность» строится на идее природной асимметрии берегов реки.

Южный, более тенистый и горизонтальный берег представлен зданиями, приподнятыми на опорах, сдвинутыми секциями и фасадами в пастельной, черной и белой гамме. Такое решение формирует камерную среду и напоминает плотную малоэтажную застройку европейских городов. На контрасте с ним северный, солнечный берег акцентирован вертикальными светлыми башнями, стоящими на темном кирпичном стилобате.



Комплекс запоминается за счет бионических форм фасадов, отсутствия острых углов, использования широкоформатного остекления и премиальных материалов отделки. Архитектурные формы перекликаются с ландшафтом: парк «Зеленая река» буквально проникает во внутреннее пространство домов, создавая плавный переход.

Лучшее инженерное решение – введенный в эксплуатацию объект

УГМК-Арена, УГМК и ГОРПРОЕКТ

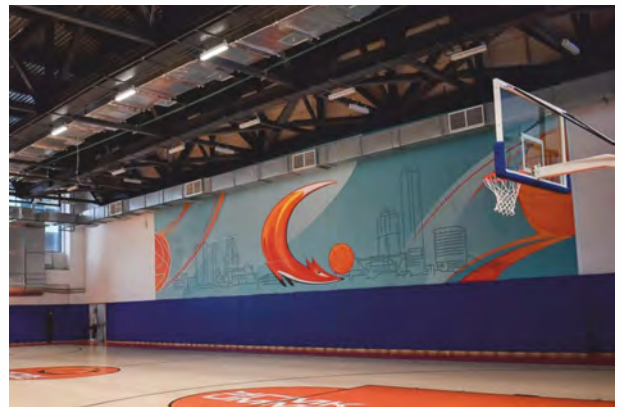
Екатеринбург



Новейшее спортивное сооружение стало самым большим в регионе. УГМК-Арена – это место проведения баскетбольных, хоккейных матчей, тренировок команд, а также концертов и культурно-массовых мероприятий.

Помимо центральной спортивной площадки в УГМК-Арене предусмотрено полноразмерное тренировочное поле для хоккея и зал для баскетбола, благодаря чему тренировочный процесс может проходить параллельно с выступлениями артистов и спортивными матчами. Трансформация арены от одного вида спорта к другому или обустройство концертной площадки будет занимать от 6 до 24 часов.

Инженерно-технические решения комплекса основаны на компьютерном моделировании и многократном расчете таких параметров, как оптимальная температура, влажность, содержание углекислого газа и так далее. Были учтены



даже такие мелочи, как движение хоккеистов, которое приводит к турбулентности воздуха.

Вокруг УГМК-Арены создано новое комфортное общественное пространство на набережной Исети.



Лучшее инженерное решение – строящийся объект

Жилой квартал «Никольский», ИнПАД

Екатеринбург



Многофункциональное здание переменной этажности (6-29 этажей) относится к категории жилья бизнес-класса и сочетает оптимальные инженерные решения для комфортной жизни, общественных пространств и стрит-ритейла.

Один из непростых объектов с точки зрения инженерной «начинки» – надземная автостоянка, встроенная в общий ансамбль объекта. Учитывая деление на пожарные отсеки и высот-

ность зданий, была проделана большая работа по расположению шахт под все инженерные системы. Интересно решена система кондиционирования: наружные блоки размещаются на технических балконах. При их проектировании применено матмоделирование для поиска наилучшего расположения кондиционеров.

Счетчики с функциями телеметрии и «памяти», трехступенчатая доочистка воды с электронной настройкой механизма промывки системы, Full IP система домофонии с функцией дистанционного открытия дверей обеспечивают должный уровень технологичности, комфорта и простоты обслуживания инженерных систем.



Лучшее конструктивное решение – объект транспортной инфраструктуры

Мостовой переход через реку Лена в районе города Якутска, Институт Гипростроймост (Санкт-Петербург)

Якутск



Красота архитектуры зачастую диктуется ее функциональностью, и Ленский мост – важнейший транспортный объект в составе Северного широтного пояса, первый вантовый мост на Крайнем Севере – пример такого подхода.

Конструктивные особенности моста определили суровые морозы, интенсивный ледоход, сильные паводки и сложная логистика завоза материалов. Пролет между опорами длиной 840 м позволит проще пропускать ледоход и одновременно создаст узнаваемый воздушный облик.

Симметричная трехчастная композиция пирамидальных пилонов, образующая ритмический ряд, обладает уникальной архитектоникой, а чистые выразительные конструктивные формы лаконично вписываются в природный ландшафт. Центральный пилон ромбовидный четырехстоечный (пирамидальный) высотой 284,5 м. является доминантой

Ленского моста и одновременно символом варгана – якутского музыкального инструмента. Боковые пилоны ромбовидные двухстоечные высотой 194,5 м.

Для реализации проекта на начальной стадии проектирования проведен полный комплекс научно-исследовательских работ при участии ведущих институтов России. Выполнено математическое и физическое моделирование гидродинамических, русловых и ледовых процессов, исследование аэродинамической устойчивости пролетных строений, экспериментальное исследование взаимодействия льда с опорами моста в ледовом опытном бассейне. Расчеты на вантовый мост производятся с учетом температур до -65 градусов с динамической нагрузкой.

Помимо красоты и комфорта, Ленский мост будет обладать значимым экономическим эффектом для Якутии и России в целом: связав Якутию и Магаданскую область, он увеличит товарооборот регионов, снизит затраты на «северный завоз».



Лучшая BIM-модель здания

Штаб-квартира компаний-партнеров Сбера
в развивающемся смарт-районе СберСити, MARKS GROUP

Москва



Деловой квартал A27 станет самым масштабным зданием в офисном кластере СберСити, его архитектурной доминантой. В комплексе разновысотных зданий с конгресс-центром, офисами, зонами ритейла, фитнеса разместятся штаб-квартиры компаний-партнеров Сбера. Здания соединены между собой многосветными пространствами, парящими переходами.



Высота комплекса – 114 м, он относится к числу уникальных объектов по нормативам градостроительного кодекса. Заглубление подземной части здания A27 – 18 м. Площадь – почти 300 000 м², из них 118 000 м² – подземная часть. Всего в здании 4 подземных этажа и 21 надземный.

Одна из архитектурных особенностей здания – его обтекаемые формы. Конструктивно их обеспечивают гнутые стеклопакеты и изогнутые горизонтальные ламели из алюминия, «короны» для маскировки инженерии. Такая организация фасадов требует индивидуально изготовленных под проект элементов и комбинации технологий производства из нескольких стран.

Лучшее решение по созданию комфортной городской среды

Милютинский парк,
Проектное бюро М4

Алупка

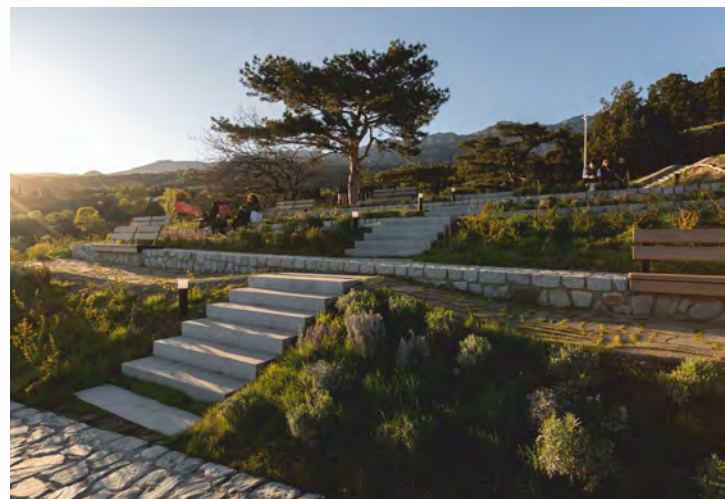
Проект ставил своей целью создать общественное пространство для разных групп пользователей с максимальным сохранением природного потенциала места.

В основу архитектурных решений легли выявленные особенности территории: горы, растения, открывающиеся из парка виды на Ай-Петри, гору Кошку, море, и история места, усадьбы графа Милютина.

В архитектурных решениях использованы натуральные материалы – местный камень, органично вписывающийся в природный и исторический контекст. Также для оформления МАФ использован белый цвет, отсылающий к исторической эстетике Крыма и гармонирующий с окружающей природой.



Новые функциональные зоны расположены вдоль главных транзитных путей в центральной, уже освоенной, части парка. Здесь имеются открытые и ровные площадки, позволяющие разместить новые объекты, не нанося ущерба растительности парка. Лесные массивы, удаленные от центральной оси, оставлены нетронутыми.



Лучшая инновационная разработка – материалы

Прозрачное полимерное вяжущее B2color для производства цветного асфальтобетона, «АБЗ-1»

Санкт-Петербург



B2color – торговая марка запатентованного прозрачного полимерного вяжущего с уникальной рецептурой собственной разработки научно-исследовательского центра «АБЗ-1» (патент на изобретение № 2620120). Прозрачное полимерное вяжущее применяется для производства цветного асфальтобетона, который делает наши дороги яркими, безопасными и удобными. С помощью B2color можно создавать цветные асфальтобетонные смеси разных оттенков в любой точке мира. Цветные дорожные покрытия, помимо эстетической функции, повышают безопасность всех участников движения, маркируют опасные зоны и подчеркивают важные элементы дорожной инфраструктуры. Преимущества материала: повышает безопасность движения за счет идентификации специ-

альных зон движения, помогает экономить на освещении (светлые оттенки), состоит из экологических ингредиентов российского производства, пригоден для вторичного использования, не содержит эпоксидных смол.



Лучшая инновационная разработка – технологии

Беспилотный летательный аппарат самолетного типа «ОМДЖЕТ», РОСПРОЕКТ

ОМСК

БПЛА «ОМДЖЕТ» расширяют возможности эффективного управления строительными проектами, повышения безопасности и точности выполнения работ, ускорения процесса строительства и снижают общие затраты.



Применение беспилотных летательных аппаратов «ОМДЖЕТ» в части сокращения сроков строительства позволяет:

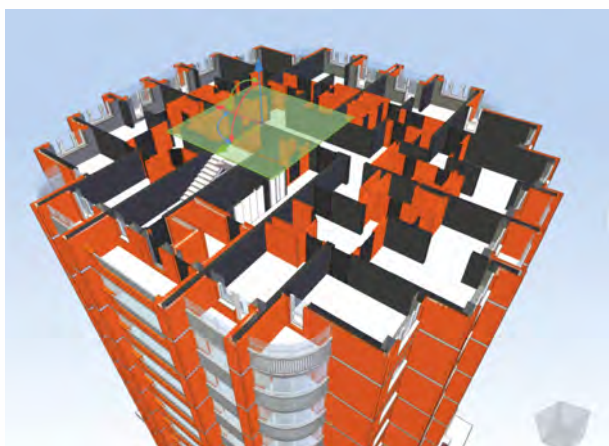


- Осуществить быстрый сбор высокоточной информации для создания цифровых моделей местности и объектов, получить 3D-модели, ортофотопланы и карты рельефа, что улучшает проектирование и значительно сокращает ошибки.
- Упростить управление строительными объектами за счет автоматического анализа данных, полученных при помощи беспилотников.
- Экономить время на сбор данных о строительной площадке.
- Оперативно выявить и устранить проблемы.
- Повысить безопасность строительно-монтажных работ посредством замены персонала в опасных условиях: высотные конструкции, труднодоступные объекты, небезопасные территории стройки.
- Интегрировать данные, полученные с помощью беспилотной съемки, в единую BIM-среду.

Лучшая инновационная разработка – IT-решение

Цифровой контроль строительства (ЦКС),
ДОМ.РФ Технологии

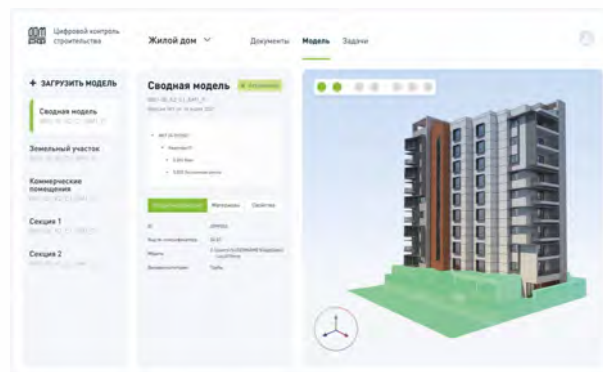
Москва



ЦКС – это отечественная облачная платформа, выстраивающая бесшовный и прозрачный процесс управления строительством – от подготовки проектной документации до сдачи объекта и контроля со стороны финансирующего банка. Она объединяет BIM-модели, документы, задачи и действия всех участников проекта в едином цифровом контуре.

Одним из ключевых направлений развития является взаимодействие с банками:

- Застройщики контролируют качество проектной документации и модели от проектировщика в ЦКС.
- Предоставляют банку цифровую модель.
- Банк проверяет состав и объемы работ, оценивает соответствие фактических показателей проектным.
- Все стороны работают с актуальной моделью объекта, что устраняет информационные разрывы и повышает доверие к данным.
- Это решение создает новую цифровую практику взаимодействия между застройщиком, техническим заказчиком, проектировщиком и финансовыми структурами, повышает доверие к данным и позволяет снизить издержки от ошибочных решений.



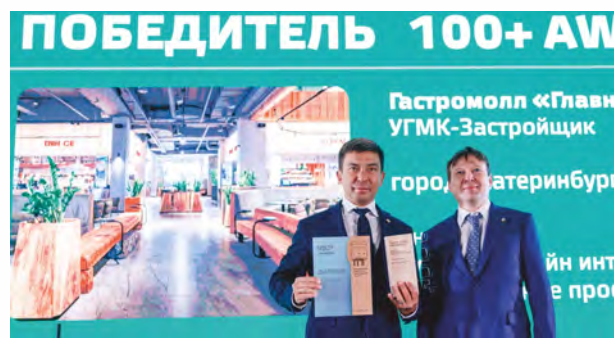
Лучший дизайн интерьера – общественное пространство

Гастромолл «Главный»,
УГМК-Застройщик

Екатеринбург

«Главный» – это гастромолл нового поколения, где природа, современный дизайн и уральская идентичность сливаются в единое пространство. Здесь нет места индустриальной холодности – только тепло, свет и гармония.

Эстетика природы проявляется в деталях: живые деревья, парящие под потолком, превращают зал в пронизанный солнцем лес. Натуральный камень – массивные столы, скамьи и декоративные элементы из уральского змеевика и других пород добавляют монументальности и связи с местной идентичностью. Медь ручной работы – скульптурные панно, светильники и детали интерьера, созданные уральскими мастерами, придают пространству благородный блеск и индивидуальность.



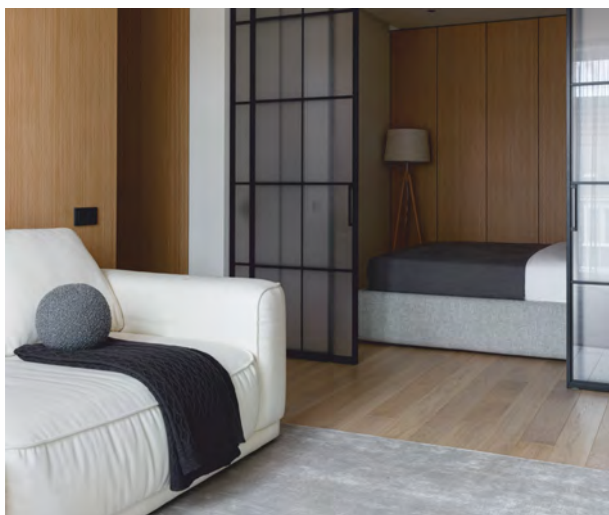
Гастромолл «Главный» – это новая «точка притяжения» в престижном деловом районе Екатеринбург-Сити, собравшая в себе лучшие проекты ресторанного бизнеса, офисные помещения и общественные пространства, интерьер, задающий новые тренды в создании коммерческих пространств.



Лучший дизайн интерьера – квартира <80м²

Джапанди в сталинке,
Mndesign

Москва



Как разместить гостиную, мастер-спальню и две изолированные детские, имея в распоряжении всего три окна? На это вопрос отвечает проект квартиры в центре Москвы с необычным планировочным решением.

Основная идея проекта сложилась из получившегося трансформируемого за счет раздвижных перегородок пространства и общей тематики стиля джапанди. Разделенные раздвижными перегородками помещения – одна из характерных черт традиционного японского дома, который в свою очередь оказал значительное влияние на архитектуру и интерьеры функционализма. Это натолкнуло на идею привнести в проект ненавязчивую «японщину», которая неожиданно органично вписалась в здание, построенное в XX веке.



Лучший дизайн интерьера – квартира >80м²

Балчуг 42,
студия дизайна ELENA POTECHKINA INTERIORS

Москва

Проект апартаментов площадью 95м² – современное пространство в стиле уютного минимализма. Апартаменты с двумя спальнями и парадной кухней-гостиной обладают видом на Москву-реку и расположены в комплексе делюкс-класса в 500 метрах от Кремля.

Много света, сдержанные цвета, выверенные композиции – стиль интерьера этой квартиры. Здесь нет ничего лишнего: системы хранения, вспомогательные помещения и все, что могло бы создать «бытовой шум», скрыто за лаконичными дверями и фасадами встроенной корпусной мебели. На виду осталось лишь то, что необходимо, эстетично и несет смысловую нагрузку.



Вся мягкая мебель в гостиной со сглаженными углами, ее элементы рифмуются между собой, создавая уютный оазис круговой композиции в самом центре квартиры. Важным элементом интерьера является свет. Естественный от панорамных окон и искусственный, встроенный в единый световой сценарий. Сочетание различных фактур: тканей, натурального шпона дерева, полированного натурального камня создает ощущение многомерности пространства.

Лучший дизайн интерьера – индивидуальный жилой дом

Родовое гнездо для большой семьи,
студия Natalia Rudykh

Иркутск



Одноэтажное строение находится в живописном месте возле леса и реки Ангара. Благодаря удачной локации из окон открывается вид на красивые закаты, лес и ведущую к воде дорогу. Панорамные окна весь день наполняют пространство естественным светом.

«Сердцем» всего дома выступила большая общественная зона площадью в 118 квадратных метров с увеличенными четырехметровыми потолками. Цветовая гамма оформления основана на игре жемчужных, песочных и табачных оттенков с добавлением нейтральных серых тонов. В проекте было применено много инженерных решений, позволяющих оптимизировать его обслуживание и эксплуатацию.

Использование шпона дерева, стекла, каменной фактуры и коллекционной мебели обрамляет уникальный природный пейзаж за окном и создает особую атмосферу.



Лучший объект монументальной архитектуры

Мемориал «Памяти павших», Центр проектирования КРАФТ,
Группа компаний «ЮТэйр», аэропорт «Плеханово»

Тюмень

9 мая 2025 года в Тюменской области состоялось торжественное открытие мемориала памяти, на котором увековечены имена тюменских авиаторов, отдавших свои жизни за Победу в Великой Отечественной войне.

Монументальный ансамбль был возведен в аэропорту «Плеханово». Мемориал выполнен из натурального гранита и символизирует самолет, устремленный в небо. Высокая стела в виде фюзеляжа достигает 7 метров и увенчана Орденом Отечественной войны. «Крыло» самолета, имеющее размах более 13 метров, увековечивает имена 41 тюменского авиатора: пилотов, механиков, техников и инженеров.

Левая часть «крыла» посвящена трем Героям



Советского Союза: Борису Быстрых, Александру Никитину и Петру Панову. Их судьбы, хотя связаны с разными военными профессиями, неразрывно переплетены с авиацией.



100+ СОБЫТИЯ

ТОП-10

сессий

100+ TechnoBuild – самый большой профессиональный форум в части деловой программы. В этом году среди 220 сессий было и два новых трека – «Архитектурный марафон» и «100+ Недвижимость».



01



Инжиниринг в строительстве: от замысла к результату

Ускорение процессов, цифровизация и сквозная аналитика стали лейтмотивом сессии. Практически в каждом случае проектная документация корректируется в ходе экспертизы и строительства, это влияет на качество и скорость. Исправить ситуацию, по мнению участников сессии, может инжиниринговый подход к проекту.

Начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов уделил особое внимание цифровизации как необходимому элементу эффективной стройки и возможности перевести всю документацию в машиночитаемый вид.

Участники дискуссии рассмотрели реальные примеры использования инжиниринговых услуг с измеримыми бизнес-эффектами и обсудили, как сформировать культуру инжиниринга в отрасли. Сегодня инжиниринг стал необходимой мерой для повышения эффективности и прогнозируемости реализации крупных проектов, ключевым элементом государственной стратегии в области строительства.



02



Я и город. Механизмы создания комфортной городской среды

Федеральный проект «Жилье и городская среда» изменил подходы к благоустройству территорий. Как организовать пространство, комфортное для всех, решить вопросы эксплуатации и содержания объектов, учесть интересы разных групп граждан, обсуждали на круглом столе Министерства ЖКХ Свердловской области

«Перезагрузка» общественных пространств дает импульс новой жизни малым городам и децентрализует мегаполисы. Опыт Тульской, Воронежской, Томской областей и Республики Саха (Якутия) рассмотрен как с позиции региональных властей, так и с позиции общественных групп, активно участвующих в проектировании.

Запись лекции будет полезна региональным командам, участвующим в конкурсах лучших проектов комфортной городской среды.



03



Лекция Филиппа Никандрова (ГОРПРОЕКТ) «Тенденции высотной архитектуры: новые горизонты»

Архитектор с опытом работы в России и за рубежом, Филипп Никандров рассказал о высотной архитектуре как символе будущего, систематизации небоскребов и высотных сооружений, а также предположил, когда «Москва Сити» перестанет походить на натюрморт и утратит гармоничный вид.

Для нашего времени характерно замедление инженерных новаций и поиска уникальных визуальных решений – и это не российская специфика, а мировая тенденция. Одно из исключений – развитие связей, скаймостов и скайпарков между зданиями, посадочных площадок для дронов – того, что организует «вертикальный город». Этот тренд продолжает развиваться в разных странах, в том числе и в России. Кроме того, привлекать внимание будут здания, которые нарушают законы физики: отклоняющиеся от вертикали, закрученные в спираль, сверхтонкие и так далее.



04



От точечной застройки к новым городским центрам. Синергия за счет большой среды

КРТ дает новые возможности и девелоперам, и жителям: развитие инфраструктуры, заложенное в такие проекты, позволяет создать современную среду, необходимую людям, от супермаркетов до фитнес-клубов и медцентров. Именно таким проектом станут новые жилые кварталы Уралмаша. На 94 гектарах земли планируется построить 1,6 млн кв. м жилья, 125 тыс. кв. м коммерческой недвижимости, 160 тыс. кв. м деловых кварталов. Поделиться своим видением этого проекта УГМК-Застройщик попросил партнеров, генпроектировщиков, представителей консалтинговой сферы.

Участники дискуссии пришли к выводу, что строя жилые комплексы на таких требовательных территориях, девелоперы и архитекторы фактически создают даже не среду, а «путь жизни человека» – и именно УГМК-Застройщик как мастер-девелопер способен высоко установить и удержать эту планку.



05



Стратегии девелоперов

«Разум» рассказал об опыте работы с риэлторами и кампании «Риэлторы выбирают Разум», «Самолет» заложил в процесс создания продукта философию связи времен, назвав кварталы района в Ростове-на-Дону именами знаменитых ростовчан, доработал базу знаний для колл-центра, разгрузил операторов и запустил изменения бизнес-процессов. «Атомстройкомплекс» поделился опытом социокультурного маркетинга, основанного на ценностях, опытом развития различных районов города. Forum рассказал о стратегии исследования аудитории и сегментации каналов для продвижения продукта на примере комплекса Forum Park.

Самым ценным в этой сессии стал блок вопросов – участники дискуссии и слушатели спрашивали друг друга о связях позиционирования и продукта, проектах, повышающих узнаваемость Екатеринбурга, выводя формулу бренда, который развивается сам и влияет на окружающую среду.



06



Новое поколение – новые города

Архитектурный «шаг» составляет около 50 лет – и те, кто сегодня проектирует городскую ткань, формируют среду для людей, которые будут жить через полвека. На сессии профессионалы обсудили ряд идей, актуальных для «городов будущего».

Петр Виноградов рассказал о роли арт-объектов: лаконичные композиции могут создавать дополнительный смысл территории, не требуя больших вложений в создание и установку.

Мария Скрыбина, основатель и руководитель архитектурного бюро «База 14» поделилась концепцией развития в Якутии креативных кластеров: республика делает ставку на саморазвитие культурного сообщества.

Наталья Аксиненко, руководитель архитектурно-ландшафтного бюро ALTERRA, предположила, что ключевые запросы в жилом девелопменте через 10 лет будут ориентированы на поколение 50+.



07

Не ревизор, а партнер

Одна из самых необычных сессий, собравшая полный зал, состоялась по инициативе Управления госэкспертизы Свердловской области. Темой встречи был обозначен прямой диалог между застройщиками и властью.

На вопросы строительных компаний отвечали не только представители администрации города и области, но и руководители «Водоканала», ЕЭСК, Росреестра – те, кто не менее девелоперов заинтересован в качественной проработке проекта.

Темы, поднятые в диалоге, не были простыми. Разговор коснулся сложностей с исходными и разрешительными документами, спорных моментов технологического присоединения к сетям и так далее.

Рустам Галямов, заместитель главы администрации города Екатеринбурга, отметил, что получившийся диалог задал хороший тон всему форуму, а Управление госэкспертизы продемонстрировало новый стандарт коммуникации: четкие ответы позволяют снимать вопросы на начальном этапе и существенно оптимизировать рабочие процессы.



08



ЖК «Алиса» – узнайте всё первыми! Релиз нового проекта от BAZA и Яндекс

BAZA начала свою работу как управляющая компания, и в девелоперских проектах учитывает мнения жильцов. Построив первые дома (менеджеры называют их «первой волной»), компания спроектировала «диджитальный дом» в коллаборации с Яндексом – презентация проекта прошла на 100+ TechnoBuild.

Новый флагман компании будет строиться во Втузгородке. В доме предусмотрены все компоненты уровня «Комфорт»: коворкинг, общественная терраса, фитнес с бассейном, детский сад, падел-корт, автомойка, детские и спортивные зоны во дворах.

Концепция «умного дома» реализуется вместе с Яндексом. Базово жильцам доступны вход и въезд без ключа, умный лифт, видеоаналитика с использованием ИИ. «Алиса» входит в базовую стоимость квартир: управление светом, температурой, вентиляцией, контроль протечек выполняются в дистанционном режиме.



09



Мобильный город: практические аспекты

Две сессии на тему городской мобильности были посвящены взаимодополняющим темам: транспортному каркасу городов и средствам микромобильности (СИМ). Эксперты обсудили подходы к проектированию транспорта для комфортного передвижения даже в условиях роста автомобилизации и плотности населения.

В числе ключевых решений, предложенных экспертами InnovaTransport и СИМЕТРА Групп – развитие общественного транспорта, включая метрополитен, создание велосипедных и пешеходных зон, развитие интеллектуальных систем для управления транспортными потоками.

Микромобильность уже стала частью городского движения, однако ее бесконтрольный рост создает проблемы. На второй сессии специалисты сосредоточились на поиске решений для интеграции СИМ в городскую среду. Часть мер, предлагаемых экспертами, связана с регистрацией СИМ и фотофиксацией нарушений, чтобы улучшить контроль соблюдения правил дорожного движения.



10



Промышленное строительство

Обновление промышленной и транспортной инфраструктуры городов требует строительства новых объектов: в какую сторону движется развитие индустриальных пространств, какие производства и вспомогательные функции актуальны и как «вписать» их в ткань города – рассказали участники сессии.

Несмотря на то, что нормативная база по проектированию промышленных объектов во многом устарела, эксперты подчеркивают необходимость согласовывать и создавать современные пространства. Один из вызовов для развития экономики – недостаток генерации энергии. Ее требуют как классические промышленные объекты, так и современные, такие как центры обработки данных. От решения задачи будет зависеть перспектива развития производств.

Участники рассмотрели и опыт Москвы в создании кластеров для реиндустриализации и вывода производственных территорий на новый уровень – он может быть использован в других городах.



Вне рейтинга:



Открытая лекция Артемия Лебедева

Известный дизайнер вновь поднял в своем выступлении темы комфорта города для жителей: он смотрит на урбанистические задачи через призму «третьего места», куда люди приходят помимо работы и дома. У современного городского жителя эту функцию выполняет не дача, а парк.

На примере Парка Горького, ВДНХ, Зарядья и других природных объектов, в которых поучаствовало бюро, Артемий рассказал о том, как учитывать

историю проекта и не бояться идти вперед и создавать новое. И в этом важна роль не только архитекторов и дизайнеров, но и девелоперов, которые интегрируют парковые, природные, навигационные элементы в структуру жилых районов, повышая привлекательность домов.

Студия Лебедева примет участие в разработке проекта Главпарка в центре Екатеринбурга.



Успех бренда сегодня — это не только качественный продукт, но и умение быть заметным. В условиях высокой конкуренции компаниям важно выделяться, формировать узнаваемый образ и выстраивать успешную коммуникацию с целевой аудиторией.

РЕКЛАМНЫЕ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫЕ РАБОТАЮТ НА БИЗНЕС

Просто разместить рекламу уже мало — нужно придумать решение, которое действительно зацепит людей. В рекламном агентстве ADR мы делаем именно такие проекты: заметные, современные, работающие на результат. Нам доверяют уже больше 10 лет. За это время мы собрали сильную команду, которая разрабатывает проекты полного цикла — от идеи и стратегии до финальной реализации.

Мы умеем работать с разными форматами: масштабные рекламные кампании, бренд-зоны, событийные проекты. Каждый кейс для нас — это уникальное решение, созданное под конкретные бизнес-цели клиента.

С нами компании получают не просто рекламу, а стратегический инструмент роста.

Мы предлагаем:

- нестандартные форматы, которые привлекают внимание;
- экспертизу команды с опытом реализации федеральных проектов;
- масштабирование решений — от локальной кампании до федерального охвата.

У каждой компании свои задачи. Мы умеем находить под них решения — точные, работающие и заметные. Давайте обсудим ваш следующий шаг — свяжитесь с нами и получите персонализированное предложение.

НАШ ВКЛАД В УЗНАВАЕМОСТЬ БРЕНДОВ:

Фасад на въезде в аэропорт Кольцово

Один из самых заметных digital-носителей Екатеринбурга. Наши проекты на фасаде аэропорта встречают и провожают сотни тысяч людей, обеспечивая брендам престижное позиционирование и максимальный охват.

Фасад УГМК-Арены

Крупнейший медиафасад города — площадь почти 15 000 м² в самом центре Екатеринбурга. Мы являемся доверенным селлером на этом объекте и предлагаем бизнесу площадку федерального уровня, которую невозможно не заметить.

Создание бренд-зон

Мы разрабатываем уникальные брендированные пространства. Такие зоны работают как инструмент вовлечения, формируют эмоциональную связь с брендом и дают эффект присутствия.

Опыт сотрудничества с крупнейшими проектами и компаниями

Среди наших партнёров — международный форум и выставка 100+ TechnoBuild, Иннопром, Форум Будущего, Русская медная компания, CHERY, Сбербанк, TEN Девелопмент, ВкусВилл и другие крупные компании, которые доверяют нам свою узнаваемость.

343-16-81  **ADRGROUP.SU**
УЛ. СТУДЕНЧЕСКАЯ, 11.



100+ СОБЫТИЯ

ТОП-15

стендов
100+ TechnoBuild

PRINZIP

Удивительно воздушный, этот стенд открывал первый павильон и сразу настраивал всех участников и посетителей на лирический лад.



Над макетом Главпарка парили, как облака, легкие флаги-ленты, сияло солнце и Екатеринбург казался еще более прекрасным.

На форуме компания подробно рассказала о проекте парка и подписала соглашение о строительстве нового отеля в Екатеринбурге.

UMC

«Новичок» 100+, компания заключила на выставке соглашения на сумму несколько миллиардов – а все потому, что **показала крутой продукт с наилучшей стороны.**



Фасадные панели, декоративные элементы, светящаяся стела – ключевые объекты стенда были выполнены из инновационного материала, предварительно окрашенного алюминия.

Шестиметровая стела, посвященная в том числе 100+ TechnoBuild, стала еще одним арт-объектом для фотографий.

Utech

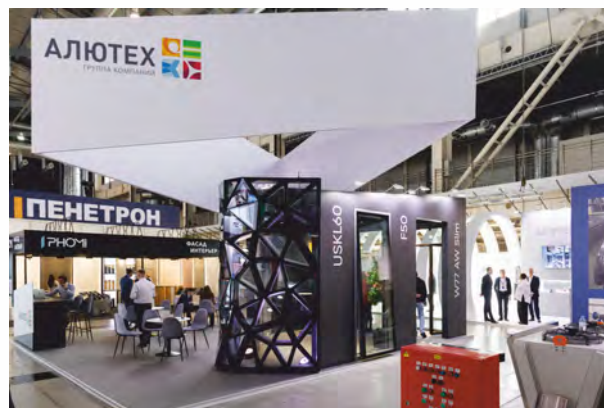
Инженерные решения могут быть красивыми, если их делают профессионалы – такая мысль посетила нас на стенде Utech. Изящная подсветка элементов, которые обычно скрыты, продуманная геометрия и конечно, консультации экспертного



уровня – здесь все говорило только о надежности и профессионализме. Среди представленных решений особым вниманием пользовалась UTECH CONCRETION SENSORS – система для контроля ключевых характеристик твердеющего бетона, и химические анкеры, рассчитанные на высокую нагрузку.

Алютех

Стекло – важный строительный материал, один из главных элементов фасада. Современное, практичное и уникальное по свойствам остекление представила на 100+ группа компаний «Алютех»,



а дизайнеры составили из него необычные объекты и фотофоны.

Компания презентовала на выставке свою новинку – алюмодеревянные окна, а также систему элементного фасада и серию элементов для купольных крыш.

Атомстройкомплекс

Самодостаточный и интерактивный, стенд компании «Атомстройкомплекс» был посвящен производственным предприятиям компании, выпускающим множество видов строительного материала,



лов, а также труду строителей – центром стенда стала вязаная скульптура в виде рабочей перчатки. За время работы выставки посетители сделали тысячи фото с арт-объектом, а после 100+ перчатка переехала в Институт строительства и архитектуры УрФУ.

Кортрос

«Выходим за рамки девелопмента» – девиз над четырехчастным стендом в стиле футуризма обозначил глубокий философский подход компании к работе.



В зоне «Земля» был представлен масштабный макет проектов «Академический» и «Академический-2», «Огонь» символизировали солнечные панели и цифровые технологии с использованием искусственного интеллекта, зоны «Вода» и «Воздух» демонстрировали обновленный микрорайон «ДК железнодорожников» в Перми, современный бизнес-центр в Екатеринбурге.

Метрополис

Вовлеченность генпроектировщика в проект – одно из важных условий успеха. Компания «Метрополис», спроектировавшая Театр оперы и балета в Севастополе (дважды призер 100+ Awards), **сделала стенд в стилистике театра**.



Чистота цвета, плавность линий и «человечный» масштаб превратили его в точку притяжения всех, кто ценит гармонию. «Метрополис» не первый год поднимает на 100+ тему генерального проектирования как сферы особой ответственности и профессионального мастерства – на форуме все желающие могли поговорить об этом с первыми лицами компании.

Мобитрак

Девелоперы давно перестали создавать на 100+ стенды-квартиры, перейдя к масштабным макетам, но одну «квартиру» на 100+ мы все же нашли – мобильный дом «Мобитрак».



Внутри помечтали, как было бы уютно отправиться в путешествие по нашей большой стране, перевоза с собой этот милый дом на колесах, и вынырнули вновь в многолюдный павильон выставки.

Первостроитель

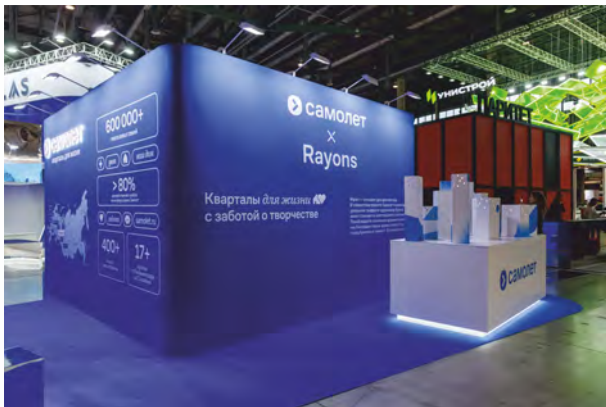
Трехчастный стенд подарил посетителям разную атмосферу: в первом кубе – домашний уют, аромат выпечки и мягкий свет ламп. Второй куб – на основе проекта курорта между Самарой и Тольятти: живая зелень и журчание воды.



Последний куб – зеркальная инсталляция, где все желающие могли написать свои ассоциации с домом и домашней атмосферой, стал одним из самых посещаемых на выставке: каждый гость хотел оставить свое пожелание и сфотографироваться с ним.

Самолет

Люди лучше всех знают, как раскрасить свою жизнь – такая мысль неизбежно посетила каждого, кто оказался рядом со стендом Группы «Самолет» на 100+. Коллаборация с художниками из Rayons и непрерывное «пересоздание» арт-объекта



с известными зданиями Екатеринбурга привлекли к экспозиции компании внимание посетителей, фотографов и операторов.

Также на стенде компания демонстрировала решения для бизнес-партнеров, кадровую программу и проекты, которые Группа «Самолет» реализует по всей стране.

Страна Девелопмент

Генеральный партнер 100+, лидер в расселении ветхого и аварийного жилья, **одна из ведущих компаний на жилищном рынке страны** – в самом большом стенде на выставке нашли отражение все достижения «Страна Девелопмент».



Для посетителей здесь были предусмотрены интерактивные элементы: робо-рисунки и автомат по выдаче скидок, яркая фотозона с растительными элементами и конечно, макеты новых жилых комплексов.

УГМК-Застройщик

На 100+ компания презентовала проект преобразования промышленной территории Уралмаша и пообещала создать здесь новый центр города. У посетителей стенда не осталось сомнений, что эта задача будет решена.



Стильный черно-оранжевый стенд и крутой арт-объект стали местом притяжения как для профессионалов, так и для посетителей выставки: ведь если Уралмаш останется одним из территориальных брендов Екатеринбурга, мишка вскоре уедет на сибирский курорт.

Унистрой

Стенд был задуман как футуристическое эргономичное пространство, отражающее миссию и ценности «Унистрой»: кофе-зона, переговорные с диванами, а также макет флагманского жилого комплекса в Екатеринбурге «Стадиум» были открыты для всех посетителей выставки.



Компания провела на форуме деловую сессию, посвященную опыту выхода в новые регионы и ответила на главный вопрос – кому и зачем это необходимо.

Щербинский лифто-строительный завод

В лифтах ЩЛЗ хоть раз в жизни ездил каждый, но новинки компания традиционно презентует на 100+.



Лифт-зазеркалье пользовался успехом на выставке и был всем сразу – фотозоной, местом встречи, точкой сборки впечатлений от выставки и форума.

Напомним, лифт с самым высоким ускорением, разработанный на ЩЛЗ, получил свой дизайн благодаря коллаборации со Студией Лебедева.

ЭНКО

Воздушная белая пергола, гроздь сиреневых цветов, мягкие зоны – ЭНКО как будто решила перенести нас из эпицентра выставки в камерный летний двор... И это компании удалось!



Застройщик стремительно вырос в топ-30 крупнейших девелоперских компаний, но в Екатеринбурге реализует лишь первый проект.

Как это стало возможным, компания рассказала в рамках деловой программы форума – на специальной сессии, посвященной формуле «расширения границ» девелопера.

100+
НАУКА

**ВРЕМЯ ЦИФРЫ:
ВОСЬМОЙ РОССИЙСКИЙ ФОРУМ ВІМ-ТЕХНОЛОГИЙ**

ГЕНЕРАЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ:
ОТКРЫТЫЙ ДИАЛОГ ЛИДЕРОВ ОТРАСЛИ

Время цифры



Восьмой российский форум BIM-технологий в этом году проходил в течение четырех дней и насчитывал 14 сессий деловой программы. Информационное моделирование отражает логику датацентричного мира: извлечь данные из цифровой системы можно в любой момент. И это делает внедрение BIM важным шагом на пути к цифровой трансформации девелопмента и строительства.

В ходе сессий специалисты и руководители обсудили, сколько стоит внедрение BIM, какие метрики следует применять для оценки прогресса, как BIM применяется непосредственно на стройке и какие перспективы ждут этот процесс. Также отдельная сессия была посвящена рынку труда.

BIM и деньги

Говоря о BIM, разработчики и руководители подразделений нередко оперируют экономией времени, повышением удобства работы, но не финансовыми результатами. Экономия времени достигается за счет работы в единой цифровой среде – когда заказчик и подрядчики работают в своих информационных окнах, но данные стекаются в единую систему.

Никита Чабровский из Sarex сконцентрировал свой доклад на устранении ошибок. Он рассказал о моделях, позволяющих находить и минимизировать ошибки, на конкретных примерах: на стадии свай и фундамента, на стадии возведения крыши, на стадии проектирования. Возможность совмещения BIM-модели и облака точек позволяет быстро находить несоответствия и коллизии даже на сложных и уникальных проектах.

В сессии, посвященной использованию BIM в сметах, специалисты отметили, что это направление можно считать фундаментом BIM, особенно активно работающим на уровне коммерческих компаний, девелоперов, строителей.



Екатерина Сараева

Отмечая проблему отсутствия автоматического заполнения листов проектной документации по форме ВОР (ведомости объемов работ) для Главгосэкспертизы, специалисты отметили, что пока нативной связи между графической информацией и моделью в отечественных решениях не создано. Над этим работает ассоциация АРСИТИМ, ТК 505, региональные департаменты строительства. При этом положительным опытом создания такого документа поделилась Екатерина Сараева из компании «КД-Инжиниринг» – ведомости были сформированы при проектировании линейного объекта.

Также опытом составления ВОР из данных BIM-модели поделился Никита Макарьев, генеральный директор TrueBIM. По его подсчетам, из BIM-модели



Роман Митин

можно автоматически получить данные для сметного расчета: до 44% всех позиций на стадии эскизного проекта, до 82% на стадии расширенной проектной документации, до 93,7% на стадии рабочей документации.

По оценке TrueBIM, если не увеличивать детализацию сверх необходимой (на уровне проектной документации), BIM-модель может сэкономить до 6% стоимости проекта.

Роман Митин предложил взгляд на использование дашбордов для визуализации данных в зависимости от целей, чтобы сделать эффект BIM более наглядным.



Алексей Бабинов

Алексей Бабинов, руководитель департамента исследований и разработок компании WE-ON, рассказал о переходе от BIM-аналитики к другим данным. Расширения к модулям аналитики позволяют считать ФОТ, трудоемкость, прогнозировать собственную трудоспособность компаний и выполняют ряд других задач предиктивного анализа.

Руководитель дирекции информационного моделирования ГК «Самолет» Александр Панькин поделился опытом анализа автоматизации проектирования в компании. В результате анализа и дообучения проектировщики стали прибегать к BIM-моделированию вдвое чаще, применение методики в проектах выросло в полтора раза. Результативность проектировщиков выросла.

ВМ на стройке

Переход информационной модели в фактическую, то есть сличение реализации и документации, позволяет шагнуть на уровень «цифровых двойников» для контроля и эксплуатации. Количество клиентов, готовых к такому уровню работы, пока невелико: это не управляющие компании жилых комплексов, а частные собственники коммерческих зданий. Более массово решения, эксплуатирующие методику лазерного сканирования и «облака точек», востребованы на стадии строительства и контроля.

Чаще всего «облака точек», сканирование и классификация объектов, анализ используются в нестандартных ситуациях: оценке недостроенного объекта, переданного новому девелоперу, реконструкции зданий, для быстрого создания систем оценки оборудования, поэтажных планов. Компания «Нанософт», проводившая тестирование облаков для таких целей, отмечает высокую скорость анализа полученных данных – от загрузки «облака» до выводов системы проходит буквально несколько часов.

«Принести цифру» на строительный объект призывает и компания BRIO: дополненная реальность накладывает «невидимые» (непостроенные, встроенные) объекты на существующие поверхности – стены, пол и так далее. Корректировать модель можно прямо на объекте.



Андрей Шумаков, «Тигео», и Александр Попов, SIGNAL



Андрей Шумаков, технический директор компании «Тигео», рассказал о slam-подходе, мобильном сканировании: при использовании оборудования достаточного класса точности, это позволяет ускорить контроль работ подрядчиков (и уменьшить затраты на устранение), а также соответствует логике законодательства, идущей в сторону 3D-контроля.



«Планируешь на год вперед – сей пшеницу, планируешь на десять лет вперед – сажай деревья, планируешь на сто лет вперед – воспитывай людей».

Перегрев рынка труда или дефицит кадров

Развитие BIM-технологий в масштабе отдельной компании или всей страны требует не только развития ПО, но и подготовки кадров, «воспитания» нового поколения проектировщиков. По оценке рынка, в среднем на 5 проектировщиков в организации должен приходиться один BIM-специалист.

По данным hh.ru, количество вакансий составляет около 1000 по стране, даже с учетом сжатия в 2025 году. Топ регионов составляют Москва, Санкт-Петербург и Свердловская область – вместе они разместили две трети всех BIM-вакансий. Индекс резюме высокий, но потребность работодателя они не закрывают: молодых специалистов больше, а рынку требуются эксперты и руководители. С 2022 года предлагаемая зарплата выросла более чем на 30% и составляет в медианном значении от 95 000 в Свердловской области до 180 000 в Москве.

Александр Высоцкий, генеральный директор Vysotskiy consulting, подчеркнул, что удержание специалистов по-прежнему остается более дешевым инструментом, чем постоянная ротация кадров. Он поделился опытом развития нематериальной, смысловой мотивации сотрудников.



Александр Высоцкий, Vysotskiy consulting

А что же с ИИ?

Отвечая на вопрос о применимости ИИ-решений в анализе строительных данных, эксперты пришли к выводу: стройка содержит такое количество неизвестных, что ИИ пока не может сделать автоматический выбор важных/неважных несоответствий. Но движение в эту сторону уже идет. Сейчас искусственный интеллект может суммировать замечания и проверять документацию на основе среды общих данных, упрощать модели для возможностей контроля и/или запуска на офисных ПК. Этот этап автоматизации ждет дальнейшее развитие.

ГЕНЕРАЛЬНОЕ ПРОЕКТИ- РОВАНИЕ: ОТКРЫТЫЙ ДИАЛОГ ЛИДЕРОВ ОТРАСЛИ

В рамках Международного форума и выставки 100+ TechnoBuild компания «Метрополис» продолжает поднимать тему развития института генерального проектирования в России. В этом сезоне отраслевая сессия генпроектировщиков объединила основателей и руководителей шести ведущих проектных компаний России для продолжения критически важного для отрасли диалога.



ПРАВОВОЙ ВАКУУМ КАК ФУНДАМЕНТАЛЬНАЯ ПРОБЛЕМА

Генеральный директор «Метрополис» **Александр Ворожбитов** обозначил основную системную проблему: «Это полное отсутствие понятия «генеральный проектировщик» с точки зрения законодательства. Такого термина просто не существует в нормативных документах».

Как отметил Ворожбитов, дополнительную сложность представляет «несинхронность и противоречия в нормативной базе и отсутствие четких требований к функциям генерального проектировщика».

СТРУКТУРНЫЕ ДИСБАЛАНСЫ РЫНКА

Проведенный анализ выявил серьезные структурные перекосы в отрасли. Согласно данным исследования, только 7,2% российских проектных компаний обладают реальным потенциалом для выполнения функций генпроектировщика. При этом в гражданском проектировании работает менее 30 крупных компаний, часть из которых интегрирована в девелоперские холдинги и не выходит на открытый рынок.

Из 13 700 компаний, работающих в сфере проектирования, наблюдается резкий дисбаланс:

- **78%** – это микропредприятия, которые создают лишь **22%** общей выручки рынка.
- **0,6%** – крупные предприятия от общего числа компаний, которые генерируют **27%** выручки.

Основной парадокс, по словам Ворожбитова, заключается в том, что средних предприятий на рынке практически нет.

Этот структурный провал напрямую вредит реализации масштабных инфраструктурных проектов. Крупному предприятию зачастую не с кем консолидироваться, кроме как с малыми компаниями, которые имеют иные культурные и профессиональные подходы, иные масштабы и принципы работы.

Такая коллаборация, по мнению Ворожбитова, рождает массу трудностей для всех: заказчика, генпроектировщика и малых предприятий, которые не могут вырасти в средние компании.

Более широкая статистика лишь подтверждает этот тезис: 98% рынка – это микро- и малые предприятия, в то время как на средние и крупные приходится лишь 2%. Доля средних предприятий в 1,4% является критически низкой, что и позволяет говорить о «структурном провале» в индустрии архитектурно-строительного проектирования.

Объем рынка генерального проектирования – 600 млрд рублей в год – относительно небольшой, особенно если сравнивать с рынком телекома, поэтому возникают риторические вопросы, насколько эта структура вообще может поменяться и стоит ли ее менять.

Александр Ворожбитов,
генеральный директор
«Метрополис»



ЭКОНОМИЧЕСКИЕ БАРЬЕРЫ И ПРОБЛЕМА ДОСТУПА К ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛИ

Важной темой дискуссии стала экономическая составляющая работы генпроектировщиков. **Сергей Лахман**, генеральный директор ГОР-ПРОЕКТ, подчеркнул: «Для меня стало очевидным, что несмотря на то, что наука и технологии дали нам очень мощные инструменты для расчета, размерного моделирования, подстраивания информационных моделей, основным критерием развития проекта и проектной компании на ближайшие годы будет выделение акцентов при работе именно с финансовой моделью заказчика».

Проблему доступа к финансовой модели проекта дополнил **Юрий Готман**, генеральный директор MARKS GROUP: «Девелоперы не допускают проектировщиков к финансовой модели, если бы были понятные ориентиры, куда идти, то проектировщик смог бы конкретно дать вектор своей разработке,

чтобы прийти именно к той экономической задаче, которую ставит девелопер».

ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ СЛОЖНОСТИ И КАДРОВЫЙ ГОЛОД

Никита Сухих, генеральный директор ГК «Олимп-проект», обратил внимание на проблему согласований: «Отдельная проблема – затягивающиеся сроки согласований в Москве и области, из-за которых девелоперы несут убытки от простаивающих площадок. Архитектурные концепции часто утверждаются без должной оценки стоимости строительства, что приводит к необходимости дорогостоящих доработок на стадии рабочей документации».

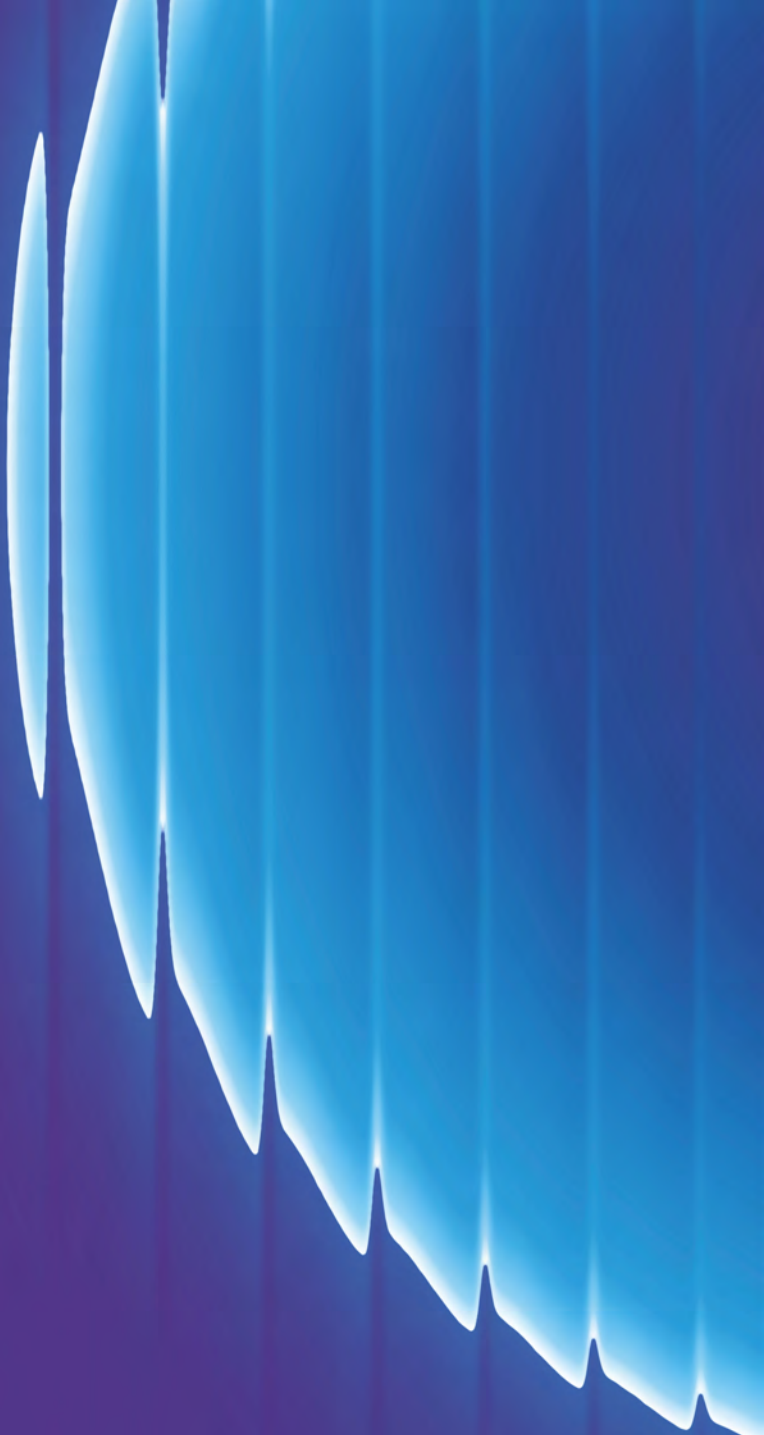
Владимир Иванов, управляющий партнер ГК «Спектрум», расширил список отраслевых проблем: «Других проблем очень много. Это и состояние заказчиков, и уровень управляемости, вопросы IT-обеспечения, потому что все-таки импортозамещение софта, ну, мягко говоря, не произошло. И очень насущный, конечно, вопрос – это кадры, кадры, кадры. Их надо учить».

Александр Мамаев, исполнительный директор Проектного бюро АПЕКС, предложил пересмотреть подход к стадийности проектирования: «Я считаю, что абсолютно назрел момент открытой дискуссии о пересмотре стадийности проектирования. Та боль, которую коллеги высказывают относительно объема бросовой работы, связанной с большим количеством изменений в документации, очевидно, избыточно влияют и на структуру себестоимости проектирования, и на количество проектных ошибок».

НЕОБХОДИМОСТЬ КОНСОЛИДАЦИИ

Системные проблемы требуют консолидированных действий ведущих игроков рынка. Как отметили участники дискуссии, выработка единых стандартов работы и создание профессионального сообщества могут стать первым шагом к преодолению кризиса и повышению ценности услуги генерального проектирования для заказчиков.

100+
ГОРОДСКАЯ
СРЕДА



ШЕСТЬ ПРОБЛЕМ РЕКОНСТРУКЦИИ И РЕНОВАЦИИ

ОТ СТАНДАРТА К ИДЕНТИЧНОСТИ:
КАК СОЗДАТЬ УНИКАЛЬНУЮ ГОРОДСКУЮ СРЕДУ

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЗАВТРАШНЕГО ДНЯ

100+ НЕДВИЖИМОСТЬ – НОВЫЙ ФОРУМ 100+

ШЕСТЬ ПРОБЛЕМ РЕКОНСТРУКЦИИ И РЕНОВАЦИИ

Открытый диалог о реновации центра Екатеринбурга состоялся на 100+ TechnoBuild.

В центре Екатеринбурга – около 700 зданий, имеющих статус памятников архитектуры. Далеко не все из них содержатся надлежащим образом, часть стала памятниками «случайно» и не представляет интереса, еще часть невозможно передать на реконструкцию из-за строгости предмета охраны. Это приводит к невозможности реновации центра и разрушению таких зданий.

Попытку систематизации проблем и поиск пути их решения городские власти и застройщики приняли на 100+ TechnoBuild. Сессию «Реновация центра Екатеринбурга: что мешает девелоперам реализовывать коммерческие проекты?» организовали Администрация Екатеринбурга и РБК-Екатеринбург.

НЕХВАТКА РЕСУРСОВ

Реконструкция и приспособление любого исторического объекта в несколько раз дороже строительства нового объекта. Поиск аутентичных материалов, экспертиза проекта и надзор также затягивают сроки реконструкции.

Кроме того, в Екатеринбурге не хватает компаний, которые умеют проектировать и реставрировать.

НЕСООТВЕТСТВИЕ СОВРЕМЕННЫМ НОРМАМ

Большинство памятников непригодны к современному применению: «Все, что было запроектировано в XIX веке, в XXI уже не соответствует [требованиям



для большинства типов помещений]. Поэтому главная проблема – найти смысл, для чего восстанавливать такие объекты... Мы буквально сидим и выдумываем, что можно сделать, ведь ни рестораны, ни школы, ни жилые дома там не проходят», – рассказал генеральный директор «УГМК-Застройщик» Евгений Мордовин.

СЛИШКОМ ЖЕСТКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Президент «Гильдии строителей Урала» Вячеслав Трапезников уверен, что переделывать исторические здания под коммерческие проекты – выгодная история. И в городе есть несколько успешных примеров. Но все упирается в проблему слишком жестких ограничений предмета охраны, которые мешают использовать внутренние пространства.

Это снижает внимание инвесторов к объектам. Например, разрушение гостиницы «Мадрид» на Уралмаше во многом связано со строгостью охранных обязательств: в предмет охраны гостиницы включены объемно-пространственная композиция, архитектурный стиль, декор фасадов, внутренняя планировка и даже интерьеры помещений.

СТОИМОСТЬ АРХЕОЛОГИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЙ

Девелоперы отмечают: проблема археологических раскопок в Екатеринбурге заключается в высокой стоимости работ и низкой прозрачности результатов. По словам Мордовина, за три года при строительстве «Екатеринбург-Сити» компания потрати-

ла около 100 млн рублей на археологические исследования, но при этом так и не знает, какие именно артефакты были найдены, в чем их историческая ценность и где они хранятся.

СЛОЖНАЯ ЭКОНОМИКА

Генеральный директор ГК «Атлас Девелопмент» Владимир Городенкер считает, что главная проблема реализации проектов в центре Екатеринбурга связана с устаревшей законодательной базой, влиянием памятников культурного наследия и сложностями с экономикой. Даже если объект не является памятником, рядом стоящие исторические здания накладывают ограничения, требующие длительных экспертиз и больших затрат.

С этим мнением согласен и руководитель проектов в Екатеринбурге группы «Самолет» Георгий Шулев. Он подчеркнул, что ключ к успешной реновации памятников и исторических объектов заключается в соблюдении баланса интересов города, жителей и инвесторов.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ КОЛЛИЗИИ

Сейчас в городе складывается такая ситуация, что даже уничтоженные памятники архитектуры невозможно вычеркнуть из списка ОКН и построить на их месте что-то новое, подчеркнул заместитель главы Екатеринбурга Рустам Галямов. Местные управления охраны ограничены в действиях, так как решение об исключении объекта принимается на федеральном уровне.

По словам вице-мэра, требуется упрощение процедур и изменение регламентов. Потому что их выполнение требует столько времени, что объекты разрушаются и пропадает смысл их восстанавливать.

ДОРОГА К РЕШЕНИЮ

Как упростить работу с памятниками?

Часть инициатив экспертов и общественников поддержана на федеральном уровне: в ближайшее время Госдума рассмотрит ускоренное исключение из реестра разрушенных памятников, исключение

из перечня ОКН объектов моложе 100 лет, а также привлечение средств дольщиков для реконструкции ОКН.

Механизм сокращения предмета охраны предусмотрен нормативной базой Минкульта, подтвердили специалисты. Сокращение происходит по договору между заказчиком и проектной организацией, с участием экспертов. Однако массового использования этот механизм не имеет.

Генеральный директор компании «Практика» Александр Невмержицкий добавил еще один пример рабочей модели: когда в аукционной документации прописано, что собственник сам должен провести процедуры по установлению охранных обязательств и определить предмет охраны, девелоперу и собственнику проще найти компромисс.

Что касается сокращения числа объектов культурного наследия – этот вопрос наиболее сложен, так как находится в ведении федерального министерства культуры.

Участники встречи сошлись во мнении, что 700 объектов культурного наследия – слишком много для центра Екатеринбурга и подход надо менять.



ОТ СТАНДАРТА К ИДЕНТИЧНОСТИ: КАК СОЗДАТЬ УНИКАЛЬНУЮ ГОРОДСКУЮ СРЕДУ

Разговор о цене и ценности благоустройства, среде для всех возрастов, стимулирующей здоровый образ жизни, был организован на 100+ TechnoBuild. Сессия собрала широкий круг экспертов-практиков, призеров российских конкурсов, авторов значимых проектов благоустройства в различных городах нашей страны.

В ходе дискуссии участники поделились идеями, как создавать адаптируемые пространства для разных возрастов и потребностей. Ксения Голованова, главный архитектор ландшафтно-строительного бюро АФА, показала результаты реализации таких пространств на примере одного из ранних проектов – площадки «Салют» в Парке Горького, где комфортно детям, подросткам и взрослым. На примере Мещерского парка Ксения рассказала о соучаствующем проектировании, когда места под скамейки выбирали сами посетители.

Илья Курбатов, руководитель центра благоустройства компании DEVISION рассмотрел несколько площадок, построенных в 2025 году, и вывел принципы определения стоимости благоустройства каждого квадратного метра в проекте, а также прогноз долгосрочной стоимости в период эксплуатации. В зависимости от масштаба проекта, наличия сложных инженерных решений, используемых материалов, он определил диапазон стоимости благоустройства в пересчете на м² недвижимости.



В классе «Стандарт» доля затрат на благоустройство будет составлять 2000-4000 р. на каждый метр квартиры, в классе «Комфорт» – 4000-6000 р., в классе «Бизнес» – 6000-11000 рублей от стоимости каждого метра недвижимости.

При этом уникальность не определяется ценой: высокое дерево стоит в шесть раз меньше перголы, но тени дает почти столько же, а жителями воспринимается лучше. Баланс долгосрочных решений и прочных материалов в проекте создает комфорт и более низкую стоимость эксплуатации.

Юлия Жаркова («Культура света») и Денис Хамидулин («САРОС Проект») рассказали о роли осветительных приборов в создании психологического комфорта во дворах, Екатерина Витюк, руководитель проектов ПаркЪ.рф, подчеркнула важность среды, приглашающей жителей к прогулке как бесплатному и регулярному методу поддержания здоровья.



запись сессии

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЗАВТРАШНЕГО ДНЯ

Несмотря на вызовы нашего времени, застройщики в Екатеринбурге должны быть «на низком старте», потому что отложенный спрос «выстрелит» – к такому выводу пришли участники дискуссии, организованной «Синара Девелопмент». Сессия с участием застройщиков и администрации Екатеринбурга представила взгляд компаний на рынок жилья в 2026-2027 году.

Участники встречи честно отметили отрицательные моменты: отрасль сталкивается с ростом себестоимости строительства на 23%, снижением продаж и увеличением долговой нагрузки. Некоторые застройщики находятся в «сумеречной зоне», покрытие кредитов счетами эскроу составляет 71%. При этом, по словам президента Гильдии строителей Урала Вячеслава Трапезникова, дольщики надежно защищены, а сокращения строительных компаний в Екатеринбурге не происходит: город эффективно конкурирует за новых жителей и инвесторов, он выходит на новый уровень баланса, в том числе за счет развития мастер-девелопмента.

Уровень ключевой ставки провоцирует сбережения на депозитах – так поступают не только частные инвесторы, но и сами девелоперы.



Как отметил заместитель Главы Екатеринбурга Рустам Галямов, Екатеринбург занимает третье место в стране по объему строящегося жилья. Ввод жилья и выдача разрешений на строительство остаются на стабильном уровне, без признаков падения. Однако есть точечные проблемы, которые решаются на уровне девелоперов и застройщиков.

Также на сессии обсуждалась идея создания рынка арендного жилья как одного из решений для стабилизации строительной отрасли и ввода в оборот «излишков» жилья. Этот вопрос требует государственной поддержки и долгосрочных инвестиций.

Прогнозы на будущее осторожные. Ожидается, что рынок будет испытывать давление из-за перепроизводства недвижимости и снижения продаж. Участники дискуссии подчеркнули важность диверсификации бизнеса и улучшения качества продукта для привлечения покупателей. Определенные надежды рынок Екатеринбурга связывает с тем, что город стал одним из «магнитов» для переезда жителей из других регионов: возможности для карьеры, обучения и развития бизнеса стимулируют приток людей, покупающих и арендующих недвижимость.

Кирилл Холопик, руководитель портала ЕРЗ.РФ: «Задача города – не останавливать темпы, выдавать разрешения на строительство, готовить площадки, проводить аукционы. Нам нужен градостроительный потенциал, когда придет рыночная ипотека. РНС должны быть выданы, чтобы застройщики были на низком старте к этому моменту и могли насытить быстро рынок».

запись сессии



100+ НЕДВИЖИМОСТЬ

Новый трек в рамках 100+ TechnoBuild был посвящен всем аспектам работы риэлторов и сотрудников отделов продаж. «Звездный» состав спикеров, широчайший диапазон тем, множество данных и инсайтов – все это обеспечило внимание специалистов к форуму.





ИИ ДЛЯ РИЭЛТОРА

Бизнес-тренер Марианна Белькова рассказала о возможностях ИИ в автоматизации риелторской деятельности. Законодательство изменилось, и использование большинства чат-ботов, инструментов распознавания, голосового ввода запрещены для передачи персональных данных. Тем не менее, остались платформы, созданные крупными девелоперами и экосистемами на основе российских gpt-сервисов. Марианна подробно остановилась на возможностях нейросетей для написания текстов, юридических документов, презентаций, создания сайтов, анализа звонков, и других ИИ-инструментов для продаж, а также об ограничениях возможностей аналитики.

Ключевой задачей девелоперов и риелторов Марианна назвала оптимизацию сайтов для ИИ-поиска – все больше клиентов сейчас получает рекомендации от нейросетей.

[посмотреть сессию](#)



КАК ПОБОРОТЬ ВОЛНЕНИЕ ПЕРЕД САМОЙ БОЛЬШОЙ СДЕЛКОЙ

Анна Печеркина из ГК поделилась наблюдениями за психологией и поведением покупателей. Это поведение иррационально, потому что у людей есть страх будущего и одновременно – ожидание хороших новостей. Менеджмент пути клиента усложнился и вышел далеко за пределы простой воронки. И функция помощи покупателю, снятия его опасений, формирования образа будущего – ложится на агента или менеджера по продажам.

Категории клиентов также сильно изменились: менеджеры по продажам все чаще сталкиваются со сложными случаями: клиенты-банкроты, клиенты, неверно понимающие принцип семейной ипотеки и даже материнского капитала. Просветительская работа, прояснение ожиданий клиента и задача «выбрать за клиента» – важные принципы работы менеджеров и риелторов в 2025 году.

[посмотреть сессию](#)





ИЖС, КОТОРОЕ ПРОДАЕТСЯ В 2025

Сессия получилась максимально полезной для организаций, работающих на рынке ИЖС. Анализ портрета клиента и основных сегментов, статистика по счетам эскроу, возможности развития продукта в малоэтажных комплексных поселках, представленная разными застройщиками – все эти темы обсудили представители девелоперов, подрядчиков и архитекторов. Позицию финансового партнера озвучил заместитель председателя правления Банк ДОМ.РФ Антон Медведев.

Эксперты констатировали, что выбор потребителя на рынке ИЖС существенно изменился: как и в случае с первичным рынком квартир, покупатели выбирают продукт по качеству инфраструктуры, наполнению, локации – а не только по площади и цене. При этом комплексная застройка пока не может окончательно вытеснить точечные проекты.

[посмотреть сессию](#)



QA СЕССИЯ С МАРАТОМ МАНАСЯНОМ

Живой диалог одного из крупнейших экспертов на рынке коммерческой недвижимости, вице-президента Союза торговых центров России, Беларуси и Казахстана Марата Манасяна с вице-президентом Российской гильдии риэлторов Ириной Зыряновой.

Хотя рынок России очень разнороден, давление испытывают практически все сегменты. Этот разговор был посвящен теме коммерческих объектов на российском рынке. Одной из причин популярности недвижимости Марат назвал возможность демпфировать инфляцию: стоимость недвижимости остается примерно равной в пересчете на покупательскую способность. При этом рынок все больше профессионализируется и требует грамотного сопровождения в юриспруденции, налогах, выборе недвижимости.

[посмотреть сессию](#)





СЕКРЕТ УСПЕХА РЕГУЛЯРНЫХ ПРОДАЖ НА 1 МЛРД И БОЛЕЕ

Максим Годунов провел одну из самых ярких сессий на 100+ TechnoBuild – основанную на собственном опыте. Он успешно работает с премиальным рынком и помогает выбрать личные и бизнес-объекты состоятельным покупателям. Основной инструмент работы с такими людьми – не алгоритм, а диалог, анализ разговора, запросов, реакций на предложения.

Максим подчеркнул, что брокер – тот специалист, который может понимать клиента лучше, чем архитектор, оценивать квартиры и дома лучше, чем девелопер, он обязан знать об объекте максимум, уметь находить подводные камни, сохранять доверие и тайну клиента, уметь уточнять детали.

Задача брокера – не просто «довести» покупателя и продавца до сделки, но и сделать всех счастливыми – уверен Максим.

[посмотреть сессию](#)



РЫНОК НОВОСТРОЕК: В ПОИСКАХ УТРАЧЕННОГО СПРОСА

Состояние рынка новостроек сильно связано с общим состоянием экономики. Предварительные итоги 2025 года – минус 15% к темпам 2024 года. Рост цен ниже инфляции и составляет всего 6% в среднем по стране. Новых проектов запускается на треть меньше, чем год назад. Доля ипотечных сделок по году может составить до 70%.

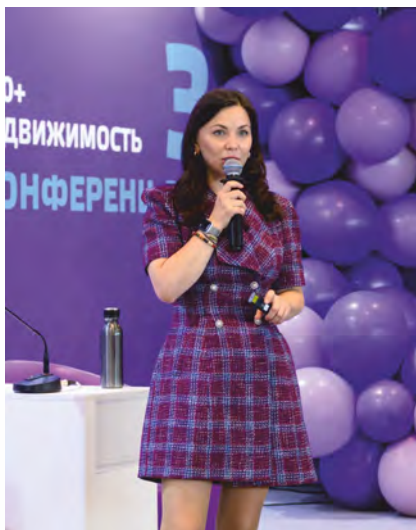
В этой сессии приняли участие руководители ЦИАН, девелоперов «Практика», «Синара-Девелопмент», «Атом», а также представители компаний URBAN и SMART Недвижимость. Участники обсуждали потребности в новых планировках, вау-эффекты в благоустройстве, структуру рынка и квартирографию, а также поделились прогнозами на будущее.

[посмотреть сессию](#)





МАРСЕЛЬ ГАБДУЛЬМАНОВ,
«Этажи Девелопмент»,
«Творчество»



ВИКТОРИЯ БЕЛЯВСКАЯ,
GMK Study



АЛЕКСАНДР СУЧКОВ,
«Бюро Сучкова»

СТРАТЕГИЯ: ТРИ ПОДХОДА

Маркетинговая стратегия, коммерческая стратегия, бренд-стратегия – в этой сессии был концентрат практики и пользы.

Марсель Габдульманов показал множество вариантов маркетинговых стратегий в условиях низкого спроса – с учетом уровня проекта, уровня рынка и самой компании. Низкий спрос – это означает, что рентабельность снизилась для всех, и девелоперы конкурируют друг с другом. Один из интересных трендов – создание таких центров притяжения, которые будут работать в пределах района и целого города, причем на протяжении многих лет.



На примере собственного девелоперского проекта Марсель рассказал, что бенчмарки помогают девелоперу хуже, чем хотелось бы, зато работает максимализм, увлеченность и вау-проекты. Например, компания «Творчество» спроектировала в Тюмени дом без кухонь, зато в коллаборации с ресторанной группой.

Саша Сучков разобрал тему бренд-стратегии, рассмотрев примеры нескольких застройщиков и типы используемых ими стратегий: от личного взгляда фаундера до работы только через агентов.

Виктория Белявская из GMK остановилась на ИИ-стратегии – интеграции искусственного интеллекта в работу девелоперов.

[посмотреть сессию](#)





ВТОРИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Профессионалы обсудили темы разрыва в стоимости первичного и вторичного жилья, уровень цен и его вклад в привлекательность рынка для новых девелоперских компаний.

Участники сессии «Вторичный рынок в поисках справедливой цены» отметили, что льготная ипотека на вторичке заработала, ее влияние видно на рынок недвижимости в малых городах. Также проявляется накопленный отложенный спрос. Отличия между регионами очень высоки: где-то происходит падение спроса на новостройки, где-то на вторичку. Если в Екатеринбурге «первичка» занимает 52% рынка, то в соседнем Челябинске – всего 22%.

посмотреть сессию



город	сделок на вторичке (янв.-июл.2025) тыс.ед.	сделок на первичке (янв.-июл.2025) тыс.ед.	доля сделок на первичке
Волгоград	4,3	2,8	39%
Воронеж	7,1	4,6	39%
Екатеринбург	12,3	13,2	52%
Казань	3,1	5,3	63%
Краснодар	11,5	11,3	50%
Красноярск	7,5	3,1	29%
Москва	48,9	48,0	50%
Нижний Новгород	6,4	3,9	38%
Новосибирск	11,1	7,0	39%
Омск	6,6	1,1	14%
Пермь	6,7	4,0	37%
Ростов-на-Дону	6,9	8,5	55%
Самара	5,3	2,4	31%
Санкт-Петербург	32,9	18,7	36%
Уфа	7,5	5,1	40%
Челябинск	7,9	2,2	22%
города 1 млн+	186,0	141,2	43%
РФ	597,8	271,2	31%

По данным Алексея Попова (ЦИАН)

Трек 100+ Недвижимость стал новым направлением для программной дирекции форума, но публикой был встречен очень тепло: задачи продаж и продвижения сегодня в фокусе у всех девелоперов, а стратегический подход к продукту неразрывно связывает работу архитекторов, девелоперов и риелторов, которые создают, строят и доносят сквозные ценности продукта.

100+
АРХИТЕКТУРА
И ДИЗАЙН



**АРХИТЕКТУРНЫЙ МАРАФОН:
МЫСЛИ О БУДУЩЕМ ГОРОДОВ**

ПРОСТРАНСТВО САМОВЫРАЖЕНИЯ:
КЛАСТЕР ДИЗАЙНА НА 100+ TECHNOBUILD

ФОКУС ВНИМАНИЯ: АРТ-ОБЪЕКТЫ



АРХИТЕКТУРНЫЙ МАРАФОН

Почти 50 спикеров приняли участие в новом треке 100+ TechnoBuild – архитектурном марафоне. Архитектура – план будущего строительства, и сегодня авторы как никогда много работают с продуктом: начиная от уровня квартир и заканчивая участием в мастер-планировании городов. В этом треке ведущие архитекторы-визионеры из Индии, Китая, Ирана и России поделились примерами реализованных идей в различных странах, культурных и бизнес-контекстах, проектами, притягивающими взгляды.

Все сессии архитектурного марафона выложены в видеозаписи ВКонтакте 100+ TechnoBuild, а в журнале мы предлагаем вам краткое описание нескольких самых ярких выступлений.



посмотреть сессию

**АЛИРЕЗА
ТАГАБОНИ**
Next Office

ДУАЛИЗМ КАК МЕТОД РАЗРЕШЕНИЯ ПРОТИВОРЕЧИЙ

Один из ведущих иранских архитекторов, профессор университета, основатель Next Office Алиреза Тагабони рассматривает свое творчество как диалог между разными задачами, помещениями, поколениями в архитектуре, выраженных в разных типах дуализма.

Взаимодействие внутренних и внешних пространств, семьи и окружающего мира, дома и природы на примере различных проектов, построенных в Иране и за его пределами, показывает нам разные сценарии жизни: для городов и небольших поселений, совмещения промышленных производств и небольших стартапов, возможности взаимодействовать или отстраиваться друг от друга.

Необычная архитектура, совмещающая современные подходы с климатическими, социальными особенностями и историческим контекстом Ирана, решающая множество утилитарных и дизайнерских задач, оставляет невероятное впечатление.



посмотреть сессию

**МАНИШ
ГУЛАТИ**
M:OFA Studio

НОВАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ АРХИТЕКТУРА: ОТ ОБЪЕКТНО- ОРИЕНТИРОВАННОГО К ЧЕЛОВЕКО-ОРИЕНТИРО- ВАННОМУ ДИЗАЙНУ

В Индии, самом многочисленном государстве на планете, внимательно относятся к природе, считая, что жизнь без нее невозможна. Маниш Гулати, пионер параметрического проектирования в Индии, рассказал на 100+ о строительстве, сохраняющем экосистемы, на нескольких примерах. Первый проект – студенческий кампус института моды, «огигающий» растущие на территории деревья. Здесь отказались от изменения рельефа участка, настроили систему сбора атмосферной воды, продумали взаимосвязи закрытых помещений и открытых террас, чтобы соединить творчество и жизнь.

Национальный центр водных видов спорта, построенный недавно по проекту M:OFA Studio на Гоа, визуально похож на волну. Дождевую воду здесь также собирают для дальнейшего использования, ландшафт остался неизменным, а здание «приподнято» над каналами на сваях и собрано из модулей. Крыша собрана без использования кранов. Здание охлаждается за счет движения воздуха с моря.



посмотреть сессию

**ТАТЬЯНА
ОСЕЦКАЯ**
Osetskaya.Salov.



посмотреть сессию

ГОСТЕВОЙ ДОМ В ПЕРЕСЛАВЛЕ-ЗАЛЕССКОМ

Архитектура – это язык, который человек учится считывать и понимать, независимо от страны и города. Проект гостевого дома, совместившего пять различных культур, стал их диалогом и олицетворением. Пять комнат в разных стилях, общественные пространства, столовая, баня – уникальный комплекс контрастирует с окружающей типовой застройкой небольшого тихого городка.

1200 часов разговоров с собственником и три года проектирования и строительства принесли видимый результат: все элементы, от проекта размещения зданий на участке до изготовленной специально для этого мебели, созданы архитекторами студии.



СОВРЕМЕННЫЕ ЖИЛЫЕ ПРОСТРАНСТВА

Спикеры делились опытом и новыми подходами к проектированию жилых комплексов, акцентируя внимание на сценариях жизни, локальной идентичности и эффективности проектов.

Олег Петросян, архитектор компании «Северсталь Менеджмент», презентовал вызовы и возможности строительства многоквартирных домов на металлокаркасе. Это интересная технология, которая позволяет создавать более гибкие планировочные решения и снижает материалоемкость.

Татьяна Панова из компании «Свобода Мысли» привела примеры, как определить, на какую работу жители «нанимают» жилые пространства: кому-то нужен домашний офис, кому-то кладовая в кухне, кому-то безопасность двора.

Иван Мальцев, ведущий архитектор, R1 Architecture поделился опытом работы с идентичностью в разных регионах России, показывая, как климат, история места и архитектурные традиции влияют на проектирование.

**В диалоге участников сессии
можно увидеть разнообразие
идей и подходов.**



посмотреть сессию

**АМИР
ИДИАТУЛИН
IND**

ОТ ЗДАНИЯ К ПОЛЬЗОВАТЕЛЬСКОМУ ОПЫТУ: КАК СОЗДАТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ЦЕННОСТЬ ПРОДУКТА, ИНВЕСТИРУЯ В ЭМОЦИИ

Маркетинг, социокультурное программирование и создание точек притяжения стали частью архитектурных проектов – уверен Амир. Более 17 лет IND создает такие проекты, опираясь на концепцию создания пользовательского опыта. Лекция посвящена истории разработки трех разных проектов: креативному кластеру «Густав» в Москве, МФК «Пермь-Сити», школы и детского сада в Москве.

Стеклянные фасады, освещение, МАФы помогают передать дизайн-код территории и органично внедрить новое здание в город.



посмотреть сессию

**СИН
СИОН
XING DESIGN**

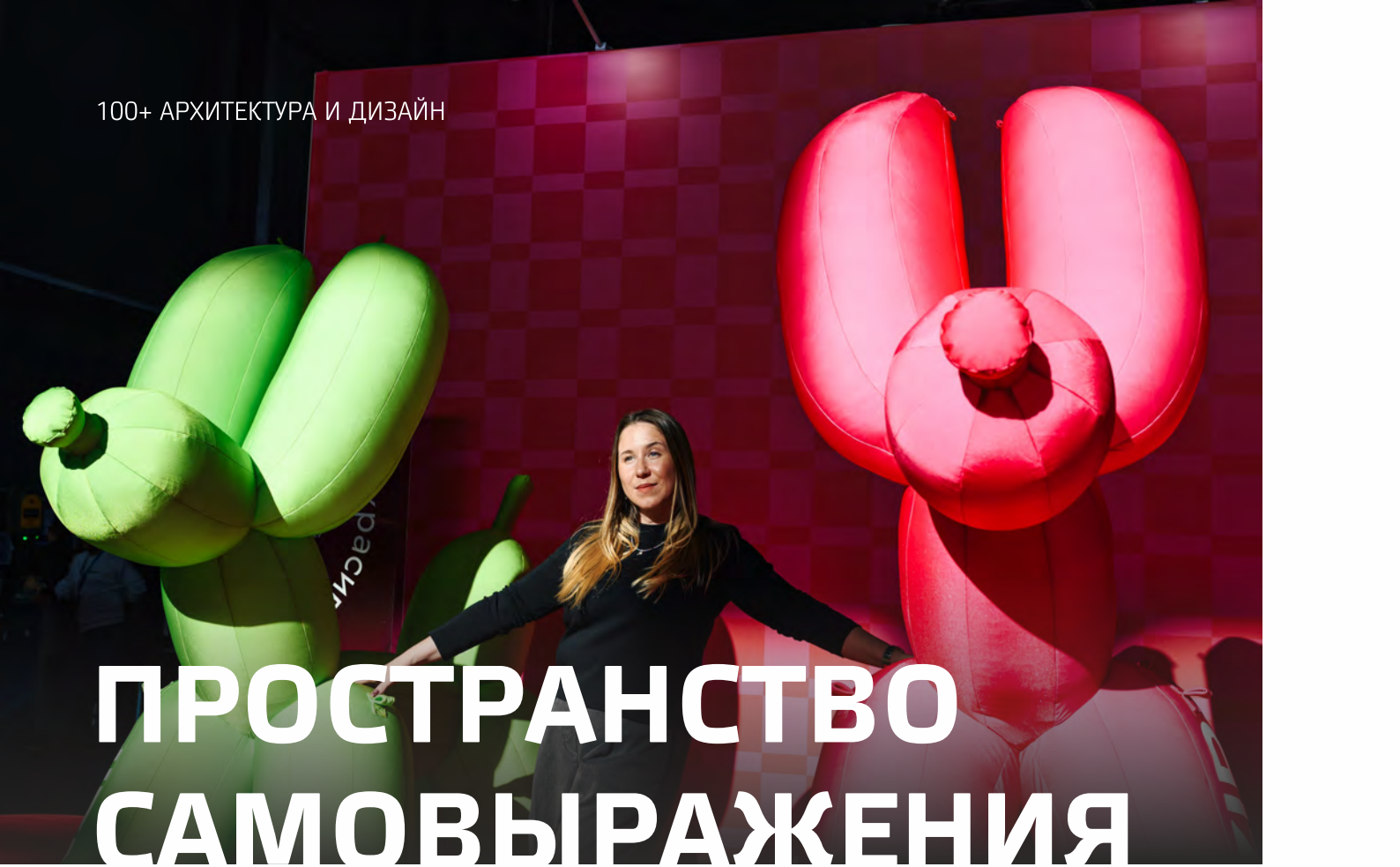
ПРАГМАТИЧНАЯ ИЗОБРЕТАТЕЛЬНОСТЬ

Китайские архитекторы сегодня привлекают внимание: сочетая уникальные технологии, широкий выбор материалов и культурные аллюзии, они создают флагманские проекты. Син Сион рассказал о пяти проектах из практики XING DESIGN. Первый – станция метро Ююань в Шанхае, которая должна была сохранить пропускную способность, но при этом стать «воротами в центр города» и туристической достопримечательностью.

В Лондоне XING DESIGN предложила проект пешеходного моста в виде изогнутого кольца. ИИ-парк «Терминус» – пример постоянного развития и изменений. А конференц-зал в передовом университете Китая и энергетический центр «Механическое облако» – результат кропотливого встраивания современной функции в существующую среду.

Проекты, о которых рассказали участники «Архитектурного марафона», уникальны, вписаны в контекст стран и территорий, но в то же время несут ряд полезных идей для нашего архитектурного сообщества. Смелость, экономичность, прагматизм, близость к природе – сегодня архитектор может выбирать ценности, которые он интегрирует в свою работу, и оставаться творцом, решая при этом задачи бизнеса и общества.

Все выступления «Архитектурного марафона» смотрите в VK Видео на странице 100+ TechnoBuild.



ПРОСТРАНСТВО САМОВЫРАЖЕНИЯ

Дом становится холстом, а возможности дизайнера – палитрой для всех, кто создает собственный интерьер. Эта философия ярко проявилась в кластере дизайна 100+ TechnoBuild. Небольшие по размеру, но концептуально насыщенные дизайн-корнеры стали местом притяжения гостей выставки, не менее популярным, чем глобальные стенды застройщиков.

Этот маршрут – от девелоперов к дизайнерам, а затем и в сектор ремонта от «Мастеров Екатеринбурга» – отражает стандартный путь покупателя недвижимости. Выбрав локацию, дом и планировку, он приходит к дизайнерам за индивидуальностью.

Каждый интерьер был не только тщательно сконструирован и воплощен, но и насыщен мебелью, деталями, элементами, на каждом стенде можно было увидеть список партнеров, поучаствовавших в воплощении идеи – так дизайн-корнеры из концептуальной идеи стали еще и витриной современных интерьерных товаров.

Оргкомитет 100+ предложил посетителям проголосовать за лучший стенд в соцсетях форума – и посетители выбрали трех призеров. Свой диплом вручила и рабочая группа по организации выставки.

ПОБЕДИТЕЛЯМИ СТАЛИ:

1 МЕСТО – студия Vinokurov-buro

2 МЕСТО – DEP Design Studio

3 МЕСТО – MORGULEC INTERIOR

**ПРИЗЕР ОРГКОМИТЕТА
ВЫСТАВКИ** – Mari+ Design

На фото – все участники кластера дизайна →



IDEA Design



LATOON

Mari + Design



«Дизайн Мышления»





Terradiz



CNTR

FISH



Vinokurov-buro





Yulia Sheveleva



DEP design studio

MORGULEC INTERIOR



Gorgeous Design



ОТКРЫТЫ ПРОДАЖИ ВЫСТАВКИ 100+ TECHNOBUILD – 2026!

НАПРАВЛЕНИЯ ЭКСПОЗИЦИИ:

- Производство и поставка материалов, технологий и оборудования
- BIM-проектирование и цифровые технологии
- Девелопмент и архитектура
- Дизайн интерьера
- Комфортная городская среда
- Индивидуальное жилищное строительство
- Строительная и специальная техника

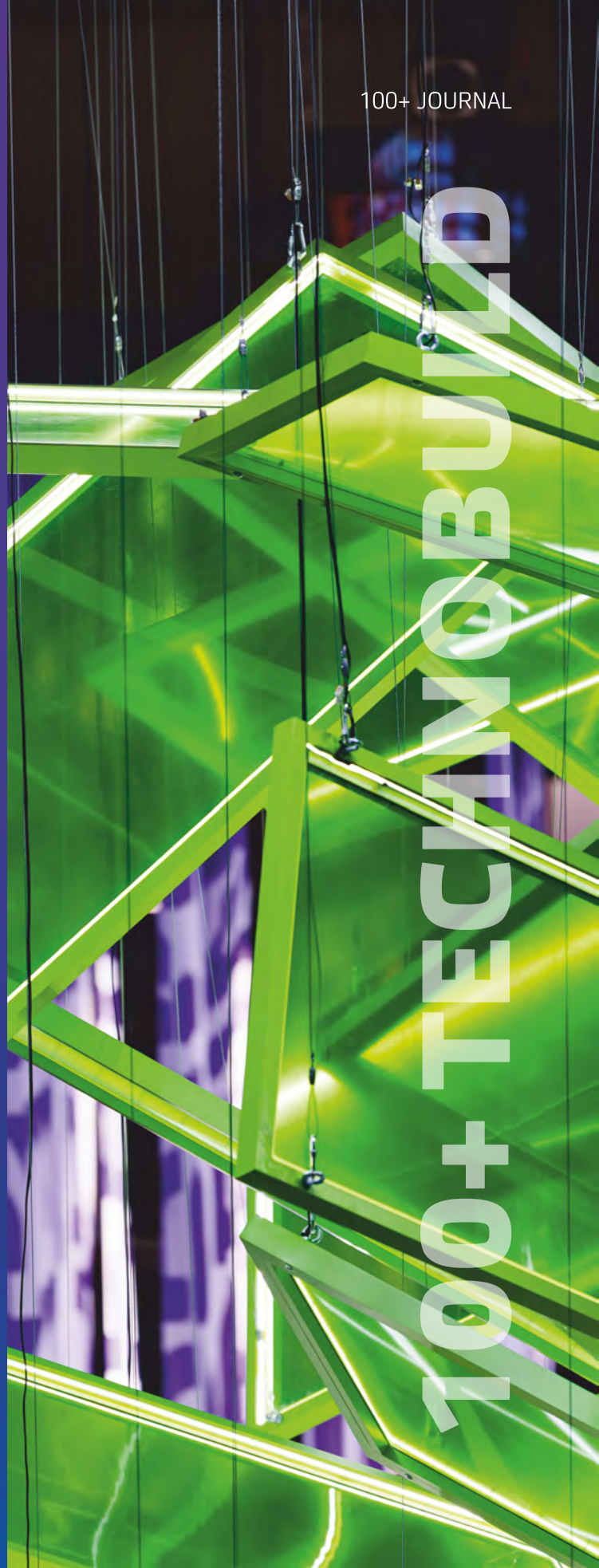
Подробная
информация:

info@forum-100.ru
8 (800) 600-32-06



Стать
экспонентом

100+ TECHNOBUILD



ФОКУС ВНИМАНИЯ

Арт-объекты – неперенный атрибут новых районов и городов, которые идут в ногу со временем. Далеко не всегда это статуи именитых скульпторов, заказанные городской администрацией – гораздо чаще инициаторами создания «фокусной точки» на своей территории становятся девелоперы, а город или жители получают арт-объект в подарок.

На 100+ в этом году было представлено несколько арт-объектов, с которыми посетители могли взаимодействовать:



1
Тяни-Толкай из серии «Тетрапэд» на форуме представил автор, архитектор и скульптор Петр Виноградов



2
Рабочую перчатку увековечил «Атомстройкомплекс»



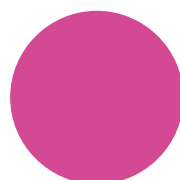
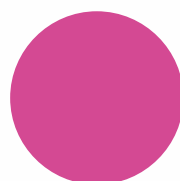
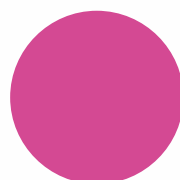
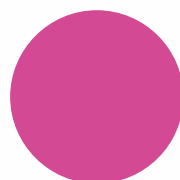
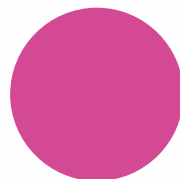
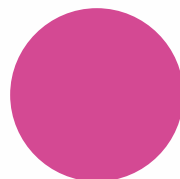
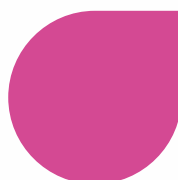
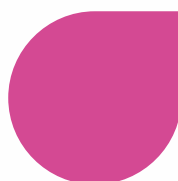
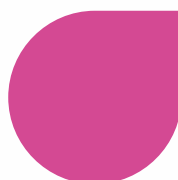
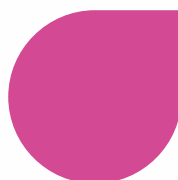
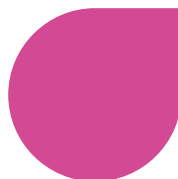
3
«Ты в моем сердце», говорит посетителям 100+ компания УГМК-Застройщик



4
PRINZIP привез на 100+ группу арт-объектов в виде разноцветных собак



5
Безымянный, но очень фотогеничный арт-объект встречал гостей в галерее от «Мастеров Екатеринбурга»



**ОРГАНИЗУЕМ МЕРОПРИЯТИЯ
ЛЮБОГО УРОВНЯ
В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЦИФРОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ**



**ОРГКОМИТЕТ
СТРОИТЕЛЬ**

Екатеринбург, Б. Ельцина, 1а, оф. 10.5 | 8 800 600 32 06

100+ TechnoBuild | День строителя в Екатеринбурге | Конкурсы профмастерства | Форум Будущего

100+ JOURNAL

forum-100.ru

УЧРЕДИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Оргкомитет Строитель» (ОГРН 1146658001753)

ИЗДАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Оргкомитет Строитель» (ОГРН 1146658001753)

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

Вера Васильевна Белоус

ВЫПУСКАЮЩИЙ РЕДАКТОР

Катерина Милашевич

АВТОРЫ

Алёна Анурова

Катерина Милашевич

Дмитрий Скутин

Анель Тухфатулина

ДИЗАЙН И ВЕРСТКА

Екатерина Башарова

АДРЕС РЕДАКЦИИ И ИЗДАТЕЛЯ

620000, Свердловская обл., г. Екатеринбург,

ул. Бориса Ельцина, стр 1а, оф. 10.5

8 (800) 600-32-06

pr@forum-100.ru

Зарегистрирован Управлением Роскомнадзора по Уральскому федеральному округу 01 июля 2021 г., регистрационный номер: серия ПИ № ТУ66-01840; № 5, дата выхода в свет 16.12.2025; тираж 1000 экз.

Отпечатано Индивидуальным предпринимателем Башаровым Р.Р., ИНН 026407607970, 620110, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Анатолия Мехренцева, 38, кв. 166, условия распространения: «Бесплатно».

16+

Редакция может не разделять точки зрения авторов публикуемых материалов.

Перепечатка и другие заимствования разрешаются только после согласования с редакцией, при этом ссылка на копируемые материалы обязательна.

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин



С 2020 года реализуется комплекс мер по сокращению инвестиционно-строительного цикла. Ключевым направлением является тотальная цифровизация отрасли. Сегодня практически невозможно сдать документацию на экспертизу в нецифровом формате. Все нормативные акты переведены в машиночитаемый вид. Госэкспертиза активно развивает применение технологий искусственного интеллекта для ускорения обработки документов.

Губернатор Свердловской области Денис Паслер



Технологический прорыв прежде всего должен способствовать достижению целей национального проекта «Инфраструктура для жизни»: служить людям, облегчать труд строителей, сокращать строительный цикл, формировать комфортную среду для жизни. Именно строительная сфера создает пространство для жизни людей, и важно, чтобы это пространство было гармоничным, открывало новые возможности, позволяло человеку быть счастливым.



100+
JOURNAL