



НАШИ НОВОСТИ
АССОЦИАЦИЯ

Комитет по арендному жилью в Ассоциации начинает работу

В рамках Ассоциации инвесторов Москвы в январе 2016 года был образован Комитет по развитию арендного жилья.

Одна из основных задач комитета — это утверждение понятия «Доходный дом», как отдельного сектора девелоперского бизнеса, что позволит выделить доходные дома из общей массы жилого строительства. А также необходимость обосновать экономический эффект развития этого сектора бизнеса, прежде всего с точки зрения интересов города: выхода арендного бизнеса из «серых» схем и прогнозируемого налогового поступления в бюджет.

Руководителем новообразованного комитета был выбран член правления АИМ, генеральный директор компании «Алкарос», Дмитрий Сударов.

Как отметил глава комитета Дмитрий Сударов: «Одной из основных наших целей должно стать открытие для российского инвестора нового сектора бизнеса: доходные дома. Такая систе-

ма аренды существовала и процветала в дореволюционной России, и сейчас самое время для ее реинкарнации».

В составе комитета ведут работу три компании-члена Ассоциации: NAI Becar, БЭЛ Девелопмент и Лаборатория арендного жилья. Приглашаем к участию в нашем новом комитете!

В Ассоциации образован комитет по технопаркам

Комитет будет определять законодательные инициативы, а также разрабатывать проекты для привлечения инвестиций в данный сектор.

В рамках Заседания Правления, которое состоялось 28 января, было принято решение создать Комитет по технопаркам. Его возглавит Александр Викторов, председатель совета директоров компании «Иткол-сервинг».

В настоящий момент разрабатывается план работы комитета и его состав. Все желающие, кому не безразлична судьба технопарков и их развитие могут вступить в состав комитета. Контакты для связи Максим Бабин: babin@aimos.ru.

В рамках выставки АРХ Москва Ассоциация проведет конференцию

В этом году Ассоциация инвесторов Москвы стала партнером XXI Международной выставки архитектуры и дизайна АРХ Москва.

В рамках деловой программы выставки Ассоциация инвесторов Москвы проведет конференцию «Памятники архитектуры Москвы: курс на реновацию». В ходе мероприятия авторитетные спикеры расскажут, как не только сохранить исторический облик столицы, но и максимально эффективно использовать оставшееся наследие.

На протяжении 20 лет АРХ Москва является местом, где демонстрируются лучшие образцы отечественной и зарубежной архитектуры, проходят профессиональные дискуссии о принципах развития качественной архитектурной среды. Проект в полной мере отражает последние архитектурные тенденции и способствует развитию технических инноваций, стилевых поисков и экспериментов дизайнерской мысли.

НАШИ НОВОСТИ
МЕРОПРИЯТИЯ

На РИСФе обсудят возможности работы в условиях кризиса

Семинары проводятся совместно с Департаментом Градостроительной политики города Москвы

17 и 18 февраля Ассоциация инвесторов Москвы в рамках V РОССИЙСКОГО ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ФОРУМА проводит ряд собственных мероприятий на стенде Департамента Градостроительной политики города Москвы. Серия обучающих семинаров будет проходить под общим названием «Как строить бизнес: навигационная карта девелопера-2016».

В этом году мы хотим обсудить четыре актуальные для рынка темы:

«Земельный рынок Москвы: цена ресурса», «Квартиры с отделкой или без: выбор застройщика», «Город в законе: новшества

законодательства в строительной сфере 2016 года. Теория и практика», «Снижение себестоимости строительства».

СЕРИЯ ОБУЧАЮЩИХ СЕМИНАРОВ

17-18 ФЕВРАЛЯ

«КАК СТРОИТЬ БИЗНЕС:

НАВИГАЦИОННАЯ КАРТА ДЕВЕЛОПЕРА — 2016»



ОРГАНИЗАТОР: АССОЦИАЦИЯ ИНВЕСТИРОВ МОСКВЫ
ПРИ ПОДДЕРЖКЕ: ACADEMY OF REAL ESTATE



НАШИ НОВОСТИ
КОМПАНИЙ

В состав Ассоциации вошли новые компании

В рамках отчетно-выборного собрания был принят ряд организационных решений: исключен ряд компаний и приняты новые члены.

18 декабря 2015 года состоялось отчетно-выборное собрание членов Ассоциации инвесторов Москвы. В ходе собрания в состав Ассоциации были единогласно приняты 11 новых компаний. Среди новых членов: ООО «ИТКОЛ серверинг», ЗАО «Стриминвест девелопмент», ООО «Лаборатория Арендного жилья», ООО «БЭЛ Девелопмент», ЗАО «Московский прожекторный завод», ООО «НАИБекар-М», ГК Sezar Group, ООО «Агентство развития инвестиций», ООО «МегаАльянс», ООО «Спецэлектромонтаж», ООО «АрДиАй».

Состав Правления Ассоциации инвесторов Москвы был обновлен более чем на треть. В него вошли: Сюбаров Дмитрий Валерьевич (ООО «Алкарос»), Виктор Александр Леонидович (ООО «ИТКОЛ-серверинг»), Шарапов Александр Олегович (ООО «НАИБекар-М»), Комиссарова Елена Ивановна (ООО «БЭЛ Девелопмент»), Кирсанов Андрей Романович (ЗАО «МР Групп»), Крылова Екатерина Петровна (Ассоциация инвесторов Москвы). На сегодняшний день состав правления состоит из 15 человек.

Как отметил в своем вступительном слове Председатель Москомстройин-

веста Константин Тимофеев «Несмотря на наличие в городе порядка двух десятков различных официально зарегистрированных объединений инвесторов, Правительство Москвы достаточно тесно взаимодействует только с Ассоциацией инвесторов Москвы, поскольку видит потенциал этой организации».



Компания «Стольный град» открыла новый логистический парк

В декабре 2015 года состоялось торжественное открытие объекта «Логистический парк».

В строительстве логистического парка общей площадью 56 тысяч кв.м, расположенного в Солнечногорском районе Московской области ЗАО «Стольный Град» принимало участие в качестве соинвестора и технического заказчика. На торжественной церемонии открытия присутствовали руководители региона: первый заместитель министра инвестиций и инноваций Московской области Вадим Хромов и глава Солнечногорского муниципального района Московской области Александр Якунин. В одном из зданий комплекса генеральный директор компании Виктор Штиль и руково-

дители области провели торжественное открытие комплекса, разрезав ленточку.

«МонАрх» приобрела участок в центре Москвы

Группа компаний «МонАрх», один из крупнейших московских девелоперов, сообщает, что в рамках реализации стратегии по увеличению портфеля инвестиционных проектов приобрела участок в Пресненском районе Москвы.

Продавцом выступила Группа компаний ПИК. Участок 6,8 га расположен на территории бывшего Краснопресненского сахарорафинадного завода по адресу ул. Мантулинская, вл. 7 в непосредственной близости от каскада Красногвардейских прудов. На земельном участке будет реализован проект строительства жилого комплекса общей площадью 194 200 м², из которых 98 000 м² составит жилье и 17 000 м² — объекты коммерческой и социальной инфраструктуры. На территории проекта разместится детское дошкольное учреждение на 150 мест и 2-хуровневый подземный паркинг. Концепция жилого комплекса разработана британским архитектурным бюро John McAslan + PARTNERS и включает несколько корпусов переменной этажности. Особенностью проекта станет большой процент квартир с высокими видовыми характеристиками и уникальный проект благоустройства, в рамках которого часть строений бывших заводских корпусов будет реставрирована и превращена в арт-объекты. Подробности проекта будут представлены на международной выставке MIPIM-2016.

НАШИ НОВОСТИ
МЕРОПРИЯТИЯ

VII Финансовый форум по недвижимости пройдет 3 марта

Форум проводит ассоциация профессионалов рынка недвижимости REPA совместно с Arendator.ru

В ходе трех сессий топ-менеджеры строительной и банковской сфер, а также представители госструктур обсудят ряд наиболее острых вопросов. На повестке дня: планы властей относительно поддержки рынка недвижимости и строительного бизнеса Москвы, Московской области и регионов; субсидированная ипотека — результаты и альтернативы, 214 ФЗ — что будет

с рынком по итогам реформы?

Помимо жилой недвижимости и законодательных изменений участники смогут поговорить и о реалиях коммерческой недвижимости: как предотвратить «утечку» арендаторов? Положение дел в сегменте офисной, торговой и складской недвижимости. Гостиничный рынок в преддверии ЧМ по футболу 2018.

По всем вопросам обращайтесь к Анастасии Троицкой по телефонам: **+7 (499) 394 29 60**, моб.: **+ 7 (985) 100 1417** или e-mail: **manager@repa-pr.ru**

НАШИ НОВОСТИ
АССОЦИАЦИЯ

Ассоциация подписала соглашение о сотрудничестве с Мосгорэкспертизой

В декабре было подписано соглашение о сотрудничестве с Государственным автономным учреждением города Москвы «Московская государственная экспертиза».

В качестве целей соглашения подписанты видят развитие партнерских отношений, содействие друг другу в решении вопросов по устранению административных барьеров, а также информационное взаимодействие. Кроме того, в течение года запланировано совместное проведение конференций, семинаров,



стажировок, тренингов в том числе на базе Учебного центра Мосгорэкспертизы.

Соглашение было подписано 18 декабря в ходе Ежегодного отчетно-выборного собрания Ассоциации инвесторов Москвы.

Ассоциация инвесторов Москвы обратилась к Президенту

Компании, входящие в Ассоциацию инвесторов Москвы и Ассоциацию застройщиков Московской области, направили письмо Владимиру Путину с просьбой продлить господдержку ипотеки, а также снизить размер первоначального взноса по кредиту на покупку жилья до 10% (сейчас минимум 20%), пишет газета Коммерсантъ.

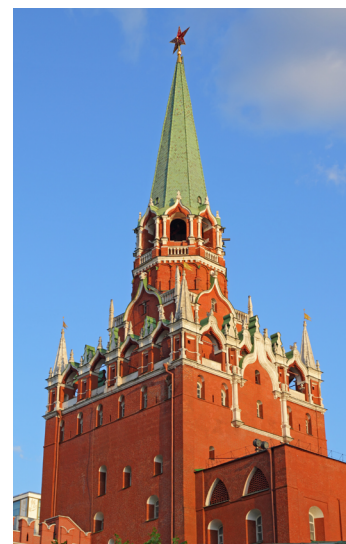
Нынешние условия субсидирования ипотеки, позволяющие выдавать покупателям квартир в новостройках кредиты со ставкой 11,9% годовых, позволили, с одной сто-

роны, стимулировать спрос на жилье, с другой — наладить импортозамещение стройматериалов, создавая собственные производства, увеличивая количество рабочих мест и загружая смежные отрасли, следует из письма президенту.

«В прошлом году, когда в острый момент кризиса правительство приняло программу господдержки ипотеки, была практически спасена отрасль в целом. Решение было важно как для застройщиков, так и для конечного потребителя, потому что «потянуть» ипотеку с теми процентами, которые были в конце 2014 — начале 2015 года могут единицы. Этот год мы продержались

практически только благодаря этой программе, так как основная часть сделок сейчас совершается с привлечением ипотечных кредитов, особенно в категории эконом-жилья. Именно поэтому мы обратились к Президенту РФ Владимиру Путину, ведь сейчас от продления сроков программы зависит судьба целой отрасли: и не только будущие проекты, но и начатые объекты», — комментирует обращение Любовь Цветкова, председатель Правления Ассоциации инвесторов Москвы.

Как далее пишут в газете, деньги на продление программы субсидирования у государства остались. Из выделенных на этот год 20



млрд руб. было выбрано 2,7 млрд руб., сообщили «Ъ» в Минстрое. Министерство уже внесло в проект плана поддержки экономики пункт о реализации программы субсидирования ипотеки на строящееся жилье в объеме 16,5 млрд руб.

НАШИ ЛЮДИ НАЗНАЧЕНИЯ

Гендиректором ГВСУ «Центр» стал Андрей Долин

Совет директоров АО «Холдинговая компания «ГВСУ «Центр» назначил Андрея Долина генеральным директором.

Совет директоров АО «Холдинговая компания «ГВСУ «Центр» назначил Андрея Долина генеральным директором, говорится в сообщении компании.

На состоявшемся 23 декабря 2015 года внеочередном собрании акционеров акционерного общества «Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» было принято решение досрочно прекратить полномочия управляющей организации общества — закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Развитие». В связи с этим на состоявшемся 31 декабря 2015 года собрании совет директоров компании принял решение об образовании единоличного исполнительного органа общества.

ГВСУ «Центр» — одна из крупнейших строительных компаний России. В структуру холдинга входят шесть промышленных предприятий и пять строительных организаций. В настоящее время компания принимает участие в реализации 15 девелоперских проектов в Москве и Московской области.

НАША РАБОТА ВОПРОС-ОТВЕТ

Вопросы аренды

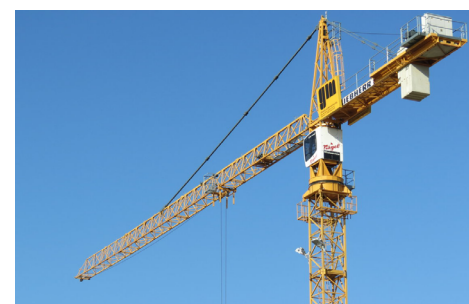
Директор по инвестиционной деятельности Агентства развития инвестиций Марина Мохначева продолжает отвечать на вопросы, которые поступают в Ассоциацию инвесторов Москвы.

В ноябре 2014 года наша компания приобрела в собственность объект незавершенного строительства (административное здание). На земельный участок, занятый указанным объектом, было оформлено в Департаменте имущества города Москвы соответствующее дополнительное соглашение к договору аренды о смене арендатора. В соответствии с договором земельный участок был предоставлен в аренду для строительства административного здания. В ноябре 2015 года срок аренды земельного участка истек. До истечения срока аренды компания не успела получить разрешение о вводе административного здания в эксплуатацию. Департамент имущества города Москвы уведомил Компанию о расторжении договора аренды в связи с истечением срока аренды. Существует ли возможность продления старого или заключения нового договора аренды на рассматриваемый земельный участок?

Как видно из содержания обращения:

- земельный участок предоставлен в аренду для целей строительства административного здания до 01.03.2015;
- право собственности на объект незавершенного строительства зарегистрировано также до 01.03.2015,
- после расторжения договора аренды земельный участок повторно для завершения строительства ни Компании, ни предыдущим правообладателям не предоставлялся.

С учетом вышеизложенного в соответствии с п. 21 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» Компания имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения строительства объекта без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14 — 39.17 Земельного кодекса РФ.



Тенденции рынка новостроек московского региона

2015 год стал одним из самых сложных для застройщиков московского региона, так и для всех страны. Аналитики компании «Лидер Групп» выявили 10 основных тенденций, которые стали характерны для рынка недвижимости.

ТЕНДЕНЦИЯ 1 — ПАДЕНИЕ ПОКУПАТЕЛЬСКОГО СПРОСА

В первом полугодии 2015 года спрос на первичном рынке многоквартирного жилья Московской области по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в среднем снизился на беспрецедентные 35%. Во втором полугодии снижение к июлю-декабрю 2014-го составило 37%.

ТЕНДЕНЦИЯ 2 — УСИЛЕНИЕ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ СПРОСА ПО ПРОЕКТАМ

Вторая тенденция — усиление дифференциации спроса по проектам. Покупатель стал избирательнее, и проекты с не лучшими потребительскими характеристиками ощутили это в наибольшей степени. Наиболее востребованными в нынешнем году стали классические многоэтажные монолитно-кирпичные жилые комплексы на средней стадии строительства, расположенные в ближайших к Москве городах-спутниках.

ТЕНДЕНЦИЯ 3 — СОКРАЩЕНИЕ ОБЪЕМОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ

Годовое падение объемов ввода составит не менее трети, порядка 35-40%. С учетом текущей экономической ситуации, в следующем году ждать увеличения темпов строительства не приходится. В следующем году.

ТЕНДЕНЦИЯ 4 — ИЗМЕНЕНИЕ СРОКОВ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ

В 2015 году наблюдались серьезные изменения в части сроков реализации проектов. И не все застройщики смогут выдержать плановый темп в текущем году — поток денежных средств, поступавших от граждан и использовавшихся для финансирования строительства, заметно уменьшился, доступность кредитных средств снизилась, собственные ресурсы у многих иссякли, соответственно, строить в целом стали дольше.

ТЕНДЕНЦИЯ 5 — РОСТ ДОЛИ МАЛОКОМНАТНОГО ЖИЛЬЯ В СТРУКТУРЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

К концу 2015 года доля квартир-студий площадью до 30 кв.м на рынке новостроек ближнего Подмосковья приблизилась к 14%, доля лотов площадью менее 20 кв.м составила 8%. Застройщики продолжают выводить на рынок новые ЖК, а также вторые и по-

следующие очереди в уже реализуемых проектах в более мелкой «нарезке». Аналогичная тенденция наблюдалась и в кризис 2008-2009 годов.

ТЕНДЕНЦИЯ 6 — МНОГОЧИСЛЕННЫЕ АКЦИИ И ДИСКОНТНЫЕ ПРОГРАММЫ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ

Нынешний год стал годом распродаж — откровенных и завуалированных — на рынке первичного жилья, пожалуй, всей страны. Опасной тенденцией стал откровенный демпинг, который, впрочем, быстро «прикрыло» правительство Подмосковья, призвавшее покупателей остерегаться дешевых квартир. Стоит отметить, что «рабочим» — без негативных последствий был дисконт на уровне 10-15%. Немного большие скидки предлагались только в рамках краткосрочных программ, приуроченных к различным праздникам.

ТЕНДЕНЦИЯ 7 — ИЗМЕНЕНИЕ «ПОРТРЕТА» ПОКУПАТЕЛЯ

«Портрет» покупателя жилья в 2015 году также существенно изменился: с рынка новостроек практически ушли «чистые» инвесторы, то есть люди, приобретающие жилье не для личного пользования. Доля инвестиционных приобретений снизилась с 50% в 2014 году до 10% осенью 2015 года — в начале зимы года текущего. Большинство инвесторов реализовало свои планы по вложению денег в недвижимость еще в 2014 году. В 2015 году квартиры покупали, в основном непосредственно для личного проживания.

ТЕНДЕНЦИЯ 8 — РОСТ ДОЛИ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК

Увеличением доли ипотечных сделок рынок новостроек обязан запуску программы государственной поддерж-

ки ипотеки, констатируют эксперты ГК «Лидер Групп». Порядка 75% совершенных в 2015 году покупок квартир в жилых комплексах, возводимых компанией в Подмосковье, стали ипотечными. 97% «ипотечных» клиентов оформили кредиты в рамках банковских программ с субсидированной ставкой. По итогам 2014 года доля сделок с привлечением кредитования составила 60%.

ТЕНДЕНЦИЯ 9 — УВЕЛИЧЕНИЕ СРОКОВ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О ЗАКЛЮЧЕНИИ СДЕЛКИ

Сроки принятия решения о покупке квартиры в 2015 году существенно возросли. Это обусловлено тем, что существенная доля покупателей рассчитывала и продолжает рассчитывать на дальнейшее снижение цен. Это способствует формированию отложенного спроса.

ТЕНДЕНЦИЯ 10 — УВЕЛИЧЕНИЕ СПРОСА НА МНОГОКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ

Десятая тенденция в нынешних рыночных и экономических условиях выглядит почти революционно — это увеличение спроса на многокомнатные квартиры. В то время как жилье малой площади по-прежнему остается самым популярным среди покупателей недвижимости в Подмосковье, интерес к приобретению двух- и трехкомнатных лотов увеличивается в границах Москвы. Это объясняется двумя факторами: первый — абсолютное преобладание на рынке конечных потребителей, которым подчас недостаточно «однушки». Второй — ценовая привлекательность жилья большей площади — сейчас его выгодно покупать, так как застройщики предлагают хорошие скидки на многокомнатные квартиры.

