



НАШИ НОВОСТИ
МЕРОПРИЯТИЯ

Частные инвестиции: новая волна

17 марта в Центральном доме художника состоялось торжественное открытие выставки «Недвижимость от лидеров 2016». В церемонии открытия с приветственной речью выступил Б.Л.Фролов, почетный Президент Ассоциации инвесторов Москвы.

Кроме того, 18 марта состоялась конференция «Приобретение недвижимости: стратегия для частного инве-

стора». Мероприятие провела Ассоциация инвесторов Москвы в рамках поддержки деловой программы выставки.

Практически все спикеры сошлись в мнение, что несмотря на снижение доходности проектов для частных инвесторов, данное направление вложения средств все равно остается востребованным и помогает если не преумножить, то хотя бы сохранить имеющийся капитал.

По данным Дмитрия Сороколетова вице-президента компании NaiBesar: «Сегодня доля чисто инвестиционных сделок на рынке составляет около 20-25%. На это повлиял целый ряд факторов, в частности изменение необлагаемого налогом срока владения недвижимостью, который был увеличен с 3 до 5 лет».

В ходе дискуссии авторитетные спикеры рассказали собравшимся о том, какие направления инвестиционной деятельности наиболее выгодны сегодня. Так, Дмитрий Разлуцкий, директор по развитию «КомСтрин», рассказал каким образом получить стабильный доход от вложений в коммерческую недвижимость на примере проектов компании. По его опыту сегодня можно обеспечить гарантированный доход порядка 12%.

В свою очередь, Дмитрий Котровский, партнер девелоперской компании «Химки Групп», отметил, что проекты, которые сейчас достраиваются в Московской области являются «безрисковыми» для потенциальных инвесторов». Это связано с недавним за-

претом на строительство новых жилых комплексов в ряде районов.

В финале мероприятия посетители имели возможность лично задать интересующие их вопросы руководителям компаний.



НАШИ НОВОСТИ
ГОРОД

В Мосгордуме состоялось заседание комиссии

В ходе заседания Комиссии по градостроительству, государственной собственности и землепользованию был рассмотрен закон РФ №159

9 марта 2016 года состоялось заседание Комиссии по градостроительству, государственной собственности и землепользованию Московской Городской Думы, с повесткой дня о практике реализации Закона РФ от 22.07.2008

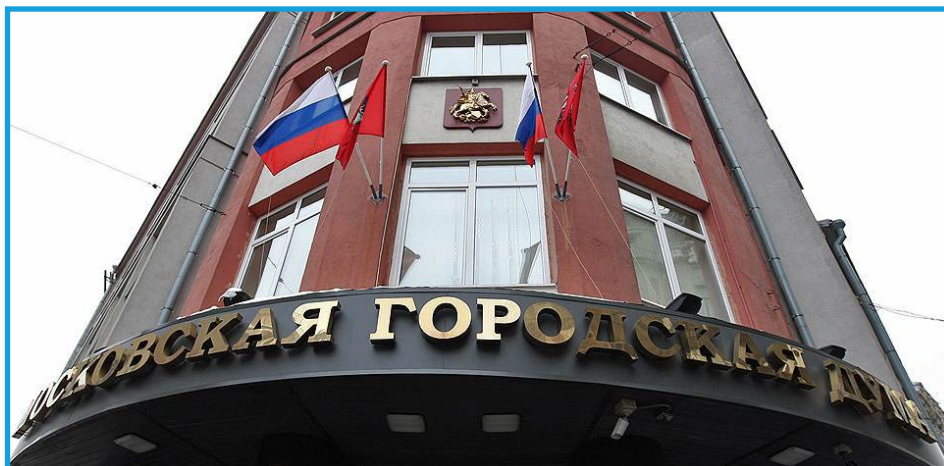
№159, регулирующего вопросы выкупа субъектами малого и среднего бизнеса арендуемых ими нежилых помещений, находящихся в государственной собственности, а также о внесении изменений в соответствующие московские нормативные акты (Закон города Москвы №66 от 17.12.2008).

Представители Департамента городского имущества города Москвы (ДГИ) сообщили, что в Москве из 10 000 обратившихся за выкупом предприятий,

реально было выкуплено около 50%. Порядка 1000 организаций отказались от выкупа, из-за большой оценочной стоимости объектов. При этом, арендаторы имели право в судебном порядке оспорить результаты оценки, представленной ДГИ, но не все этим правом воспользовались. Те компании, которые отказались от выкупа арендуемых помещений на предложенных им условиях, потеряли преимущественное право на выкуп в заявительном порядке. Теперь они смогут стать собственниками арендуемых помещений лишь через выкуп на аукционе на общих условиях.

Обязательными условиями выкупа арендуемых помещений у города является отсутствие задолженности по арендным платежам, наличие отдельного кадастрового учета помещения и отсутствие несогласованных планировок.

В порядке внесения изменений в закон города Москвы от 17.12.2008 №66 «О приватизации государственного имущества города Москвы» Комиссией принято решение об увеличении срока рассрочки оплаты имущества, приобретаемого субъектами малого и среднего бизнеса, с 3(трех) до 5(пяти) лет.



НАШИ НОВОСТИ
КОМПАНИИ

Жилой комплекс от Terra Аури в списке лучших

ЖК в Таганском районе вошел в список лучших реализованных проектов развития застроенных территорий II Ежегодного градостроительного конкурса Минстроя РФ

17 февраля в ходе Российского инвестиционно-строительного форума компания получила диплом финалиста конкурса. Отметим, что ежегодный градостроительный конкурс объявлен Минстром России 10 декабря 2014 года. Основная цель конкурса — определение лучших практик реализации проек-

тов в сфере градостроительства и их внедрение в других регионах страны.

Как отметил глава Минстроя России, конкурс набирает популярность — в текущем году участников заявлено значительно больше. «Всего на конкурс было подано 194 заявки, из них 57 оказались в финале», —

подчеркнул Михаил Мень. Он также отметил, что в 2016 году оргкомитет конкурса учредил новую номинацию «Лучший реализованный проект развития застроенной территории, на которую претендовало сразу 18 проектов. Среди участников конкурса — органы власти, представители бизнес-струк-

тур — застройщики, технические заказчики. Конкурсные заявки оценивало экспертное жюри, в состав которого вошли специалисты-практики, представители ведущих научных организаций нашей страны, руководители национальных объединений и объединений работодателей в строительной сфере.

Итоги VII Финансового форума по недвижимости

3 марта в Москве состоялся VII Финансовый Форум по недвижимости.

Организатором выступила Ассоциация профессионалов рынка недвижимости REPA. На форуме собралось более 120 ведущих экспертов рынка недвижимости: топ-менеджмент девелоперских компаний, крупных банков и представители госструктур, такие как Константин Тимофеев (председатель Москомстройинвест), Никита Стасишин (директор Департамента жилищной политики, Минстрой России), Виктор Васильев (начальник Управления ин-

вестиционной деятельности Министерства строительного комплекса МО), Любовь Цветкова, (председатель Правления Ассоциации инвесторов Москвы), Андрей Пучков (Президент Ассоциации застройщиков Подмосковья), и многие другие.

Традиционно форум проходил в формате дискуссии. Самым жарким моментом первой сессии стало предложение снизить первоначальный взнос по ипотеке до 10%. Несмотря на программу господдержки

ипотеки, многие не в состоянии приобрести жилье просто потому, что первоначальный взнос достаточно велик.

Вторая сессия проходила параллельно в двух залах, в одном собрались представители жилой недвижимости, в другой — коммерческой. В банковско-инвестиционной сессии обсудили появление иностранных инвесторов. Было отмечено, что в 2016 году ожидается несколько сделок с участием азиатских и ближневосточных инвесто-



ров в сегменте торговой или офисной недвижимости Москвы. Что касается инвесторов из Европы и Америки, то они заняли выжидательную позицию по отношению к российскому рынку до момента снятия экономических санкций, стабилизации курсов валют и цен на нефть в районе \$45-50 за баррель.

НАША РАБОТА
КОМИТЕТЫ

Как строить доходные дома

Недавно образованный Комитет по развитию арендного жилья уже начал получать вопросы от потенциальных инвесторов. В этом номере отвечает Максим Бойко, председатель совета директоров компании «Лаборатория арендного жилья».

1. Как можно получить доход от такой недвижимости?

Во-первых, можно продать после ввода в эксплуатацию как бизнес с рентабельностью от 350% от инвестиционной стоимости. Второй вариант: эксплуатировать с годовой доходностью 20-30%.

2. Можно ли получить кредит под строительство арендного жилья?

Можно, с момента утверждения выпущенной градостроительной документации.

3. Можно ли сдавать не все квартиры, а часть квартир продавать?

Можно хоть все продать по частям, но тогда это уже не доходный дом.

4. Какие могут быть льготы от государства?

Определяется в ходе сопровождения конкретного проекта.

5. Какая средняя окупаемость вложенных средств?

Зависит от многих факторов: земли, локации, системы строительства и прочих факторов.

6. Какие квартиры наиболее востребованы на рынке аренды?

Это зависит прежде всего от локации. Так, например, наиболее актуальными для зоны ТТК-МКАД являются малогабаритные номера-студии площадью около 30 кв.м

7. Квартиры должны быть полностью оборудованы (бытовая техника, мебель и т.д.) или только отделаны?

В рамках идеи доходного дома нужно сдавать квартиры с отделкой под ключ (мебель + бытовая техника).

8. Нужно ли иметь паркинг для арендного дома?

Да. И согласно гостиничным нормативам одно машиноместо на пять номеров.

9. Можно ли при строительстве такого дома первые этажи использовать под коммерческие цели?

Да.

10. Потребуется ли для такого дома придомовая территория?

Вопрос благоустройства и придомовой территории определяется проектными решениями.

11. Нужна ли будет при эксплуатации управляющая компания?

Для доходного дома определение управляющей компании — единственный эффективный вариант.

12. Понадобится ли «доплата» городу, если изменяется функциональное назначение земельного участка?

Все платежи определяются в ходе сопровождения конкретного проекта.

НАША АНАЛИТИКА
РЫНОК

Инвестиции решают

На 36% к прошлому году упал уровень инвестиций в российскую недвижимость. Каковы же прогнозы аналитиков на текущий год?

Общая сумма инвестиций составила 2,8 млрд. долл. Это худший результат за 10 лет. Если смотреть на те же показатели в рублях, то объем инвестиций равен уровню 2014 г. (то есть интерес к активам тот же, но долларова цена упала). Уровень иностранных инвестиций снизился в два раза и составил всего 15% в общем объеме (и то из-за сделок по Метрополису).

По-прежнему нет массового консенсуса в ожиданиях покупателей и продавцов. Покупатели скорректировали свои требования по доходности активов и готовы рассматривать приобретения с доходностью 9-10% в рубле, однако рынок продажи пока не готов массово предлагать проекты с такой доходностью, поскольку это будет означать фиксацию снижения цен на

недвижимость в два раза минимум.

Офисная недвижимость по-прежнему лидирует в структуре инвестиционного спроса — это 40% объема всех сделок купли-продажи. Следом идет торговля — 25%, следом — склады, привлекая в этом году беспрецедентный интерес инвесторов (18% общего объема инвестиций), и остальные сектора. Региональными проектами инвесторы совсем перестали интересоваться — 87% инвестиций осуществлено в рамках Москвы.

Прогнозы аналитиков на 2016 г. разнятся. Одни предполагают оживление рынка уже во втором квартале 2016 г., другие — стагнацию до конца года. Но никто не оценивает, что 2016 г. будет лучше 2015 г., и объем сделок прогнозируется не более 2,8 млн. долл. Скорее всего роста не

будет до конца 2016 г., и в течение 2016 г. мы будем наблюдать постепенное удешевление стоимости активов и их перераспределение в пользу новых владельцев, с фиксацией убытков предыдущими собственниками. Постепенно произойдет снижение стоимости активов по всему рынку, через смену контроля и через расчет стоимости по упавшим в два раза денежным потокам, и для недвижимости зафиксированы новые ценовые параметры. Скорость этого процесса будет зависеть от динамики развития политической и экономической ситуации.

НАШИ МЕРОПРИЯТИЯ
ИТОГИ

На РИСФ-2016 Ассоциация провела обучающие семинары

16 и 17 февраля в рамках V Российского инвестиционно-строительного форума состоялась серия семинаров «Как строить бизнес: навигационная карта девелопера-2016».

Мероприятие было организовано Ассоциацией инвесторов Москвы при поддержке Academy of Real Estate. Всего в рамках форума прошло четыре семинара: «Земельный рынок Москвы: цена ресурса», «Квартиры с отделкой или без: выбор застройщика», «Новшества законодательства в строительной сфере 2016 года. Теория и практика», «Снижение себестоимости строительства».

В ходе первого семинара были затронуты наиболее актуальные темы земельного рынка: земельный рынок Москвы, стратегии реализации земельных участков на первичном и вторичном рынке, портрет покупателя и его предпочтения, изменения в Земельный кодекс. Семинар

прошел при поддержке портала Zemer.ru.

Модератором второго семинара на тему «Квартиры с отделкой или без: выбор застройщика» выступила Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой». В ходе мероприятия экспертом был отмечен ряд тенденций, в частности, что в Москве всего 1% комплексов, где все квартиры продаются под чистовую отделку. Директор департамента коммуникаций «Сити-XXI век» Анна Швидунова подчеркнула, что необходимо отслеживать причины сохраняющегося у покупателей недоверия к квартирам «под ключ», в их числе она назвала неготовность покупателя сразу заплатить за

отделку и риск не угадать с продуктом.

Елена Соловьева, руководитель комитета по законодательству Ассоциации инвесторов Москвы выступила модератором семинара «Новшества законодательства в строительной сфере 2016 года».

По словам выступившего на семинаре Сергея Белякова, помощника депутата Московской городской Думы, председателя Комиссии по градостроительству, государственной собственности и землепользованию, несмотря на то, что в этом году будут утверждены Генеральный план и правила землепользования и застройки «новой Москвы» это не приведет к отмене ГПЗУ и публичных слушаний.

Закрывало серию семинаров обсуждение снижения себестоимости строительства. Модераторов данного мероприятия стала Любовь Цветкова, председатель Правления Ассоциации инвесторов Москвы.

НАШИ НОВОСТИ
МЕРОПРИЯТИЯ

Венский диалог о недвижимости

30 и 31 мая в Вене состоится международный форум недвижимости Global Real Estate Economic Talks (GREET) VIENNA 2016

В это году тема форума выбрана соответствующая общему экономическому состоянию: «Конверсия: до-заправка экономики», в рамках которой будут рассмотрены наиболее значимые для индустрии вопросы.

Международная платформа для обсуждения вопросов недвижимости и инвестиций пройдет в Вене в исторических залах The Palais Niederösterreich, расположенного в самом центре Вены по адресу

Herrengasse, 13.

Для российских участников и членов Ассоциации инвесторов Москвы предусмотрены специальные условия. Билет на участие во всех мероприятиях с питанием и встречей в аэропорту будет стоить 250 евро, что в три раза ниже стандартной цены.

По всем вопросам обращайтесь к Гнездиловой Екатерине по телефону +7-915-273-29-10

НАША РАБОТА
ВОПРОС-ОТВЕТ

Вопрос архитектуры

Директор по инвестиционной деятельности Агентства развития инвестиций Марина Мохначева отвечает на вопросы читателей.

Существует ли необходимость разработки архитектурно-градостроительного решения (АГР) и представление его на рассмотрение Архитектурного совета города Москвы для строительства торгового комплекса на территории г. Москвы? И на каком из этапов подготовки к строительству могут потребоваться результаты рассмотрения?

В соответствии с п.5 ст. 70 Градостроительного кодекса города Москвы обязательность рассмотрения Архитектурным советом города

Москвы архитектурно-градостроительного решения (АГР) объекта капитального строительства указывается в градостроительном плане земельного участка (ГПЗУ). Результатом рассмотрения АГР является выдача или отказ в выдаче свидетельства об утверждении АГР объекта, в котором указываются параметры утвержденного АГР и его автор. Данное свидетельство утверждается главным архитектором города Москвы.

Порядок рассмотрения АГР определен постановлением Правительства Мо-

сквы от 30.04.2013 № 284-ПП «Об оптимизации порядка утверждения архитектурно-градостроительных решений объектов капитального строительства в городе Москве».

Свидетельство об утверждении АГР объекта предоставляется в орган, уполномоченный на проведение государственной экспертизы (п.6 ст. 70 Градостроительного кодекса города Москвы). Несоответствие проектной документации свидетельству об утверждении АГР объекта может служить основанием для отказа в принятии про-

ектной документации, предоставленной на государственную экспертизу.

Кроме того, согласно утвержденным постановлением Правительства Москвы от 17.04.2012 № 145-ПП административным регламентам предоставления государственных услуг свидетельство об утверждении АГР объекта (при наличии в ГПЗУ записи о соответствии архитектурно-градостроительных характеристик и параметров объекта свидетельству об утверждении АГР капитального объекта) является одним из необходимых документов для получения разрешения на строительство и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

НАША РАБОТА
СОТРУДНИЧЕСТВО

Мероприятия Учебного центра Мосгорэкспертизы

Продолжаем анонс образовательных семинаров Мосгорэкспертизы, в рамках информационного партнерства с ведомством.

22-23 марта пройдет программа повышения квалификации «Экспертиза проектной документации».

1 апреля состоится семинар «Подготовка проектной документации с учетом соблюдения требований Постановления Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

7 апреля Марина Король, исполнительный директор НП «Интеллектуальное строительство» проведет Информационное моделирование в строительстве (BIM). Семинар будет полезен для руководителей высшего и среднего уров-

ня архитектурных бюро, проектных компаний, организаций выступающих в роли технического заказчика, а также всем кто заинтересован в переходе на инновационные технологии информационного моделирования в своей практике.

14 апреля ведомство проводит бесплатный информационный семинар «Информирование строительных и проектных организаций о деятельности Москомэкспертизы и подведомственных организаций». Место проведения: г. Москва, ул. 2-ая Брестская, дом 8, 4 этаж в Зале совещаний.

В вопросам участия в семинарах обращайтесь к Захарченко Татьяне: (495) 620-20-00, доб.55907; (925) 911-57-40 Zaharchenko.TN@mge.mos.ru

НАША РАБОТА
АССОЦИАЦИЯ

Совместная работа — эффективнее

В феврале 2016 года прошло первое заседание совместной Рабочей группы «Ассоциации инвесторов Москвы» и НП «Гильдия управляющих и девелоперов» по совершенствованию нормативов градостроительного проектирования.

В ходе встречи были определены первоначальные направления деятельности совместной рабочей группы, в частности совершенствование нормативов, касающихся градостроительства.

Разработка СНиПов ведется как на уровне Минстроя РФ, так и силами общественных и проектных организаций. Однако скоординированных решений по большей части, например, по инсоляции, практически нет. В связи с этим, в рамках работы группы, было предложено обратиться в Минстрой РФ и иные органы

руководящие и над которыми уже ведется работа. Такие же обращения будут направлены в ведущие научно-исследовательские институты, занимающиеся разработкой нормативов.

Кроме того, Ассоциацией инвесторов Москвы на апрель запланировано проведение круглого стола по вопросам улучшения нормативов строительного проектирования. О более точной дате и месте проведения будет сообщено дополнительно.

На встрече выступили: Цветкова Л.Ю., Председатель правления Ассоциации инвесторов Москвы, Цхведиани А.С, заместитель Генерального директора ЗАО «Столный Град», Должников С.Л., Генеральный директор ООО «Экспертная Инжиниринговая Компания», Барышев Д.М., Руководитель проектов ООО «БЭЛ Девелопмент».

ны государственной власти, курирующие разработку нормативов градостроительного проектирования, с запросами относительно того, какие изменения в нормативы плани-