



НАШИ НОВОСТИ
МЕРОПРИЯТИЯ

Диалог с инвестором

1 июня 2016 года состоится VIII практический семинар «Диалог с инвестором».

Традиционно мероприятие организует Москомстройинвест. Семинар проходит при поддержке Ассоциации инвесторов Москвы.

12 мая были подведены итоги голосования по темам семинара «Диалог с инвестором». По итогам опроса сформировано 6 тем, которые будут обсуждаться непосредственно на мероприятии. Наиболее популярным оказался вопрос усиления контроля застройщиков за финансовой устойчивостью и целевым использованием денежных средств.

Второй раз подряд побеждает тема нашего Единого банка проектов Москвы. Кроме того, в рамках мероприятия будут обсуждаться следующие темы: регистрация изменения вида разрешенного использования земельных участков, практика применения, практика пред-



оставления земельных участков под цели строительства, судьба объектов самостроя, оптимизация механизма подключения к инженерным коммуникациям.

Отметим, что в ходе семинара бизнес-сообщество имеет возможность задать вопросы непосредственно представителям федерального и московского правительства и получить от них практические рекомендации по подготовке и согласованию необходимой для ведения работ документации.

«Диалог с инвестором» – цикл практических встреч-семинаров с инвесторами. Основной задачей мероприятия является предоставление инвесторам оперативной информации о последних изменениях в нормативно-законодательной базе.

Регистрация на мероприятие – бесплатная на сайте www.dialogmoscow.ru. Обязательно при регистрации после названия компании в скобках укажите кодовое слово «АИМ».

Инвесторы предлагают отменить часть платежей при строительстве технопарков

Ассоциация предложит столичным властям отменить платёж за изменение вида разрешенного использования земельного участка при строительстве технопарков.

Об этом сообщает РИА Новости по итогам конференции «Технопарки Москвы: фокус на инвестора» со ссылкой на главу Ассоциации Любовь Цветкову. По ее словам, при развитии промышленной территории, если правообладатель решил построить новое производство или реконструировать старое, то он не должен платить за изменение вида разрешенного использования либо за снятие запрета на строительство.

«Однако, если он делает технопарк, это тоже самое, это промышленная история, пусть и с научным акцентом, но этот платёж производить необходимо, потому что технопарк в этом случае приравнивается к офисам», — посоветовала г-жа Цветкова, добавив, что, по сути, этот платёж является запретительным.

Любовь Цветкова пояснила, что с соответствующей инициативой Ассоциация инвесторов Москвы обратится в департамент науки, промышленной политики и предпринимательства Москвы.

Ассоциация поддерживает форум недвижимости

6-8 июня 2016 года в Москве пройдет Международный Бизнес-Форум недвижимости (МБФН-2016)

В деловой программе Форума примут участие первые лица российского строительного комплекса и ведущие зарубежные эксперты в сфере недвижимости. Международная составляющая Форума будет представлена крупнейшими инвесторами, застройщиками и экспертами в сфере недвижимости более чем из 20 стран мира, в частности: Франции, Германии, Италии, Испании, Кипра, Индии, ОАЭ, стран АТР и других.

Также в рамках форума пройдет Национальный этап Всемирного конкурса «Лучший реализованный девелоперский проект на российском рынке недвижимости - 2016» FIABCI Prix d'Excellence.

Организаторами и партнерами Форума выступают: Торгово-промышленная палата РФ, Центральный Банк РФ, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, Российский Союз строителей, Международная ассоциация фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования (МАИФ), Всемирная организация профессионалов рынка недвижимости (FIABCI).

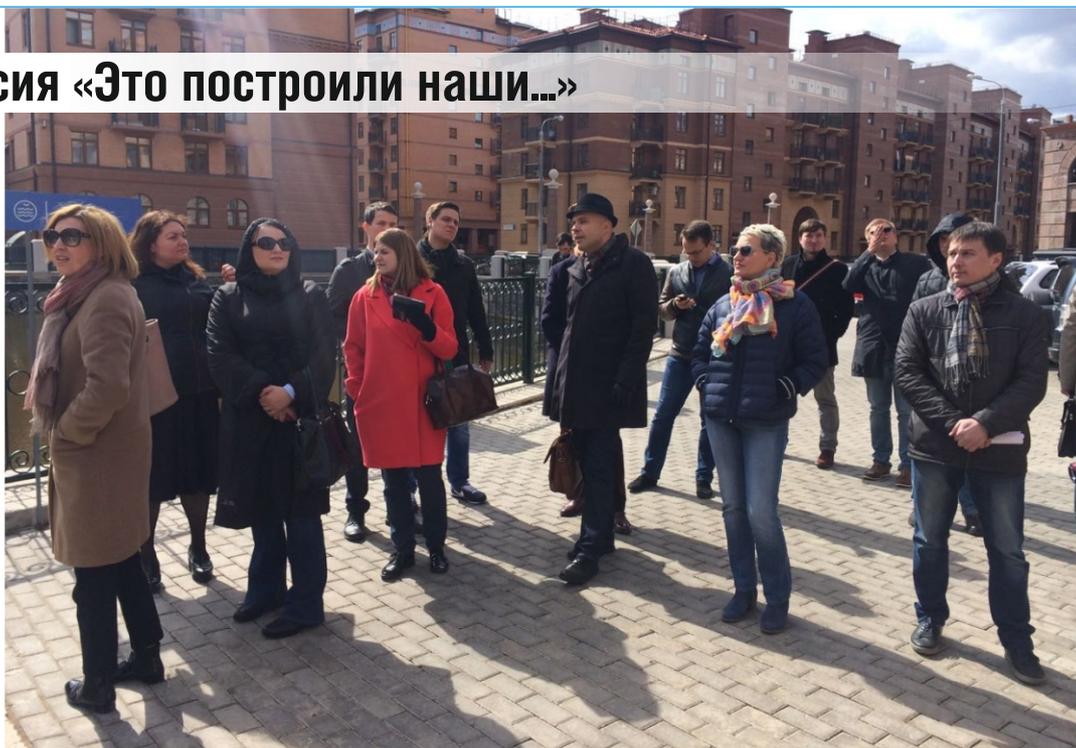
С подробной деловой программой форума можно ознакомиться на сайте организаторов: <http://www.мбфн.рф/>

НАШИ МЕРОПРИЯТИЯ
ИТОГИ

Весенняя экскурсия «Это построили наши...»

22 апреля состоялась первая экскурсия Ассоциации инвесторов Москвы из серии «Это построили наши...». Спонсором проекта выступила компания NAI Becar Apartments.

Мы провели экскурсию исключительно для членов Ассоциации инвесторов Москвы и посетили три объекта строительства Московской области. Сначала Леонард Блинов, руководитель проектов компании Urban Group, рассказал о жилом комплексе «Город Набереж-



ных». Микрорайон, с развитой инфраструктурой, построенный компанией недалеко от города Химки, полностью оправдывает свое название. Застройщики не только облагородили берега существующей реки, но и внутри комплекса создали сеть новых искусственных каналов, в результате чего

комплекс стал похож на маленькую Венецию. Большое количество вариантов планировок квартир и разнообразные форматы жилья от студий до таунхаусов обеспечили успешные продажи.

Затем мы отправились на осмотр другого, не менее интересного проекта: Микро-



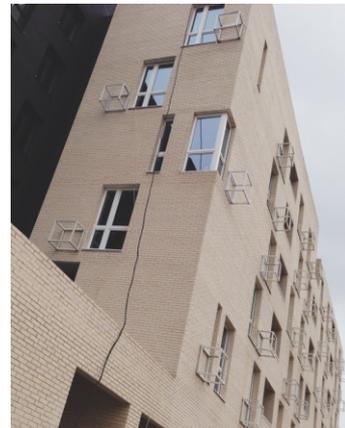
город «В лесу» компании Rose Group. Представители компании подробно рассказали о стратегии развития своего комплекса. Особое впечатление на всех произвела школа, построенная на территории комплекса. Она отличается не только оригинальной архитектурой, но и системой управления, наполненностью и подходом к обучению. Застройщик сможет обеспечить учебными местами всех маленьких жителей комплекса.

Финальным пунктом нашей экскурсии стал апартамент-отель Aparthotel Vertical Otrada, который строит компания NAI Becar Apartments на Пятницком шоссе. Как рассказали организаторы, такой формат недвижимости может обеспечить владельцу стабильный

процент доходности. При этом апартамент-отель – это современное и удобное жилье.

В завершении дня все собравшиеся поделились впечатлениями во время ужина в ресторане «Отрада».

Надеемся сезонные экскурсии Ассоциации станут хорошей традицией. Присоединяйтесь в следующий раз!



У складов все неплохо

Что было введено

Объем введенных в эксплуатацию складских площадей в 2015 году сократился в 2 раза по сравнению с 2014 г. и составил 716,7 тыс. м². Объем сделок превысил 1,2 млн м², что в 1,4 раза больше показателя 2014 г. При этом 30% сделок было закрыто с участием продуктовых операторов. В настоящий момент совокупный объем введенных в эксплуатацию складских площадей классов А и В в Московском регионе составляет около 12 млн м², из которых 10 млн м² относится к классу А.

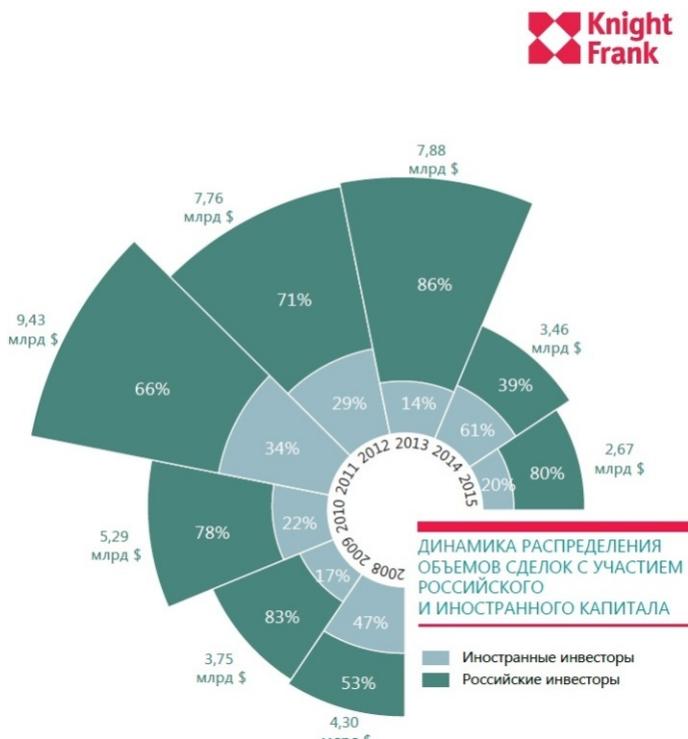
Стоит отметить, что построенные в 2015 г. складские комплексы представляют собой преимущественно новые проекты, только 20% — это этапы ранее введенных в эксплуатацию комплексов. Наибольший объем ввода в эксплуатацию приходится на южное направление — 29%, а также на юго-западное и северное направления — 19% и 18% соответственно.

Объем ввода новых складских площадей по итогам 2016 г., наиболее вероятно, не превысит 600 тыс. м². Девелоперы будут по-прежнему очень осторожны в части строительства новых спекулятивных комплексов. Причиной этому являются сложности доступа к заемному финансированию и его высокая стоимость, а также значительный объем доступных для аренды площадей. Большинство из планируемых к вводу в эксплуатацию объектов реализуется по схеме built-to-suit. Кроме этого, мы ожидаем дальнейшее «сужение» рынка: количество игроков существенно сократится, а реализацией новых объектов будут заниматься преимущественно крупные сетевые девелоперы.

Спрос и предложение

Объем сделок может сокра-

В этом месяце мы публикуем краткий обзор состояния складского рынка недвижимости в Московском регионе, предоставленный консалтинговой компаний Knight Frank.



титься на 30% по сравнению с 2015 г. и составить по итогам 2016 г. около 750 тыс. м². Это связано в первую очередь со значительным снижением потребительского спроса, а также с крайне высоким объемом сделок, который мы наблюдали в 2015 г. Многие компании, заинтересованные в складских площадях, уже арендовали (приобрели) необходимые площади по привлекательной стоимости, и их дальнейшее развитие будет зависеть от поведения потребительского спроса.

Основными «драйверами» спроса по-прежнему будут оставаться операторы розничной торговли, а именно — продуктовые сети. Кроме того, ожидается активность со стороны DIY-операторов и операторов профиля «детские товары», а также фармацевтических компаний. К сожалению, мы пока не можем отметить существенного роста доли помещений, арендуемых интернет-операторами, однако у данного формата есть хороший потенциал для

развития в крупных городах ввиду возможности предоставления товаров по более низким ценам.

На фоне медленного прироста складских площадей и умеренного спроса уровень вакантных площадей к концу 2016 г. может скорректироваться до 8–8,5%. Однако абсолютные значения останутся по-прежнему высокими. Как следствие, можно предположить, что осторожная политика девелоперов в части нового спекулятивного строительства будет сохраняться и в 2017 г. В тоже время складские комплексы, не успевшие своевременно найти арендаторов на свои площади и имеющие существенную кредитную нагрузку, могут сменить собственников. Заявляемые ставки аренды при отсутствии серьезных макроэкономических показателей останутся на прежнем уровне.

При этом мы не видим предпосылок для возврата к долларовым ставкам аренды в ближайшие пару лет. Декларируемые программы по

импортозамещению, особенно в период санкционных ограничений, могут стать одним из векторов развития рынка качественной складской и индустриальной недвижимости. Для размещения легкого производства партнерами по бизнесу готовы выступить не только активно развивающиеся на территории страны индустриальные парки, но и девелоперы современных складов, имеющие дополнительные инженерные мощности на своих земельных активах.

Производственные компании могут обеспечить стабильную загрузку арендуемых помещений, хотя нужно отметить, что площади подобных помещений, вероятнее всего, будут небольшими.

Выводы и итоги

Рынок складской недвижимости в 2015 г. удивил всех участников результатами: ожидаемое снижение объемов спроса обернулось одним из самых высоких показателей по объему сделок за всю историю рынка как для Московского региона, так и по России в целом. Был достигнут второй за историю рынка лучший результат по объему реализованных помещений.

В условиях непростой экономической ситуации, крупные компании занимают освобождающиеся ниши игроков малого и среднего бизнеса, а также расширяют имеющиеся мощности и готовы арендовать новые складские площади. В 2016 г. также ожидается основная активность именно со стороны игроков крупного бизнеса, однако объем сделок, наиболее вероятно, не принесет «сюрпризов» как в 2015 г. и сократится на 30%.

НАША РАБОТА
КОМИТЕТЫ

Комитеты Ассоциации в работе

На данный момент в структуре Ассоциации действуют несколько Комитетов. В этом номере мы подробно расскажем о каждом из них.

В рамках каждого из комитетов ведется активная регулярная деятельность. Приглашаем заинтересованных экспертов к эффективному сотрудничеству! Если вам интересна общественная деятельность и вы хотите сделать наш строительный мир лучше, вступайте в комитеты и давайте работать над совершенствованием законодательства, градостроительных

норм и правил вместе. По всем вопросам обращайтесь в дирекцию Ассоциации инвесторов Москвы.

Просим отправлять запросы на общие контактные адреса и телефоны Ассоциации: +7 495 120 04 68*106, e-mail: info@amos.ru, babin@amos.ru, а также обращаться по контактам указанным ниже.

Комитет по законодательству



Председатель комитета - Елена Олеговна Соловьева, заместитель председателя правления Ассоциации. Основой деятельности комитета стало обсуждение и формирование законодательных инициатив с последующим их направлением в органы государственной власти. В задачи комитета входит: мониторинг и экспертиза нормативных актов, регулирующих инвестиционно-строительную деятельность, а также подготовка предложений по внесению изменений в законодательство, подготовка семинаров и круглых столов по вопросам законодательства в сфере строи-

тельства, предоставление правовых консультаций членам Ассоциации. Контактное лицо: Ольга Фомина, +7 495 120 04 68*102, e-mail: solovyeva@amos.ru, fomina@amos.ru.

Комитет по работе со СРО



Председатель комитета — Мирфатуллаев Гусейн Шамильевич, Президент Ассоциации СРО «МОАБ».

В функции комитета входит содействие в установлении деловых связей с Саморегулируемыми организациями в сфере строительства, создание информационного поля для увеличения числа профессиональных контактов членов Ассоциации и обмена данными с целью улучшения партнерских отношений. Немаловажным направлением деятельности комитета является и разработка стандартов взаимодействия с членами СРО. По всем вопросам работы комитета можно обращаться по телефону +7 (495) 623 89 01, или писать на адрес электронной почты: info@moab.ru

Комитет по технопаркам



Председатель комитета — Викторов Александр Леонидович, Председатель совета директоров ООО «Иткол-сервеинг».

В задачи комитета входит: подготовка заключений, замечаний и предложений по развитию нормативно-правовой базы, регулирующей деятельность технопарков (индустриальных парков). Консультирование и помощь членам АИМ по вопросам, связанным с инвестиционной деятельностью по проектированию, строительству, эксплуатации, получению статусов технопарков (индустриальных парков). Обращайтесь по телефону, +7 (495) 223 06 30

Комитет по развитию арендного жилья



Председатель комитета — Сюзаров Дмитрий Валерьевич, генеральный директор ООО «Алкарос».

В задачи Комитета входит: практическая разработка технико-экономических обоснований пилотных проектов строительства арендных домов в Москве, выработка предложений, направленных на повышение экономической привлекательности коммерческой аренды жилья и согласование их с ответственными законодательными и исполнительными органами власти. Контактная информация: +7 (499) 409 98 78, e-mail: alcaros@gmail.com

НАША РАБОТА
МЕРОПРИЯТИЯ

Зачем нужны коворкинги?

26 мая Ассоциация выступила организатором круглого стола «Коворкинги как общественное пространство города», который прошел в рамках форума Business&Design Dialogue.

Тема коворкингов становится все более актуальной в непростой экономической ситуации. Поэтому участники круглого стола выясняли стоит ли развивать этот сегмент офисных пространств, выясняли участники круглого стола.

Открыла дискуссию Мария Котова, управляющий партнер компании Blackwood замечанием, что «пока в Москве количество коворкингов катастрофически мало, не более 10 тыс. кв. м по городу в целом». О своем видении развития сегмента рассказал каждый из спикеров конференции. Так, по мнению Константина Королева, директора по работе с ключевыми клиентами департамента управления NAI Besar: «Создать просто рабочее место уже недостаточно, должны быть места для совместного отдыха, где можно вместе интересно провести время, что важно для креативного класса». В свою очередь Ольга Володина, представитель девелоперской компании «Сити-XXI век», как представитель рынка жилой недвижимости рассказала, что в рамках комплекса компания реализует площадки коворкингов в формате «Семейный клуб» для спортивных танцевальных и других студий для реализации творческого потенциала жителей. Александр Феоктистов, заместитель генерального директора по развитию бизнеса ООО «КомСтрин», сообщил, что в ближайшее время российские коворкинги ждет «УБЕРизация». Они будут представлены на одной интернет-площадке, где в режиме онлайн будет отражаться их занятость, пользователь получит возможность оперативно выбрать среди них наиболее подходящее ему рабочее место. Сами же владельцы площадок получают в итоге большую заполняемость своих коворкингов.

НАША РАБОТА
МЕРОПРИЯТИЯ

Технопарки - будущее развития науки и промышленности Москвы

17 мая Ассоциация инвесторов Москвы совместно с Институтом региональных исследований и городского планирования НИУ Высшая школа экономики провела конференцию "Технопарки Москвы: фокус на инвестора".



Основной темой обсуждения стало привлечение девелоперов и инвесторов в строительство технопарков, возможности реализации технопарков как с помощью привлечения государственных средств, так и при инвестициях бизнеса.

Любовь Цветкова, председатель правления Ассоциация инвесторов Москвы, во вступительном слове

отметила, что девелопер и инвестор в кризисное время ищут альтернативные площадки для вложений. И в последнее время отмечается рост интереса именно к технопаркам.

Денис Миронов, заместитель руководителя Департамента науки, промышленности и предпринимательства города Москвы, рассказал о том, что Правительство Мос-

квы вкладывает в понятие технопарка, как можно получить статус технопарка и на какие преференции рассчитывать. "Для присвоения статуса технопарка, он должен соответствовать нескольким критериям: должна быть соответствующая плотность застройки: в случае с технопарками это 8 тыс. кв. м на гектар, фонд оплаты труда должен быть не менее 200 млн. руб. на гектар в год. Третья составляющая - это вид деятельности: то есть наука и создание высокотехнологических рабочих мест. Если территория подходит по всем пунктам, на нее распространяются налоговые и арендные льготы: земельный налог - 0,7%, налог на при-

быль - 13%, на имущество - 0%. Якорные резиденты могут также получать льготы по налогу на прибыль и налогу на имущество".

После выступления представителя власти, директор по финансам и правовым вопросам АО «Технопарк Слава» Ксения Темникова рассказала о том, как грамотно управлять технопарками.

Олеся Мальцева, директор по внешним связям технополиса «Москва», отметила, что сотрудники технопарков, которые работают с резидентами, сами прекрасно разбираются в науке, а не просто предоставляют арендные площади.

Вячеслав Холопов, партнер, директор департамента складской недвижимости Knight Frank, отметил, что пока в бизнес сообществе не видят реальных возможностей заработать в сфере развития технопарков.



НАША РАБОТА
КОНФЕРЕНЦИИ

Памятники архитектуры: ресурс или обуза?

20 мая в рамках выставки APX Москва состоялась конференция «Памятники архитектуры Москвы: курс на реновацию», которую провела Ассоциация инвесторов Москвы.



Основная тема конференции: формирование условий для привлечения инвестиций в сохранение объектов культурного наследия (ОКН), а также возможность совмещения в архитектурном облике городов современного стиля и красоты старинных особняков. В связи с выходом ряда новых нормативных актов (95-ФЗ РФ, Приказ Москомнаследия №241 от 18.04.2016 и других), первое слово было

предоставлено заместителю руководителя Департамента культурного наследия Сергею Мирзояну, с просьбой прокомментировать порядок их применения в Москве.

Относительно вводимого в октябре 2016 года понятия «Защитная зона ОКН», запрещающего осуществление на ней какого-либо нового строительства, Сергей Мирзоян пояснил, что Защитная зона будет вво-

дится только там, где ранее не были определены границы охранных зон для памятников. В исторической зоне Москвы все территории уже разграничены, поэтому новая норма практически Москву не затронет. Кроме того, учитывая высокую плотность застройки в городе, Москва сможет корректировать размер Запретных зон, которые для населенных пунктов установлены законом в размере 100 метров от внешних границ ОКН. В числе новелл утверждение перечня работ, требующих разработки самостоятельных разделов проектной документации об обеспечении сохранности ОКН. На вопрос о работе так называемой «Сносной комиссии» Сергей Мирзоян пояснил, что она прекратила полностью свое существование. Теперь судьба объекта зависит исключительно от того, включен ли он в реестр ОКН, в том числе как вновь выявленный.

Василий Калинин, предста-

витель Департамента города Москвы по конкурентной политике, рассказал об изменениях в регламенте подготовки ОКН к торгам по программе «Рубль за метр». К сожалению, за весь период существования этой программы было передано в аренду с обязательством проведения реставрации, лишь 21 объект, а требующих проведения таких работ - многократно больше.

Генеральный директор АО «Распорядительная дирекция Минкультуры России» Вадим Соловьев рассказал о новой форме привлечения инвесторов к реставрации ОКН по программе «Зеленый коридор», предусматривающей передачу добросовестным инвесторам памятников в собственность. В настоящее время под эту программу готовится около 400 объектов.

Вячеслав Осипов, вице-президент Союза Архитекторов России поделился опытом реставрации значимых исторических объектов и внес предложение по выработке поощрительных мер для тех добросовестных застройщиков, проектировщиков, девелоперов, которые будут своевременно заявлять об объектах культурного и исторического значения, выявленных при проведении работ. Ольга Чижова, Генеральный директор ООО «Центр Оценки Собственности», рассказала об особенностях оценки ОКН, имеющих как материальную, так и нематериальную стоимость.

Представители архитектуры Генеральный директор «Яузпроект» Илья Заливухин и представитель ГУП «ГлавАПУ» Евгений Любимов говорили о необходимости объединения архитектурного сообщества, более активного их вовлечения в формирование механизмов сохранения памятников на всех уровнях, в том числе на профессиональном, научном и общественном.



Газета издается
Ассоциацией инвесторов Москвы.
+7(495)120-04-68
<http://aiminvest.ru>, <http://aimos.ru>
Пишите: gnezdilova@aimos.ru