



АССОЦИАЦИЯ
ИНВЕСТОРОВ МОСКВЫ

ИНВЕСТОР ИНФО

инвестиции // девелопмент // строительство

№ 12, декабрь 2016 г.

www.aiminvest.ru

НАША РАБОТА
АССОЦИАЦИЯ

Новая Москва набирает популярность

29 ноября состоялась II ежегодная конференция «Новая Москва: спрос на территорию»

В мероприятии приняли участие: Владимир Жидкин, руководитель Департамента развития новых территорий, Марина Егорова, начальник Управления развития новых территорий Комитета по архитектуре и градостроительству, Светлана Григорьева, директор по маркетингу Делового квартала Neopolis, Ирина Силаева, заместитель генерального директора по реализации услуг АО «ОЭК», а также девелоперы, консультанты коммерческой и жилой недвижимости.

«Новая редакция проекта генплана Москвы в части, разработанной для присоединенных территорий, учитывает почти все замечания, высказанные жителями и экспертами на публичных слушаниях», — об этом во вторник в ходе конференции «Новая Москва: спрос на территорию» сообщил руководитель департамента развития новых территорий Москвы Владимир Жидкин.

«Согласно поправкам, внесенным в законодательство столи-

цы, ПЗЗ стали документом планирования и внесения изменений. То есть теперь это достаточно мобильный документ, но все его корректировки будут проводиться только после публичных слушаний. Это касается даже ГПЗУ. Любое обращение собственника за ГПЗУ для дальнейшего развития территории будет проходить через публичные слушания» — объяснила ситуацию начальник Управления развития новых территорий Комитета по архитектуре и градостроительству Москвы Марина Егорова.

«Исследование трудового потенциала Новой Москвы показало, что 75% жителей новой и 35% старой Москвы готовы работать на присоединенных территориях. Также результаты исследования показали, что зарплатные ожидания соискателей из Новой Москвы ниже, чем в старой. Разрыв между зарплатными ожиданиями составляет 27%. Этот фактор может стать дополнительной мотивацией для работодателей размещать свои офисы в Новой Москве» — отметила в своем выступлении Светлана Григорьева, директор по маркетингу Делового квартала Neopolis.

Кроме того, как отметил Владимир Жидкин, «всего за год в Троицком и Новомосковском округах будет сдано около 3 млн кв. м недвижимости, фактически это около трети всего общего городского ввода недвижимости».

Да будет свет... и тепло!

Одна из тем, на которых Ассоциация сосредоточилась в 2016 году, стало эффективное взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями. Подведем краткие итоги.

В течение года было проведено несколько рабочих встреч и круглых столов. Их основной целью стало обсуждение проблем, которые возникают у девелоперов в процессе работы с ресурсоснабжающими организациями, и поиск вариантов их решений.

Так, 1 июля состоялась рабочая встреча с руководством ООО «ЦТП МОЭК», на которой была рассмотрена возможность привязки платежей за технологическое присоединение к этапам работ по технологическому присоединению, а также своевременное предоставление застройщикам информации для проектирования ими своих сетей. Также застройщики озвучили пожелание, чтобы к выдаваемым ресурсодателем договорам на подключение прилагались расчеты стоимости технологического присоединения.

В свою очередь представители сетевой организации довели до сведения застройщиков информацию о сервисе «Личный кабинет застройщика», а также о внедрении механизма кураторства над каждым проектом технологического присоединения.

13 июля состоялся деловой завтрак с одной из наиболее открытых ресурсных компаний АО «ОЭК». Важным достижением, по мнению руководства компании, стало упрощение взаимодействия с потребителем через интернет-портал по техприсоединению. Теперь любой девелопер может обратиться с заявкой в электронном виде. На портале размещен калькулятор технологического присоединения: указав место на карте Москвы, можно понять, какая организация находит-

ся рядом — МОЭСК или ОЭК, а также рассчитать стоимость подключения к системе электроснабжения.

Еще одна, не менее актуальная встреча прошла с ПАО «МОЭСК» 18 июля. Застройщики пытались найти компромисс в такой сложной теме, как варианты договоров по соглашению о компенсации потерь. Отдельно на всех встречах обсуждался расчет стоимости тарифа на технологическое присоединение и возможности его изменения.

В следующем году Ассоциации инвесторов Москвы планирует расширить работу в этом направлении. В рамках АИМ создается комитет по работе с сетевыми организациями. В первую очередь с целью выявления проблем, связанных с регламентами работы ресурсоснабжающих организаций с заявителями, и поиска совместных решений.



Законная деятельность

Одним из направлений работы Ассоциации инвесторов Москвы является работа его комитетов, в числе которых — Комитет по законодательству.

Регламентом работы Комитета определены несколько основных направлений, в том числе постоянный мониторинг вновь принимаемых законодательных актов, регулирующих инвестиционно-строительную деятельность (информация размещается на сайте Ассоциации и Единого Банка проектов Москвы), и инициирование выпуска новых нормативных актов. Кроме того, немаловажную часть нашей работы составляет участие в обсуждении проектов законов и подзаконных актов и проведение различного уровня круглых столов, деловых встреч, конференций, посвященных вопросам законодательства и практики его применения. От имени девелоперов мы обращаемся за разъяснениями о применении тех или иных норм в исполнительные и законодательные органы власти.

В 2016 году было принято большое количество знаковых нормативных актов, имеющих прямое влияние на инвестиционно-строительную сферу. Только в июле 2016 года их количество составило около

150. В обсуждении их проектов члены Комитета по законодательству активно работали с начала года. Были запрошены и обобщены предложения от членов Ассоциации о внесении изменений в законопроект № 954041–6 «О внесении изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». Наши предложения были разосланы в законодательные и исполнительные органы власти. Также мы проанализировали действующее законодательство по статусу технопарков для формирования инициативы с целью внесения изменений для применения льгот при изменении ВРИ.

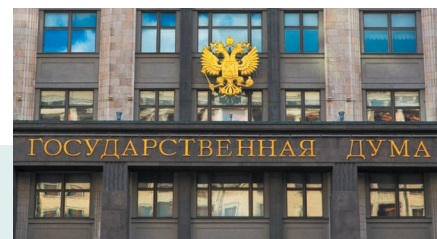
При непосредственном участии Комитета по законодательству были подготовлены и проведены различные мероприятия. Кроме этого, Комитет рассматривал обращения членов Ассоциации по конкретным вопросам, составлял

по ним запросы в исполнительные органы власти и получал либо разъяснение, либо решение.

Особый интерес у членов Комитета и представителей АИМ вызывают такие темы, как: формирование практики применения № 373–ФЗ от 03.07.16; формирование зон устойчивого развития в Москве; принятие ПЗЗ, редевелопмент промышленных зон; перспектива создания и развития коммерческого арендного жилья; регламент создания инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры; снятие запрета на строительство; изменение строительных норм и правил; государственно-частное партнерство и др. По этим направлениям продолжается активная работа.

Особенно хочется отметить активную и творческую работу таких членов Комитета по законодательству, как А. С. Цхвидиани, А. Р. Кирсанов, М. В. Мохначева, О. В. Фомина.

Председатель Комитета по законодательству Елена Олеговна Соловьева.



Мероприятия Комитета по законодательству

- ◆ Участие в опросах и формировании материалов для Всемирного банка.
- ◆ Проработка действующего законодательства и участие в формировании предложения по разработке проекта закона города Москвы «О государственно-частном партнерстве».
- ◆ Подготовка законодательного материала для подачи предложений на VIII ежегодный семинар «Диалог с инвестором».
- ◆ Участие в конференции «Нестабильный рынок недвижимости 2016 года. Договор аренды и договор подряда».
- ◆ Участие в круглом столе «Новые инструменты решения городских задач. Созидательное партнерство городских властей и предпринимателей. От планов к делу».
- ◆ Подготовка и информирование обобщенного законодательного материала за второй и третий кварталы 2016 года для заседания правления АИМ.
- ◆ Участие во Всероссийской отраслевой конференции «Недвижимость: трансформация правового регулирования».
- ◆ Подготовка и проведение в сентябре 2016 года круглого стола «Рынок "в законе": ориентиры современного законодательства» в рамках Международного инвестиционного форума PROESTATE.
- ◆ Участие в качестве общественного наблюдателя при проведении аукциона в электронной форме по продаже пакета акций крупнейшей сети «Столичные аптеки» в Департаменте города Москвы по конкурентной политике.
- ◆ Участие в круглом столе «Новые функции московских промзон» в рамках Международного фестиваля «Зодчество».
- ◆ Анализ действующего законодательства по статусу технопарков для формирования инициативы с целью внесения изменений для применения льгот при изменении ВРИ;
- ◆ Участие в тематическом семинаре «О повышении роли ГИПов и ГАПов в организации проектных работ в современных условиях».
- ◆ Подготовка и проведение деловой встречи «Обсуждение порядка применения и использования федерального закона от 03.07.2016 г. № 373–ФЗ при освоении промышленных зон». Подготовка законодательного материала.
- ◆ Подготовка материала (обзор законодательства, вопросы и т.д.) и участие в конференции «Памятники архитектуры Москвы: курс на реновацию».
- ◆ Участие конференции «Технопарки Москвы: фокус на инвестора».
- ◆ Организация и проведение круглого стола «Арендное жилье: фокус на инвестора», подготовка материалов (обзор законодательства, вопросы, спикеры) для проведения мероприятия.
- ◆ Участие в пресс-конференции на тему: «Новые требования к застройщикам в связи с изменениями в законодательстве. Помогут ли они защитить права участников долевого строительства?».
- ◆ Подготовка к проведению круглого стола «Первые этажи жилых домов: бизнес или жизнь».

Любовь Цветкова: «Качество инвестпроектов в Москве стало лучше благодаря кризису»

Председатель правления Ассоциации инвесторов Москвы (АИМ) Любовь Цветкова рассказала о том, как Ассоциация помогает выстраивать конструктивный диалог с городскими властями и принимает участие в профильной законотворческой деятельности.



◆ Любовь Юрьевна, в последнее время столичные чиновники много говорят об улучшении инвестиционного климата в градостроительной сфере – снижены административные барьеры, упрощены процедуры, связанные со строительством и пр. Однако во многих случаях ситуация проецируется на крупные инвестиционно-строительные структуры, реализующие проекты комплексной застройки. А как обстоят дела для малого и среднего бизнеса?

— То, чем сейчас целенаправленно занимается правительство Москвы, — это обеспечение доступа на рынок для всех застройщиков, которые обладают ресурсами, необходимыми для реализации девелоперских проектов. И в последние годы, на мой взгляд, эта работа имеет очень позитивные результаты. Декларации, которые мы слышали на протяжении последних 10-15 лет, сейчас, наконец, перешли в сферу реальных дел. Любой застройщик, у которого на портале столичного стройкомплекса есть зарегистрированный «Личный кабинет», имеет доступ к любым электронным услугам по оформлению градостроительных и разрешительных документов, получению информации о состоянии площадок под строительство, о проходящих под землей коммуникациях и пр. И это безотносительно масштабов компании, без деления на маленьких и больших.

Например, раньше очень хлопотным и затратным делом было получение разрешения на строительство. Сейчас же можно, не выходя из офиса, подать заявку с необходимым пакетом документов в электронном виде и таким же способом уже через 10 дней получить заветное разрешение.

Если, конечно, с проектом все нормально.

То же самое касается прохождения строительной экспертизы. Сегодня в связи с тем, что государственной и негосударственной экспертизе даны одинаковые полномочия и их заключения имеют одинаковый статус, в этой сфере очень сильно выросла конкуренция. В таких условиях экспертные организации стараются работать в удаленном доступе более быстро и четко, улучшается сервис.

◆ Насколько МСБ сейчас представлен в строительной отрасли в Москве? В последнее время очень много говорится о его вытеснении с рынка крупным бизнесом.

— Если мы говорим о застройщиках, а именно такие компании составляют костяк АИМ, то малого предпринимательства здесь не может быть априори. Строительным бизнесом может заниматься только тот, у кого, как говорится, есть что-то за душой. Деньги, опыт, отработанный алгоритм реализации проектов. Об укрупнении строительного бизнеса говорится и потому, что поправки в закон о долевом строительстве (№ 214-ФЗ), которые должны вступить в силу в следующем году, предъявляют очень жесткие требования к застройщикам жилья в части уставного капитала (от 2,5 млн рублей и выше, в зависимости от объема застройки. — Прим. ред.).

Однако, на мой взгляд, требования, которые предъявляются к застройщикам в Москве, вполне выполнимы и для среднего бизнеса. Другое дело, что тем, кто поменьше, сейчас стало сложнее получать строительные подряды. Скажем, начинать сегодня строительный бизнес с нуля неизвестной компании будет

архисложно. Это можно сделать только за счет вхождения в проекты опытных партнеров на условиях субподряда или соинвестирования.

◆ Если мы говорим о чисто девелоперских компаниях, то раньше — например, во времена строительного бума 2006–2007 годов — на рынке работали небольшие фирмы, состоявшие из нескольких человек — управленческого ядра, которые вели проект, а его детальную проработку отдавали на аутсорсинг. Такие компании часто были субъектами именно малого бизнеса. Сейчас такого нет?

— Есть, но их очень мало. И они сегодня, как правило, не получают заказов на отдельные проекты, а выступают в качестве fee-девелоперов в проектах средних и крупных застройщиков. Повторюсь, что заказчик-застройщик сегодня обязательно должен иметь ресурсы, чтобы купить землю, оплатить разработку проекта, изыскательские работы, запустить его на начальной стадии. Он не должен выглядеть на рынке, простите, голодранцем, у него должно быть хорошее репутационное, чтобы привлечь финансирование на полную реализацию проекта.

◆ На сайте Единого банка проектов Москвы, который курирует АИМ, можно подобрать инвестпроект. На какие категории пользователей сайта они рассчитаны? Доступно ли участие в проектах частным инвесторам — физическим лицам?

— Доступно и физическим лицам. Но сразу скажу, что только очень состоятельным. У нас много запросов с небольшими инвестициями, иногда обращаются люди, которые располагают суммой в 5 млн рублей или даже в 100 млн. Однако проектов, где достаточно столь неболь-

ших вложений, очень мало. Нужно понимать, что для того, чтобы инвестиции дали отдачу или проект можно было выгодно продать, его надо закончить. Мало в него просто войти. Поэтому в большинстве случаев нужны суммы со многими нулями. Это не тот бизнес, где 5 млн вложил, а через год получил в десять раз больше.

◆ Вам приходится как-то продвигать банк проектов, стимулировать инвестиции?

— В этом нет необходимости. Даже притом что недвижимость сегодня потеряла статус сверхдоходного сегмента, интерес к ней сохраняется, ее все равно считают одним из наиболее надежных инструментов вложений.

Хотя, конечно, спектр объектов, которые интересуют инвесторов, стал меньше. В основном все сконцентрировано на квартирах и апартаментах. Также имеется спрос на торговые помещения и гостиницы, на физкультурно-оздоровительные комплексы.

◆ Западные институциональные инвесторы, которые приходили на российский рынок недвижимости в хлебные докризисные времена, часто сетовали на очень ограниченное количество качественных инвестиционных объектов, в которые им хотелось бы вложиться. Как сегодня обстоят дела с качеством?

— Я бы сказала, что лучше. Кризис помог. Если раньше нельзя было даже представить, что проект в Москве предлагается с полностью готовой под застройку площадкой, разрешительной документацией, с оформленным технологическим подключением и т. д., то сегодня такие предложения в банке инвестпроектов есть. Их немного — примерно 10–15%, но они есть.

для портала Finversia.ru

Меняем старый год на новый без доплаты

Вот и пролетел еще один год, за который в жизни каждого из нас произошли различные изменения. Мы надеемся, что уходящий год принес только позитивные и приятные события. Тем временем наша новогодняя рубрика «Блиц—опрос» постепенно становится традиционной. В этом году членам Ассоциации мы задали такие вопросы:

**Что бы вы хотели оставить в уходящем году?
Что хотели бы приобрести в новом, 2017 году?**

Любовь Цветкова,
председатель правления
Ассоциации инвесторов Москвы

Очень хотелось бы оставить в уходящем году все непроданные квартиры. И конечно, хотелось бы избавиться от проблем в экономике, низких цен на нефть и от безработицы. А в новом году хочется, чтобы люди в России начали опять хорошо зарабатывать и соответственно смогли покупать то, что делаем мы, застройщики недвижимости. Надеюсь, в следующем году прекратится рублевое падение цен на квартиры и восстановится спрос.

Еще сердечно поздравляю всех членов Ассоциации с наступающим Новым годом, пусть он принесет всем развитие и рост, реализацию новых проектов и успешное завершение старых.



Ольга Барабанова,
коммерческий директор Sezar Group

Для нашей компании 2016-й был весьма успешным. Нас ценят покупатели и партнеры — и это, наверное, главное. Мы анонсировали новый проект — жилой комплекс «Династия», с которым холдинг выходит на новый уровень развития и, в свою очередь, рассчитывает привнести на рынок обновленное прочтение стандартов бизнес-класса. Мы освоили много новых компетенций и усовершенствовали целый ряд бизнес-процессов. Например, сделали серьезный шаг в направлении повышения качества обслуживания жилой недвижимости. Да, не все дается легко и сразу, но в целом нареканий к году у нас точно нет и оставлять там ничего не хотелось бы.

А в наступающем году мы рассчитываем в очередной раз удивить рынок презентацией нового проекта, который, уверена, станет знаковым.



Елена Соловьева,
заместитель председателя правления
Ассоциации инвесторов Москвы

Хотелось бы оставить в прошлом году всякую нестабильность. В этом году приходилось часто менять офис, что повлияло на режим работы, внесло много ненужной суеты. Сейчас многие в силу кризиса меняют свои места работы и офисы и это создает дополнительный стресс.

В следующем ходу хочется побольше стабильности, и чтобы она сбылась положительной: в работе, в любви, в семье. В профессиональной сфере надеюсь в 2017 году будут приняты как минимум пять законов, которые обеспечат достойную и спокойную жизнь всем застройщикам.

А еще очень хочется в наступающем году приобрести внука или внучку. Но это уже личное.



Борис Леонидович Фролов,
почетный президент Ассоциации
инвесторов Москвы

Хотелось бы, чтобы случаи исчезновения или резкого снижения активности московских строителей, проектировщиков и девелоперов из-за сложившейся в городе обстановки, остались в 2016 году. Я имею в виду не естественный рыночный процесс, а случаи, когда благополучные, высокопрофессиональные компании вынуждены прекращать свою работу в строительстве или резко сокращать объемы в надежде, что в будущем ситуация изменится к лучшему.

В 2017 году хотелось бы завершения реформирования саморегулирования в строительстве. Чтобы все, что в этом плане предусматривает № 372—ФЗ, было завершено. Чтобы в 2018 году отрасль вступила с полным пакетом законов, постановлений и прочих документов по саморегулированию, как у нас говорится, «без недоделок».

Коллегам, членам Ассоциации инвесторов Москвы желаю по традиции так же активно работать над улучшением инвестиционного климата в Москве, принципиально противодействовать любым нарушениям законодательства и отстаивать интересы участников инвестиционно-строительного процесса в городе. Всем вам крепкого здоровья и большого человеческого счастья!



НАША АССОЦИАЦИЯ
ВОПРОС-ОТВЕТ**Елена Комиссарова,**
генеральный директор
«БЭЛ Девелопмент»

В уходящем году хотела бы оставить лишние 5–7 кг, плохое настроение и ненужные, бестолковые хлопоты.

А в новом году немало целей и задач. Хочу выполнить давно поставленную цель – не менее 10 тысяч шагов в день, осуществить давнюю мечту – посетить остров Пасхи, х о ч у лично осмотреть загадочных истуканов! А еще научиться танцевать аргентинское танго и прекратить стараться контролировать все процессы.

**Виктор Козин,**
вице-президент NAI Bescar

В уходящем году хотелось бы оставить прежде всего то безумие, которое спровоцировало принятие № 44–ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Практика, безусловно, для рынка правильная, но на текущий момент она имеет множество недоработок. Это ненормально, когда большую часть конкурсных процедур выигрывают чаще всего непрофессиональные компании, предлагающие дисконтное падение в 50% и выше. Система, допускающая такие перекосы, ставит под удар прежде всего заказчиков, заключающих договоры с нерадивыми подрядчиками, которые просто не способны качественно выполнять условия договора. И в наших силах сделать так, чтобы эта инициатива работала на пользу профессиональных игроков рынка.

В 2017 году мы хотим сфокусироваться именно на дальнейшем структурировании бизнес-процессов, в том числе в части проработки продуктов, которые будут востребованы рынком в будущем.

**Виктор Штиль,**
генеральный директор
ЗАО «Стольный Град»

Дабы обрести мудрость человек, должен научиться выбрасывать все то, что ему мешает либо мешало в достижении той или иной цели. Каждый человек делает свой выбор сам. Это касается и каждого прожитого года.

Дабы приобрести знание, человек должен каждый месяц, каждый год добавлять что-то в копилку имеющихся у него знаний и научиться использовать их во имя достижения поставленных перед самим собой целей.

**Антон Борисенко,**
генеральный директор
девелоперской компании «Сити-XXI век»

В уходящем году мы бы хотели оставить падение спроса на жилье и дорожающие строительные материалы, нестабильную экономическую ситуацию и... некоторые законодательные инициативы и нововведения, касающиеся строительной отрасли. Лучшим приобретением в 2017 году для нас станет успешный старт новых проектов, над которыми мы активно работали на протяжении последних двух лет. Также с удовольствием захватили бы с собой из этого года в следующий ипотеку с государственной поддержкой. Надеемся, что государство найдет возможность выступить в роли волшебника и предложит в 2017-м альтернативный способ поддержки рынка жилья. Впрочем, и такое «маленькое чудо», как снижение основной ключевой ставки и дальнейшее снижение ставок по ипотеке, тоже будет весьма кстати.

**Наталья Васильченко,**
генеральный директор компании
«МонАрх-Девелопмент»

В уходящем году хотелось бы оставить мысль о том, что в компенсационный фонд надо будет перечислять 1% от стоимости строительства (слава Богу, законодатели одумались!). А приобрести... конечно еще интересную площадку.



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

НАША РАБОТА
АНАЛИТИКА

Инвестиционный климат. Ситуация 2016 года

Окончательные итоги по инвестициям в столичную недвижимость в этом году подводить пока еще рано. Однако предварительные выводы сделать уже можно. Ведущие компании-консультанты делают свой анализ ситуации.

По данным CBRE, лидером в инвестиционной структуре в 1–3 кв. стали офисы (46%), в том числе из-за покупки площадей в БЦ «ОКО» правительством Москвы. Доля сделок с гостиницами – 22%, доля торгового сегмента составила 7%, складов – 6%. Сделки с жильем, представленные девелоперскими площадками, составили 14%.

Доля покупок государственными структурами составила 47%, в то время как в прошлом году таких сделок не было. Кроме того, на рынке были крупные сделки, пред-

усматривающие обмен долга на актив (ВТБ в «Башне Евразия», Сбербанк в «Президент Плаза»), которые мы не учитываем в объеме инвестиций по причине их нерыночной природы. Объем инвестиций за девять месяцев 2016 года составил \$ 2,9 млрд (или 207 млрд руб.), что на 19% больше, чем в соответствующем периоде 2015 года. Что касается среднего размера сделки, то он увеличился до \$67 млн. в 1–3 кв. 2016 с \$55 млн. в 1–3 кв. 2015-го при 44 сделках, закрытых в каждом из этих периодов. Впрочем, по-прежнему

существует значительная разница между ожиданиями покупателей и продавцов, которая в некоторых случаях сдерживает закрытие сделок. С другой стороны, на рынке много активности.

В то же время компания NF приводит следующие данные: согласно последним оценкам Всемирного банка, прогноз роста мировой экономики в связи с негативной динамикой цен на сырье был пересмотрен в сторону уменьшения. В свою очередь, ожидания по снижению экономики Российской Федерации были улучшены до уровня -1,2% по итогам 2016 года (против -1,9% в более ранней версии прогноза), а рост прогнозируется не ранее 2017 года.

Находящиеся в стадии согласования сделки по покупке объектов коммерческой недвижимости преимущественно являются результатом переговоров, начавшихся в прошлом году. Срок экспонирования объектов на рынке

значительно увеличился, а переговоры по некоторым активам, находящиеся на финальной стадии согласования, прекращаются. Основными причинами являются сокращение количества инвесторов, несоответствие ожиданий собственников и потенциальных покупателей в отношении стоимости объекта, а также нестабильность экономических показателей и геополитической обстановки.

В связи с трудностями по обеспечению кредитных обязательств, которые испытывают девелоперы, на рынке экспонируется большое количество объектов, имеющих высокий уровень вакантных площадей. Столкнувшись с высокой конкуренцией на рынке, с целью сохранить свои объекты собственники обращаются за реструктуризацией кредитной линии, а также привлекают соинвесторов в проекты. По итогам I полугодия 2016 г. ряд девелоперов столкнулся с риском перехода прав собственности на объекты недвижимости к банкам, во второй половине 2016 года мы ожидаем усиления данной тенденции.

Прогнозы объемов инвестиций: госсектор превалирует



Анализируя элиту

Рынок премиумной недвижимости столицы — особый сегмент. Эксперты отмечают, что, несмотря на кризис, «элита» живет своей жизнью. Какой? Рассказывают аналитики компаний Knight Frank и Penny Lane Realty.

По данным компании Knight Frank, которые приводятся в аналитическом обзоре, на конец сентября 2016 года на первичном рынке жилой недвижимости Москвы в высокобюджетном сегменте на продажу было выставлено 2034 квартиры и апартаментов общей площадью почти 266 тыс. кв. м. Суммарная стоимость всех квартир и апартаментов, представленных на рынке, по итогам сентября составила более 208 млрд руб. За прошедший квартал объем предложения в штуках вырос на четверть, в денежном выражении рост составил 16%.

Увеличение числа лотов, выставленных на продажу, связано с активизацией девелоперов на высокобюджетном рынке: с июля по сентябрь 2016 года продажи были открыты в 5 новых комплексах. Причем только два из них были клубного формата, где общее число квартир не превышало 22, тогда как в других трех

домах число квартир и апартаментов варьировалось от 67 до 136 лотов. Таким образом, предложение пополнилось 353 квартирами и апартаментами общей площадью более 35 тыс. кв. м.

Средняя цена предложения на первичном рынке в высокобюджетном сегменте по итогам 2016 года составила 785 тыс. руб./кв. м. Более половины предложения в высокобюджетном сегменте первичного рынка представлено в 5 районах. Безоговорочным лидером по итогам III квартала 2016 года стал Тверской район, где сейчас сконцентрировано 20% всего предложения. Кварталом ранее доля данного района была лишь 9%. Увеличение показателя связано с изменением структуры предложения: два из пяти новых объектов расположены именно здесь.

Район Хамовники замыкает Топ-5 районов по объему предложения: на его долю по итогам сентября 2016

года пришлось 11%, кварталом ранее Хамовники занимали третью позицию с долей в 16%.

Сокращение показателя связано прежде всего с высокими темпами реализации объектов в данной локации, а также с изменением структуры предложения.

Средняя стоимость лотов, выставленных на продажу, составила 102 млн руб. По сравнению с аналогичным периодом 2015 года снижение средней стоимости лотов, представленных на рынке, составило 15%.

Что касается загородной недвижимости, то за 3 квартала 2016 года эксперты PENNY LANE REALTY зафиксировали 129 сделок на первичном рынке премиальной загородной недвижимости, а за весь 2015 год – 276. Доля продаж в топовых поселках составляет 55% от всего объема сделок на первичном рынке в текущем году.

НАШИ МЕРОПРИЯТИЯ
ФОТООТЧЕТ

2016 год в фотографиях



Л. Ю. Цветкова на Московском урбанистическом форуме



Л. Ю. Цветкова, председатель правления Ассоциации инвесторов Москвы, принимает участие в 67-м заседании клуба «Интеграция» в Интерфаксе



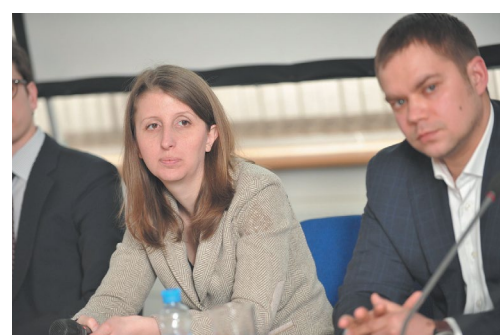
Б. Л. Фролов, почетный президент Ассоциации инвесторов Москвы, на открытии весенней выставки «Недвижимость от лидеров — 2016».



Весенняя экскурсия для членов АИМ «Это построили наши...»



Л. Ю. Цветкова и А. О. Шарапов, президент BECAR Asset Management Group, на открытии юбилейного форума PROESTATE-2016



Е. П. Крылова, директор АИМ, модератор круглого стола «Приобретение недвижимости: стратегии для частного инвестора»



Л. Ю. Цветкова, председатель правления АИМ, модератор конференции «Технопарки — фокус на инвестора»

НАШИ МЕРОПРИЯТИЯ
ФОТООТЧЕТ

Л. Ю. Цветкова и А. О. Шарапов на выставке EXPOREAL в Мюнхене



Ассоциация инвесторов Москвы проводит бизнес-завтрак «Новая жизнь ДСК-1 в структуре ФСК «Лидер»



Семинар «Диалог с инвестором» состоялся 1 июня 2016 года



II Ежегодная конференция «Новая Москва: спрос на территорию» прошла 29 ноября



Л. Ю. Цветкова рассказывает о Едином банке проектов Москвы на семинаре «Диалог с инвестором»



Ассоциация инвесторов Москвы на выставке EXPOREAL в Мюнхене



Е. О. Соловьева, зам. председателя правления АИМ, ведет заседание Комитета АИМ по законодательству



А. В. Борисенко, генеральный директор девелоперской компании «Сити-XXI век»



Л. Ю. Цветкова, модератор конференции о Новой Москве