СЕРИЯ «НА СТОЛ РУКОВОДИТЕЛЮ!»

p

«СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

ЕЖЕНЕДЕЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР СМИ

Выпуск №38 (987)

9-15 сентября 2013 г.

события недели

экономическая конъюнктура

новости компаний

Всероссийский научно-исследовательский институт потребительского рынка и маркетинга

ЦПКР медиа

Главный редактор
Фролов И.Н.
Выпускающий редактор
Пашинцев П.Е.
Верстка
Беляков Д.А.
Адрес редакции:
101000, Москва
Ул. Мясницкая, д.7, стр.11.
Телефон отдела подписки
(495) 748-08-09
Электронная почта
mail@cpkr.ru

Мониторинг охватывает более 5000 печатных и электронных СМИ. Составители берут на себя ответственность за отбор и использование конкретных материалов СМИ исходя из критериев их социально-политической и экономической значимости, авторской оригинальности и новизны, а также представительности различных точек зрения.
© ВНИИПРиМ
© ЦПКР-медиа

СОДЕРЖАНИЕ

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА 4

Государственное регулирование 4
Производственные показатели 5
Кредитно-финансовый сектор и строительство 6
Криминогенная ситуация 9
Новости компаний 10

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ 15

Производство цемента 15
Производство строительных материалов 17
Анализ и прогнозы 17

НОВОСТИ МОСКВЫ, НОВОЙ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ 19

Москва 19
- Градостроительная политика 19
- Коммерческая и торговая недвижимость, логистика 21
- Анализ, тенденции и прогнозы 23
- Новые проекты 25
- Социальные риски 26

Новая Москва 26
- Градостроительная политика 26
- Анализ, тенденции и прогнозы 28
- Коммерческая и торговая недвижимость, логистика 29
- Новые проекты 29

Московская область 30
- Градостроительная политика 30
- Состояние первичного и вторичного рынка недвижимости 32
- Новые проекты 33
- Социальные риски, программа переселения 34

ПРИЛОЖЕНИЯ 36

Интервью с главой Агентства финансирования жилищного строительства Андреем Шелковым 36
Интервью с и.о. заместителя мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Маратом Шакирзяновичем 38
Указатель упоминаемых предприятий и организаций 40

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

Государственное регулирование

Дмитрий Медведев считает нужным проработать вопрос об изъятии неиспользуемых земельных участков под строительство

Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев считает нужным проработать вопрос об изъятии неиспользуемых земельных участков. «Нам нужно проработать вопросы, связанные с изъятием неиспользуемых участков, с категорированием земель по целевому назначению, а также принять меры по постановке на кадастровый учет участков, которые принадлежат гражданам и организациям», - сказал глава российского правительства на совещании о повышении эффективности управления земельными ресурсами. Он подчеркнул, что ***порядок образования и предоставления участков должен быть «понятным, простым, а не избыточно бюрократизированным***». «И должностные лица, которые этот порядок и процедуру нарушают, должны нести вполне очевидную ответственность, причем весомую ответственность», - добавил премьер. Медведев рассчитывает, что публикация сведений обо всех свободных земельных участках в стране укрепит взаимное доверие участников рынка.

Он напомнил, что Росреестру поручено до 1 февраля 2014 года разместить на публичной кадастровой карте сведения обо всех свободных земельных участках на территории РФ. «Как только это будет сделано, это, конечно, существенным образом улучшит оборот земли и укрепит взаимное доверие участников рынка», - отметил Медведев. Также, по его словам, требует усиления государственный и муниципальный земельный надзор. При этом особое внимание необходимо уделить защите земель сельхозназначения. ***«Куда бы я ни приезжал, всегда показывают брошенные земли сельхозназначения, земли, которые используются неэффективно, которые, как правило, находятся вблизи городской черты и по которым нужно принимать определенные решения», - сказал Медведев.*** Внимание должно быть уделено и особо охраняемым природным территориям, «чтобы туда не лезли со всякими разными проектами, которые противоречат статусу этих территорий», отметил глава правительства, добавив, что часть решений и законов в этой сфере уже приняты, работает правкомиссия по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, которые находятся в федеральной собственности.

Дмитрий Медведев потребовал от госучреждений повысить эффективность использования земельных участков, которыми они владеют. ***Он обратил внимание присутствующих на то, что в России есть субъекты, имеющие значительные площади, которые используются далеко не лучшим образом, в том числе общественные организации***. «Мы к этому неоднократно возвращались, включая ту же Российскую академию сельхознаук /РАСХН/, а это государственная академия. В общем, во всем этом нужно наводить порядок», - подчеркнул премьер, заметив, что Россия - страна большая, земли очень много, а под застройку, под малоэтажное жилье, под реализацию инвестпроектов участков, как обычно, не хватает *(ИТАР-ТАСС, 2013, 13 сентября).*

Дмитрий Медведев поручил профильным ведомствам и АИЖК повысить эффективность ипотечного кредитования учителей

Премьер-министр Дмитрий Медведев поручил Минобрнауки и Минрегиону совместно с ОАО «АИЖК» проработать вопрос о повышении эффективности реализации мероприятий по предоставлению учителям ипотечного кредита. Соответствующее поручение по итогам рабочей поездки Д.Медведева во Владимирскую область опубликовано 11 сентября на сайте Правительства. ***Профильные ведомства и АИЖК должны представить свои предложения в Правительство до 1 ноября 2013 года***. Напомним, что в настоящее время АИЖК, в частности, реализует программу «Ипотека для молодых учителей». Особенностью продукта является то, что он имеет уникальную для рынка ставку - 8.5% годовых в рублях и возможность привлечения созаемщика, не являющегося учителем. Кроме того, предусмотрена компенсация из федерального и регионального бюджетов первоначального взноса по ипотеке - до 20% от суммы кредита. По данным на август 2013 года, по программе АИЖК молодым учителям выдано 690 льготных ипотечных кредитов на общую сумму 918 млн руб. Всего с момента реализации программы было подано более 1700 заявок на получение ипотечного кредита, из них на рассмотрении находится более 1100 заявок *(AK&M, 2013, 11 сентября).*

Правительство РФ предоставит госгарантию по облигациям АИЖК

Правительство РФ предоставит государственную гарантию по облигациям ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на сумму до 7 миллиардов рублей, соответствующее распоряжение от 4 сентября подписал премьер-министр Дмитрий Медведев. ***Госгарантия РФ предоставляется по облигациям с погашением в феврале 2034 года***. Она обеспечивает исполнение обязательств по выплате номинальной стоимости облигаций в срок. Минфину РФ поручено заключить в 2013 году с АИЖК договор о предоставлении госгарантии РФ. В настоящее время в обращении находятся 22 выпуска облигаций АИЖК на общую сумму 162,5 миллиарда рублей и выпуск рублевых еврооблигаций на 15 миллиардов рублей *(РИА Новости, 2013, 9 сентября).*

Производственные показатели

Россия опустилась на 30 место в рейтинге стран-лидеров по темпам роста цен на жилье

Россия во втором квартале 2013 года опустилась на 30 место в рейтинге стран с набольшими темпами роста цен на жилье, в то время как по итогам первого квартала она занимала 19 место, говорится в исследовании Global House Price Index компании Knight Frank. В нем отмечается, ***что за апрель-июнь цены на жилье в РФ увеличились на 1,1%. При этом в среднем в мире рост цен составил 2,4%.*** В отчете добавляется, что всего цены выросли в 35 странах из 55, вошедших в подборку. Лидерами стали Тайвань, где цены во втором квартале увеличились на 7,4%, США (7,1%), Литва (5,4%), Эстония (5,2%) и Дубай (5%). «Отметим, что два крупнейших рынка жилья в мире – США и Китай – испытывают разнонаправленные тенденции. Квартальный рост достиг 7,1% в США, а в Китае темпы замерли на уровне 0%», – уточняется в докладе. В нем добавляется, что в Великобритании после трех лет снижения или неуверенного роста цен наблюдалось некоторое ускорение – стоимость жилья здесь выросла во втором квартале на 2,6%. В то же время, самое большое падение цен по итогам второго кварта-

ла эксперты зафиксировали в Хорватии (минус 4,4%), Джерси (минус 3,8%), Малайзии (минус 2,6%), Греции (минус 2,5%) и Испании (минус 2,4%) *(ПРАЙМ, 2013, 9 сентября).*

В Москве прогнозируют рекордный ввод недвижимости

По итогам текущего года в Москве планируется ввести в эксплуатацию более 1000 различных объектов недвижимости общей площадью 8,5 миллиона квадратных метров. Как сообщается со ссылкой на заммэра Марата Хуснуллина, рекордным в современной истории столицы является 2009 год, когда было построено 8,4 миллиона «квадратов». Как отметил глава стройкомплекса, за первые восемь месяцев в Москве ввели в строй 370 зданий площадью 4,5 миллиона квадратных метров. Это на 40 процентов превышает показатель за аналогичный период прошлого года. В январе-августе в столице возвели 1,4 миллиона квадратных метров жилья. ***Всего по итогам этого года предполагается ввести примерно 3 миллиона квадратных метров жилой недвижимости, из которых 678 тысяч «квадратов» будет построено за счет городского бюджета***. По информации Федеральной службы государственной статистики, по итогам января-июля Москва занимает третье место среди субъектов РФ по объему ввода жилья. За семь месяцев в городе построили 1,342 миллиона квадратных метров (5 процентов от общего ввода по стране). На первой позиции находится Московская область (2,584 миллиона «квадратов), на второй - Краснодарский край (1,927 миллиона квадратных метров). Всего в России в январе-июле сдали 26,8 миллиона квадратных метров жилья (330,4 тысячи квартир), что на 6,2 процента превышает показатель за аналогичный период 2012 года *(Lenta.ru, 2013, 9 сентября).*

Кредитно-финансовый сектор и строительство

Россиянам, которые не могут вступить в ипотеку, сделают скидку на жилье

Россияне, которые не могут претендовать на социальное бесплатное жилье или не в состоянии позволить себе ипотеку, смогут купить квартиру по цене на 20% ниже рыночной. Об этом в интервью «Российской газете» рассказал глава Агентства финансирования жилищного строительства (АФЖС) Андрей Шелковый. По словам чиновника, ***даже в рыночных условиях правительство может влиять на ситуацию. В прошлом году власти утвердили программу «5х5», которая позволит ввести в строй 25 млн кв. м жилья.*** Это позволит улучшить жилищные условия 460 тыс. семей. Не менее половины этих квадратных метров будет продано по цене на 20% ниже рыночной. Кроме того, стоимость одного квадратного метра недвижимости не должна превышать 30 тыс. рублей. Между тем чиновник не ответил на главный вопрос: где построят это жилье. Известно лишь, что программа будет действовать в 20 регионах. Власти планируют завлекать застройщиков в этот проект разными льготами и поблажками. Строители бесплатно получат земельные участки, им будут помогать регионы, которые гарантированно найдут покупателей *(РБК, 2013, 11 сентября).*

Ипотечные ставки могут немного снизиться до конца 2013 г.

С началом осени московский ипотечный рынок оживился, число выданных кредитов растет, однако гораздо медленнее, чем в прошлом году. На каких условиях сейчас можно оформить кредит и что будет с процентными ставками в 2014 году, СМИ выяснила у аналитиков и участников рынка недвижимости. По данным Агентства по ипо-

течному жилищному кредитованию (АИЖК***), в настоящий момент процентная ставка по ипотечным кредитам составляет в среднем 12,5% годовых в рублях***. В компании «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» приводят похожие данные: наиболее распространенная ипотечная ставка в Москве на сегодняшний день – 12-14%. Брать ипотеку со ставкой 15% и выше — для многих заемщиков неприемлемо. Сейчас эксперты отмечают тенденцию некоторого снижения процентных ставок по ипотечным кредитам — в первую очередь это происходит за счет того, что для привлечения покупателей банки предлагают временные программы на специальных условиях с более выгодными процентами. «Ситуация на московском ипотечном рынке стабильная, характеризующаяся умеренным ростом продаж.

Начало нового сезона обещает увеличение спроса на ипотеку, а в связи с этим ожидаются новые условия, предлагаемые банками либо в виде срочных акций, либо новых параметров», — говорит директор департамента ипотечного кредитования Номос-банка Александр Дарданов. ***По оценкам риэлторов, с началом осеннего сезона спрос на ипотеку в столице действительно вырос***. Это обусловлено как желанием некоторых покупателей быстрее решить квартирный вопрос к новому году, так и нестабильной экономической ситуацией. «Летом и в начале осени наблюдается положительная динамика — сделок с ипотекой стало больше. Это обусловлено тем, что люди обеспокоены снижением курса рубля, стагнацией экономики и прочими предпосылками экономического кризиса», — говорит генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая. Однако, несмотря на осеннее увеличение числа запросов на ипотеку, темпы роста ипотечного рынка снижаются: согласно последним данным ЦБ РФ и АИЖК, за период январь-июнь 2013 года темпы роста кредитования снизились год к году более чем в 2 раза и составили около 26%.

Для сравнения, ***в 1 полугодии 2012 года рост сформировался на уровне около 57%, в 1 полугодии 2011 года – около 93%.*** Аналогичный тренд прогнозируется и до конца этого года. Один из основных факторов падения темпов роста – общая неблагоприятная макроэкономическая картина. «Стагнация в экономике негативно влияет на средние ставки (несмотря на коррекцию во 2 квартале, в целом за 1 полугодие ставки выросли на 0,4% до 12,7%), доходы и уровень спроса. Кроме того, важно подчеркнуть, что во многом замедление носит объективный характер – речь идет о нормализации динамики и формировании умеренных темпов расширения жилищного кредитования, соответствующих общей конъюнктуре. Взрывной рост предыдущих периодов объясняется активным восстановлением рынка после жесткой кризисной коррекции. Сейчас динамика падает на фоне нормализации рынка – эффект бурного роста за счет низкой базы фактически исчерпан», — рассказывает аналитик УК «Финам Менеджмент» Максим Клягин.

По оценкам экспертов АИЖК, до конца 2013 года средняя ставка по ипотеке может немного снизиться – на 0,2-0,3% — за счет специальных акций, в том числе новогодних. Однако существенных изменений на рынке не произойдет, так как ситуация с привлечением фондирования не меняется. «Ситуация с фондированием для частных кредитных банков пока неизменна. Доступ к дешевым государственным ресурсам ограничен. Реальным выходом в ближайшей перспективе видится использование такого инструмента, как секьюритизация (финансирование определенных активов при помощи выпуска ценных бумаг)», — говорит начальник управления розничного кредитования Промсвязьбанка Сергей Ситин. По данным АИЖК, в текущем году, с учетом продолжающейся нестабильности на мировых финансовых рынках, снижения ставок до уровня 2012 года не будет.

Не прогнозируют эксперты заметного снижения ставок и в будущем году. «В настоящее время нет предпосылок для снижения ипотечных процентных ставок в 2014 году, поскольку ситуацию на мировых финансовых рынках сейчас трудно назвать стабильной, да и российская экономика не спешит ускоряться. Если не будет сильных потрясений, то, скорее всего, ставка останется на прежнем уровне, а банки будут продолжать бороться за клиентов, улучшая неценовые условия своих ипотечных продуктов. Скорее всего, рост ипотечного рынка в этом году составит примерно 20%», — говорит заместитель начальника управления по работе с сегментом розницы Абсолют банка Юлия Василевская.

Несмотря на высокие ставки, ипотека становится все более востребованной. «В первом полугодии 2013 года, даже при общем тренде к сокращению числа сделок с жильем, доля транзакций с привлечением ипотечного кредита достигла исторического максимума – 23,6%. То есть уже каждая четвертая покупка недвижимости осуществляется в кредит. Ипотека остается наиболее востребованным и доступным инструментом улучшения жилищных условий. Одновременно весьма позитивным фактором для рынка остается сохранение стабильного высокого качества долгового профиля рынка — доля ипотечных ссуд без просроченной задолженности по итогам первого полугодия 2013 года составляет более 96%, доля дефолтной задолженности (с просрочкой 90 дней и более) – 1,5% (в 1 полугодии 2012 года – 3,4%)», — сообщил Максим Клягин *(Gazeta.ru, 2013, 13 сентября).*

Выдача ипотечных кредитов в январе-июле увеличилась в 1,3 раза в денежном выражении

В январе-июле 2013 года в России выдано 410,880 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 663,6 млрд руб., что в 1,16 раза превышает уровень января-июля 2012 года в количественном и в 1,28 раза в денежном выражении. Такие предварительные данные приводит Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) в связи с выходом отчетности Банка России по рынку ипотечного кредитования за июль 2013 года. ***Рост объемов выдачи происходил на фоне снижения средневзвешенной ежемесячной ставки по рублёвым кредитам, которая достигла уровня 12,5%, что на 0,1 п.п. ниже значения июня 2013 года*** (но на 0,3 п.п. выше прошлогоднего значения). В последние два месяца ставки, по которым были выданы кредиты, незначительно, но снижались. Этому способствовало снижение ставок предложения. По оценкам Аналитического центра АИЖК в апреле-июне 2013 не менее 22-х активных участников рынка провели корректирующее снижение ставок на постоянной либо временной основе. Кроме того, активное развитие в этот период получило предложение так называемых «социальных» ипотечных программ, направленных на льготные категории населения, в частности «Военной ипотеки», что способствовало оживлению спроса.

Средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов в рублях по итогам 7 месяцев сохранилась на уровне 12,7%, что на 0,6 п.п. превышает уровень 7 месяцев 2012 года. ***В текущем году на фоне продолжающейся нестабильности на мировых финансовых рынках АИЖК не прогнозирует снижение ставок до уровня среднегодовой ставки 2012 года (12,3%).*** Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 1 августа 2013 года составила 1,81%. Доля просроченных платежей по рублевой задолженности составила 1,23% по сравнению с максимумом в 2,8% в конце 2010 года. Доля просроченных платежей по валютной задолженности составила 12,47%, а объем просроченных валютных платежей - 15,0 млрд руб. (35% от общего объема просроченных платежей, при этом доля валютной задолженности в ипо-

течном портфеле банков составляет всего 5,1%). Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет уже около 2,3 трлн руб. За год ипотечный портфель увеличился на 617 млрд руб., что составило 35,8% от объема портфеля по состоянию на 1 августа прошлого года *(Финмаркет, 2013. 10 сентября).*

Криминогенная ситуация

В Эрмитаже в процессе реставрации похищено более 50 млн рублей

В Москве и Санкт-Петербурге сотрудники следственного департамента и оперативники Главного управления экономической безопасности и противодействия коррупции (ГУЭБиПК) МВД РФ проводят серию масштабных обысков в организациях, участвовавших в реставрации и реконструкции Государственного Эрмитажа. ***Поводом для следственных мероприятий стало уголовное дело о хищении 50 млн руб., выделенных из федерального бюджета на реставрацию восточного крыла здания бывшего Главного штаба, расположенного на Дворцовой площади Петербурга***. Как сообщил следственный департамент МВД России, уголовное дело было возбуждено по результатам проверки, проведенной ГУЭБиПК МВД России при содействии руководства Министерства культуры Российской Федерации. Счетной палате в июле удалось установить факты, которые свидетельствуют о наличии в 2007-2012 годах коррупционных признаков во взаимоотношениях ООО «Интарсия», осуществляющей реставрацию музея, ФИСП и Минкультуры России...

В ходе предварительного следствия полицейские установили, что в период с 2010 по 2013 год неустановленные лица «с целью хищения бюджетных средств, предназначенных для реконструкции, реставрации и развития памятников истории и культуры федерального значения, в том числе Государственного Эрмитажа», внесли изменения в уже утвержденную ранее проектно-сметную документацию. Помимо этого, ***пытаясь скрыть факт хищений при сдаче объекта, злоумышленники подделали акты о выполнении работ, внеся в них недостоверные сведения о фактических объемах и стоимости работ.*** Реконструкция зданий Эрмитажа велась довольно долго — с 2008 по 2013 год. Общая стоимость работ составила порядка 13,5 млрд руб. Финансировались работы из бюджета Российской Федерации с привлечением займа Международного банка реконструкции и развития. А в качестве генерального подрядчика и проектировщика выступил консорциум в составе группы компаний «Интарсия» (ведущий партнер) и ЗАО «ПО «Возрождение»». В восточном крыле здания Главного штаба, переданном Эрмитажу еще в 80-х годах прошлого века, после окончания всех работ должна разместиться экспозиция произведений импрессионистов и постимпрессионистов.

Пока в МВД не называют организаций, которые, возможно, были причастны к хищениям. Но ***по данным, обыски и выемка документов и электронных носителей информации идут по адресам целого ряда физических и юридических лиц, в том числе в помещениях группы компаний «Интарсия».*** Впрочем, представители генерального подрядчика реставрационных работ неофициально пояснили, что следствие интересует не сама «Интарсия», а один из субподрядчиков — некое ООО «Темп», зарегистрированное в Москве. Именно эта организация якобы монтировала на крыше реконструируемого здания мощную антиобледенительную и снеготаятельную систему. Полицейское ведомство не сообщает о задержаниях подозреваемых, уточняя лишь, что «в данный момент проводится комплекс оперативно-разыскных мероприятий и след-

ственных действий». В операции задействовано около 100 полицейских, включая бойцов ОМОНа и СОБРа *(КоммерсантЪ, 2013, 12 сентября).*

Мосгорсуд рассмотрит жалобу на приговор экс-чиновнику Минрегиона за мошенничество с жильем

Мосгорсуд 12 сентября рассмотрит жалобу на приговор сотруднику министерства регионального развития РФ Юрию Деряге, осужденному на десять лет колонии общего режима за мошенничество - обман ветерана спецслужб с ущербом почти в 30 миллионов рублей, сообщает официальный сайт суда. Как сообщала ***ранее Генпрокуратура, осенью 2011 года ведущий советник департамента ЖКХ министерства Деряга убедил 80-летниего ветерана принимать сильнодействующие лекарственные препараты, вызывающие бред, галлюцинации и утомляемость***. Под предлогом обеспечения безопасности потерпевшего и сохранности его имущества осужденный склонил его подписать договоры дарения на две квартиры в Москве, а также доверенность на получение денежных средств со вклада в банке. В результате потерпевшему причинен материальный ущерб в 29 миллионов рублей. Гагаринский суд Москвы вынес приговор Деряге в мае 2013 года *(РАПСИ, 2013, 9 сентября).*

Новости компаний

Компания «ТПС Недвижимость» планирует удвоить портфель объектов торговой недвижимости

12 сентября состоялось заседание совета директоров компании, на котором был одобрен отчет менеджмента о реализации стратегии развития бизнеса. «Приоритетной задачей стратегии остается строительство и приобретение современных, высококачественных торгово-развлекательных центров, с наилучшим местоположением в инвестиционно-привлекательных городах, с расположением в центральной части города, на основных магистралях с высоким пешеходным, транспортным потоком и максимальной зоной охвата, с эффективной архитектурно-функциональной концепцией и конкурентным составом арендаторов», - поясняется в сообщении. ***К концу 2016 г. «ТПС Недвижимость» планирует расширить инвестиционный портфель до 12 торговых центров общей площадью около 2 млн кв. м с 1 млн кв. м.*** Сейчас у компании три объекта на стадии эксплуатации - ТРЦ «Галерея Краснодар», ТРЦ «МореМолл» в Сочи и ТРЦ Ocean Plaza в Киеве.

На стадии строительства находятся еще три проекта общей площадью около 500 тыс. кв. м, в том числе ТРЦ «Галерея Новосибирск», ТРЦ у станции метро «Славянский бульвар» (Кутузовский проспект) и ТРЦ у станции метро «Полежаевская» (Хорошевское шоссе) в Москве. Своих акционеров «ТПС Недвижимость» называет в пресс-релизе впервые: до сих пор они публично не раскрывались, хотя на рынке было известно, что компания представляет интересы А.Ротенберга и А.Пономаренко. Помимо коммерческой недвижимости, ТПС занимается сервисным бизнесом в «Шереметьево», в частности, управляет парковками в аэропорту. В июне этого года фонд TPS Avia Holding купил у «Интерроса» и его партнеров грузовой комплекс «Шереметьево» *(Интерфакс, 2013, 12 сентября).*

ЕБРР может стать акционером девелоперской компании Amtel Properties

Банк готов вложить в компанию до $50 млн, которые пойдут в основном на развитие проектов в Грузии и Белоруссии. ***Судхир Гупта создал холдинг Amtel в конце 90-х — начал с торговли каучуком, электроникой и напитками, а затем переключился на шинные заводы.*** В середине 2000-х он купил шинный холдинг Vredestein Banden и переименовал его в Amtel-Vredestein. В 2005 г. компания провела IPO. Гупта мог заработать на размещении около $50 млн, которые и стали частью начального капитала для девелоперских проектов. В 2007 г. он продал большую часть своих акций в компании, а спустя год Amtel-Vredestein обанкротилась, не сумев справиться с долгом в $700 млн. Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР) планирует инвестировать до $50 млн в уставный капитал компании Amtel Properties и получить существенную миноритарную долю в ней, говорится в сообщении банка. Окончательное решение об инвестициях, согласно сообщению, будет принято в середине октября. Получить официальные комментарии ЕБРР не удалось. Руководитель по PR Amtel Properties Анна Завьялова подтвердила, что компания ведет переговоры с ЕБРР, но от дальнейших комментариев отказалась.

Ранее генеральный директор Amtel Properties Даниэль Гупта рассказывал, что на конец 2012 г. компания предварительно была оценена более чем в $600 млн. Если эта оценка не изменилась (а новых проектов с того периода девелопер не анонсировал), то ЕБРР может получить чуть более 8% акций компании. Amtel Properties создал Судхир Гупта вместе с сыном Даниэлем (они же — основные акционеры компании). ***Сегодня в портфеле компании около 1 млн кв. м недвижимости. Крупнейшие проекты — многофункциональный комплекс «Пулковские высоты» (около 500 000 кв. м) в Санкт-Петербурге и технопарк «Орбита» (180 000 кв. м) в Москве***, а также гостиницы в Тбилиси и Москве. Средства ЕБРР предназначены в основном для инвестиций в Белоруссии и Грузии, следует из сообщения банка, но вложения в Россию и Украину также планируются. В Грузии Amtel Properties строит логистический комплекс на 40 000 кв. м рядом с аэропортом Тбилиси. В Минске она планирует открыть трехзвездочный отель Hampton by Hilton на 120 номеров и офисный комплекс на 4250 кв. м.

Всю инвестиционную программу Amtel Development ЕБРР оценил в $507 млн, из которых $170 млн — средства самого девелопера, $287,5 млн — кредитные ресурсы и $50 млн — инвестиции ЕБРР. Сейчас кредитная нагрузка компании небольшая — около $30 млн, рассказывал Гупта в марте 2013 г. Тогда он говорил, что девелопер планирует в 2014-2015 гг. в зависимости от ситуации на финансовом рынке провести IPO, продав не менее 20% своих акций. Таким образом, она могла бы привлечь около $120 млн. Получить средства ЕБРР не просто, банк инвестирует очень избирательно, поэтому вхождение его в уставный капитал — очень хороший задел для предстоящего выхода на биржу, говорит руководитель департамента рынков капитала Colliers International Станислав Бибик *(Ведомости, 2013, 12 сентября).*

Сулейман Керимов может продать активы в девелопменте

Адвокат Александр Добровинский в комментариях на своей странице в сети Facebook сообщил, что владелец «Нафта Москва» Сулейман Керимов «вроде бы продал свою башню в Москоу Сити». «Нафта Москва» стала владельцем 75% башни «Евразия» (75 этажей, площадь — 214 тыс. кв. м) в феврале 2013 года. Оставшиеся 25% сохранил девелопер проекта — компания MosCityGroup (MCG) Павла Фукса. Комплекс, кредитную линию на строительство которого в размере $400 млн одобрил Сбербанк,

планируется сдать к концу 2013 года. В «Нафта Москва» и в MCG от комментариев отказались. ***Источник в мэрии Москвы настаивает, что Сулейман Керимов пока остается владельцем «Евразии».*** По словам нескольких собеседников из числа столичных девелоперов, «Нафта Москва» в скором времени может продать принадлежащие ей 36% в крупнейшем застройщике панельного жилья в России группе ПИК (капитализация на LSE — $1,293 млрд; 14,9% — у совладельца группы «Бин» Микаила Шишханова, 6,6% — у ВТБ). Среди потенциальных претендентов называется СУ-155 Михаила Балакина. В СУ-155 уверяют, что никакого предложения по ПИК не получали. Эту информацию в «Нафта Москва» также не комментируют *(КоммерсантЪ, 2013, 12 сентября).*

«Трансинжстрой» оштрафован на 200 тыс. рублей за сброс стройотходов в Московской области

Строительная компания ОАО «Трансинжстрой» заплатит штраф в 200 тыс. руб. за сброс в Звенигороде грунта и строительных отходов, при котором были повреждены несколько деревьев, сообщила начальник Госадмтехнадзора Подмосковья Татьяна Витушева. По ее словам***, в середине августа компания сбросила более 500 куб. м отходов на площади 350 кв. м на улице Парковая. Водители двух грузовиков были задержаны при попытке сбросить вторую партию грузов***. Как предполагают в службе надзора, мусор вывозился с места строительства новой станции метро. «Организации было выдано предписание восстановить благоустройство территории до 2 сентября, однако в связи с прошедшими дождями уборка была затруднена и почти не проводилась. По ходатайству организации мы продлили им срок восстановления благоустройства до 29 ноября», - сообщила Витушева. Кроме того, компания была повторно оштрафована административно-техническими инспекторами, поскольку приступила к выемке грунта, не имея ордера на проведение земляных работ. Должностное лицо компании оштрафовано на 20 тыс. руб. *(IRN, 2013, 12 сентября).*

ГК «Пионер» планирует завершить строительство апарт-отеля в Москве в 2015 г.

Группа компаний «Пионер» планирует в октябре 2015 года завершить строительство апарт-отеля YE'S общей площадью 44 тысячи квадратных метров в северо-западном округе Москвы, рассказал 10 сентября в ходе международного инвестиционного форума по недвижимости PRO Estate руководитель проекта Евгений Кэлих. «Начало строительства запланировано на конец октября этого года, а конец на октябрь 2015 года», - уточнил он. По словам Кэлиха, ***номерной фонд отеля включает в себя 456 полностью готовых к проживанию апартаментов площадью до 44 квадратных метров. Он указал, что площадь апарт-отеля составит 20 тысяч квадратных метров***, офисов в комплексе - 10 тысяч квадратных метров, ритейла - 3 тысячи квадратных метров. Остальные площади поделят между собой фитнес, подземный паркинг и другая инфраструктура. Он отметил, что коммерческие площади начнут продаваться и сдаваться в аренду ближе к окончанию строительства.

В свою очередь, председатель совета директоров группы компаний «Пионер» Леонид Максимов рассказал, что инвестиции в строительство апарт-отеля YE'S в Москве составят порядка 80 миллионов долларов. «Успешный опыт реализации проекта в Санкт-Петербурге подчеркивает необходимость развивать данное направление в Москве, городах России и СНГ», - сообщил Максимов. ***ГК «Пионер» создана в 2001***

году. Основная деятельность компании - реализация проектов по финансированию и строительству недвижимости жилого и коммерческого назначения. Портфель ГК «Пионер» включает 15 проектов в Москве и Санкт-Петербурге общей площадью 1 миллион квадратных метров. Чистая прибыль группы компаний «Пионер» в 2012 году по МСФО составила 717 миллионов рублей, а выручка - 6,392 миллиарда рублей *(РИА Новости, 2013, 10 сентября).*

ГК «СУ-155»: самые доступные квартиры Звенигорода поступили в продажу

ГК «СУ-155» открыла продажи нового микрорайона в Звенигороде Московской области. Дома от «СУ-155» стали единственными панельными новостройками, представленными к продаже в этом городе. Предложение «СУ-155» на 15-20% ниже среднерыночных цен на другие новостройки города. К продаже предлагаются одно-двухкомнатные квартиры в одном из корпусов нового микрорайона на 200 тыс. кв. м, строительство которого ГК «СУ-155» начала в августе 2013 года. ***Квадратный метр однокомнатной квартиры обойдется покупателям в 45 тыс. руб., двухкомнатной – 40 тыс. руб. за кв. м. Цены на квартиры начинаются от 1,7 млн руб.*** Поскольку около 90% новостроек города находятся на заключительном этапе строительства, цены на квартиры в них приближены к уровню вторичного рынка. Еще одной особенностью нового микрорайона является наличие квартир, из которых открывается живописный вид на Москву-реку, протекающую в полукилометре от строящегося дома.

Участок застройки площадью 16,7 га примыкает с северной стороны к микрорайону №2 района «Восточный», а западная часть пройдет по границе с усадебной застройкой деревни Игнатьево. ***Строящийся микрорайон примыкает к развитому городскому району с магазинами, предприятиями общественного питания, филиалами финансовых учреждений, медицинскими и образовательными учреждениями***. В 1,5 км располагаются городские достопримечательности: храм-собор Александра Невского и Звенигородский кремль. Недалеко расположен горнолыжный спуск, спорткомплекс, академия дзюдо, ипподром, бассейн и городской пляж на набережной Москвы-реки.

Микрорайон от ГК «СУ-155» в Звенигороде расположен в экологически благополучном районе Московской области. Строительство ведется по принципу комплексного освоения территории, т.е. возводится жилье вместе с инфраструктурой, таким образом создается комфортная для проживания среда. В микрорайоне появятся панельные дома собственных серий ГК «СУ-155» – И-155Мм и И-155Нб, – в которых проектом предусмотрено 3,7 тыс. квартир и 12,3 тыс. кв. м помещений общественного значения. На всей территории будущего жилого массива будет проведено благоустройство и озеленение. ***Появятся площадки для игр детей и отдыха взрослых, будут разбиты цветники с композициями из хвойных и цветущих кустарников, установлены беседки.*** Рядом с жилкомплексом будет построена школа с возможностью размещения до 900 учеников, а близлежащий детский сад планируется реконструировать, увеличив его вместимость. Намечена реконструкция и местной больницы. Владельцы автомобилей получат парковки, а пешеходы – отремонтированные существующие тротуары и новые пешеходные дорожки, говорится в сообщении ГК «СУ-155» *(IRN, 2013, 11 сентября).*

«СУ-155» выплатила 192,2 млн рублей по первому купону серии облигаций

ООО «СУ-155» Капитал» (входит в ГК «СУ-155») произвело выплату купонного дохода по первому купонному периоду трехлетних облигационных займов серий 05, 06

и 07, ***общая сумма выплат составила 192,21 миллиона рублей по ставке 13,75% годовых***, указывается в пресс-релизе компании. «В расчете на одну ценную бумагу размер денежных выплат составил 66,07 рубля», – указывается в сообщении. В нем уточняется, что облигационные займы (регистрационные номера выпусков 4-05-36051-R, 4-06-36051-R и 4-07-36051-R от 28 февраля 2012 года) в объеме 3 миллиарда рублей были успешно размещены в феврале 2013 года *(РИА Новости, 2013, 11 сентября).*

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

Производство цемента

В России за август средняя стоимость цемента увеличилась на 1,1%

В России за август средняя стоимость цемента увеличилась на 1,1 процент. Средние показатели стоимости цемента на территории России за август месяц текущего года увеличились на 1,1%, говорится в материалах, предоставленных Национальной ассоциацией стоимостного инжиниринга и сметного ценообразования (НАСИ). Информация, полученная в результате проведенного НАСИ исследования, свидетельствует относительно того, что в минувшем месяце подорожанию подверглись фактически все строительные материалы, за исключением керамического кирпича. ***«Средний рост стоимости строительных материалов нерудного типа по сумме собственных товарных позиций, относящихся к разделу «песок» (отсевы, песок морской, карьерный, морской) составил приблизительно 0,3 процента.*** Раздел «щебень» (Гравий и щебень различных фракций и марок, ЩПС, ПГС и прочее) — 0,4%, - дается уточнение в ассоциации.

Между тем, ***готовые содержащие цемент растворы и товарный бетон демонстрируют средний рост стоимости на 1%, металлопрокат черный — менее 0,1%; стеновые штучные материалы — 0,2%; блоки стен с цементной основой — 0,2%; керамические блоки крупного формата — 0,3%; кирпич силикатный — 0,9%,*** говорится в сообщении. В документе также сообщается, что корректировка цен в сегменте керамического кирпича, не учитывая кирпич облицовочный, за прошедший месяц составила минус 0,2 процента. По информации НАСИ в Московском регионе, подразумевая удаление от МКАД до 150 км, ситуация с корректировкой цен остается в августе идентичной — цемент, стеновые материалы и строительные нерудные материалы подорожали здесь на 2,7%, 0,2% и 0,8% соответственно *(Кровельщик.ру, 2013, 13 сентября).*

«Евроцемент» запустит линию по производству цемента «сухим» способом

Холдинг «Евроцемент груп» в 2016 году введет в строй технологическую линию по выпуску клинкера «сухим» способом на входящем в холдинг предприятии «Жигулевские стройматериалы» (Жигулевск, Самарская область), сообщает компания. ***«Мощность линии составит 5 тысяч тонн клинкера в сутки. В течение этого года будут подведены итоги тендера по выбору технического проекта и подписан контракт с подрядчиком***. Начало работ на площадке начнется также до конца этого года», - говорится в сообщении. Технические проекты представили на тендер пять ведущих мировых инжиниринговых компаний - KHD, Polysius, FLS Smidth, China Triumph Stils Mitsubishi Corporation, Sinoma. Обязательными требованиями к проекту модернизации предприятия являются сохранение его работы на весь период установки новой линии, максимальное использование существующей инфраструктуры, повышение энергоэффективности на 30% и снижение выбросов до таких показателей, чтобы они были не менее чем в два раза ниже нормы.

«Жигулевские стройматериалы» - это единый комплекс по производству цемента и нерудных материалов, обеспечивающий своей продукцией строительные площадки Центрального и Приволжского федеральных округов. ***Мощность предприятия составляет 1,832 миллиона тонн цемента в год.*** «Евроцемент груп» - международный холдинг по производству цемента, бетона, щебня. Входит в восьмерку крупнейших мировых производителей цемента и объединяет 16 цементных заводов в России, на Укра-

ине и в Узбекистане, а также заводы по производству бетона, ЖБИ, карьеры по добыче нерудных материалов и предприятия по промышленному строительству. Производственная мощность холдинга - 40 миллионов тонн цемента и 10 миллионов кубометров бетона в год. Запасы нерудных материалов по добыче карбонатных пород с общими разведанными запасами превышают 2,8 миллиарда тонн, по добыче гранита с запасами - около 1,8 миллиарда тонн *(РИА Новости, 2013, 13 сентября).*

«Кавказцемент» выпустил 72-миллионную тонну цемента с момента пуска предприятия

ЗАО «Кавказцемент», входящее в Холдинг «ЕВРОЦЕМЕНТ груп», в сентябре 2013 года выпустило 72-миллионную тонну цемента с момента пуска завода в 1974 года. По итогам работы за восемь месяцев текущего года предприятие демонстрирует уверенный рост всех производственных показателей. С января по август 2013 года «Кавказцемент» произвел 1 694 тыс. тонн цемента, что на 8,1% (127 280 тонн) превышает показатель аналогичного периода прошлого года. ***За восемь месяцев 2013 года предприятие отгрузило своим потребителям 1 693 тыс. тонн цемента, превысив результат аналогичного периода 2012 года на 7,8% (122 144 тонн).*** На «Кавказцементе» также отмечается неуклонный рост отгрузки тарированного цемента. По результатам января-августа 2013 года цемента в таре было отгружено на 28,3% (75 978 тонн) больше, чем за аналогичный период прошлого года. Стоит отметить, что в этом году на «Кавказцементе» также ожидается выпуск 60-миллионной тонны клинкера со дня пуска предприятия *(Цемент.ру, 2013, 12 сентября).*

КЧР планирует представить на форуме «Сочи-2013» инвестпроект по модернизации производства цемзавода стоимостью 8 млрд рублей

Карачаево-Черкесия на XII Международном экономическом форуме «Сочи-2013» представит инвестиционный проект по модернизации действующего производства ЗАО «Кавказцемент» стоимостью 8 млрд рублей. «Проект предполагает строительство на предприятии новой технологической линии мощностью 10 тыс. тонн клинкера в сутки с использованием передовых технологий для выпуска продукции с минимальными газопотреблением, энергопотреблением и операционными затратами», - сообщил представитель Минэкономразвития КЧР. ***Инициатором проекта выступает ЗАО «Кавказцемент» (входит в холдинг Евроцемент групп).*** Инвестиционная стоимость проекта составляет 8 млрд рублей, из которых собственные средства предприятия - 1,4 млрд рублей и 6,6 млрд рублей - привлеченные средства. Завершение модернизации производства на «Кавказцементе» запланировано в 2016 году. В общем Карачаево-Черкесия представит на XII Международном экономическом форуме «Сочи-2013» 18 инвестпроектов в сфере туризма, сельского хозяйства; промышленности: производства строительных материалов; недропользования и гидроэнергетики - общей стоимостью 152,8 млрд рублей. XII Международный инвестиционный форум «Сочи 2013» пройдет с 26 по 29 сентября *(Интерфакс, 2013, 12 сентября).*

Производство строительных материалов

Эксперты: российско-китайское партнёрство подтолкнёт спрос на пластиковые окна в Москве и Подмосковье

Российский холдинг RAM Group в партнёрстве с китайской строительной корпорацией CGGC (China Gezhouba Group Corporation) планируют инвестировать 400 миллионов долларов в строительство жилья на территории Москвы и Подмосковья, чем подтолкнёт спрос на пластиковые окна в регионе. Малхаз Аллазов, председатель совета директоров RAM Group, заявил, что компании внесут средства, предусмотренные инвестиционной программой, на паритетной основе. Российско-китайское партнёрство, за исключением объёма инвестиций, на данном этапе не раскрывает детали проектов по строительству жилья в Новой Москве. В настоящее время при участии компании RAM Строй ведется строительство жилых комплексов на территории Новой Москвы в Наро-Фоминском районе. Как сообщает девелопер, первую очередь проекта запланировано реализовать в 2014 году, а вторую через два года - в 2016 году. Также недавно компанией завершён проект жилого комплекса в городе Раменском. Реализация данной инвестиционной программы партнёров является хорошей новостью для оконного рынка Москвы и Подмосковья, так как внесёт свой вклад в спрос на энергоэффективные пластиковые окна и другие светопрозрачные конструкции *(Окна-медиа, 2013, 11 сентября).*

Анализ и прогнозы

Эксперты бизнес-саммита предсказали замедление роста цен на жилье

В рамках «Международного бизнес-саммита 2013» 12 сентября состоялся круглый стол «Рынок недвижимости в Нижегородской области: органический рост или формирование новых диспропорций?». Рынок недвижимости, равно как и экономика в целом, имеет циклический характер: после нескольких лет роста цен наблюдается их падение в течение года, а то и двух, говорит директор Нижегородского центра научной экспертизы Татьяна Романчева. ***Сейчас мы находимся на стадии постепенного затухания роста цен. В прошлом году «вторичка» выросла на 22,6 процента, «первичка» - на 18,3 процента.*** Ежегодно на вторичный рынок поступает 460 тысяч квадратных метров так называемого «наследственного» жилья, что сопоставимо по объему со всем первичным рынком. Во втором квартале произошло резкое - на 54 процента по сравнению с аналогичным периодом прошлого года - увеличение объема предложения на вторичном рынке жилья. Ликвидность заметно снизилась. Это приведет к заметному замедлению роста цен в этом году.

Что же касается первичного рынка, то его цены коррелируют со «вторичкой». Среднестатистическая себестоимость квадратного метра в Нижнем Новгороде сейчас составляет 34,6 тысячи рублей. Это выше, чем во всех других регионах ПФО. Даже у панельного дома себестоимость коробки колеблется в пределах 20-25 тысяч рублей за «квадрат». ***Местные власти заставляют инвесторов выделять на участках под комплексную застройку землю для строительства объектов социальной инфраструктуры, что приводит к повышению себестоимости жилья***. Самые хитрые стараются увильнуть от этой обязанности. Сейчас девелоперы начали активно строить дома с преобладанием однокомнатных квартир и квартир-студий. Но на рынке уже наметился рас-

тущий спрос на «двушки» малой площади. Двухкомнатные же квартиры площадью 80-100 квадратных метров почти неликвидны.

Рентабельность строительного бизнеса сейчас весьма невысокая - 5-7 процентов годовых, утверждает директор компании «Выбор-Недвижимость» Александр Жилевский. Расселение ветхого фонда, и особенно частных домов, проходит очень сложно. ***Люди оценивают свою недвижимость в десять раз выше рыночной стоимости***. В росте же цен на рынке виноваты не застройщики, а высокий спрос, подогреваемый ипотекой. К иным застройщикам выстраиваются очереди желающих купить квартиру. Согласно исследованиям, только 10-15 процентов населения решили квартирный вопрос, остальные 85-90 процентов желают улучшить свои жилищные условия, из них 70 процентов делают это на вторичном рынке.

- Конечно же, из пятна застройки мы пытаемся выжать максимум квадратных метров, - честно признался девелопер. - Если нам позволят строить 30-этажные дома - будем их строить***. В настоящее время застройщики конкурируют не между собой, а со вторичным рынком, на котором цена квадратного метра выше, чем на «первичке»***, - развивает тему риэлтер Елена Титова. Три-четыре года назад была проблема с получением ипотечного кредита на покупку квартиры в новостройке, сейчас это можно сделать легко. Да и выбор на «первичке» стал разнообразным: комплексное строительство ведется во всех районах города. А поскольку конкуренции между застройщиками нет, у них нет и клиентоориентированности.

Конкуренция между застройщиками появится еще не скоро, заметил в связи с этим Александр Жилевский. Но когда это случится, поднимется и уровень качества квартир в новостройках. Сейчас же ***лишь небольшая прослойка покупателей может позволить себе заплатить большие деньги за высококачественное жилье премиум-класса***. Остальные покупают эконом- и бизнес-класс и своими руками доводят квартиру до нужной кондиции. Городская администрация считает, что все риски застройщик должен брать на себя, но это в корне неверная позиция, высказал свое мнение председатель Волго-вятского объединения строителей Сергей Есин. После победы на аукционе по развитию застроенной территории инвестор сталкивается с массой проблем.

- Мало того, что на получение разрешения на строительство уходит в среднем 570 дней, так еще выясняется, что на части участка строить ничего нельзя - санитарно-защитная зона, - сетует Сергей Есин. - Да и ***техническая возможность присоединения к теплосетям порой отсутствует. С 1 января 2014 года усложняется механизм привлечения дольщиков***. Их средства можно будет привлекать или через Общество взаимного страхования, которое должны создать застройщики (они, правда, понятия не имеют, как это сделать), или через страхование строительно-монтажных рисков (страховщики тоже пока не горят желанием этим заниматься), или через банковскую гарантию (банкиры за нее возьмут процент, как за кредит). В любом случае, данная новация приведет к росту себестоимости, а значит и конечной цены жилья *(Российская газета, 2013, 12 сентября).*

Четверть должников по зарплате в России — строительные предприятия

Около четверти долгов по заработной плате в стране имеют строительные предприятия, пишет СМИ со ссылкой на заявление замминистра труда и социальной защиты России Любови Ельцовой. ***Общая по стране задолженность предприятий перед работниками составляет 2,5 млрд руб***. Из них 25,1% - это строительные компании *(ИТАР-ТАСС, 2013, 12 сентября).*

НОВОСТИ МОСКВЫ, НОВОЙ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

Москва

Градостроительная политика

Строительство 144 тыс. кв. м жилья по горзаказу в САО Москвы может стоить 7 млрд рублей

Строительство по горзаказу жилого микрорайона на улице Базовская, 15, в Западном Дегунино на севере Москвы может обойтись в 7 миллиардов рублей, сообщил 11 сентября гендиректор казенного предприятия «Управление гражданского строительства» Андрей Белюченко. ***«Сумма контракта составила 8,1 миллиарда рублей, но сейчас ведется работа по снижению стоимости***. Я думаю, мы уложимся в 7 миллиардов рублей», - сказал Белюченко. Он добавил, что этот проект по строительству 11 панельных домов и одного монолитного дома реализуется за рекордно короткие для Москвы сроки - 12 месяцев. «Торги на управляющую компанию прошли в декабре прошлого года, а в декабре текущего года дома будут сданы», - сказал Белюченко. В свою очередь главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов сообщил, что проект реализуется в рамках реновации промзоны «Коровино». Он также отметил, что в проекте заложены современные принципы комфортной застройки. «Мы меняем вообще стереотипный подход к массовой застройке, который многими воспринимается с большой долей негатива.

Не надо думать, что панельная застройка это некачественно», - подчеркнул Кузнецов. Гендиректор управляющей компаний «Терра Аури» Денис Бородако добавил, что ***себестоимость строительства квадратного метра вместе с отделкой и инженерными сетями составит около 70 тысяч рублей***. По его словам, общая площадь жилья в микрорайоне состоит 144 тысячи квадратных метров, а коммерческой недвижимости - 7 тысяч квадратных метров. Бородако также сообщил, что один дом в микрорайоне будет представлен для обеспечения жильем обманутых дольщиков столицы. В свою очередь Белюченко отметил, что «Управление гражданского строительства» рассматривает возможность выставления части квартир на продажу. «Конкретного решения пока нет, но такой вариант возможен», - сказал он *(РИА Новости, 2013, 11 сентября).*

«Главмосстрой» построит соцжилье на юго-западе Москвы стоимостью 1,5 млрд рублей

Компания «Главмосстрой» (входит в «Главстрой» Олега Дерипаски) начала возведение жилого дома на территории квартала 44-47 района Коньково на юго-западе Москвы, стоимость проекта составляет около 1,5 миллиарда рублей, говорится в пресс-релизе компании. «Главмосстрой» осуществляет возведение объекта в рамках программы мэрии по строительству социального жилья», - указывается в сообщении. В нем отмечается, что ***монолитное здание жилой площадью около 22 тысяч квадратных метров будет состоять из пяти секций высотой от 17 до 19 этажей***. Первый этаж дома будет использоваться для размещения сервисной и бытовой инфраструктуры микрорайона. Для машин предусмотрена автостоянка. Завершение стройки запланиро-

вано на конец 2014 года, добавляется в материалах компании *(РИА Новости, 2013, 12 сентября).*

В Москве будут выдавать свидетельства о строительстве дома на маткапитал

Власти Москвы приняли постановление о предоставлении в столице новой госуслуги на строительство. Теперь при строительстве или реконструкции ИЖС с привлечением средств материнского капитала органы исполнительной власти будут выдавать документ, подтверждающий факт проведения таких работ. Оказывать новую госуслугу уполномочены Мосгосстройнадзор; департамент природопользования и охраны окружающей среды, если дом находится на особо охраняемой природной территории регионального значения; Мосгорнаследие применительно к объекту культурного наследия; а также органы местного самоуправления Троицка и Щербинки в границах городских округов. ***Основанием для получения акта служит выполнение в полном объеме основных работ по строительству объекта ИЖС (монтаж фундамента, возведение стен и кровли), а при реконструкции объекта ИЖС*** - увеличение площади жилого помещения не менее чем на учетную норму. Услуга предоставляется в срок не более 10 рабочих дней на безвозмездной основе, а с 1 января 2014 года будет возможность ее предоставления в электронной форме через портал госуслуг Москвы. Необходимость в разработке этого регламента появилась после присоединения к Москве новых территорий *(irn.ru, 2013, 11 сентября).*

К 2018 г. в Москве перестанут строить однотипные панельные дома

Панельные дома в столице больше не будут серыми однотипными зданиями. Новые конструкции «панелей» помогут сделать массовое жилье удобным и разнообразным, сообщил главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов. По его словам, уже сегодня при строительстве в Москве успешно применяют новые конструкции. Для изготовления панельных плит будут применять новые материалы, более легкие и надежные. В результате должен улучшиться эстетический вид панельных домов, а их строительство станет экономически более выгодным. Изменения введут в течение 3-5 лет. И.о. заместителя мэра по вопросам градостроительной политики Марат Хуснуллин рассказал, что качество панельного домостроения в последние время существенно улучшилось. По его словам, изменился срок эксплуатации домов, а также конструкции и комфортность квартир. При этом ***сроки производства и монтажа панельных конструкций по-прежнему коротки, что позволяет быстро монтировать огромное количество жилых домов.*** Ранее Кузнецов заявлял, что собирается внедрять в столице опыт передовых европейских городов по планированию жилой застройки. По его мнению, Москва должна постепенно избавляться от однообразных домов, спальных районов и слишком больших дворовых пространств. В ближайшее время столицу ожидает крупная градостроительная реформа. Согласно проекту новых правил застройки, кварталы будут состоять исключительно из жилых домов, расположенных примерно в два раза ближе друг к другу, чем сейчас *(МскНьюс, 2013, 12 сентября).*

Москва хочет получить в собственность земли Минобороны

Власти Москвы ведут переговоры с Минобороны о передаче столице нескольких земельных участков, принадлежащих ведомству. Об этом рассказал и.о.заммэра по во-

просам градостроительной политики Марат Хуснуллин***. На этих участках нет никаких жилых помещений, планы по началу строительства отсутствуют. Москва собирается использовать недвижимость в собственных целях***. Стороны пока не определились, о каких участках идет речь. Чиновник рассказал, какие объекты могут перейти в собственность Москвы. Так, власти могут разбить парки или отдать под застройку участки Минобороны в Северном округе, попросить 3 га рядом с парком «Березовая роща» в Хорошевском районе, чтобы отдать его под озеленение. Это неполный перечень недвижимости, принадлежащей Минобороны. Взамен столичные власти компенсируют затраты Минобороны по строительству детских садов и поликлиник в районах, где Минобороны возводит жилье для своих очередников. Оборонное ведомство зачастую не успевает вовремя сдать объекты инфраструктуры, теперь же за возведение социально значимых объектов в военных кварталах будет отвечать мэрия Москвы *(РБК, 2013, 12 сентября).*

Коммерческая и торговая недвижимость, логистика

«Дон-Строй Инвест» объявил архитектурный конкурс на реновацию территории завода «Серп и Молот»

О строительстве на месте завода «Серп и Молот» жилья и офисов власти Москвы заговорили еще пять лет назад. Но до разработки единого архитектурного проекта дело дошло только сейчас. По словам Алены Дерябиной, генерального директора «Дон-Строй Инвеста» — ***инвестора этого проекта, компания взялась за обновление заводской территории в этом году, чтобы создать хороший прецедент превращения 80 га депрессивных территорий в соответствующее современным принципам урбанистики городское пространство***. По словам замдиректора института Генплана Олега Баевского, территория «Серпа и Молота» уже давно не приносит никаких доходов городу: 40% цехов изношены, а сам завод фактически остановил выпуск продукции. В результате территория в 80 га, расположенная всего в пяти километрах от Кремля, продолжает прозябать. «Промзоны вообще не украшают город, разрывают собой связи между жилыми районами и портят экологию», — добавляет Алена Дерябина.

Чтобы изменить существующее положение, в рамках стартовавшего 10 сентября конкурса архитекторы должны сформировать к декабрю концепцию новой застройки промзоны. ***По условиям конкурса «Серп и Молот» должен превратиться в многофункциональную территорию, состоящую из жилья бизнес-класса, офисов, объектов инфраструктуры, парков и скверов для отдыха***. В каких именно пропорциях все это будет возведено, пока не ясно. «Скорее всего, следуя сложившейся в последние годы практике реновации столичных промзон, более половины земли будет занимать жилье, — говорит Алексей Медведев, один из авторов проекта реновации территории Экспериментального завода напитков в Хамовниках. — А рядом с жильем будут расположены небольшие кластеры офисов. Все это будет перемежаться развитой сетью дорог и общественных пространств». «Дон-Строй Инвест» планирует вложить в реновацию «Серпа и Молота» около 140 млрд руб.

Еще ***до начала строительства инвестору придется утилизировать промышленное оборудование и строения высокой прочности, что существенно влияет на объем необходимых вложений***. О получении финансирования компания сейчас ведет переговоры со своим партнером — банком ВТБ, обозначенная сумма пока весьма относительна. «Чтобы знать конкретный размер вложений, нужно дождаться того, какой

проект разработают архитекторы», — говорит Алена Дерябина. Инвестор рассчитывает начать строительство в 2015 году, окончание запланировано на 2020—2021 годы. Алена Дерябина подчеркивает, что «Серп и Молот» — не единственный подобный проект «Дон-Строй Инвеста»: последние полтора года компания разрабатывает проект реорганизации промзоны на Шелепихинской набережной рядом с Москва-Сити, где к строительству планируется приступить уже в следующем году. «Мы бы взялись еще не за один масштабный проект, — признается Дерябина, — но для этого нужно, чтобы в сутках было как минимум 28 часов» *(РБК Daily, 2013, 11 сентября).*

На территории СЗАО до конца 2013 г. снесут последнюю ветхую пятиэтажку

На северо-западе столицы снесена последняя пятиэтажка, которую по плану должны были демонтировать за счет средств городского бюджета. Об этом сообщает пресс-служба комплекса градостроительной политики и строительства Москвы. Снесенный дом находился в квартале 74 района Хорошево-Мневники по адресу улица Народного Ополчения, дом 18. ***В плане 2013 года на территории СЗАО осталось снести только один дом за счет инвестора – это пятиэтажка по адресу бульвар Генерала Карбышева, дом 15, корпус 1.*** Жители из здания уже переехали. Всего в этом году на северо-западе Москвы за счет бюджета было снесено 8 зданий. В новые квартиры переехало более 600 семей. На месте снесенных домой сейчас строится 8 жилых корпусов за счет городского бюджета и один за счет средств инвестора. Напомним, что снос ветхих пятиэтажек проводится в рамках государственной программы «Жилище». На сегодняшний момент она выполнена на 82 процента *(Москва24, 2013, 12 сентября).*

«Галс-Девелопмент» объявила о начале сдачи в аренду офисов в «IQ квартал»

Компания «Галс-Девелопмент» официально объявила о начале сдачи в аренду офисных площадей в своем проекте «IQ квартал» в ММДЦ «Москва-Сити», сообщил 3 сентября в рамках международного инвестиционного форума по недвижимости PRO Estate президент компании «Галс-Девелопмент» Сергей Калинин. «Около сотни брокеров будут с нами работать. Ставки аренды в проекте могут составить 850 долларов за квадратный метр и немного выше в случае отделки», - сказал Калинин. Управляющий объектом Сергей Маклашин в свою очередь пояснил, что ***компания решила не использоваться практику эксклюзивных отношений с брокерами: площади будут сдаваться по опен-листу. «Брокеры могут предлагать площади от 5 до 8 тысяч квадратных метров***. Мы готовы сотрудничать со всеми брокерами, которые готовы выполнить условия», - сказал Маклашин. Он отметил, что офисная часть планируется исключительно под сдачу в аренду. «Мы в таком случае гарантируем качественное управление и можем собрать более качественный пул арендаторов», - сказал Маклашин. Калинин также сообщил, что проект претерпел существенные изменения.

«Мы существенно изменили апартаментную часть. Наше предложение стало значительно лучше по инженерной составляющей. Само собой проект стал дороже. Точный объем инвестиций мы готовы назвать в конце года, но окупаемость остается прежней в рамках 7-8 лет», - сказал Калинин. Он добавил, что ***сегодня в проекте продано 30% апартаментов, цены на которые повышаются на 5-7% каждый квартал***. Полностью закончить строительство и сдать объект в эксплуатацию, по его словам, планируется в 1 и 2 квартале 2015 года. Проект представляет собой три башни в 22, 33 и 42

этажа, общей площадью 228 тысяч квадратных метров, на офисную часть приходится 123 тысячи квадратных метров. Каждая башня имеет независимую инженерию и является отдельным объектом. «Удельная стоимость строительства значительно выше, чем обычных зданий. Мы уделили большое внимание комплексной безопасности, которая позволит будущим арендаторам чувствовать себя свободным», - сказал вице-президент по управлению компании «Галс-Девелопмент» Владимир Стригин *(РИА Новости, 2013, 9 сентября).*

Анализ, тенденции и прогнозы

Эксперты: Москва отстает от столиц Европы по обеспеченности ритейла складами

Показатель обеспеченности ритейла складскими площадями в московском регионе составляет 1,57 квадратного метра складов на 1 квадратный метр ритейла, а то время как в европейских городах, таких, как Варшава, Прага и Париж, обеспеченность ритейла складами составляет в среднем 1,8-2,7 квадратного метра, говорится в исследовании компании CBRE. «В ряде европейских столиц (Лондон, Хельсинки, Копенгаген, Мадрид), являющихся мощными транспортно-логистическими центрами, общее предложение складской недвижимости еще больше: 15-25 квадратных метров на метр ритейла, и 5-15 тысяч квадратных метром на 1 тысячу жителей. Но здесь стоит учитывать, что в таких городах складской рынок обслуживает не столько ритейл, сколько грузооборот в масштабах Европы», - отмечается в докладе. Эксперты компании указывают, что для достижения уровня Праги, при условии сохранения неизменного предложения торговых площадей, Москве требуется порядка 1 миллиона квадратных метров складских площадей.

Однако, указывают они, ***рынок торговых площадей Москвы будет сохранять высокий потенциал роста, как минимум, еще на протяжении 2-3 лет, и в 2013-2015 годах пополнится примерно 1,4-1,5 миллиона квадратных метров***, которые необходимо будет обслуживать складами. Таким образом, итоговая потребность рынка в складских площадях оценивается в 3,1 - 3,5 миллиона квадратных метров, указывается в исследовании. С учетом текущих темпов нового строительства (порядка 0,8 - 1 миллиона квадратных метров в год), существующий потенциал спроса на склады может быть, в основном, удовлетворен девелоперами в течение 3-4,5 лет. После этого, отмечают аналитики, рынок перейдет из стадии «рынка девелопера» в стадию «рынка арендатора», то есть станет более зрелым. «Это означает, что текущие высокие объемы нового строительства порядка 1 миллиона квадратных метров в год начнут постепенно снижаться до уровня 600 - 700 тысяч квадратных метров в год», - отмечается в докладе *(РИА Новости, 2013, 10 сентября).*

Средняя цена жилья в Москве в августе составила 217,9 тысяч рублей за квадратный метр

СМИ публикует дайджест актуальных исследований, проведенных игроками различных рынков. Каждый профессионал сможет быстро сориентироваться в информационном потоке и найти свежую аналитическую информацию о своей индустрии. В августе 2013 года общее количество новостроек в Москве уменьшилось - в основном за счет того, что в некоторых проектах завершились продажи. Итог: 210 домов (-3,2%). ***Общая площадь квартир в продаже, по оценкам агентства недвижимости «МИЭЛЬ», составляла 978 тысяч квадратных метров или 11,6 тысяч квартир***. Средне-

взвешенная цена предложения в Москве составила 217,9 тысяч рублей за квадратный метр (-1,1% в течение месяца), что эквивалентно $6578 за квадратный метр (-2,3%). Средневзвешенная цена предложения в столице на квартиры в новостройках эконом-класса незначительно увеличилась и составила 101,4 тысяч рублей за квадратный метр (+1,7% в течение месяца). В сегментах комфорт- и бизнес-класса этот показатель равнялся 136,5 тысяч рублей за квадратный метр (-6,5% в течение месяца) и 219,0 тысяч рублей за квадратный метр (-3,2% в течение месяца) соответственно.

Объем предложения Новой Москвы сократился за счет завершения продаж в ряде корпусов таких проектов, как город-парк «Первый Московский», «Коммунарка 7», «Град Московский» и других, и составил 8,1 тысяч квартир в 197 корпусах (-7,1%). В августе средневзвешенная цена предложения на рынке Новой Москвы увеличилась на 2,3% и составила 87,6 тысяч рублей за квадратный метр. Аналитики издания Metrinfo.Ru опросили москвичей на тему того, квартиру с какой отделкой они бы предпочли купить в новостройке. Большинство (43,6%) опрошенных москвичей, покупая квартиру в новостройке, отдали бы свое предпочтение квартире с отделкой «под ключ» (полностью готовой к новоселью). Минимальную отделку предпочли бы 27,7% респондентов, 20,8% участников опроса купили бы квартиру без отделки. Вообще же, на практике реальное число покупателей квартир «под ключ» гораздо ниже исследовательских цифр, которые дают и опросы компаний, оно колеблется в пределах 5-15% *(Rb.ru, 2013, 9 сентября).*

Фонд РЖС выставит в конце сентября на торги участок в Москве под офисы

Фонд РЖС планирует в конце сентября выставить на аукцион земельный участок площадью 0,9 гектара на юго-западе Москвы под размещение офисного здания делового и коммерческого назначения, сообщила 9 сентября на международном инвестиционном форуме PRO Estate замруководителя фонда Светлана Кузнецова. «На наш взгляд, это очень интересный земельный участок», - сказала Кузнецова. Она добавила, что ***участок расположен по адресу: Нахимовский проспект, владение 21, на расстоянии около 500 метров от него находится северный вестибюль станции метро «Нахимовский проспект».*** «Аукцион мы планируем провести 26 сентября», - сообщила Кузнецова. Она также рассказала, что в конце сентября единым лотом планируется реализовать на аукционе земельные участки в Подмосковье площадью 1, 8 и 11 гектаров для строительства на них производственных мощностей. Участки, по ее словам, располагаются в 13 километрах от МКАД по Волоколамскому шоссе. Она указала, что под жилищное строительство в конце сентября предполагается выставить несколько земельных участков в Краснодаре, Ростове на Дону, Саратове *(РИА Новости, 2013, 9 сентября).*

В сентябре в Москве традиционно с началом делового сезона возрастает спрос на жилую недвижимость

Однако ряд экспертов скептически заявляют, что в этом году из-за напряженной общемировой экономической и политической ситуации ждать существенной динамики цен не следует. Некоторые связывают это еще и с колебаниями курсов валют, которые наблюдаются последние несколько месяцев. Однако, по мнению экспертов ГК «Территория», спрос по ряду объектов начал увеличиваться еще в июле, и эта тенденция продолжится. ***По итогам сентября показатели стоимости квадратного метра могут прибавить 5-7%, а в конце четвертого квартала - порядка 15% по сравнению с***

третьим кварталом 2013 года. Однако этот прогноз касается только качественных объектов комфорт- и бизнес-класса с хорошей локацией и транспортной доступностью, отметили в ГК «Территория». По словам заместителя гендиректора ГК «Территория» Наталии Шишкиной, наиболее ярко тенденция к осеннему удорожанию жилья проявлялась в докризисные 2006 и 2007 годы. Тогда цены в самом популярном на тот момент сегменте эконом-класса прибавляли в среднем 15%, а по ряду проектов - 30% по сравнению с показателями на начало года.

Однако после кризиса столь активной динамики уже не было. «Сегодня макроэкономическая ситуация действительно не способствует активному росту цен на жилье. Дополнительно на это влияет потенциальный риск очередного военного конфликта США - Сирия, на что традиционно настороженно реагируют мировые фондовые биржи», - отметила Шишкина. Однако эксперты ГК «Территория» не видят причин для пессимизма: ***«Покупатели квартир условно делятся на два типа. Первый - это инвестфонды/частные инвесторы, совершающие сделки с целью заработать на последующей перепродаже***. Во многом именно благодаря им в 2006 году произошел исторический скачок цен (по ряду проектов - до 70%). Скорее всего, приверженцы агрессивной стратегии инвестирования пока воздержатся от высокой активности. Ведь опыт кризиса 2008 года показал, что в момент спада рынка выгоднее оставаться со свободными средствами, чтобы вложить их в стрессовые активы по привлекательным ценам».

Второй тип покупателей, продолжает Шишкина, это конечные потребители, приобретающие жилье для себя: «Они предпочитают вкладывать свои средства в квадратные метры, чтобы сохранить их и приумножить в соответствии с динамикой повышения инвестиционной стоимости объекта. Но, например, перепродавать свои активы сразу после получения их в собственность они не станут. Со стороны таких клиентов спрос активизировался еще летом». ***Еще одна тенденция - интерес покупателей все больше смещается в сторону качественных объектов бизнес- и комфорт-класса с развитой инфраструктурой и хорошей экологической ситуацией***. Люди чаще всего выбирают объекты с собственной управляющей компанией и различными сервисами, обеспечивающими комфортное проживание. Такие проекты сегодня в основном реализуются в Москве, и средний уровень цен там - порядка 170 000 рублей за 1 кв. м *(REGNUM, 2013, 9 сентября).*

Новые проекты

Власти Москвы завершили строительство двух жилых корпусов в Некрасовке

Департамент строительства Москвы завершил строительство двух жилых домов по адресу: муниципальное образование Некрасовка, квартал 9А, корпуса №№4 и 5. В корпусе №4 размещено 185 квартир общей площадью 11,6 тыс. кв. м. Корпус №5 рассчитан на 193 квартиры общей площадью 11,8 тыс. кв. м. ***В обоих корпусах разместятся трехкомнатные квартиры для людей с ограниченными возможностями*** *(БН.ру, 2013, 11 сентября).*

ФЦСР может подписать соглашение с Москвой по ЖК «Кутузовская миля»

Застройщик жилого комплекса «Квартал Триумфальный» (бывшая «Кутузовская миля») - компания ФЦСР - надеется подписать с властями Москвы дополнительное соглашение к инвестиционному контракту на строительство корпуса 18-18А уже в ближайшие дни, рассказал представитель компании. В августе департамент экономической

политики и развития Москвы (ДЭПР) подготовил проект дополнительного соглашения к инвестиционному контракту на строительство корпуса 18-18А жилого комплекса, в который был включен список из 94 дольщиков, вложивших свои средства в возведение этого объекта. 9 сентября ***дольщики «Кутузовской мили» выразили возмущение, что чиновники правительства Москвы не выполнили обещание - подписать контракт на достройку ЖК до выборов мэра Москвы 8 сентября.***

«На прошлой неделе мы отдали наши замечания в ДЭПР, ждем визы Максима Решетникова. Визу надеемся получить сегодня-завтра», - уточнил представитель ФЦСР. Он пояснил, что замечания касаются сроков выполнения контракта и штрафных санкций, а по поводу требований, связанных с дольщиками бывшего застройщика - структуры Сергея Полонского, у ФЦСР не было никаких возражений. «Взять на борт дольщиков Полонского мы согласились без каких-либо замечаний, здесь понимание с властями есть. Однако ***по срокам нам ставят конец 2015 года и драконовские штрафные санкции - 40 миллионов рублей за каждый месяц просрочки***. Мы понимаем, что можем достроить объект к декабрю 2015 года, но, учитывая соцобязательства, хотели бы иметь какой-то запас», - отметил представитель ФЦСР *(РИА Новости, 2013, 9 сентября).*

Социальные риски

Дольщики долгостроя в Восточном округе столицы смогут оформить право собственности на 210 квартир

Дольщики жилого дома на ул. Металлургов, вл. 62, корп. 1 на востоке Москвы смогут получить право собственности на свои квартиры, сообщили в Москомстройинвесте. Согласно решению апелляционного суда Москвы, конкурсному управляющему объекта нужно подать заявку в Мосгосстройнадзор, после чего будет выдано разрешение на ввод дома в эксплуатацию. Объект расположен по адресу: ул. Металлургов, вл. 62, корп. 1 (Восточный округ). ***Ввод этого дома в эксплуатацию возможен только на основании судебного решения, так как его строительство осуществлялось без оформления земельно-правовых отношений, говорится в сообщении ведомства***. Сейчас строительство дома на 210 квартир общей площадью16,342 тыс. кв. м завершено, и подключены все инженерные коммуникации. В ближайшее время планируется также достроить подземную парковку на 82 машины. Строительство объекта ведется с 2001 года на земельном участке Минобороны. Первые дольщики приобрели в этом доме квартиры в 2003 году, однако право собственности получить пока не смогли. Судебное решение позволит 141 дольщику оформить право собственности на квартиры и совершать в дальнейшем все операции с недвижимостью *(Интерфакс, 2013, 13 сентября).*

Новая Москва

Градостроительная политика

Москва облегчила правила переоформления земли под застройку

Столичным девелоперам станет легче рассчитывать, сколько денег придется заплатить за смену назначения земельного участка. До сих пор расчет стоимости этой операции был весьма непрозрачен и привязан к меняющейся рыночной стоимости земли. Теперь сумму можно будет рассчитать по формуле, разработанной столичным департаментом городского имущества (ДГИ). ***Прозрачность процедуры привлечет инвесто-***

ров в проекты Новой Москвы, уверен и.о. руководителя департамента Владимир Ефимов. «Минус старого способа расчета доплат для арендаторов — неизвестность, — объяснил чиновник. — При изменении вида разрешенного использования участка инвестор платил немалый процент от его рыночной стоимости. И предугадать, сколько земля будет стоить в будущем, практически не мог. Были случаи, когда инвестор подавал заявление для смены вида использования, департамент делал расчеты, а предприниматель, получая их, понимал, что денег на такой проект у него уже нет».

По новой формуле, уже утвержденной мэром Сергеем Собяниным, сначала рассчитывается разница между кадастровой стоимостью земельного участка на день подачи заявления и кадастровой стоимостью земельного участка на тот момент, когда он сменил статус (скажем, с сельхозугодий на территорию под возведение жилья). Затем полученная разница умножается на ставку, которая зависит от плотности будущей застройки. ***От минимальной — 5% от кадастровой стоимости (при плотности 300 кв. м на гектар) до максимальной — 80% от той же суммы (при плотности от 4 тыс. кв. м на гектар).*** «Теперь арендаторы при изменении вида разрешенного использования земельного участка будут точно знать, какую сумму придется заплатить за переоформление своего участка, — считает Владимир Ефимов. — Следовательно, они сразу смогут решить, что и на какой площади им будет по карману построить. По этой причине инвестиционный климат в городе, и особенно на присоединенных территориях Новой Москвы, должен будет в разы улучшиться». Эксперты отмечают, что основным плюсом новой формулы расчетов является ее прозрачность для потенциальных инвесторов.

«Процедура стала более понятной, станет проще осваивать новые территории, — уверен руководитель аналитического центра Est-a-Tet Денис Бобков. — Безусловно, ***основными покупателями больших участков будут именно девелоперы, приобретающие землю для строительства масштабных объектов».*** К тому же, по мнению Бобкова, при смене статуса земли город перестанут «обкрадывать» собственники, которые ранее вообще за эту процедуру не платили. «Компания выкупала, например, территорию завода по кадастровой стоимости, которая в шесть-семь раз ниже стоимости, скажем, земли под жилье. А уже потом изменяла вид разрешенного использования с промышленных земель на «жилье» или «офисы» и реализовывала свой коммерческий проект. А город денег не получал», — пояснил Владимир Ефимов.

Руководитель ДГИ добавил, что переоформление земель под строительство объектов социальной инфраструктуры по новым правилам будет бесплатным. Однако не все представители рынка недвижимости верят в эту возможность. «***Участков, которые продаются для строительства только социальной инфраструктуры, в Москве почти нет, — рассказал представитель крупной девелоперской компании***. — Поэтому придется покупать землю под строительство жилья, платя за переоформление площади по полной программе. А потом город будет принуждать, как показывает практика, возводить близ жилья школы и детсады. То есть платить за социальную инфраструктуру все равно придется» *(РБК daily, 2013, 13 сентября).*

С начала года Москомстройинвест выписал штрафов на 45 млн рублей

С начала года Москомстройинвест выписал штрафов на 45 млн. рублей. Комитетом столицы по обеспечению реализации проектов инвестиционного характера в строительстве и осуществлению контроля в отношении долевого строительства (Москомстройинвест) с начала текущего года выписал московским застройщикам штрафов на

45 млн. рублей, что обосновано различными нарушениями законодательства в части долевого строительства, сообщается на ресурсе ведомства. «С начала текущего года ведомством было осуществлено 85 проверок различных застройщиков в области соблюдения законодательства. В результате штрафов было взыскано на сумму, превышающую показатель в 45 млн. рублей», — говорится в материалах ведомства. В сообщении также говорится, что ***за июль и август специалистами Москомстройинвеста было проведено 32 проверки застройщиков, в результате чего выписано было семь предписаний, связанных с необходимостью устранить нарушения требований федерального законодательства.*** Помимо того, в сообщении говорится, что специалисты Москомстройинвеста вынесли 56 постановлений, связанных с делами относительно административных правонарушений в виде штрафных санкций на сумму в 12,54 млн. рублей, из которых 6,52 млн. взыскали с организаций-застройщиков, функционирующих в области строительства на присоединенных территориях Новой Москвы *(Кровельщик.ру, 2013, 12 сентября).*

Десять крупных жилых комплексов обеспечат Новую Москву 22 школами и 34 детсадами

На территории 10 жилых комплексов, строящихся в Новой Москве, запланировано возвести 22 школы и 34 детских сада, говорится в отчете компании «Метриум Групп». По данным аналитиков, более всего образовательных учреждений появится в ЖК «Первый Московский» (застройщик - Группа компаний «Абсолют»). В Московском построят 6 школ и 9 ДОУ. Этот же девелопер в рамках проекта «Переделкино Ближнее» гарантирует строительство 4 школ и 6 детских садов. ***Компания «ПИК» в микрорайоне «Бунинский» проектирует 2 общеобразовательные школы и 4 ДОУ. В исследовании приводится сравнительный анализ образовательной инфраструктуры старой и Новой Москвы: в пределах МКАД насчитывается свыше 3 тыс. школ, в Новой Москве – всего лишь 200.*** Будущим новоселам Новой Москвы приходится рассчитывать только на строительство собственной инфраструктуры в рамках проектов. Согласно исследованию, десять крупнейших жилых комплексов Новой Москвы будут состоять из 7 млн квадратных метров жилья, в котором смогут поселиться порядка 300 тыс. человек. По мнению директора компании «Метриум Групп» Марии Литинецкой, собственная образовательная инфраструктура жилого комплекса – не только обязательное условие столичных властей, но и главная составляющая ликвидности самого ЖК *(Новая Москва.инфо, 2013, 11 сентября).*

Анализ, тенденции и прогнозы

Цена на жилплощадь в «новой Москве» увеличилась на 2,3%

За последний месяц на территории «новой Москвы» средняя стоимость квадратного метра жилья подорожала на 2,3 процента, дойдя до планки в 87,6 тысячи рублей. Об этом сообщает РБК со ссылкой на специалистов аналитической компании «Миэль». Также на 4,2 процента выросла цена на жилье эконом-класса. Теперь метр в квадрате обойдется покупателям в 92,3 тысячи рублей. Жилплощадь в сегменте «комфорт» стала дороже на 0,6 процента, что приравнивается к 82 тысячам рублей. В то же время дома бизнес-класса подешевели на 0,2 процента (126 тысяч). При всем этом, по данным риэлторов компании «Метриум Групп», жилые комплексы на территории «новой Москвы» имеют гораздо более низкую стоимость, чем аналогичные объекты в старых грани-

цах города. ***Что касается «старой Москвы», то стоимость первичного жилья экономкласса там снизилась на 6,5 процента. На данный момент квадратный метр такой жилплощади обойдется покупателям в 136,5 тысячи рублей***. Средняя стоимость квартир в столичных новостройках за прошедший месяц снизилась на 1,1 процента и составила 217,9 тысячи рублей за метр в квадрате. Подешевели в «старой Москве» и объекты бизнес-класса. За квадратный метр придется отдать около 219 тысяч рублей, что на 3,2 процента меньше, чем месяц назад. Что касается общих показателей, то общее количество столичных новостроек уменьшилось на 3,2 процента, составив 210 домов. Общая площадь продаваемых в настоящий момент квартир оценивается в 978 тысяч квадратных метров, что приравнивается к 11,6 тысячи квартир *(Км.ру, 2013, 11 сентября).*

Коммерческая и торговая недвижимость, логистика

Архитекторы начали разрабатывать концепцию делового центра в Новой Москве

Москомархитектура объявила открытый конкурс на разработку новой концепции административно-делового центра на территории Новой Москвы. Об этом сообщается на сайте столичного Комплекса градостроительной политики и строительства. Конкурсная документация предполагает, что площадь участка для застройки вблизи поселка Коммунарка составит 150 тысяч метров в квадрате, а общая площадь зданий — 3,5 миллиона. Еще 195 тысяч квадратных метров будет отведено под транспортно-пересадочный узел. Участникам конкурса предстоит определить структуру улиц и кварталов, тип застройки и ее допустимые параметры, а также разработать схему транспортного обеспечения и парковочного пространства. Кроме того, ***архитекторы должны будут продумать тип общественных пространств, пейзажное планирование территории и ландшафтно-экологическую систему участка. Центр должен включать офисы, гостиницы и библиотеки, а также административные здания для размещения правительственных, медицинских и образовательных учреждений***. Продлится конкурс до 23 октября. Начальная цена контракта составляет 48,6 миллиона рублей, а срок выполнения работ — 270 дней. Итоги планируется подвести к 30 октября. Необходимость возведения так называемого «города чиновников» появилась еще в прошлом году. По мнению столичных властей, перенос всех федеральных ведомств из старых границ города в новые позволит решить транспортную проблему. Официально проект стартовал 1 июля 2012 года *(Км.ру, 2013, 11 сентября).*

Новые проекты

В «новой» Москве запланировано строительство ЖК «Зелёная Линия»

Жилой комплекс является частью проекта комплексного развития территории «А101». Группа компаний «Масштаб» и «АВГУР ЭСТЕЙТ» начала строительство жилого комплекса в «новой» Москве на 3-м км по Калужскому шоссе в поселке Коммунарка. Жилой район «Зеленая Линия» - часть проекта комплексного развития территории «А101». Проект застройки ЖК «Зелёная Линия» составляют 10 монолитно-кирпичных домов, индивидуальный проект благоустройства и собственная парковая зона. ***Срок окончания строительства намечен на 2015 год. Общая площадь застройки составит 107 тыс. кв. м***. В продаже представлены квартиры свободной пла-

нировки, площадью от 40,5 кв. м до 82,8 кв. м. Продажи в ЖК «Зеленая Линия» идут в соответствие с 214-ФЗ. На сегодняшний день в рамках «А101» Группа компаний «Масштаб» и «АВГУР ЭСТЕЙТ» реализует жилые районы «Квартал А101» и «Москва А101», кварталы таунхаусов «Вяземское» и «Кронбург» *(Урбанус.ру, 2013, 12 сентября).*

ЖК «Борисоглебское» аккредитован банком «Балтика»

Официальный дилер застройщика агентство недвижимости VSN REALTY сообщает, что ЖК «Борисоглебское» аккредитован банком «Балтика». Большой выбор ипотечных программ, выгодные процентные ставки, упрощенная система получения ипотеки позволит быстро и просто оформить ипотеку и купить квартиру в Новой Москве. ЖК «Борисоглебское» является ярким представителем малоэтажного строительства в Новой Москве. ***На территории комплекса планируется возвести 219 трехэтажных домов, обладающих обширной инфраструктурой***. Территория «ЖК Борисоглебское» облагорожена аллеями, цветниками, детскими площадками и площадками для отдыха *(IRN, 2013, 9 сентября).*

Московская область

Градостроительная политика

Почти 50% программы по строительству 85 детсадов в Подмосковье выполнено

Почти половина программы по строительству детских садов выполнена в Подмосковье, за более чем восемь месяцев этого года построили и сдали в эксплуатацию 40 таких учреждений, сообщается на сайте министерства строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Московской области. Ранее глава региона Андрей Воробьев заявлял, что в 2013 году в области должно быть построено 85 детских садов, плюс еще 50 — по коммерческим контрактам. В августе 2013 года Воробьев сообщил, что строительство дошкольных учреждений в Подмосковье идет по графику. Власти области рассчитывают ликвидировать дефицит учреждений дошкольного образования к 2015 году, чтобы 43 тысячи детей имели возможность посещать сады. ***«С начала года в Подмосковье введено в эксплуатацию 40 детских садиков. Большая часть вводов, как сказала министр строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Московской области Марина Оглоблина, пришлась на период с 1 августа по 15 сентября»,*** — говорится в сообщении. За август и начало сентября 2013 года в эксплуатацию был введен 31 детский сад. Таким образом, за 8,5 месяца 2013 года в Подмосковье построено почти столько детских учреждений, сколько за весь прошлый год, уточняется в материале. «Мы делаем все от нас зависящее, чтобы программа строительства 85 детских садиков в этом году была выполнена», — приводятся в публикации слова Оглоблиной *(РИА Новости, 2013, 13 сентября).*

Главгосстройнадзор Московской области опубликовал перечень поднадзорных объектов строительства

Главгосстройнадзор Московской области опубликовал перечень поднадзорных объектов строительства. Таким образом, жители могут узнать, какие объекты строятся на территории Подмосковья, кто является застройщиком и подрядчиком строительства,

получены ли разрешительные документы. ***Перечень размещен на официальном сайте Главного управления государственного строительного надзора Московской области gusn.mosreg.ru.*** Всего в список вошло более 4 тысяч объектов, в том числе строящиеся жилые дома, учреждения социально-культурного назначения, объекты инфраструктуры. Для удобства использования перечень сгруппирован по муниципальным образованиям. Документ будет постоянно актуализироваться *(novrub-odin.ru, 2013, 12 сентября).*

В Подмосковье до конца сентября построят еще 35 детских игровых площадок

Определены 20 городов Московской области, где до конца сентября появятся 35 детских игровых площадок, сообщает 5 сентября пресс-служба министерства стройкомплекса и ЖКХ региона. «В первую очередь по строительству вошли: Видное, Воскресенск, Деденево, Дмитров, Жуковский, Коломна, Королев, Красноармейск, Лобня, Луховицы, Люберцы, Озеры, Пушкино, Серебряные пруды, Серпухов, Солнечногорск, Фрязино, Щелково, Электросталь и Электроугли», - информирует ведомство. Сообщается, что ***на строительство детских игровых площадок правительством Московской области дополнительно выделено 100 млн. рублей***. Как ранее заявил первый заместитель министра стройкомплекса и ЖКХ региона Павел Жданов, детские площадки смогут получить в качестве бонуса те муниципальные образования, которые в течение полугодия показали хорошую работу по содержанию территорий. Он отметил, что приоритет будет отдаваться подмосковным производителям детских площадок, а также тем, кто возводит не просто детские площадки, а целые развивающие комплексы *(Интерфакс, 2013, 9 сентября).*

Губернатор Московской области готов отказаться от строительства резиденции в Сергиевом Посаде

Губернатор Московской области Андрей Воробьев вместо собственной резиденции в Сергиевом Посаде готов построить гостиницу для туристов и паломников, которые приедут на празднование 700-летия преподобного Сергия Радонежского. Об этом он сообщил во время встречи с представителями районных и городских властей. «Нашему инвестиционного блоку /в правительстве/ надо активнее делать предложения инвесторам, которые занимаются гостиничным бизнесом. Надо подготовить самые удобные и лучшие места. Здесь должны быть самые лучшие гостиницы. Когда я приезжал прошлый раз, мне предлагали место под резиденцию. Это очень хорошее место. Давайте там сделаем гостиницу, чтобы как можно большее число людей могло там останавливаться», - отметил Воробьев. В беседе с журналистами губернатор пояснил, что областные власти не будут гнаться за количеством гостиниц, а сделают упор на предоставление под строительство самых лучших и удобных земельных участков.

«Есть признанных лидеры в этом виде бизнеса, которые предоставляют комфортные услуги и это три звезды. Я не говорю, что должны быть атриумы с золотом и хрусталем, я про то, что модно будет приехать в Сергиев Посад и уже никуда не торопиться, и провести здесь день, два или три. А сегодня таких гостиниц нет и не только в Сергиевом Посаде, но и в таком туристическом центре как Коломна», - сказал губернатор. ***«Мы должны предоставить инвесторам лучшие места за один рубль. Это будет очень привлекательно, тем более, что доходность гостиничного бизнеса, по оценкам экспертов, в Московской области составляет порядка 40 проц***. Окупаемость

гостиницы в течение пяти лет почти гарантирована. Это потрясающий результат», - сказал он *(ИТАР-ТАСС, 2013, 12 сентября).*

Градсовет Московской области запретил строительство коммерческого жилья в Балашихе

В подмосковной Балашихе запрещено строительство коммерческого жилья, теперь в городе будут возводиться только объекты социнфраструктуры и жилья для переселения из ветхого и аварийного фонда, сообщил 6 сентября врио губернатора региона Андрей Воробьев. ***«Главное решение градостроительного совета - мы запретили строительство коммерческого высокоэтажного жилья в Балашихе. Все, что будет здесь строиться, - это для расселения бараков или достройка начатых домов», - сказал А.Воробьев*** после заседания градостроительного совета, где рассматривался генеральный план развития Балашихи до 2035 года. А.Воробьев отметил, что также в городе будет вестись строительство объектов социальной инфраструктуры, так как ощущается серьезная нехватка школ, детских садов, больниц, поликлиник и т.д. «Балашиха, пожалуй, единственный город в России, который так стремительно вырос. Микрорайоны рождались на глазах», - отметил А.Воробьев, добавив, что при этом, жилые кварталы строились без объектов социальной инфраструктуры.

По словам главы региона, ***из областного бюджета Балашихе ежегодно дополнительно выделяется 600 млн рублей на развитие социальной инфраструктуры, так как город сильно отстает по этим показателям.*** А.Воробьев отметил, что это «большие деньги», и выразил надежду, что город сможет самостоятельно добывать средства на развитие. Глава Подмосковья отметил, что также одним из важных пунктов развития города является создание новых рабочих мест. Их, по словам А.Воробьева, нужно не менее 50 тысяч. А.Воробьев подчеркнул, что особых замечаний к генеральному плану развития Балашихе нет, но, тем не менее, документ отправлен на доработку. «Мы дали срок для доработки генплана с учетом озвученных пожеланий - до 15 января», - подчеркнул врио губернатора Подмосковья *(Интерфакс, 2013, 9 сентября).*

Состояние первичного и вторичного рынка недвижимости

Вторичное жилье в Подмосковье подорожало с начала года на 3%

Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке жилья Московской области составила по итогам августа 88,19 тысячи рублей за квадратный метр, что на 3% превышает показатель на начало года. За месяц цена поднялась всего на 0,7%, говорится в отчете компании «Миэль». По данным экспертов, наибольший рост средней стоимости жилья с начала года зафиксирован в дальнем Подмосковье – на 4,9%, до 50,7 тысячи рублей за квадратный метр. ***В среднем Подмосковье рост цен составил 2,5%, до 72,2 тысячи рублей, в ближнем - 2,2%, до 98,9 тысячи рублей за «квадрат». Средняя удельная цена квадратного метра на вторичном рынке Новой Москвы в августе почти не изменилась и составила 104,3 тысячи рублей за квадратный метр***. Объем предложения в Подмосковье вырос в августе на 6%. В структуре предложения доля новых объектов, вышедших на продажу в августе, составила 14,6%. Как отмечают эксперты, активным спросом у покупателей пользуется качественное подмосковное жилье, которое и демонстрирует определенный ценовой прирост. «Несмотря на то, что в области, в отличие от Москвы, спросом пользуются различные форматы жилья, в том

числе и квартиры в пятиэтажных домах старого фонда, в августе 2013 года интерес покупателей сосредоточился на качественном жилье в городах ближнего Подмосковья», – прокомментировал управляющий директор «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» Роман Мурадян *(Инфокс, 2013, 9 сентября).*

Новые проекты

Фонд РЖС выделяет в Московской области участки под строительство объектов производства

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства на аукционе реализует в Подмосковье земельные участки общей площадью более 60 га для размещения на них объектов производства строительных материалов, сообщает 12 сентября пресс-служба министерства стройкомплекса и ЖКХ Московской области. «Впервые Фонд «РЖС» на таком большом открытом аукционе реализует участки для производства в Подмосковье. И мы приветствуем такое решение», - отметила в рамках круглого стола, посвященного освоению земельных участков, министр строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства региона Марина Оглоблина. По ее словам, ***правительство Московской области готово содействовать компаниям, инвестировавшим средства в строительство производственных объектов в Подмосковье***. В рамках круглого стола прошла презентация шести земельных участков, предназначенных для размещения объектов производства. Два из них, общей площадью 25,9 га, расположенные в деревне Высоково сельского поселения Лучинское Истринского района, предлагаются под размещение объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства. Аукцион по ним пройдет 20 сентября.

Еще три участка общей площадью 20,9 га, также расположенные в Истринском районе, предоставляются «под иное строительство». Они выставлены на аукцион, который состоится 26 сентября. Шестой участок, площадью 9,5 га, находится в Раменском, на ул. Красноармейская. Он будет выставлен на торги 30 сентября. Как отметил министр инвестиций и инноваций Московской области Глеб Бондаренко, ***чтобы привлечь инвесторов, регион предоставляет им существенные льготы по налогам на имущество и прибыль.*** «Участки для размещения объектов производства строительных материалов, которые реализует федеральный фонд, расположены в удачном месте: Истринский район вместе с Мытищинским, Ступинским, Чеховским, Раменским, Рузским и городским округом Домодедово отгружают почти 30% продукции всей промышленности Подмосковья. Новое производство в этом районе будет кстати. Подмосковье нуждается в современных строительных и отделочных материалах», - подчеркнул Г.Бондаренко. По информации М.Оглоблиной, областное правительство взаимодействует с фондом «РЖС» не первый год, на данный момент фонд реализует на территории Подмосковья девять проектов по жилищному строительству и в 2013 году планирует ввести в регионе 185 тыс. квадратных метров жилья *(Интерфакс, 2013, 12 сентября).*

Фонд РЖС выставит на торги шесть участков в Истринском районе Московской области под строительство

Фонд РЖС до конца сентября выставит на торги шесть участков в Истринском районе Московской области под строительство. Два участка общей площадью 25,9382 га предлагаются под возведение объектов, предназначенных для производства строи-

тельных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства. ***Аукцион пройдет 20 сентября 2013 года***. Еще три участка, которые будут представлены на аукционе 26 сентября 2013 года, также расположенные в Истринском районе, в с/пос. Лучинское. Их общая площадь - 20,9 га. Участки предоставляются под иное строительство. Шестой участок, площадью 9,5 га, находится в подмосковном городе Раменское на ул. Красноармейская. Он будет выставлен на торги 30 сентября 2013 года *(БН.ру, 2013, 12 сентября).*

Детский лагерь под Бородино станет самым крупным в Подмосковье

Круглогодичный детский лагерь «Страна детей» около деревни Бородино станет самым крупным в Подмосковье, он сможет принимать около 30 тысяч детей в год; кроме того, лагерь может стать самым крупным социально-ориентированным частным проектом в стране, сообщили в пресс-службе заместителя председателя правительства Московской области Германа Елянюшкина. Ранее в справочно-информационном материале к областной госпрограмме о социальной защите сообщалось, что ***оздоровительный комплекс для детей появится в Можайском районе около деревни Бородино в Подмосковье в 2014 году, он сможет принимать 25 тысяч детей в год***. «Уже в следующем году в Московской области будет реализован пилотный проект по строительству детского лагеря «Страна детей» в Бородино, который станет самым крупным местом отдыха подрастающего поколения в Подмосковье. Проект осуществляется под патронажем <…> Андрея Воробьева (избранный губернатор Подмосковья) и станет флагманским в процессе создания системы детского отдыха и туризма не только в области, но и в России.

А также самым крупным социально-ориентированным частным проектом в стране», — говорится в сообщении. Как добавляется в материале, ***площадь лагеря составит более 80 тысяч квадратных метров. Он сможет принимать 1,26 тысячи детей за одну смену и более 30 тысяч детей от 9 до 15 лет в год, в том числе в нем будут условия для размещения 140 детей с ограниченными физическими возможностями***. В лагере будет восемь творческих фабрик: спортивная, танцевальная, музыкальная и прочие, а также аквапарк, столовая, спортивные и хозяйственные сооружения. Для лагеря специально разработаны творческие и образовательные программы с применением инновационных форм и технологий работы с детьми. Правительство Московской области также будет активно принимать участие в создании обучающих программ и подготовит специальную тематическую смену для юных жителей Подмосковья, заключается в сообщении *(РИА Новости, 2013, 13 сентября).*

Социальные риски, программа переселения

198 переселенцев из аварийных домов подмосковных Люберец получили ключи от новых квартир

«Жители четырех аварийных домов, 198 человек, получили ключи от новых квартир. Микрорайон был застроен в 1940-50-е годы хозяйственным методом. Все, кто раньше проживал в коммунальных квартирах, получает в новом доме отдельные благоустроенные квартиры», - говорится в сообщении, распространенном пресс-службой комитета Московской области по долевому жилищному строительству, ветхому и аварийному жилью. «Переселение будет носить веерный характер***. Построен стартовый***

дом. Из четырех домов рядом люди переселятся, их дома будут сноситься. На их месте возникнет новый дом, переселятся следующие», - отметил глава Люберецкого района и города Люберцы Владимир Ружицкий *(Realto.ru, 2013, 9 сентября).*

ПРИЛОЖЕНИЯ

Интервью с главой Агентства финансирования жилищного строительства Андреем Шелковым

- Андрей Николаевич, доступность жилья по-прежнему проблема. Ипотечные кредиты дороги, это - многолетняя кабала даже для людей с высокими доходами. Сейчас правительство в очередной раз пытается запустить проект по строительству более дешевого жилья для тех, кто не в состоянии купить его по текущим ценам. Но разве это реально? Каким образом можно «заставить» бизнес строить и продавать жилье на 20 процентов дешевле?

- Конечно, рынок есть рынок. Но влиять на него все-таки можно. Правительство России в ноябре прошлого года утвердило приоритетный проект, который предполагает ввод жилья в размере 5 млн кв. м в течение ближайших пяти лет, что в итоге составит 25 млн кв. м. Приоритетный проект , который в обиходе называется 5х5. Он подразумевает строительство жилья экономкласса, и упор сделан именно на доступность его приобретения. За 5 лет предстоит построить 25 млн. квадратных метров жилья. Если пересчитать на число «среднестатистических» квартир - жилищные условия могут улучшить порядка 460 тысяч семей. Так что проект масштабный. Что касается рыночных методов, действовать предполагается так: застройщики принимают на себя обязательства продать не менее половины строящегося объема жилья в рамках этого проекта по цене на 20 процентов ниже текущих сложившихся рыночных цен. И еще одно ограничение: в любом случае цена реализации жилья, построенного в рамках этого проекта, не может превышать 30 тыс. рублей за метр.

- Как этого добиться, если программа не предполагает каких-то бюджетных дотаций, субсидий?

- Понятно, что идя на такие условия, застройщик, естественно, должен что-то получить взамен. Можно использовать несколько механизмов. Первый - бесплатное предоставление земельных участков. Правда, в один день, к сожалению, перейти к такому способу не получится. Вы знаете, сейчас участки под новостройки могут приобретаться, по сути, исключительно через аукционы. Поэтому, чтобы задействовать этот способ, нужно внести изменения в закон. Такой законопроект подготовлен и сейчас находится на рассмотрении в Министерстве регионального развития Российской Федерации. Вторая преференция, которая может заинтересовать застройщика принять участие в программе, - это помощь со стороны и региона, и со стороны профильных министерств в обеспечении этих новостроек инженерной инфраструктурой. Замечу, что приоритетный проект Госпрограммы гибкий. Проекты рассматриваются индивидуально, потому что у регионов разные возможности. Кто-то, например, включает часть затрат на инфраструктуру в инвестиционные программы энергетических компаний, наших естественных монополий. Кто-то планирует строительство в рамках бюджета. Поэтому все проекты рассматриваются и в минрегионе, и в минэнерго.

- Допустим, жилье построено, его выставляют на продажу. Как не устроить «свалку», как сделать, чтобы дешевые квартиры «достались» именно тем, кому они предназначены, а не тем, кто, скажем, ближе к областной администрации или застройщику?

- Это третий момент, третий «интерес» для застройщика. Ему, по сути, обеспечивается гарантированный сбыт жилья за счет формирования списков граждан, которые бу-

дут его приобретать. Задача, в том числе и для нас, заключается в том, чтобы запустить этот механизм формирования списков еще до начала процесса строительства. Наконец, дополнительный плюс - это инструменты, которые предлагает АФЖС по этой программе. Это прямые гарантии выкупа нереализованного жилья в случае наступления форс-мажора. Для застройщика это облегчает привлечение более дешевых кредитных средств у банков, на более выгодных для строителей условиях, потому что банк не «закладывается» на риск того, что часть жилья не будет продана.

- А что вы можете сказать о качестве домов, которые по этой программе строятся, о площади квартир?

-: Проекты разные. Даже в рамках уже действующей программы «Стимул» есть действительно новостройки с квартирами меньшей площади. Но с точки зрения качества жилья все проекты, перед тем как они официально включаются в программу, проходят экспертизу на Координационном совете, который сформирован Госстроем специально для этих целей. В этот совет входят руководители всех институтов развития, фонда жилищно-коммунального хозяйства и содействия развитию жилищного строительства, и независимые эксперты.

- То есть вы хотите сказать, что «дешевую рыбку - поганую юшку» совет не пропустит?

- Могу сказать, что отбор жесткий. На участие в программе заявлено 70 проектов из 20 регионов. Сейчас наше агентство проводит предварительный анализ и с точки зрения места расположения, и по ценовым параметрам, и по потребностям региона и граждан, по потенциальному спросу. В сентябре проекты пройдут координационный совет для включения в приоритетный проект Госпрограммы. На сегодняшний день одобрены три масштабные новостройки: в Перми, Омске и Ярославле. На Петербургском международном экономическом форуме по ним были подписаны многосторонние соглашения - со стороны субъекта непосредственно в лице губернатора, Госстроем, застройщиком и АФЖС. Строительство в Ярославле уже фактически началось - в октябре будет торжественно заложен первый камень.

- Эти 70 проектов - это многоэтажки, или есть и малоэтажное строительство?

-: В основном многоэтажные, потому что прежде всего рассматриваются крупные проекты - от 150 тысяч метров и больше. То есть это не точечная застройка. Это именно масштабные проекты. Два из трех проектов, о которых я сказал, по которым уже заключены соглашения, это вообще миллионники.

- Практический вопрос от будущих новоселов: как войти в программу?

- Проекты адресные: они предназначены для экономически активных, работающих людей, но с невысоким уровнем доходов. Речь идет о том, что за счет снижения конечной стоимости приобретаемого квадратного метра, по сути, для этих людей и становится возможным приобрести это жилье. С использованием той же ипотеки, к примеру. Но за счет более низкой стоимости сумма кредита будет меньше. Сейчас в тех городах, которые уже вошли в Госпрограмму, мы проводим оценку того требуемого уровня доходов людей, которые смогут принять в ней участие. То есть основным критерием для участия в программе будет определенный уровень дохода домохозяйства. Но «нужный» доход можно «нарисовать», занизить. Люди часто имеют свой неплохой бизнес, но при этом числятся «безработными». Согласитесь, несоответствие «официального» уровня доходов фактическому в нашей стране - обычное явление.

- Еще один скользкий момент - возможная спекуляция купленным жильем?

- Вы правы, в этой части возникает много вопросов. Действительно, к сожалению, у нас имеют место «черные» доходы у людей при маленькой официальной зарплате. Есть

и проблема возможного спекулятивного спроса, когда в программу захотят войти люди, не нуждающиеся в жилье, но желающие его приобрести дешевле и заработать на перепродаже. Все эти проблемы мы видим, мы смотрим, как можно эти риски минимизировать. Но, согласитесь, если сначала заняться задачей гарантированно «снять» все эти потенциально возможные проблемы, а только потом начать что-то делать, то мы потеряем уйму времени. Вряд ли это правильно. Но, повторю, мы понимаем, что такие риски существуют, и ищем способы их уменьшения.

- Какие-то способы защиты есть?

- Обсуждается несколько вариантов. В том числе, возможно, законодательная, через налоговое регулирование. Это один из вариантов, который в настоящий момент обсуждается. По сути, сделать невыгодной эту спекуляцию.

- И все-таки: кто конкретно будет формировать списки? Куда нести заявление?

- В Ярославле формирование этого списка начнется буквально на днях. Однозначно это будет идти с участием администрации субъекта. Кроме того, в каждом регионе есть региональные операторы, структуры, аналогичные Агентству по ипотечному жилищному кредитованию. Региональные операторы - это наши партнеры, и мы планируем, что они будут уполномочены региональной администрацией формировать очередь *(Российская газета, 2013, 11 сентября).*

Интервью с и.о. заместителя мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Маратом Шакирзяновичем

-Марат Шакирзянович, едва вступив в должность, вы сразу же поставили перед московскими строителями задачу улучшить серии панельных домов. Почему, на ваш взгляд, в нашей стране сложилось негативное отношение к индустриальному домостроению?

-Негативное отношение граждан к индустриальному домостроению сложилось исторически. Массовое строительство панельных пятиэтажных жилых домов началось еще в 60-х годах прошлого века. За счет ограниченного количества номенклатуры изделий панельного домостроения, их простоты и большой повторяемости дом собирался очень быстро, и стоимость его была невысока. Но при этом квартиры получались малогабаритные, их площадь значительно уступала квартирам в кирпичных или монолитных домах. И все построенные спальные районы были похожи друг на друга. Сегодня панельное домостроение меняется к лучшему — производители находятся в постоянном поиске новых эффективных решений, чтобы жилые дома были интересны в первую очередь гражданам, вносили разнообразие в кварталы жилищной застройки и отличались неповторимым стилем. Панельные дома, строящиеся сегодня, — это технологически совершенно иные здания, отвечающие всем современным требованиям по безопасности и энергоэффективности. Прежде всего изменился срок их эксплуатации, принципиально изменились конструкции домов и комфортность квартир. При этом технологии индустриального домостроения по-прежнему позволяют в небывало короткие сроки производить и монтировать конструкции огромного количества жилых домов, как говорится, с колес. Например, в «ДСК-1» ежедневно монтируется 83 квартиры, при этом на сборку одной комнаты требуется 18 минут. Так что индустриальное домо-

строение в нашей стране, наверное, единственный реальный путь решения жилищного вопроса, поскольку строить быстро, качественно и в больших объемах сегодня позволяют только индустриальные технологии.

-Но в Москве в пределах МКАД остается все меньше мест, подходящих для крупного жилищного строительства, где же строить?

-Основным потенциалом развития Москвы в «старых границах» являются территории бывших промышленных зон. Всего в Москве 209 промышленных зон, их общая площадь составляет 18,8 тыс. га. При этом реорганизация под иное функциональное назначение возможна на 4,3 тыс. га. Еще 7,8 тыс. га могут быть реорганизованы с сохранением производственной функции. Работа по промзонам ведется достаточно активно. Нами уже утверждено более сорока проектов планировок на территории существующих промзон. На месте реорганизуемых производственных и промышленных территорий Москвы правительство Москвы предлагает ориентироваться на соотношение 50 на 50 — половина недвижимости должна приходиться на жилую застройку, а половина — на рабочие места. Основная проблема при редевелопменте промзон — это наличие нескольких собственников. Де-юре, если у владельцев промзоны нет желания реконструировать свою площадку, город никак не может их заставить. Поэтому мы пытаемся заинтересовать. Всем, кто хочет заниматься у себя редевелопментом и при этом готов создавать рабочие места в бывших промзонах, мы даем разрешение на строительство, исходя из параметра максимум 25 тыс. кв. м на гектар.

-А как идет освоение новых территорий Москвы?

- Сегодня реализуется концепция полицентрического развития столицы — определены 12 точек экономического роста новой территории. Это позволит создать 1 млн новых рабочих мест для постоянно проживающих 1,5 млн горожан. Завершается разработка территориальных схем и практически сформирован транспортный каркас новых территорий — в программу строительства за счет средств городского бюджета заложены продление на территорию Новой Москвы существующих линий метро, строительство новой хордовой линии в поселок Коммунарка, реконструкция двух вылетных магистралей, развитие радиальных направлений железной дороги (Киевское и Курское). Предусмотрены формирование дополнительных поперечных дорожных связок между магистралями и дорога Внуково—Остафьево—Домодедово, соединяющая аэропорты. Выбор специализации точек роста определяет комплексная оценка этой территории, при которой учитываются исторически сложившиеся реалии. Так, Троицк — знаменитый российский наукоград. Естественно, он и будет развиваться как научный кластер. Но есть и вновь приобретаемые направления. Например, поселок Коммунарка. Сегодня около этого населенного пункта огромное поле. А будут и административный кластер, и медицинский, и образовательный, предполагающие создание порядка 150 тыс. рабочих мест. Киевский будет развиваться в основном как логистический кластер, так как в этом месте сосредоточены транспортные коммуникации. Румянцево, Мосрентген — это в основном места приложения труда, производство и т.д. Здесь ожидается создание до 172 тыс. рабочих мест. Реализация этих проектов уменьшит маятниковую миграцию — люди получат работу вблизи жилья, им не придется ежедневно перемещаться в Старую Москву и обратно.

-Каким должно быть оптимальное соотношение строительства жилья в Новой и Старой Москве?

-В Москве должно вводиться в год примерно 3—3,5 млн кв. м жилья, из которых 2 млн кв. м должно приходиться на столицу в старых границах, а оставшееся — на присоединенные территории *(Профиль, 2013, 10 сентября).*

Указатель упоминаемых предприятий и организаций

A
Amtel Properties 11
Amtel-Vredestein 11
C
CBRE 23
China Gezhouba Group Corporation 17
China Triumph Stils Mitsubishi Corporation 15
Colliers International 11
E
Est-a-Tet 27
F
FLS Smidth 15
K
KHD 15
Knight Frank 5
M
MosCityGroup 11
P
Polysius 15
PRO Estate 12, 22, 24
R
RAM Group 17
S
Sinoma 15
T
TPS Avia Holding 10
V
VSN REALTY 30
А
Абсолют 8, 28
Абсолют банк 8
АВГУР ЭСТЕЙТ 29
АИЖК 5, 7, 8
Б
Балтика 30
В
Возрождение 9
ВТБ 12, 21
Выбор-Недвижимость 18
Г
Галс-Девелопмент 22, 23
ГК ПИК 12, 28
Главмосстрой 19
Группа «Бин» 12
Д
Дон-Строй Инвест 21
ДСК-1 38
Е
ЕБРР 11
Евроцемент груп 15
Ж
Жигулевские стройматериалы 15
И
Интарсия 9
Интеррос 10
К
Кавказцемент 16
М
Масштаб 29
Метриум Групп 7, 28
Миэль 23, 28, 32
МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости 7, 33
Н
НАСИ 15
Нафта Москва 11
Номос-банк 7
П
Пионер 12
Промсвязьбанк 7
С
Сбербанк 11
СУ-155 12, 13
Т
Темп 9
Терра Аури 19
Территория 24, 25
ТПС Недвижимость 10
Трансинжстрой 12
У
УК «Финам Менеджмент» 7
Управление гражданского строительства 19
Ф
ФЦСР 25, 26