

## Премированный квартал

Инвестиционно-строительная компания «Квартал» стала лауреатом российской общенациональной премии «Российские создатели» в номинации «Строительный комплекс и жилищно-коммунальное хозяйство». Эта специальная награда вручается лучшим представителям строительного комплекса и ЖКХ и является свидетельством высших достижений в профессиональной деятельности, значительного вклада номинантов в социальную сферу России.

За 11 лет работы на московском рынке недвижимости компания «Квартал» построила около 350 тыс. кв. м новой площади, снесла почти 40 тыс. кв. м ветхого жилого фонда и осуществила большую часть реконструкции кварталов 32—33-го района «Проспект Вернадского». Продолжая комплексную застройку и обустройство района, компания в 2006 году планирует приступить к реализации второго этапа реконструкции жилых кварталов 32-33, рассчитанного до 2010 года, строительству домов переменной этажности, относящихся к категории дорогой элитной недвижимости.

## Квартиры «ДОН-Строя» теперь продаются в кредит

Компания, продающая элитное жилье, объявила о возможности приобретения ее квартир по программе ипотечного кредитования. На сегодняшний день клиенты компании покупают по ипотечной схеме около 10% квартир, причем если раньше за ипотекой обращались в основном покупатели жилья в домах бизнес-класса, то теперь она пользуется все большим спросом у покупателей квартир категорий «премиум» и «делюкс».

Схему работы с клиентами в компании «ДОН-Строй» можно с уверенностью назвать принципом одного окна. Причем приобрести квартиру в кредит можно всего за две недели. Ставка по кредиту — одна из самых низких в Москве: от 11% годовых в валюте. Кредит предоставляется сроком на 15 лет, но может быть погашен досрочно.

## В Санкт-Петербурге увидят «Радугу»

В самое ближайшее время северная столица получит свой первый современный торговый центр. 22 марта был заложен первый камень в фундамент будущего ТЦ «Радуга», который в комплексе с объектами спортивного и культурного назначения будет расположен в Московском районе Санкт-Петербурга. Строительство ведется на площади 24,3 га, площадь застройки — 75 тыс. кв. м. Инвестиции в ТЦ «Радуга» оцениваются в 120 млн евро.

Девелопером проекта выступает французская компания VINCI Construction Grands Projets, а SССК Engineering — генеральным проектировщиком. По информации консультанта «Радуги» британской компании Astera Group, якорными операторами торгового центра станут входящая в группу Metro сеть супермаркетов Real, а также OBI.

## «Сити — XXI век» и Абсолютбанк заключили генеральное соглашение о долгосрочном сотрудничестве

Инвестиционно-строительная компания «Сити — XXI век» присоединилась к ипотечной программе Абсолютбанка. Клиенты компании могут воспользоваться его услугами в приобретении жилья как на первичном, так и на вторичном рынке.

Клиенты «Сити — XXI век» с помощью ипотечной программы Абсолютбанка могут приобрести квартиры в новостройках компании Москвы и Подмосковья. Партнерами «Сити — XXI век» по ипотечному кредитованию также являются Городской ипотечный банк, Сбербанк РФ, Национальная ипотечная компания (Национальный резервный банк), КБ «Система», Внешторгбанк, Райффайзенбанк, Газпромбанк и другие банки. В сотрудничестве с кредитными институтами «Сити — XXI век» ведет постоянный поиск новых решений по разработке уникальных целевых ипотечных программ, предназначенных для проектов компании.

В комплекс услуг компании по ипотечному кредитованию входят предоставление информации о существующих условиях кредитования в различных банках, помощь в выборе оптимальной программы, сбор документов для получения ипотечного кредита, подбор вариантов жилья, оформление сделки вплоть до получения клиентом на руки всей необходимой документации.

## Новое качество страхования

Компания «Новое качество» заключила со страховой группой «Уралсиб» договор о страховании гражданской ответственности при осуществлении ризлаторской деятельности на 10 млн долл. Согласно этому договору, страховая группа «Уралсиб» принимает на себя обязательство возместить третьим лицам ущерб, причиненный компанией «Новое качество» при совершении ошибки, небрежности или упущения при осуществлении ризлаторской деятельности. Стремясь полностью обезопасить клиентов компании и предоставить им максимальные гарантии при обращении в «Новое качество», агентство существенно увеличило общую страховую сумму (так называемый лимит ответственности страховщика).

## ИЗ промышленно-торгового — в Банк жилищного финансирования

Объединенный промышленно-торговый банк (ОПТБанк) официально сменил название на «Банк жилищного финансирования». 17 февраля банку была выдана генеральная лицензия Банка России с новым названием банка — ЗАО «Банк жилищного финансирования». Приоритетным направлением развития банка является ипотечное кредитование. Банк предлагает собственную ипотечную программу «Улучшение жилищных условий», программу по стандарту АИЖК и ипотечную программу «Дельта-Кредит». Банк жилищного финансирования с настоящего времени выдал ипотечных кредитов на сумму около 10 млн долл. В планах — увеличение портфеля ипотечных кредитов в ближайшие 3—5 лет до 100 млн долларов.

## СУ-155 получила международный паспорт

Госстандарт России выдал 15 марта 2005 года Международный сертификат качества Группе компаний СУ-155. Сертификат удостоверяет, что менеджмент СУ-155 соответствует требованиям ГОСТа в системе «Интеркачество» применительно к функциям: генерального подрядчика, заказчика-застройщика и инвестора в строительстве; строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности высшей категории; строительство инженерных сетей и сооружений I и II пр.

Согласно постановлению правительства Москвы такой сертификат должна теперь иметь каждая компания, решившая принять участие в тендере на строительство объектов в городе Москве. Документ признается не только в России, но и в странах Запада, где он тоже необходим для получения права участвовать в тендере на строительство.

Как говорится в пресс-релизе СУ-155, сертификат не только подтверждает высокую профессиональную состоятельность компании, но и накладывает на нее обязательство и впредь работать на высоком уровне, соответствовать международным стандартам профессиональной отрасли компании.

## «Дружба» приглашает жить на Можайку

На Можайском шоссе, 6 Агентство недвижимости «Дружба» приступило к строительству 23-этажного монолитно-кирпичного дома категории бизнес-класса. Это здание расположено в глубине парковой зоны в отдалении от шоссе, в 7 минутах ходьбы от метро «Кунцевская». 1, 2 и 3-комнатные квартиры оборудованы современными стеклопакетами, системой отопления с терморегуляторами. Площадь

квартир: 1-комнатные — от 59 кв.м., 2-комнатные — 90-100 кв.м., 3-комнатные — 103-131 кв.м. Свободная планировка позволяет моделировать квартиру по собственному вкусу.

Сейчас идет строительство 2-уровневого подземного паркинга. На сегодняшний день стоимость квартир составляет от 1600 до 2100 долл. за кв.м.  
Тел. 933-50-50

# Золотой квадрат



Окончание. Начало на стр. 1

## Рай для инвесторов

Спрос на землю на Рублевском и Новорижском направлениях отмечается не только у потребителей, но и у инвесторов: банков, девелоперов, паевых инвестиционных фондов. «Сегодня рынок загородной недвижимости остается сильно дифференцированным, — отмечает Андрей Мажаков, — проекты, которые имеют стопроцентную доходность на вложенные средства, соседствуют с проектами, которые не принесли инвесторам вообще никакой прибыли. При этом любой инвестор не возьмется за проект, если не будет закладывать как минимум 50% прибыли. Поэтому самым популярным сегодня является вложение в строительство коттеджных поселков».

Все реже покупатели интересуются загородными домами «на стадии котлована», как это было раньше. «Среди покупателей дорогой (свыше 300 тыс. долл.) загородной недвижимости растет интерес к готовым объектам. По данным обращений клиентов в компанию «Новый город», в январе—марте покупатели было около 70%. По сравнению с прошлой зимой их число выросло на треть», — уточняет Максим Токарев, руководитель филиала «На Красных воротах» компании «Новый город». Все больше людей понимают, что при покупке на стадии строительства невозможно предугадать, когда коттедж будет готов. «Затягивание с реализацией инвестиционного проекта на три года и более для нашего рынка вполне в порядке вещей, и состоятельные покупатели не желают ждать так долго», — добавляет он. Соответственно инвесторы сегодня чаще всего приступают к реализации уже готовых домов, что снижает общую доходность проекта.

Вообще для того, чтобы проект стал высокодоходным, он должен четко ориентироваться на требования рынка. Потребительские качества предложения уже не первый год стоят на первом месте для определения успешности проекта. Таких параметров насчитывается очень много, основными являются месторасположение, архитектурный проект, транспортная доступность и удобный подъезд, единый социальный статус соседей, доступность объектов инфраструктуры.

## Дороже и качественнее

Через пять-десять лет рынок загородной недвижимости на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях претерпит существенные изменения. «Прямые последствия этих процессов видны уже сейчас: значительный спрос на объекты инфраструктуры и большие объемы ее строительства; обострение внимания покупателей к транспортной доступности загородного жилья; снижение требований к чисто природным факторам (наличие леса, воды), появление спроса на дорогие дачи, особенно вблизи больших лесных массивов и водоемов», — уверен глава «Терра-недвижимости» Андрей Мажаков. Кроме того, строительство инфраструктуры станет мощным фактором развития всего рынка пригородного жилья. «В настоящее время существует большое количество потенциальных клиентов, которые воздерживаются от покупки пригородного жилья исключительно по причине отсутствия инфраструктуры. Как только необходимая инфраструктура появится, эти клиенты начнут активно приходить на рынок», — поясняет Мажаков.

В этом году цены на загородную недвижимость будут расти пропорционально стоимости — чем дороже недвижимость, тем больше будет ее рост. По мнению большинства профессионалов, работающих в сфере загородной недвижимости, самым перспективным инвестированием будет по-прежнему строительство коттеджей стоимостью от 1,5 млн долл., хотя активно будут развиваться все остальные сегменты, включая таунхаусы.

# С 1 апреля новостройки подорожают — и это не шутка

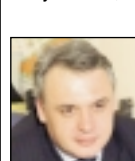
Окончание. Начало на стр. 1



**Екатерина НЕПОЧАТОВА, заместитель генерального директора — директор департамента инвестиционных программ группы компаний СУ-155:**

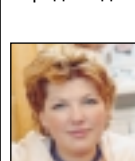
— Некоторые положения закона об участии в долевом строительстве могут негативно повлиять на развитие рынка жилья, на его доступность. Например, законодатель предусмотрел такую форму залоговых отношений, при которой банки, если они дают кредит застройщику под залог будущего объекта строительства, несут солидарную с ним ответственность перед гражданами. На первый взгляд это хорошо, но как при этом быть с банковскими рисками? Они растут, следовательно, банки будут увеличивать проценты по кредиту. Другого пути у рискованного финансового кредитора нет, потому что на сам год стройки влиять не может. В конечном итоге это скажется на конечной цене продукта.

С другой стороны, закон предусматривает абсолютную прозрачность каждого застройщика, который привлекает граждан. Застройщик должен предоставить всю необходимую в таких случаях информацию о себе. Это, безусловно, положительный факт.



**Алексей ДОБАШИН, генеральный директор строительного концерна «Крост»:**

— Несомненно, сроки подготовки документации от идеи до выхода на площадку увеличатся на 20% — в связи с этим справедливо ожидать и увеличения сроков строительства. Однако я уверен, что это не отразится на ценах — застройщик вряд ли станет их поднимать. Рынок насыщен, поэтому определенное возрастание себестоимости строительства не приведет к автоматическому повышению цен. Мною больше приветствуется другое очевидное последствие закона о долевом строительстве — более жесткая стандартизация характеристик здания от стадии проекта до собственно строительства. Это значительно облегчит жизнь жителям окрестных домов, так как если прежде на месте 8-этажного здания могло почему-то вырасти 12-этажное, впрямь подобные вещи допускаться не будут.



**Ирина ЖАРОВА-РАЙТ, управляющий партнер российского филиала швейцарской компании Nordblom Group:**

— Закон неоднозначный, он имеет как плюсы, так и минусы. Если говорить о покупателях (клиентах), то, с одной стороны, они стали более защищенными. С другой — нет никаких сомнений, что после вступления закона в силу начнут расти цены на новостройки, поскольку застройщики оказались в сложных условиях. Например, застройщик теперь может привлечь денежные средства будущих жильцов только после получения целого ряда документов, а раньше клиент начинал вкладывать деньги в будущее жилье еще на этапе проектирования. Повлияет на цену и тот факт, что в течение пяти лет после сдачи дома может поступить претензия по поводу качества строительных работ от владельца квартиры. Логично предположить, что застройщик заложит в цену и такие риски тоже.

Правда, для ризлаторских компаний есть выгода от принятия закона. Агентствам станет проще работать с клиентами, поскольку будут установлены определенные сроки строительства и есть перечень обязательных документов. Мне кажется, что закон пока сырой, над ним еще надо работать, действенным и полезным он может стать только с годами, когда отшлифуется.



**Даниил СЕЛЕДЧИК, директор юридического департамента управляющей компании «Эталон-ЛенспецСМУ»:**

— Закон слаб в юридическом смысле. Его единственный плюс — законодательное признание договоров долевого участия. Что же касается всего остального, то закон, нацеленный на создание рынка доступного жилья, реально способствует его удорожанию минимум на 3—5%. Поскольку под действие закона не попадают схемы с неденежными расчетами за приобретенное жилье, то можно ожидать массового внедрения «серых» схем, когда по документам будет проводиться оплата по бартеру. Что, кстати, существенно повысит риски дольщиков.

Между тем сейчас они вполне доверяют застройщикам: число тех, кто страхует свои риски при заключении договоров долевого участия, не превышает 1%. Само по себе раскрытие проектной декларации добросовестному застройщику никакого труда не составит.



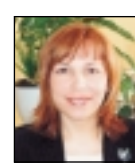
**Сергей ПОЛОНСКИЙ, гендиректор строительной компании Mirax Group:**

— Я считаю, что этот закон не защищает интересы ни строителей, ни дольщиков. Закон только ухудшит ситуацию, особенно в случае падения рынка. Покупатели квартир с инвестиционной целью заберут деньги и сорвут строительство дома.

Нормальная организация не сможет нормально построить дом, теперь единственная возможность сделать это — взять кредит в банке на всю сумму, необходимую для строительства, получить разрешение построить и только потом продавать. Это приведет к росту конечной цены минимум на 40%.

Закон этот безусловно нужен, он уменьшит количество недобросовестных застройщиков, но закон был слишком быстро принят, он пока сырой. Для крупных компаний этот закон выгоден, так как количество компаний на рынке сократится, снизится конкуренция. Хорошо, что государство наконец встало на защиту дольщиков.

Мне кажется, что закон пролоббирован банками — в их интересах сделать так, чтобы частные лица не могли вкладываться в строительство, чтобы компании брали у них кредиты.



**Оксана КААРМА, заместитель директора управления новостроек по продажам и инвестициям компании «Мизель-Недвижимость»:**

— Новый закон о долевом участии в строительстве безусловно призван защитить покупателей квартир в домах-новостройках. Но с другой стороны, с введением его в действие скорее всего цены на эти квартиры возрастут. Дело в том, что нормативы, содержащиеся в этом законе, будут усложнять процедуру оформления документов на объект. Например, появилось понятие «проектная декларация», установлен порядок ее создания, регистрации и опубликования. Новый закон четко определяет, в каком виде можно привлекать деньги частных граждан, которые вкладывают в строительство с потребительской целью, какие документы должен иметь на руках застройщик. Так, должно быть получено разрешение на строительство, опубликована проектная декларация, должна быть пройдена государственная регистрация права собственности или аренда земельного участка.

Такие процедуры приведут к затягиванию сроков строительства, часть

строек скорее всего будет заморожена. По подсчетам экспертов, реализация квартир на 50—60% объектов будет приостановлена. В результате жилья на рынке будет меньше, в то время как спрос останется на прежнем высоком уровне. А значит, цены начнут расти.

Конечно, застройщики могут попытаться работать без применения этого закона, то есть прекратить реализацию квартир физическим лицам в строящемся доме. В этом случае придется привлечь банковские средства, заключать инвестиционные договоры. А уже после завершения строительства продавать уже сданное в эксплуатацию жилье клиентам. Но и такой подход скажется на стоимости квартир, поскольку все привлеченные средства предполагают выплату процентов за их использование. К примеру, ставка банков составляет не менее 15% годовых, к этой сумме следует прибавить платежи за обслуживание кредита.

В результате в любом случае в начале апреля, после вступления в силу нового закона, стоит ожидать подорожания квартир в строящихся домах на 15—20%.

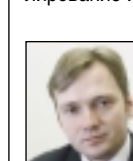


**Артем ЭИРАМДЖАН, председатель правления «ПИК-Холдинг»:**

— Я считаю, что регулирование отношений между строительными компаниями и участниками долевого строительства, а также установление гарантий защиты прав и законных интересов приобретателей жилья в новостройках необходимо. Но в то же время обсуждаемый закон в том виде, в котором он существует сейчас, является, на мой взгляд, сырым и непрозрачным документом, который может оказать негативное влияние на рынок недвижимости, в первую очередь потому, что вызовет неизбежный и значительный рост цен за счет сокращения предложения на рынке. Кроме того, себестоимость метра будет больше за счет обязательного страхования финансовых рисков и расходов на обслуживание кредита.

Кроме того, закон нарочито защищающий участников долевого строительства от риска недобросовестных застройщиков, подвергает своим «подзащитным» риску недобросовестных участников долевого строительства, вероятность которого по порядку выше риска недобросовестного застройщика.

Однако данный закон имеет и положительные стороны, полагаю, очевидные всем. В целом сейчас предпринята попытка упорядочить процесс инвестирования строительства, и мы выступаем за сбалансированное регулирование и разумность административных требований.



**Петр ХОДАКОВСКИЙ, заместитель генерального директора по развитию агентства недвижимости «Дружба»:**

— Пока рано говорить о том, что этот закон ляжет на «подготовленную почву». Среда, в которой он мог бы быть актуален, еще не созрела, и это может повлечь за собой определенные трудности у строительных компаний — так как весь комплекс процедур, связанных со строительством дома, теперь ощутимо усложнился. Не исключено, что результат отразится и на конечном продукте строительства — стоимости квадратного метра. Я допускаю, что застройщики поднимут цены на квартиры, но спрогнозировать точный процент пока трудно, тем более что дискуссии вокруг данного закона могут привести к тому, что введение его в действие будет на какое-то время отложено.