

ДОМ коммерческая недвижимость

Консультант на доверии

аренда

В Москве наряду с огромным количеством рекламных объявлений, предлагающих в аренду площади в новых и реконструированных бизнес-центрах, наблюдается дефицит офисных помещений. Неспособность потенциальных арендаторов самостоятельно найти нужное помещение должны компенсировать специалисты по офисному консалтингу. Однако пока такие услуги в Москве предлагает считаное число компаний, да и то их объективность в подборе помещения вызывает сомнение, поскольку они же занимаются и сдачей помещений в аренду.

Консалтинг в области коммерческой недвижимости имеет две составляющие: консалтинг для инвесторов и девелоперов по комплексной реализации проекта и консалтинг для арендаторов или покупателей по выбору офиса. Причем консультируют одни и те же люди.

Услуги в этой области предоставляют как консалтинговые, так и риэлтерские компании. И, разумеется, жестко

конкурируют друг с другом. «Консалтинговая компания отличается от риэлтерской фирмы только тем, что у нее риэлтерские услуги составляют лишь процент от общего объема услуг,— говорит Илья Шершнев, директор по развитию компании Swiss Realty.— Все остальное — консалтинг, оценка, управление недвижимостью и другие услуги. Поэтому они называют себя кон-

сультантами, так же как PWC, Deloitte или Ernst&Young. «Рынок консультационных услуг в области офисных помещений практически полностью контролируется пятью-шестью компаниями,— рассказывает Илья Шершнев.— Если говорить о брокерских услугах, то ситуация во многом похожа. Только наша компания, по внутренним оценкам, занимает около 15% рынка».



Сергей Рябокобылко, исполнительный директор компании Stiles&Riabokobylko, считает, что главная задача консультанта — заставить клиента поверить ему

ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

По словам Олега Мышкина, директора отдела офисной недвижимости и инвестиций компании Colliers International, рынок коммерческой недвижимости повзрослел, и сейчас

девелопер приходит к консультанту, как правило, на самом раннем этапе реализации проекта. Сотрудничество начинается с поиска и выбора участка, понимания соответствия его цены качеству, оценки его с точки зрения максимального получения прибыли. Следующим этапом сотрудничества с инвестором или девелопером является разработка архитектурной концепции будущего объекта. Для этого консультант осуществляет подбор архитектурной компании, которая будет вести проект. Уже на этапе строительства, как правило, заключаются предварительные договоры аренды. На этом же этапе с участием консультанта происходит разработка маркетинговой концепции и ценовой политики.

Главный вопрос для человека, который строит свой бизнес,— что он получит за свои деньги. В офисном консалтинге ответы на оба эти вопроса вполне ясны. Идея работы консультанта не в том, чтобы по-

лучить деньги за информацию, а в том, чтобы предоставить услугу, которая приносит прибыль. На этом рынке информация сама по себе не ценна — риэлтерские компании даже выпускают карты имеющихся в наличии офисов, торговых помещений, складов.

Сергей Рябокобылко, исполнительный директор компании Stiles & Riabokobylko, считает, что их бизнес «ориентирован на строительство долгосрочных отношений и эти отношения невозможны без доверия». «С компанией McDonald's уже восемь лет мы работаем, а если бы мы вели себя некорректно, то они бы нашли другого консультанта, ведь у нас нет договора, просто они приходят к нам со своими задачами, и мы их решаем»,— говорит господин Рябокобылко. Если арендатор не верит консультанту, то лучше ему искать офис самостоятельно — это подтверждает и господин Рябокобылко.

МАЙЯ БОГДАНОВА

прямая речь

Риэлтеры плохое посоветуют?

Игорь Провкин, зампред комитета Совета федерации по финрынкам и денежному обращению: — Я знаю много случаев, когда риэлтеры наносили ущерб клиенту, лишь бы заработать. При чем делали это, не заботясь ни о форме, ни об имидже компании.

Андрей Бунин, президент Союза предпринимателей и арендаторов России: — Я с такими не сталкивался, а знакомые недавно попали. Они искали квартиру с видом из окна и в тихом районе. Въехали, а через некоторое время под окнами началась грандиозная стройка. Риэлтеры обязаны были это знать.

Борис Моисеев, артист: — Думаю, сейчас уже нет. А в начале 90-х годов у меня была ситуация, когда я уже деньги внес, но, приехав на следующий день, встретил там других хозяев, которые ничего о про-

даже «якобы» не знали. Сейчас такого криминала уже нет.

Елена Андреева, президент холдинга охранных предприятий «Бастион»: — А почему нет? Я заметила закономерность: чем выше прибыльность бизнеса, тем меньше надо ждать от него порядочности. А тут прибыль в 40% годовых.

Валерий Язев, председатель комитета Госдумы по энергетике, транспорту и связи: — Легко. Избавиться от плохого жилья риэлтерам тоже хочется подороже! С риэлтерами даже в разговорах надо быть настороже.

Андрей Коркунов, председатель совета директоров Одицовской кондитерской фабрики: — Конечно, любой бизнес заинтересован в зарабатывании денег. Поэтому они всегда лукавят, и все у них хорошее.

Ипотечные программы московских банков и агентств (по состоянию на конец февраля 2004 года)* (Окончание. Начало на стр. 25)

Банк	Программа	Валюта кредита	Ограничения суммы кредита	Срок кредитования	Процентная ставка по кредиту	Первоначальный взнос (в % от стоимости квартиры (инвестиционного договора))	Дополнительные выплаты (без учета страховых, регистрационных и оплат услуг риэлтера)	Условия досрочного погашения кредита	Форма предоставления дохода	Дополнительные условия
Raiffeisenbank	Приобретение квартир или готовых коттеджей в Москве и Подмосковье	Долл.	От 20 тыс. (30 тыс. для коттеджей) до 400 тыс.	До 15 лет	Для заемщиков, подтверждающих доходы 2 НДФЛ, при кредите на 10 лет — 11% фиксированная или 10% плавающая (в течение первого года погашения ставка устанавливается в размере 10%, затем она пересматривается ежегодно на базе LIBOR+6%, имеется возможность перейти на фиксированную в размере 14%); для заемщиков, подтверждающих доход в свободной форме, при кредите на 10 лет — 12% фиксированная или 11% плавающая (в течение первого года погашения ставка устанавливается в размере 11%, затем она пересматривается ежегодно на базе LIBOR+9%, имеется возможность перейти на фиксированную в размере 14%); для заемщиков, подтверждающих доходы 2 НДФЛ, при кредите на 15 лет — 13% фиксированная или 10% плавающая (в течение первого года погашения ставка устанавливается в размере 10%, затем она пересматривается ежегодно на базе LIBOR+8%, имеется возможность перейти на фиксированную в размере 14%); для заемщиков, подтверждающих доход в свободной форме, при кредите на 15 лет — 14% фиксированная или 11% плавающая (в течение первого года погашения ставка устанавливается в размере 11%, затем она пересматривается ежегодно на базе LIBOR+9%, имеется возможность перейти на фиксированную в размере 14%)	От 30%	Комиссия банка 1% от суммы кредита, но не менее \$350 и не более \$1500 (для сотрудников корпоративных клиентов банка — не более \$500), 35 — комиссия за снятие наличных средств, \$300 — комиссия за изменения ставки с плавающей на фиксированную	От 3 до 6 мес. штраф в 2% от суммы досрочного платежа, далее без ограничений	2 НДФЛ	Супруг заемщика выступает солидарным заемщиком, земля под коттеджем сразу переходит в залог банку, Подмосковье — до 50 км от МКАД
Raiffeisenbank	Приобретение жилья на первичном рынке	Долл.	20–400 тыс.	До 15 лет	Если компания-застройщик одобрена банком (Первая ипотечная компания и «Капитал групп») — 14% до оформления квартиры в собственность, затем стандартные ставки (см. выше), если застройщик не одобрен банком — ставки стандартные, но обязательен залог квартиры, уже принадлежащей заемщику (кредит выдается на сумму не более 70% от ее оценочной стоимости)	См. выше	См. выше	См. выше	См. выше	
Сбербанк	Долгосрочные кредиты на строительство, приобретение или ремонт жилья	Руб., долл.	Без ограничений	До 15 лет	11% — в валюте, 18% — в рублях	От 30%	Нет	Без штрафов	Справка из бухгалтерии по форме банка	Обязательно поручительство третьих лиц, кредиты свыше \$25 тыс. предоставляются с обязательным оформлением залога имущества
Собинбанк	Приобретение квартир в Москве на вторичном рынке	Долл.	От \$5 тыс.	До 10 лет	14%	От 30%	Рассмотрение заявки 1000 руб., оценка и сопровождение сделки независимым риэлтером \$400–600	От 6 мес. без штрафов	В свободной форме	Ежемесячный доход заемщика превышает сумму выплат по кредиту плюс \$300
Уралсиб	Приобретение квартир на вторичном или первичном рынке	Руб., долл.	50–3000 тыс. руб. (или эквивалент в валюте)	До 10 лет	От 17% в руб., от 12% в валюте	От 30%	Комиссия банка — 0,5% от суммы кредита	От 3 мес. без штрафов	2 НДФЛ или на специальном бланке банка	
Фора-банк	«Фора-базовый»	Долл.	От 10 тыс.	10 лет	15%	От 30%	Сбор за рассмотрение кредитной заявки — 1000 руб., оценка квартиры — 3500 руб., плата за снятие наличных — 0,5% от суммы кредита, сбор за проведение кредитной сделки — 2520 руб. в Москве и 3780 руб. в Подмосковье	От 6 мес. без штрафа	В произвольной форме	
Фора-банк	«Фора-супер»	Долл.	От 10 тыс.	До 10 лет	12%	От 30%	См. выше	От 6 мес.	2 НДФЛ или налоговая декларация	
Фора-банк	«Фора-инвест базовый» (строящиеся дома в Москве или Подмосковье)	Долл.	От 10 тыс.	До 10 лет	18% до оформления права собственности заемщика и права залога банка на квартиру, 15% с момента оформления права собственности и залога	От 30%	Сбор за рассмотрение кредитной заявки — 1000 руб., плата за конвертацию денег — 0,5% от суммы кредита, плата за переключение денег — 0,2% от суммы перечисления, сбор за проведение кредитной сделки — \$640 руб. в Москве и 6300 руб. в Подмосковье	От 6 мес.	В произвольной форме	
Фора-банк	«Фора-инвест супер» (строящиеся дома в Москве или Подмосковье)	Долл.	От 10 тыс.	До 10 лет	16% до оформления права собственности заемщика и права залога банка на квартиру, 12% с момента оформления права собственности и залога	От 30%	См. выше	От 6 мес.	2 НДФЛ или налоговая декларация	
Фора-банк	«Фора-обмен базовый» (на улучшение жилищных условий — приобретение квартиры в Москве или Подмосковье с последующей продажей старой квартиры)	Долл.	От 10 тыс.	До 10 лет	18% до продажи старого жилья и частичного погашения кредита в объеме не менее 30% от первоначальной суммы, 15% с момента частичного погашения кредита в объеме не менее 30% от первоначальной суммы	От 0%	См. «Фора-базовый»	От 6 мес.	В произвольной форме	
Фора-банк	«Фора-обмен супер» (на улучшение жилищных условий — приобретение квартиры в Москве или Подмосковье с последующей продажей старой квартиры)	Долл.	От 10 тыс.	До 10 лет	16% до продажи старого жилья и частичного погашения кредита в объеме не менее 30% от первоначальной суммы, 12% с момента частичного погашения кредита в объеме не менее 30% от первоначальной суммы	От 0%	См. «Фора-базовый»	От 6 мес.	2 НДФЛ или налоговая декларация	

*Для банков, работающих по программам DeltaCredit, МИА и АИЖК указаны только собственные ипотечные программы. **Банки-операторы кредита могут ужесточать условия кредита по своему усмотрению. ***Кредиты выдаются через Национальную ипотечную компанию. ****Программа приостановлена до августа. *****Программа приостановлена до сентября.



СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ
ВОЗРОЖДЕНИЕ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПЕРЕЕЗЖАЙТЕ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГ!

Санкт-Петербург Большая Морская улица, 4



Дом на Большой Морской - это не просто здание с отличными видами на Дворцовую площадь и пушкинскую Мойку. Это дом с трехвековой историей, ставший свидетелем многих поворотных событий.

В середине позапрошлого века здесь, в доме Вейдле, снимали квартиры богатейшие петербуржцы. Ближе к резиденции российского императора поселиться было просто невозможно.

Сегодня здание отрстраивается заново с сохранением всех деталей исторических фасадов. И у Вас появился уникальный шанс поселиться в самом центре "золотого треугольника" Петербурга, окунувшись в потрясающую атмосферу блеска имперской столицы и триумфа современных технологий.

Подземный паркинг
Новейшая система кондиционирования VRV
Автономная газовая котельная
Современные системы безопасности, контроля доступа и видеонаблюдения
Отделка общественных зон выполнена по авторским дизайн-проектам



Фасад со стороны набережной р. Мойки

Фасад со стороны улицы Большая Морская