

Д

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Четверг 16 ноября 2017 №213 (6207 с момента возобновления издания) **kommersant.ru**

15 В каких случаях пешая доступность жилого комплекса оказывается важнее, чем транспортная

16 Чем долевое инвестирование в европейских странах отличается от того, которое пока еще практикуется у нас



Рынок аренды находится в состоянии обновления и адаптации к сегодняшним реалиям. Растет процент платежеспособных требовательных съемщиков, не желающих жить в «бабушкиной квартире». Тех, кто ценит надежность, гарантию долгосрочной аренды без сюрпризов, прозрачность отношений и современные технологии. Застройщики готовы предложить таким квартиросъемщикам достойные проекты. Правда, пока в ограниченном количестве.

Новые доходные

— аренда —

За те же деньги

Татьяна и Максим, что сидят передо мной, — молодая пара: они поженились год назад. На вид им лет 30, он из Саратова, она из Казахстана. Хорошо выглядящие, успешные аутсорсеры, ставящие мобильность и комфорт во главу угла. В ЖК «Лайнер» они переехали буквально с соседней улицы — из хрущевки на улицы Марины Расковой. Оба отмечают разительный контраст в качестве жизни: за те же деньги — около 50 тыс. руб. в месяц — они получили современное, обставленное всем необходимым жилье в удобном месте с развитой инфраструктурой.

Молодую семейную пару можно назвать целевой аудиторией программы «Арендное жилье» АИЖК, предлагающей так называемый цивилизованный подход к рынку аренды. Это молодые семейные и неженатые специалисты, работающие в бизнес-центрах по соседству, родители с детьми, ожидающие заселения в строящиеся квартиры, или владельцы подмосковных таунхаусов, привозящие детей на несколько дней в Москву и нуждающиеся в постоянном месте для ночевки. А также спортсмены и сотрудники региональных филиалов, переехавшие на работу в столицу.

В еще строящемся «Лайнере» АИЖК выкупило отдельную секцию в 283 апартамента. Комплекс стал пилотным проектом программы агентства — самым небольшим по объему предложения, и в нем еще



Жилой комплекс «Лайнер» — флагманский проект программы АИЖК «Арендное жилье»

чувствуются шероховатости, которые присутствуют на начальном этапе любого проекта. Например, несоответствие числа машино-мест (их

тут всего 50) количеству квартир, в связи с чем возле здания много припаркованных автомобилей. Или отсутствие коммерческих помещений

на территории комплекса, из-за чего «Лайнер» сейчас кажется осколком жилищного рая в инфраструктурном вакууме.

с14

Инвесторы в законе

— мировой опыт —

Возможный запрет долевого финансирования в России некоторые участники рынка рассматривают как полное изменение самой системы строительства и чуть ли не конец света. В связи с этим интересно обратиться к зарубежному опыту. Практически все развитые страны прошли эпоху дольщиков и перешли к другим моделям. Были введены механизмы соинвестирования в строительство, когда жилье можно купить по фиксированной цене, но при этом инвестор несет такие же риски, как застройщик.

Привлечь население

За рубежом существуют две системы привлечения частных инвесторов к строительству жилья, рассказывает управляющий инвестициями в недвижимость, основатель портала Indpiksons.ru Игорь Индриксонс. Первая такая же, как в России, когда застройщик строит на деньги собственников, то есть он продает квартиры, люди платят за них, затем начинается строительство объекта. «Такая система действует в основном в странах, близких по экономическому развитию к России, таких как Болгария и Румыния», — говорит господин Индриксонс. При этом физические лица являются, по сути, не соинвесторами, а покупателями жилья: их права защищены, они зачастую не несут тех же рисков, что застройщик.

Долевое финансирование строительства жилья, очень похожее на нынешнее российское, активно применялось в середине 1980-х годов в Аргентине. В стране тогда отсутствовало банковское финансирование, и огромное количество людей нуждались в жилье. Единственным способом решения жилищной проблемы стало привлечение денег

от населения, так называемое строительство на равных — *construcción de la equidad*. Позднее, в начале 1990-х, аргентинский опыт позаимствовали в Чили, но там, в отличие от Аргентины, эта сфера почти не регулировалась государством. Как правило, дольщики объединялись, чтобы построить доходный дом и получать с него доходы пропорционально вложенному капиталу. Это привело к большому количеству банкротств. Точно так же долевое строительство привело к банкротству многих компаний в Сальвадоре в середине 1990-х, пока правительство не запретило применение этой схемы.

По словам Игоря Индриксонса, иная практика принята в европейских странах: она основана на большем вовлечении в такую работу банков, однако предполагает и некоторое участие физических лиц.

Основное отличие принятой в Европе практики от российского долевого строительства заключается в том, что за рубежом соинвесторы полностью несут ответственность за будущее проекта — по сути, они выступают полноценными инвесторами со всеми сопутствующими рисками. «В России люди принимают долевое строительство за особую разновидность купли-продажи, в то время как за рубежом это фактически соинвестирование, в котором риски несут и застройщик, и его соинвесторы», — говорит председатель совета директоров Kalinka Group Екатерина Румянцева. По ее словам, за рубежом «российская» практика привлечения средств дольщиков не принята.

Вся надежда на банки

Функцию надзора за проектом в Европе выполняют банки. По словам Екатерины Румянцевой, в европейских странах исторически сложились взаимовыгодные отношения застройщиков и банков.

с16

БРИЛЛИАНТЫ
ПРИ ПОКУПКЕ
КВАРТИРЫ*



afi.moscow

495 104 28 03



ЦЕННОСТИ
ВНЕ ВРЕМЕНИ



*АКЦИЯ ДЕЙСТВУЕТ С 1.11.2017 ПО 31.12.2017. ЗАСТРОЙЩИКИ: ОАО «МКПК», ОГРН 1037700018180; ЗАО «МТОК», ОГРН 1027739208474. УСЛОВИЯ АКЦИИ И ПРОЕКТНЫЕ ДЕКЛАРАЦИИ НА САЙТАХ: AFI-RESIDENCE.RU; AFIROSDOVA.RU. ПЕРЕЧЕНЬ КВАРТИР ОГРАНИЧЕН. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОФЕРТОЙ. ИЗОБРАЖЕНИЕ БРИЛЛИАНТОВ ЯВЛЯЕТСЯ ПРИМЕРОМ И МОЖЕТ НЕ СООТВЕТСТВОВАТЬ РЕАЛЬНОМУ ИЗДЕЛИЮ.

Реклама