

Привлекательная Россия

В 2014 г. российский рынок недвижимости станет одним из наиболее привлекательных европейских рынков – таковы результаты международного исследования «Недвижимость: Обзор инвестиционных тенденций, Россия-2014», проведенного компанией EY. В частности, прогнозируется повышенный инвестиционный спрос на жилье в Москве и Московской области.

Исследователи учли мнения 500 инвесторов в недвижимость в 15 странах. 90% респондентов считают Россию привлекательной для инвестиций в 2014 г. в сравнении с другими европейскими странами. Год назад такого мнения придерживались 83% респондентов. Более высокую оценку получили только рынки Германии, Великобритании, Австрии, Турции и Швеции.

72% респондентов уже планируют вкладываться в России, доля аналогичных ответов в 2013 г. составила только 23%. 55% респондентов собираются вложить деньги именно в московские объекты.

Страх и риск

С 1 января 2014 г. застройщик, действующий по 214-ФЗ о долевом строительстве, не может привлекать средства граждан, не застраховавав свою ответственность перед ними (без страховки договор долевого участия не будет зарегистрирован Росреестром). Предложенные варианты – предоставить поручительство банка (соответствующего установленным требованиям), полис коммерческой СК или вступить в общество взаимного страхования. Некоммерческая организация «Общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (ОВС) создана в соответствии с положениями Федерального закона от 30 декабря 2012 г. №294-ФЗ и с февраля готова заключать договоры, сообщили ее представители на пресс-конференции в конце января. Председатель правления ОВС, президент ГК «Мортон» Александр Ручьев рассказал, что в состав общества вошли 50 компаний из 17 регионов (в основном из Московского региона), в 2014 г. планируется принять до 200 новых членов. Предполагается, что за февраль будет заключено около 600 договоров с 12 компаниями. Всего за 2014 г. общество планирует застраховать строящееся жилье на

100 млрд руб. – по оценке Ручьева, это примерно треть всего рынка долевого строительства жилья.

Базовый тариф на страхование каждого объекта долевого строительства – 1,65% (от 0,12% до 12% в зависимости от объема и степени риска строящегося объекта). По мнению Ручьева, получить банковскую гарантию большинству застройщиков будет сложно, а СК не готовы работать с такими рисками. «Оценить вероятность умысла нерадивых участников долевого строительства не представляется реальным, – объясняет Зинаида Кузьмина, директор департамента страхования финансовых рисков и ответственности «АльфаСтрахования». – Кроме того, долевым проектам сильно зависят от получаемых кредитов, поэтому финансовое состояние застройщика сложно прогнозировать».

По данным руководителя Москомстройинвеста Константина Тимофеева, в 2014 г. в столице готовятся получить разрешение на строительство застройщики 216 объектов – они и должны будут принести новые обеспечительные документы.

Источник: [Ведомости. Приложение «Недвижимость. Жилой фонд»](#), 24.02.14, с сокращениями