

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Не до мега

строительство

(Окончание. Начало на стр. 17)

Если основной причиной задержки реализации «Рублево-Архангельского» можно считать недостаток финансовых ресурсов. Эту версию подтверждает и то, что УК «Масштаб» последний год активно вела распродажу участков отдельными лотами. В августе 2007 года на рынке недвижимости появились слухи, что «Масштаб» продал ГК ЛСР 50 га земель под строительство 500 тыс. кв. м жилой недвижимости. Правда, эти сведения так и не были подтверждены. Зато через полгода ГК ПИК заявила, что приобрела у УК «Масштаб» 127 га земли, которые участники рынка оценили примерно в \$200 млн. Официально речь идет о привлечении соинвестора, но в действительности девелопмент этого участка будет вестись в соответствии с общим планом застройки Ленинского района, а следовательно, УК «Масштаб» просто продала кусок проекта. При этом опрошенные участники рынка утверждают, что девелопер многим предлагал купить крупные участки. По мнению экспертов, таким образом компания привлекала необходимые средства, но активное крупное строительство так и не началось.

«Проект „А101“ сегодня находится в стадии мастер-планирования. Более того, „Калужская застава“, один из первых кварталов проекта, как нам известно из неофициальных источников, заморожена», — говорит генеральный директор Tweed Ирина Могиладова. Эту информацию косвенно подтвердили и в пресс-службе УК «Масштаб», заявив, что строительство «Калужской заставы» приостановлено. Возможно, именно поэтому один из совладельцев проекта — экс-акционер Собинбанка Сергей Кириленко в ноябре 2008 года решил продать 49,91% акций другому акционеру проекта — владельцу «Русгро» Вадиму Мошковичу.

Если девелоперы «А101» и «Рублево-Архангельского» сумели привлечь разными способами хотя бы несколько инвесторов, пусть и отказавшись от части проекта или первоначальной концепции, то компания Соалсо, анонсировавшая проект «Большое Домодедово» площадью 12 млн кв. м в Московской области, успела и того меньше. Девелопер так и не смог найти ни одного потенциального инвестора. Осенью 2007 года Соалсо планировала продать 20% акций на LSE за \$1 млрд, однако размещение было отложено на год ради уд-



На макетах и «Садовые кварталы» (слева), и «Рублево-Архангельское» выглядят впечатляюще. Но сроки реализации этих проектов пока под вопросом



воения капитализации, но и этого не произошло. Осенью прошлого года на рынке появились слухи, что Соалсо выставляла на продажу компанию «ГВСУ Центр», чьи производственные мощности девелопер планировал использовать для реализации своего проекта. В результате появились предположения о том, что Соалсо может и вовсе отказаться от проекта. Интерес к «ГВСУ Центр» проявили в СУ-155, не исключив возможного участия в реализации «Большого Домодедова» в качестве соинвестора, однако о заключении какого-либо соглашения так и не было объявлено.

Неудачи в реализации подмосковных проектов привели к тому, что некоторые эксперты стали и вовсе сомневаться в том, что мини-города когда-либо будут построены. «Сначала люди высадутся на Марсе и только потом достроят эти проекты. Объем строительства и финансирования таков, что трудно представить себе реализацию подобных проектов в ближайшее время, кто бы ни выступал девелопером», — замечает Дмитрий Луценко, член совета директоров корпорации Mirax Group, так и не запустившей ни одного собственного мегапроекта.

Не тот масштаб

Суммируя информацию о трех подмосковных мегапроектах, можно обнаружить причины, по которым их реализация тормозится. Во-первых, это недостаток финансирования. «Привлечь деньги под такой проект и до кризиса было сложно ввиду слишком длительных и размытых сроков строительства, не менее 10–12 лет: для любого кредитора это большой риск, а в

нынешних условиях тем более», — говорит управляющий партнер Panorama Estate Омар Гаджиев. По его словам, банки не смогут вновь начать кредитовать подобные проекты раньше чем через два-три года. Более того, сложность с финансированием подмосковных мегапроектов возникли задолго до кризиса.

Большинство проблем мегапроектов связано с их масштабом. Трудности представляют получение исходно-разрешительной документации, прокладка коммуникаций, финансирование, правовые аспекты и т. д. Кроме того, мегапроекты требуют значительных инвестиций в инфраструктуру на первых этапах строительства.

Другим препятствием является то, что девелоперы не увязали свои концепции с требованиями рынка. По словам Омара Гаджиева, основная сложность заключается в том, что большая часть мегапроектов ориентирована на элитный и бизнес-сегмент. «В этом сегменте еще до кризиса возник явный дисбаланс спроса и предложения: очевидный перекос предложения в сегменте бизнес-класса перестал соответствовать реальному спросу», — говорит эксперт. По его словам, застройщики не учитывали рыночную конъюнктуру и реальную платежеспособность населения. В качестве наиболее типичного примера эксперт приводит проект «Рублево-Архангельское», задуманный как город миллионеров, но затем прошедший реконцепцию.

Финансовый кризис, хотя и не был изначально причиной задержки реализации мегапроектов, в значительной степени ухудшил положение девелоперов. Условия для стартапов сей-

час весьма сомнительны: в рамках финансового кризиса проблемы, связанные с реализацией мегапроектов, лишь умножаются. С другой стороны, владение замороженным проектом сопряжено со значительными издержками, откладывать его реализацию убыточно для девелопера.

Участники рынка говорят, что девелоперы могут выбрать один из трех вариантов поведения. Во-первых, можно ждать более благоприятной ситуации и тем временем решать предпроектные вопросы. Во-вторых, форсировать реализацию прямо сейчас при наличии финансирования. В-третьих, попытаться продать проект целиком или по частям. Как свидетельствует практика реализации подмосковных проектов, девелоперы пока предпочитают третий путь.

Позолоченные кварталы

Застопорившись на начальной стадии и знаковые московские проекты комплексного освоения территории — «Золотой остров» и «Садовые кварталы», которые в отличие от мини-городов в Подмоскowie ориентированы на высший ценовой сегмент и не предполагают создания гигантского количества квадратных метров, заложенного в наипроекте «Доступное жилье».

По мнению участников рынка, самый типичный пример замороженного мегапроекта в Москве — «Золотой остров» напротив Кремля. Еще в 2003 году с подачи компании КРТ столичные власти приняли программу реконструкции территории Болотного острова, однако до сих пор проект не сдвинулся с мертвой точки. Вначале столичные власти меняли объемы запланированно-

го строительства жилья, затем офисных помещений. А летом 2008 года Юрий Лужков заявил, что офисов на «Золотом острове» вообще не будет.

В октябре 2008 года общестроительный совет при мэре Москвы очередной раз изменил планировку Болотного острова. В частности, были снижены объем и этажность нескольких проектируемых зданий, а площадь жилья было решено уменьшить в три раза. Однако при этом, как признался на заседании градостроительного совета главный столичный архитектор Александр Кузьмин, ядро «Золотого острова» — территории кинотеатра «Ударник» и фабрики «Красный Октябрь» — до сих пор детально не проработано. В результате общая концепция проекта пока остается на бумаге. Некоторые компании пытались войти в проект, но пересмотрели решение. В частности, «Авгур Эстейт» весной 2008 года выкупил у Сбербанка недостроен-

ный бизнес-центр «Царев сад», однако уже через несколько месяцев долготрой был возвращен кредитному учреждению, которому в свое время достался за долги. Более того, другие компании, изначально участвовавшие в проекте, покидают его. В апреле 2008 года компания «Ингеком-инвест» продала корпорации Mirax Group долю в проекте по строительству торгового центра под Болотной площадью. Помимо отсутствия единой концепции работать над реализацией проекта «Золотой остров» девелоперам не дает сложная ситуация с инфраструктурой. На острове до сих пор сохранились коммуникации 1930-х годов, которые не соответствуют никаким стандартам. В свое время первая управляющая компания проекта — КРТ предложила пути инвесторов совместно профинансировать реконструкцию инфраструктуры, однако смета работ составила примерно \$400 млн. С тех пор эта сумма вряд ли умень-

шилась. В течение шести лет девелоперы спорили с городом, за чей счет должны быть проведены эти работы, но не договорились, а строительные работы на острове так и не были начаты.

Другим примером медленно реализуемого столичного мегапроекта эксперты называют «Садовые кварталы» на месте завода «Каучук» (девелопер — УК «Уникор» Бориса Иванншвили). В отличие от владельцев «Золотого острова» девелопер «Садовых кварталов» пока не продает свои участки, а занимается подготовительными работами: уже согласована концепция и утверждены этапы работ.

«Реализация проекта „Садовые кварталы“ в силу уникальности проекта и его местоположения предполагала проведение глобальных подготовительных работ и согласований. Сейчас мы проводим проектные работы по рекультивации земель», — говорит президент УК «Уникор» Павел Лысенко. По его словам, строительные работы должны начаться в ближайшее время — в начале текущего года. В УК «Уникор» подчеркивают, что речь идет о застройке 11 га в городской среде силами одной компании, что нечасто встречается в истории даже европейского рынка недвижимости. Более того, компания пока реализует этот проект на собственные средства.

«Наша сильная сторона в данной ситуации — то, что мы не имеем внешних займов. Мы выступаем инвестором на первоначальной стадии строительства», — рассказывает Павел Лысенко. Однако в дальнейшем компания не исключает привлечения внешнего финансирования. В компании надеются, что с началом реализации проекта партнер появится. Однако большинство жилых проектов обычно финансируется за счет начала продаж, и на пике кризиса идея выбрасывать на рынок элитные новостройки в центре столицы может

показаться безумной. В связи с этим участники рынка предполагают, что УК «Уникор» может попридержать проект, учитывая то, что обязательства по выводу промзоны уже выполнены: «Каучук» работает на новом месте.

«„Садовые кварталы“, на мой взгляд, самый реальный на сегодня мегапроект», — говорит Ирина Могиладова.

Несмотря на то что при сравнении подмосковных и московских мегапроектов речь идет о разных сегментах рынка, эксперты указывают на общую для них проблему — составляющую «Девелопером самостоятельное решение таких стратегических задач, как реализация мегапроектов, вряд ли под силу, особенно в условиях кризиса. Необходима поддержка государства», — утверждает директор по маркетингу ГК «Контин» Юрий Синяев. С ним согласен и директор департамента загородной недвижимости «Инком-недвижимость» Андрей Кройтор. «Успешная реализация заявленных объемов строительства возможна только при активном сотрудничестве государства и бизнеса», — полагает он. Причем, по мнению экспертов, государство не может ограничиваться только субсидированием процентной ставки — оно должно напрямую участвовать в процессе.

С другой стороны, непонятно, почему государство должно поддерживать частные инициативы. В любом случае пока такой тандем не работает. «Сегодня в столичном регионе активно реализуются только мегапроекты социальных программ правительства Москвы, как в Шереметьево или Лужнецком», — отмечает управляющий партнер компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Оксана Каарма. Но это не исключает возможности строительства других целей.

Алексей Лоссан, обозреватель журнала «Компания», — специально для «Б-Дом»

Экопарковая зона

ГОСКОМИССИЯ



Через два года после начала строительства на центральной улице «Пестова» появились заборы и фонари. Фото ДМИТРИЯ КОСТЮКОВА, ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

(Окончание. Начало на стр. 17)

В «Пестове» имеются дома, выполненные по индивидуальному проекту, однако их можно пересчитать по пальцам одной руки, и это самые дорогие объекты поселка. Впрочем, размеры домов самые разные — площадь тех, что имеются в продаже, от 305 до 979 кв. м. К сожалению, нельзя сказать того же о величине земельных участков. Их размеры составляют от 18 до 33,5 сотки — несмотря на грандиозный масштаб поселка, крупные земельные участки в нем не предусмотрены.

Итогом работы над созданием поселка стало возникновение популярного места дорогой недвижимости, которое в дальнейшем будет выделяться среди других проектов. Дело в том, что северное направление, славящееся нали-

чием водохранилищ и лыжных курортами, сформировалось в основном как развлекательное. В окрестностях Дмитровского и Осташковского шоссе есть самые разные предложения, например дорогие деревянные дома, приобретаемые обычно как дачи для отдыха в любое время года, или удаленные от Москвы на несколько десятков кило-

метров поселки таунхаусов, что нехарактерно для других пригородных направлений. На этом фоне «Пестово» является предложением загородной недвижимости, пригодной для постоянного проживания, причем не только за счет предполагаемой инфраструктуры. Еще сравнительно недавно считалось, что расстояние свыше 20 км от Москвы

делает поселок непригодным для постоянного проживания при необходимости ежедневных поездок в город. Однако сегодня границей территории, приемлемой для постоянного проживания, стала трасса А-107, в просторечии именуемая первой бетонкой, а «Пестово» находится еще ближе к Москве.

Валентин Корнев

ИТОГИ ГОСКОМИССИИ

Обещали и сделали. Несмотря на то что жилая часть поселка построена на 60–70%, как девелоперский проект его можно считать состоявшимся. Дома планируется достроить и сдать в нынешнем году, кроме того, в поселке создана одна из крупных составных частей инфраструктуры — экологический парк (к юго-востоку вдоль канала от территории, застроенной домами).

Обещали и не сделали. Создание основной части социальной инфраструктуры, включающей помимо прочего общеобразовательную школу, откладывается на начало

следующего десятилетия. Для полноценного семейного проживания поселок будет пригоден не ранее чем через четыре-пять лет.

Не обещали, но сделали. Цена наиболее экономичных домовладений выросла незначительно, однако недвижимость, относящаяся к средней и высокой части ценового диапазона, за минувшие годы успела подорожать в два-три раза, что дает инвесторам доходность, достижимую только не во всех сегментах рынка. При этом в силу уникальности места у домовладений поселка сохраняется ресурс ценового роста.

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ 2009 ГОДА
НА УЧАСТКИ И ЗАГОРОДНЫЕ ДОМА
В ЭЛИТНЫХ ПОСЕЛКАХ**

ГРИНФИЛД | MILLENNIUM PARK | MONTEVILLE

Новоринское шоссе, 19-23 км

Начните год с выгодной инвестиции и надежную и качественную загородную недвижимость — элитные поселки Villagio Estate. Воспользуйтесь уникальными условиями при 100% оплате. Вас ждут прекрасные российские озера и построенное поселки «Гринфилд», а также широкий выбор предложений в эксклюзивном проекте Millennium Park и стильном экологичном поселке Monteville.

Villagio Estate — надежная инвестиция в свою красивую загородную жизнь.

(495) 974 0000

www.villagio.ru