

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Неглубокая заморозка

ГОСКОМИССИЯ

Многие крупные стройки бизнес-класса сейчас находятся на той же стадии строительства, что и год назад — это любой может увидеть невооруженным глазом. Что это — временные трудности, связанные с кризисом, или рекрутинг новой армии обманутых дольщиков? Мы постарались ответить на этот вопрос, рассмотрев некоторые наиболее заметные объекты.

Субъективно проблемные

Несмотря на широкую распространенность, понятие «замороженный объект» остается сугубо оценочным, нормативного определения у него нет. Это, в свою очередь, дает свободу применить его в ситуации, когда приостанавливалось строительство и переносились сроки сдачи объекта, даже если застройщик утверждает, что это происходило «планово», из каких-то «тактических» соображений. То же относится к определению «проблемный».

Мы запросили информацию и получили ответы по некоторым наиболее заметным объектам, которые в последнее время назывались среди «замороженных» и «проблемных». Это объекты компаний: «Миракс Групп» (деловой комплекс «Федерация» — башня «Восток», ЖК Well House на Кутузовском, Давыдовская ул., Славянский бульв.); ЗАО «Интеко» (ЖК «Доминион», просп. Вернадского; многофункциональный комплекс «Чемпион парк», Мичуринский просп.); МИАН (ЖК «Северный парк», Ленинградское ш., 25); «ДОН-строй» («Дом на Мосфильмовской»); ОАО 494 УНР (ЖК «Маршал», ул. Маршала Рыбалко, 2). В список вошли также объекты «Капитал Групп» («Имперский дом» на Крымском Валу и ЖК бизнес-класса «Авеню 77», Се-

верное Чертаново), но эта компания от ответов воздержалась.

Ответили за себя

«Мы не считаем данные объекты проблемными, так же, как и другие проекты „Миракс Групп“, — сообщила пресс-служба компании. — То, что все строящиеся объекты будут достроены, сомнений ни у нас, ни у наших финансовых инвесторов нет. В первую очередь потому, что большинство объектов находится в высокой стадии готовности и все они являются уникальными для рынка Москвы».

Более того, в компании не только не опровергают, но и числит «в плюс» весь тот негатив, который вылился на «Миракс» год назад: «Несмотря на критику, время показало, что „Миракс Групп“ выбрала абсолютно правильную стратегию. Мы первыми последовательно осуществили пять ключевых шагов: приостановили „бумажные“ проекты, сконцентрировали все ресурсы корпорации на строящихся объектах, перешли на ручное управление и максимально сократили издержки, провели аудит портфеля проектов, начали реструктуризацию долгов. В итоге мы выжили и продолжаем строить. При этом мы сохранили все наши ключевые активы».

«Компания, скорее всего, прошла нижнюю точку кризиса, — согласен с самооценкой



Застройщики бизнес-класса уверяют, что дольщикам грозит лишь задержка сдачи, а не потеря денег и квартир ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

„Миракс Групп“ директор по развитию „Калинка-Риэлти“ Алексей Сидоров. — Крупнейший кредитор компании Альфа-банк заинтересован в скорейшей реализации начатых компаний проектов, в частности „Федерации“, и сам активно привлекает инвесторов в проект, чтобы провести его рефинансирование».

Не видит причин для беспокойства по поводу своих объектов и компания «Интеко». Согласно ответу пресс-службы, ЖК «Доминион» бодро движется к завершению: «В жилом корпусе №2 завершены монолитные работы и работы по устройству кровли и каменной кладки наружных и внутренних стен.

В настоящее время ведутся внутренние общестроительные работы по утеплению наружных стен, устройству вентилируемого фасада здания, облицовке гранитом первых этажей, а также осуществляется монтаж инженерных коммуникаций». В корпусе №1 «ведется каменная кладка наружных и внутренних стен, устройство кровли», в корпусе №3 — «монолитные работы на уровне 12–13-го этажа», по корпусу №4 разобрана и находится на согласовании в Мосгорэкспертизе проектно-сметная документация.

По поводу комплекса «Чемпион парк» пресс-служба «Интеко» ограничилась лаконичным перечислением проект-

ных характеристик и утверждением: «Строительство объекта ведется в соответствии с графиком, в данный момент идут строительно-монтажные работы основного периода, уже построена одна из четырех башен. Ввод в эксплуатацию первой очереди запланирован на 2011 год, второй — на 2012 год». А также не совсем ясным дополнением: «Сроки завершения строительства определены на основе прогнозов динамики рыночного спроса на квартиры в новостройках в Москве».

В целом признал существование (в прошлом) сложностей с объектом «Северный парк» вице-президент агентства МИАН Дмитрий Кузнецов: «Несмотря на то что ситуация на строительном рынке достаточно сложная, возведение жилого комплекса «Северный парк» продолжается. Инвесторами были успешно решены вопросы о привлечении финансирования, строительство жилого комплекса вновь идет полным ходом. Каждый может в этом лично убедиться, посетив стройку. В начале следующего года строительство будет завершено».

На вопрос, как компания решает проблемы с покупателями квартир в проблемном доме, Дмитрий Кузнецов ответил: «Некоторые клиентами принято решение о возврате денег, и они, безусловно, в рамках законных процедур получат свои средства обратно. Мы относимся с уважением к любому решению покупателей, однако я не рекомендую идти на крайние меры. В связи с последствиями финансового кризиса и недостатком свободных площадок в Москве уже сейчас на рынке первичной недвижимости покупатели ощущают дефицит качественных предложений, который не будет устранен даже в ближайшей перспективе. Инвестиционная привлекательность ЖК «Северный парк» сегодня как никогда высока. Примерно через год стоимость квадратного метра этого дома бизнес-класса будет существенно выше вчерашней и сегодняшней. Профессиональные инвесторы и некоторые частные покупатели первыми почувствовали эту тенденцию, поэтому с их стороны мы наблюдаем заметное увеличение интереса к проекту».

Достаточно откровенно (о ситуации в целом) рассказала руководитель пресс-службы «ДОН-строй» Екатерина Куканова: «Сложности с финансированием — ключевая причина задержек сроков строительства. Начиная с осени 2008 года, когда спрос резко сократился, соответственно снизив и доходы от продаж, а банковское финансирование девелоперов было фактически закрыто, многие застройщики попали в ситуацию дефицита средств для продолжения строительства объектов. В этот сложный экономический период „ДОН-строй“ получил серьезную поддержку своего давнего финан-

сового партнера банка ВТБ, позволяющую продолжать реализацию жилых проектов компании. В течение нескольких месяцев 2009 года мы занимались урегулированием вопросов финансирования строительства, и на сегодняшний день эти вопросы решены в полном объеме. Сформированы и согласованы с банком ВТБ этапы финансирования и графики производства работ с четко определенными сроками».

Далее Екатерина Куканова рассказала о планах компании по «передаче ключей» покупателям по объектам «Седьмое небо», «Дом на Покровском бульваре» и «Измайловский» (первая очередь) до конца года и планах завершения работ в первом квартале и, соответственно, «передаче ключей» во втором квартале 2010 года еще на пяти объектах. Среди которых и был упомянут интересующий нас «Дом на Мосфильмовской».

Нельзя, по словам продавцов, обстоит дела и на объекте «Маршал» (застройщик — ОАО 494 УНР). Действительно, с началом кризиса реализация проекта замедлилась, — рассказал генеральный директор „НДВ Недвижимости“ (эксклюзивный агент по реализации) Александр Хрусталев. — Разумеется, совсем строительство не останавливалось никогда, но на несколько месяцев темпы снизились. Это было связано с тем, что компания пересматривала свой проектный портфель, репозиционировала одни объекты, проводила реконструкцию других. Например, полностью была пересмотрена концепция микрорайона Немчиновка и нежилая часть проекта „Маршал“. Также в связи с новыми экономическими реалиями была пересмотрена ценовая политика на некоторые объекты, в частности на проект „Маршал“. Сегодня темпы

строительства наращиваются, отставание преодолено».

И все-таки что произошло? И почему? Ясных ответов на эти вопросы заинтересованные компании не дали. Пришлось задать этот вопрос независимым экспертам.

Откуда что взялось

По мнению директора управления стратегического и инвестиционного консалтинга компании Panorama Estate Ольги Косенковой, причиной сегодняшних проблем на объектах в некоторых случаях могла быть замена подрядчика, но в первую очередь — затянувшаяся реструктуризация банковских долгов: «В целом можно сказать, что по тем или иным техническим причинам задержки были всегда практически на всех объектах. Но по этим причинам задержка бывает, как правило, до полугода. Остановка стройки свыше полутора может быть только из-за проблем с финансированием».

С непомерными аппетитами девелоперов связывает проблему недостроя директор по развитию департамента коммерческой недвижимости компании «Кредит Макс» Елена Перлова: «Понятно, что работа над всеми объектами бизнес-класса, находящимися сейчас в стадии строительства, была начата задолго до кризиса. Логика выбора объекта строительства или класса объекта строительства до кризиса инвесторами и девелоперами была одна: чем выше класс, тем дороже объект, тем больше денег. Бытовало мнение, что все, что ни построишь, Москва все равно „съест“. Поэтому над вопросом определения емкости рынка по тому или иному сегменту или классу мало кто из девелоперов задумывался, что привело к переизбытку предложения в сегменте бизнес-класса. Объекты бизнес-класса девелоперы пытались строить даже в отдаленных районах Москвы в окружении сложившейся старой жилой застройки экономкласса, например объект „ДОН-строй“ „Лосиный остров“».

Эксперт уверена, что предложение в сегменте «бизнеса» значительно превышало потребности все еще формирующегося среднего класса, а основной причиной задержек является недостаток финансирования, который в первую очередь связан даже не с ужесточением условий кредитования банками, а с отсутствием платежеспособного спроса. В связи с кризисом, во-первых, снизились доходы потенциальных покупателей и, во-вторых, стала недоступной ипотека, с помощью которой осуществлялись практически все покупки в сегменте бизнес-класса. Платежеспособный спрос из бизнес-класса перетек в сегмент экономкласса.

О тяжелых же проблеме взаимоотношений девелоперов с подрядчиками рассказал на условиях анонимности представитель одного из застройщиков: «Компанию вынуждены расплачиваться с подрядчиками по бартеру. В такую ситуацию попали ПИК, «Система-Галс», «Снегири» и многие дру-

гие. Можно было бы сказать, что сложилась смешная ситуация, если бы не было так грустно. Подобно тому, как девелоперы нахватали инвестконтрактов, точно также и подрядчики нахватали подрядов. Выходят на площадку... и ничего не делают — ждут конъюнктуру».

Ждут конъюнктуру и сами застройщики. «Решить проблему с завершением объекта — значит найти большой кредит либо покупателя из государственных или муниципальных структур, — говорит председатель совета Пилдиль Риэлтеров Москвы Илья Шкоп. — Отсюда вывод: большинство строителей проблему завершения не решают — она почти не решается, казенных денег на всех не хватит. Они ждут возвращения спроса».

Жесткую оценку реалити отрасли дает руководитель аналитического центра ДевЭтотДом.Ру Александр Пыпин: «Многие из названных домов должны были сдать еще до кризиса, когда на недостаток финансов вроде никто публично не жаловался. Основными причинами задержки были отсутствие опыта у ответственных застройщиков в создании жилья заявленного европейского качества. Технологии строительства панельного жилья оттачивались десятилетиями, для них была создана структура образования, проектирования, государственного управления. Амбиции застройщиков строить современное жилье высокого качества, причем высокой этажности (даже в 30–40 этажей), не были поддержаны наличием соответствующих кадров, опыта проектирования, чиновников, адекватных новым запросам строительного бизнеса, производством необходимых строительных материалов, наличием нормативов. На все это еще наложилась традиционная манера российского бизнеса манера быстро и без особых раздумий принимать решения, а потом неоднократно пересматривать их по мере прояснения обстоятельств, надеяться на связи среди чиновников и слово партнеров, отсутствие культуры планирования и контроля работ».

По вопросу решения проблем с покупателями квартир в проблемных домах разногласий среди специалистов рынка не наблюдается. «Проблема решается без особых изысков, — считает Илья Шкоп. — Они говорят дольщику: „Ты, конечно, можешь подать на нас в суд, но если ты и подобные тебе добьешься нашего банкротства, то стройка встанет не на два года, как сейчас, а вообще лет на пять. Тебе это надо?“».

«Фактически проблемы никак не решаются, — согласен с коллегой Александр Пыпин. — После того как покупатель отдал деньги, средств эффективного воздействия у него нет. Наиболее лояльные к своим клиентам компании все-таки не опускаются до того, чтобы играть с дольщиками в молчанку или прятки — они сами объясняют покупателям причины задержек в строительстве. Показателен пример Алексея Белоусова, коммерческого директора „Капитал Групп“, который лично показывал дольщикам состояние объекта „Авеню 77“, ввод которого задерживается более чем на два года. Конечно, такие действия не компенсируют покупателям потери, но хотя бы снижают градус противостояния».

Тем не менее эксперты отмечают и улучшение ситуации. «После длительного затишья инвесторы стали присматриваться к объектам, которые можно выкупить подешевле: Сейчас на рынке большой выбор таких предложений, и я думаю, что в начале 2010 года можно ожидать потока финансовых вложений в такие объекты», — считает Ольга Косенкова.

Таким образом, можно сделать вывод: «заморожены» крупные объекты бизнес-класса не так глубоко, чтобы это можно было назвать катастрофой. Те, кто вложил в строительство этих объектов еще до кризиса, теряют скорее время, а не деньги. Впрочем, для многих это означает фактически одно и то же.

Альберт Аюпян,
KDO daily,
специально для „Ъ“

реклама

ВСЁ МОГУЩИЙ ПЫЛЕВОДОСОС



Спрашивайте у дилеров или в крупноформатных магазинах.

Наш адрес в интернет: www.karcher.ru
Тел.: (495) 228-39-45

Товар сертифицирован.
* Разница очевидна!

KÄRCHER
makes a difference*

Пылесосы KÄRCHER - незаменимые помощники в современном доме!

И не только в доме, но и вокруг него: в гараже, в подвале, в мастерской, при очистке автомобиля и во время ремонта. Не то что пыль, но и осколки стекла, деревянная и металлическая стружка, жидкие загрязнения и даже засоренные стоки не представляют для пылесоса KÄRCHER никаких проблем. Мокрый или сухой, крупный или мелкий - нет такого мусора, с которым бы не справился пылесос KÄRCHER!

KÄRCHER предлагает широкий выбор моделей и принадлежности!