ИНФОРМАЦИЮ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ КОМПАНИИ МОГУТ ВЫСЫЛАТЬ НА АДРЕС VOSKRES@KOMMERSANT.RU СООБЩЕНИЯ ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО. РЕШЕНИЕ О ПУБЛИКАЦИИ ИНФОРМАЦИИ ПРИНИМАЕТ РЕДАКЦИЯ.

Бумага терпит

девелопмент

Подводить итоги 2009 года в сфере городского девелопмента — занятие сомнительное: значимые объекты, строительство которых началось в течение последних 12 месяцев, можно пересчитать по пальцам одной руки. Намного интереснее — что готовится к выходу в следующем году.

В Текстильщиках построят жилой комплекс на месте снесенного ветхого жилья

В Хамовниках начнется строительство элитного комплекса «Садовые кварталы»

Неповоротливые «киты»

Столпы столичного девелопмента, работающие в нише бизнес-класса, как и следовало ожидать, не проявляют особенной активности. Понятное дело: чем крупнее компания, тем больше у нее незавершенки, оставшейся от «тучных» лет. Справедливости ради надо отметить, что именно на этих достраиваемых объектах и держится в основном нынешний рынок. По самым оптимистичным подсчетам, многочисленные строящиеся ЖК бизнес-класса будут продаваться еще как минимум год.

С другой стороны, именно у крупных компаний есть готовые проекты, возможность реализации которых зависит от их финансового состояния. Например, у Mirax Group 8 тыс. кв. м «бумажных» проектов, но конкретных планов начала нового строительства у корпорации нет. «В ближайшие месяц-полтора будет рассматриваться возможность разморозки проектов корпорации, которые из-за кризиса не успели выйти на стадию строительства. Решения по этим проектам будут приниматься в индивидуальном порядке в соответствии с ситуацией на российском строительном рынке»,— прокомментировал Михаил Дворкович, советник председателя совета директоров компании.

В компании «ДОН-строй» нам заявили, что готовятся к выводу двух новых проектов. Первый — завершающий корпус «Алых парусов» жилой площадью около 40 тыс. кв. м, который был спроектирован еще лет пять назад. Второй — «объект класса de luxe в центре города площадью около 45 тыс. кв. м». Более подробные комментарии в компании дать отказались. Можно предположить, что имеется в виду ЖК на Гончарной улице, замороженный еще два года назад.

Компания Capital Group обещает в следующем году ввести в эксплуатацию более 300 тыс. кв. м жилой недвижимости: в многофункциональных комплексах «Легенда Цветного», «Имперский дом», «Авеню 77», а также завершить отделочные работы в апартаментах «Города столиц», которые реализуются с готовой отделкой. Возможно, появятся и новые объекты, о которых первый вице-президент Capital Group Валентина Становова рассказала скупо: «Новые проекты, к реализации которых мы приступим в будущем году, будут расположены в центральных районах города и так же, как и все объекты Capital Group, будут отличаться продуманными концептуальными решениями и соответствующей современным стандартам инфраструктурой».

Правда, она заявила, что в будущем году компания приступит к строительству многофункционального комплекса на 16-м участке в Москва-Сити, в котором, в числе прочего, будут и жилые апартаменты.

Пожалуй, определеннее других о своих планах нам рассказали в компании «Баркли». Они выведут на рынок три объекта: жилые комплексы «Приоритет» на Нагорном бульваре (бизнес-класс, 22 тыс. кв. м) и «Олимпион» в Мещанском районе ЦАО (премиум, 42 тыс. кв. м), а также клубный дом в Зачатьевском переулке (9 тыс. кв. м). Последний станет седьмым объектом «Баркли» на «золотой миле».

Что касается группы компаний ПИК, то этот девелопер намерен достраивать свои проекты экономкласса в Москве и ближнем Подмосковье, а новых знаковых проектов не анонсировал.

Дождались своего часа

В следующем году на рынке появятся несколько крупных объектов, которые были спроектированы давно и по которым велась подготовительная работа, но активное строительство не начиналось из-за кризисных явлений или даже независимо от них. Пожалуй, самые значительные из них — жилые комплексы «Итальянский квартал» на Долгоруковской улице и «Садовые кварталы» в Хамовниках, на месте завода «Каучук».

Строго говоря, «Итальянский квартал» — грандиозный замысел архитектора Михаила Филиппова — уже начал строиться (пока он на уровне котлована) и продаваться. Он располагается на участке в 2,45 га и включает семь жилых домов, в каждом из которых от 12 до 35 квартир: от небольших студий до пентхаусов. Как нам сообщили в офисе продаж, цена квадратного метра будет зависеть от этажа: на втором — $6800, на третьем — $7100, на четвертом — $7500 и т. д. Теоретически цены должны увеличиваться по мере продвижения строительных работ, но, безусловно, на них окажет влияние и общая ситуация на рынке.

«Садовые кварталы» — проект компании «Уникор», который анонсировался более года назад. За это время девелопер подготовил площадку, и в следующем году начнется активная фаза строительства. Хотя проект и назван «кварталом», фактически это целый микрорайон, спланированный как открытая система: четыре жилых квартала с приватными дворами, выходящие на четыре стороны света, объединенные общей территорией, с прогулочными и рекреационными зонами внутри, открытыми для свободного посещения горожанами.

Продажи еще не начались, так что говорить об уровне цен и инвестиционной привлекательности проекта пока рано. Можно лишь предполагать, что застройщик вряд ли станет демпинговать даже на начальных стадиях строительства.

Анонсируются также и крупные проекты экономкласса. Группа компаний «Пионер» в ближайшее время планирует произвести реновацию промышленной территории в районе Митино и построить многоэтажный жилой комплекс площадью более 130 тыс. кв. м с подземными автостоянками, элементами коммерческой и социальной инфраструктуры. Другой проект «Пионера» — реконструкция квартала 109 в Текстильщиках со сносом ветхих двухэтажных жилых зданий и строительством жилого комплекса с нежилыми помещениями, детским садом, блоком начальных классов и подземной автостоянкой. Жилой комплекс будет состоять из шести монолитных односекционных корпусов от 14 до 20 этажей, площадью более 91 тыс. кв. м.

На Долгоруковской улице появится «Итальянский квартал»

Доля вероятности

Надо оговориться, что все заявленные проекты могут считаться таковыми только с большей или меньшей долей вероятности: их реализация зависит как от финансового положения корпораций, так и общей экономической ситуации в стране.

Несомненно, что в любом случае объемы строительства в среднесрочной перспективе не достигнут уровня прошлых лет, причем во всех сегментах рынка. «До начала экономического кризиса (осень 2008 года) застройщиками было заявлено к выходу на рынок до 2012 года более 60 объектов элитной жилой недвижимости, общая площадь которых должна была составить порядка 4 млн кв. м. Ухудшение экономической ситуации в стране заставило многих девелоперов изменить свои планы, и работы по большей части проектов в кризис были остановлены. Количество проектов высококлассной жилой недвижимости, планируемых к строительству до 2012 года, сократится как минимум в два раза, и их общая площадь составит не более 2 млн кв. м,— прогнозирует директор по развитию компании «Калинка-Риэлти» Алексей Сидоров.

Что касается экономкласса, то правительство Москвы в будущем году рассчитывает на ввод 1 млн кв. м жилья, большая часть которого строится по городскому заказу — это в два с половиной раза меньше, чем в прошлом году.

Конечно, это говорит о том, что рынок девелопмента еще далек от восстановления. Но те, кто выйдет с качественными проектами в ближайшее время, имеют все шансы на успех в условиях вероятного дефицита.

Андрей Воскресенский

УСПЕТЬ ДО КОНЦА КРИЗИСА

Кризис вынудил многих петербургских девелоперов весь текущий год заниматься в лучшем случае «бумажной» работой. Тем не менее на 2010 год в Петербурге запланировано начало примерно 60 объектов. Из них более десятка — жилье бизнес- и элиткласса.

Девелоперы надеются на постепенное «выздоровление» рынка. «Мы планируем, что все проекты, которые мы начнем в 2010 году, выйдут на рынок, когда кризис закончится либо будет близок к этому»,— говорит исполнительный директор стройкорпорации «Элис» Александр Павлов.

Его поддерживают и другие эксперты. «Если проект соответствует покупательским предпочтениям, если он имеет правильную концепцию, если он является действительно качественным продуктом, то квартиры будут востребованы покупателями. Например, по одному из объектов у нас продажи откроются в январе, но у нас уже выстроилась очередь из желающих приобрести там квартиры»,— утверждает Олег Пашин, заместитель директора компании «Петербургская недвижимость».

В Петербурге в будущем году будут начаты крупные проекты, предполагающие комплексное освоение территорий, в том числе в центре города. На первый квартал 2010 года «Возрождение Петербурга» наметила начало строительства МФК «Смольный квартал» (130 тыс. кв. м жилой и офисной недвижимости) в непосредственной близости от Смольного. Ближе к середине года «ВТБ-Девелопмент» начнет реальные работы на «Набережной Европы» (444 тыс. кв. м) — крупнейшем проекте на территории выводимого Государственного института прикладной химии на набережной Малой Невы. Еще один застройщик — Setl Sity — уже в январе приступит к строительству среднеэтажного жилого комплекса «Семь столиц» в пригороде Петербурга Кудрово.

Стройкорпорация «Эллис» намерена в 2010 году начать строительство трех проектов бизнес-класса общей площадью около 750 тыс. кв. м. Среди них — МФК на проспекте Мориса Тореза на месте бывшего ДК «Светлана» (288 тыс. кв. м), на Пулковском шоссе (120 тыс. кв. м) и проспекте Металлистов (400 тыс. кв. м).

Интерес к высокому классу проявляют и застройщики, ранее специализировавшиеся исключительно на экономклассе. Так, группа компаний ЦДС на начало года запланировала строительство ЖК «Парковый» (более 16 тыс. кв. м) у станции метро «Площадь Мужества».

По оценкам экспертов, общий объем жилья бизнес- и элитного класса, начатого в будущем году, превысит 2,3 млн кв. м.

Павел Никифоров

Дальние земли

регионы

Экономический кризис привел к падению цен на жилье по всей России. Однако в некоторых регионах рынок недвижимости уже начал восстанавливаться. При этом наиболее реальным объектом для инвестиций сейчас является земля, а городские новостройки пока вряд ли представляют интерес для частного инвестора.

Региональная четверть

Участники рынка по-разному оценивают устойчивость российского рынка к кризису, однако выделяют несколько регионов, где падение цен было особенно сильным. По данным ведущего маркетолога-аналитика «Сити-XXI век» Натальи Дмитриевой, за девять месяцев текущего года снижение уровня цен на жилье в среднем по России составило 24,6%. Во многом темпы падения цен в регионах связаны с локальными факторами — «перегретостью» рынка, изменением доходов населения, ассортиментом предложений, уровнем спроса и объемом замороженных строек.

Более всего упали цены в Краснодарском и Пермском краях, Новосибирске. Однако после того как рынок упал, он стал во многих регионах восстанавливаться, и в результате у потенциальных инвесторов появилась возможность купить квартиру по более низкой цене в надежде на ее успешную дальнейшую перепродажу.

Перспективы инвестиций

Существует много мифов о некоторых «золотоносных» регионах, но на самом деле в каждом из них есть свои сложности. К примеру, по словам директора департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании «Усадьба» Ивана Шулькова, сверхпопулярный в последнее время город Сочи вовсе не Клондайк для инвестора: в этом регионе достаточно сложностей законодательного и административного характера. Примерно 25% жилой недвижимости Краснодарского края не имеет легального статуса. При этом цены на сочинскую недвижимость по-прежнему демонстрируют отрицательную динамику. Например, с 9 по 16 ноября, по данным Mirkvartir.ru, в Сочи цены упали на 0,4%, до 85,8 тыс. рублей за 1 кв. м, неделей ранее снижение составило 1,1%. Причем, скорее всего, отрицательный вектор сохранится в будущем.

Выбор региона определяется динамикой цен на недвижимость в нем. Так, с осени недвижимость в ряде городов стала дорожать. «Для большинства городов абсолютная величина месячного прироста не превысила 2%. Лишь в Иваново и Ижевске наблюдалось повышение уровня средней цены на вторичном рынке жилья на 2 и 2,3% соответственно»,— говорит гендиректор аналитического консалтингового центра «Миэль» Владислав Луцков. По его данным, в Красноярске, Саратове и Туле произошел незначительный рост уровня средней удельной цены (0,5, 0,3 и 0,8% соответственно), а в Воронеже, Курске, Мурманске, Рязани и Самаре рост превысил уровень 1%.

Разница сегментов

Тренд на повышение цен не во всех сегментах рынка одинаков. Одним из оригинальных и перспективных типов инвестиций участники рынка называют инвестиции в региональную землю. «Во всех регионах, где мы работаем,— Воронежская, Курская, Брянская, Липецкая, Орловская области и ряд других — рынок с середины лета постепенно начал восстанавливаться. Стало расти число сделок»,— говорит директор по развитию ГК «Партнеры земли» Юрий Сорокин.

Землю в региональных загородных поселках имеет смысл покупать по нескольким причинам. Во-первых, можно ожидать, что региональные рынки недвижимости начнут выходить из кризиса быстрее подмосковного. Большинство участков под строительство дома или дачи вблизи крупных городов сейчас стоят 20–30 тыс. рублей за сотку — в пять-десять раз дешевле, чем под Москвой. Земля в регионах доступна более широкому кругу покупателей. Во-вторых, в поселках без подряда капитализация земли интенсивно растет.

Для участков без подряда, но с подключением к коммуникациям цена составляет 45–65 тыс. рублей за сотку. Среди интересных проектов можно выделить районы «Ново-Образцово» в 2 км от Орла и «Ново-Клюквино» в 7 км от Курска. В этих районах предусмотрена реализация недвижимости разного формата: земельных участков без подряда, коттеджей и таунхаусов. Потенциальный спрос на эти участки формируется прежде всего состоятельными местными жителями. Поэтому именно их и следует рассматривать в качестве потенциальных конечных покупателей, однако следует заранее подготовиться к тому, что на протяжении ближайших двух лет участки могут обладать минимальной ликвидностью. Как известно, по этому параметру земля без подряда уступает загородным домам и тем более городскому жилью.

В сегменте новостроек устойчивый тренд на повышение отмечается только по готовым или близким к завершению объектам со сроком сдачи в конце 2009 — первом квартале 2010 года. Цена на квартиры в домах с готовностью не более 30–40% либо продолжает снижаться, либо зафиксирована. Во многих городах резко сократился спрос на новостройки. Например, в Казани предложение новостроек в два с половиной раза превышает спрос. Очевидно, время инвестирования в первичный рынок на раннем этапе строительства еще не пришло.

Алексей Лоссан, редактор отдела экономики журнала «Компания», специально для «Ъ-Дома»

Здоровые удовольствия мирового класса.
Сауны и СПА KLAFS для Вашего дома.
Сделаны в Германии.

KLAFS
MY SAUNA AND SPA*

реклама

*Мои сауна и СПА

В салонах официальных дилеров KLAFS в России: **Галерея NEUHAUS** | **Москва** | Ленинградский проспект, 64, стр. 2 Тел.: (495) 780 47 47 | **Москва** | Малый Калужский пер., 2, стр. 4 | Тел.: (495) 780 47 57 | **Санкт-Петербург** | Новосмоленская наб., 1/4 Тел.: (812) 324 44 54 | www.galerie-neuhaus.ru | **АКВА-ДОМ** | **Москва** | Хамовнический Вал, 8 | Тел.: (495) 788 56 30 **Санкт-Петербург** | Белоостровская ул., 20, оф. 36 | Тел.: (812) 337 69 12 | www.aqua-dom.ru | **www.klafs.com**