

ЗАМОРОЗКИ НА ПОЧВЕ

КРИЗИС ПОСТАВИЛ ПОД УГРОЗУ РЕАЛИЗАЦИЮ НЕ ТОЛЬКО НЕБОЛЬШИХ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ, КОТОРЫХ В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ БЫЛО НЕПРИВЫЧНО МНОГО, НО И КРУПНЫХ СТРОЕК, КОТОРЫЕ ДОЛЖНЫ БЫЛИ СФОРМИРОВАТЬ НОВОЕ ЛИЦО СТОЛИЦЫ. ВРЯД ЛИ ВСЕ ОНИ БУДУТ ОСУЩЕСТВЛЕННЫ.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

РАЗМЕР ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ Сейчас у девелоперов не хватает денег на финансирование даже небольших проектов; а уж сотен миллионов долларов, которые требуются для строительства «мегапроекта», нет ни у кого. Банки же в нынешних условиях придерживаются консервативной политики и выдавать большое количество денег на один девелоперский проект не спешат.

Тем не менее есть у «мегапроектов» и свои плюсы. «Кризис отразится на любых проектах. Бытует мнение, что чем меньше проект, тем он устойчивее в критической ситуации, но я другого мнения. Экономика проекта складывается из многих составляющих. Среди наших крупных девелоперов популярны как раз мегапроекты, на которых можно варьировать и прибыль, и устойчивость этого проекта в различных ситуациях», — говорит Анжела Кузьмина, коммерческий директор ООО «Садовые кварталы» (проект застройки территории РТИ «Каучук».

Кроме того, плюс «мегапроектов» — это их долгосрочность, которая позволяет безболезненно передвинуть проект на более поздние сроки. Не обязательно замораживать «Большой Сити» — проект застройки района, прилегающего к ТТК и ММДЦ «Москва-Сити», на котором сейчас располагается множество небольших промышленных предприятий и кварталы, подлежащие реновации. История этого проекта относительно нова: в 2003 году компания «Система-Галс» предложила правительству Москвы создать единую концепцию развития этой площадки, и в 2005 году ЗАО «Большой Сити», «дочке» компании, была поручена разработка проектов планировок первоочередных кварталов.

В марте 2007 года концепцию утвердили, и начались переговоры с многочисленными собственниками предприятий и разработка отдельных объектов. Строить на территории «Большого Сити» собирались практически все крупные девелоперы Москвы, «застолбившие» за собой участки, но мало кто из них обнародовал какие-либо определенные планы. Тем не менее о заморозке своих проектов в рамках «Большого Сити» уже заявили «Система-Галс» и MIRAX GROUP. Ранее предполагалось, что первая очередь «Нового центра» будет завершена к 2010 году, а весь проект может быть закончен только к 2020-му. Теперь, похоже, проект будет отодвинут еще на несколько лет. Да и завершать его, вероятно, будут уже не те компании, которые начинали: в феврале обсуждался проект постановления правительства Москвы «О территориальной схеме зоны развития, прилегающей к ММДЦ „Москва-Сити“», в котором говорится, что в первом полугодии 2009 года необходимо подобрать управляющую компанию для оперативного управления проектом. В «Системе-Галс» постановление обсуждать не торопятся. «В вопросе заявленного в проекте постановления правительства Москвы выбора управляющей компании необходимо дождаться конкретных предложений правительства», — комментируют в пресс-службе компании.

Впрочем, есть и объективные сложности, мешающие развивать проект. «Сейчас работа над „Большим Сити“



СЕРГЕЙ БРЮКОВ

«МОСКВА-СИТИ» ПЕРЕЖИВАЕТ УЖЕ ВТОРОЙ КРИЗИС

просто не ведется: там слишком большое количество собственников, с которыми необходимо договариваться», — говорит Константин Романов, партнер компании Knight Frank, разработавшей концепцию проекта.

А вот проект ММДЦ «Москва-Сити» попал уже во второй финансовый кризис, который может помешать его реализации в срок. Тем более что инвесторами и девелоперами выступают крупные компании, которые сами столкнулись с финансовыми трудностями. Это может серьезно изменить концепцию проекта. Под вопрос уже поставлено будущее башни «Россия» — самого амбициозного проекта «Москва-Сити»: у компании RussianLand Шалвы Чигиринского нет средств на ее реализацию (на строительство самой высокой башни в Европе предполагалось потратить более \$1,5 млрд). В связи с этим строительство будет перенесено как минимум с 2012 года на 2016-й. Предлагаются и другие варианты изменения проекта — от перепродажи его другому инвестору (о желании купить «Россию» уже заявляла MIRAX GROUP) до уменьшения высоты башни втрое: с 612 до 200 м.

Другие объекты ММДЦ уже строятся и, скорее всего, не претерпят значительных изменений. Будущие арендаторы и кредиторы под большинство проектов «Москва-Сити» были уже найдены, и вряд ли правительство Москвы обрадовал бы их отказ от финансирования проекта, который является имиджевым для московских властей. Скорее должники могут начать расплачиваться с банками площа-

дями. А вот с арендаторами ситуация обстоит сложнее: предварительные договоры заключались по «докризисным» ставкам, и изменение договоров может привести к существенному изменению экономики проектов для девелоперов. Правда, вносить изменения в проекты из-за изменения финансовых условий опрошенные нами девелоперы не планируют.

ОСТРОВ ФАНТАЗИЙ Есть в Москве еще не начатые мегапроекты, которые, скорее всего, так и не будут осуществлены. В конце 2007 года московским правительством был анонсирован проект строительства одного из крупнейших в мире зданий — культурно-делового центра «Хрустальный остров» площадью 2,5 млн кв. м в Нагатинской пойме по проекту Нормана Фостера. Высота комплекса должна была составить 450 м, диаметр основания — более 700 м. Но кризис помешал созданию «Хрустального острова». Инвестором проекта должна была стать Московская девелоперская компания (МДК), на паритетных началах принадлежащая Шалве Чигиринскому и столичному правительству. Однако 9 октября 2008 года эти функции с МДК были сняты: найти \$3 млрд на реализацию столь масштабного проекта в условиях кризиса инвесторы не смогли. Сейчас, по официальным данным, правительство Москвы продолжает искать инвесторов, но едва ли найдет. А финансировать стройку за свой счет город тоже не станет: спасения требуют многие другие, более реалистичные проекты.

Не ясно и будущее «Золотого острова», расположенного на Болотном острове, прямо напротив Кремля.

Проект предполагал реконструкцию всей западной части Болотного острова — от стрелки до Большого Москворецкого моста.

Проект «Золотой остров» и до кризиса вызывал у участников рынка удивление: при всей своей привлекательности с экономической точки зрения, реализация его казалась сомнительной. Идея пережила смену нескольких концепций и нескольких управляющих компаний. Первый вариант застройки острова был разработан еще в 2003 году, однако строительство так и не началось. В самой близкой к реальности стадии застройка территории «Красного Октября», которая занимает 4,9 га. Компания «Гута Девелопмент» в 2007 году вывела производство за пределы Москвы, и на ее территории планировали построить элитный жилой район, многофункциональный комплекс, в составе которого останутся Музей кондитерского производства и цех ручного производства, а также отреставрировать старое здание кондитерской фабрики и здание императорского яхт-клуба. Но, похоже, активное строительство здесь начнется еще не скоро. Официально в «Гуте» ситуацию прокомментировать не смогли, помещения «Красного Октября» сейчас сдаются в аренду.

Более «живым» выглядит проект Nagatino I-land, который строится на территории АМО ЗИЛ. Предприятие признало свою убыточность и решило заняться застройкой части площадей. В результате производственные площади завода были сокращены почти в пять раз. На 32 га будет реализован проект «Nagatino I-land», который включает в себя площади офисно-делового и научно-производственного назначения, технопарк, выставочный центр, гостиницы и апартаменты, спортивно-оздоровительный центр, рестораны и кафе. Особенностью технопарка, отличающей его от конкурентов, будет централизованное управление инженерным обеспечением и телекоммуникациями. «Nagatino I-land» станет крупнейшим технопарком в Европе. У этого проекта особый статус: с одной стороны, он включен в городскую программу, с другой — реализуется полностью на коммерческие деньги (кредиты Инвесторбанка и Внешэкономбанка). Предполагалось, что строительство будет проводиться в пять очередей и полностью завершится в 2011 году — собственники не теряют надежды на то, что эти планы осуществятся. «Конечно, в такой сложной экономической ситуации принимать решение о закладке второй и третьей очередью было непросто, но наш проект долгосрочный, и строительство продлится не один и не два года, поэтому мы рассчитываем, что ввод в эксплуатацию новых зданий осуществится в тот момент, когда рынок будет в них максимально заинтересован», — говорит Алексей Чертков, руководитель коммерческого отдела ОАО «Московский бизнес-инкубатор». Строительство первой очереди фактически завершено, в апреле начнется сдача госкомиссии. При этом из-за финансового кризиса девелопер изменил уровни арендных ставок и стратегию реализации площадей первой очереди проекта. ■

ДЕСЯТИЛЕТНИЙ КРИЗИС

Финансовый кризис 1998 года также застал врасплох столичный рынок девелопмента. Но тогда крупных проектов было немного, не говоря уже о проектах комплексного освоения территорий, поэтому масштабы «заморожек» несопоставимы с нынешними. Наиболее серьезно пострадал от кризиса многоэтажный «Москва-Сити». Управляющая компания для застройки этих территорий была создана московским правительством еще в 1992 году, а замысел комплекса относится к концу 80-х. Тогда предполагалось, что строительство нового делового центра с жилой и развлекательными частями будет завер-

шено к началу нового тысячелетия. Но развитие рынка не создавало условий для реального продвижения проекта в начале и середине 90-х годов, да и финансирования в достаточном объеме не находилось. Первым завершённым объектом «Москва-Сити» стали пешеходный мост «Багратион» и «Башня 2000», законченные до финансового кризиса в 1998 году, после которого строительство было заморожено на несколько лет. Активная работа над «Москва-Сити» возобновилась только в 2002 году. Кризис помешал строительству многофункционального комплекса «Садовое кольцо» площадью больше 95 тыс. кв. м. Проект должен был распо-

лагаться на площади Курского вокзала, в его строительство к 1998 году было вложено около \$10 млн, когда один из инвесторов по финансовым причинам вышел из проекта. Строительство благодаря финансовой поддержке московских властей возобновилось довольно быстро, уже в 1999 году, силами «Ингеокома». В результате был построен крупнейший на тот момент ТРК в столице «Атриум». В 1994 году вышло постановление правительства Москвы о предоставлении по итогам городского конкурса АОЗТ «Финансовый центр — Межбанковская валютная биржа» земельного участка под строительство гостинично-делово-

го комплекса. ММББ, созданная всего двумя годами раньше, хотела построить офисный центр на Поклонной улице, чтобы разместить в нем свои офисы и получать дополнительный доход, сдавая часть площадей в аренду банковским структурам. 31 октября 1997 года было начато строительство, но кризис 1998 года перечеркнул все планы. Проект не достроен до сих пор. Сейчас им занимается ИПГ «Евразия».



Тел.: (495) 749 51 49

- ✓ Продажа земельных участков
- ✓ Управление инвестиционными проектами
- ✓ Юридическое сопровождение

Земля — это Ваш Капитал.

www.zem-capital.ru

info@zem-capital.ru

РЕКЛАМА