

НА СМЕНУ

БОЛЬШАЯ ЧАСТЬ СТРОЯЩИХСЯ НЕБОСКРЕБОВ «МОСКВА-СИТИ» ПОЧТИ ПОЛНОСТЬЮ ЗАЛОЖЕНА В БАНКАХ-КРЕДИТОРАХ. ЕСЛИ ЦЕНА НА КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ, И В ЧАСТНОСТИ НА БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ, БУДЕТ ПАДАТЬ, РЕСУРСА ДЛЯ УВЕЛИЧЕНИЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПО КРЕДИТАМ ПОЧТИ НЕ ОСТАНЕТСЯ, И НЕКОТОРЫЕ ЗДАНИЯ В «СИТИ» В СКОРОМ ВРЕМЕНИ МОГУТ СМЕНИТЬ ВЛАДЕЛЬЦЕВ. НИКИТА АРОНОВ

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ Если смотреть со стороны станции «Международная», «Сити» совсем не производит впечатления заброшенной стройки. Работают краны, строители суеются на крыше будущего «Центрального ядра» — здесь как раз заливают монолит. Буквально на глазах растет железный остов башни «Евразия» (кое-где его уже начали обшивать стеклом). А на заднем плане видно, как достраивают «Город столиц», комплекс Impregia Tower и башню «Федерация». В общем, кипит работа.

Впрочем, если взглянуть с верхней точки, картина получается не такая оптимистичная. Видно, что простаивает строительство на участках будущей башни «Россия», нового здания правительства Москвы, не начаты надземные работы по строительству башни «Меркурий», дворца бракосочетаний и транспортного терминала с многофункциональным офисно-гостиничным комплексом. О последнем, по слухам, известно, что строящая его голландская компания CIter Invest B.V. заключила кредитное соглашение с ВТБ, но из-за кризиса финансирование проекта временно приостановлено.

Не до конца ясна ситуация и с участком №4, где должен быть построен комплекс Impregia Tower. В связи с необходимостью соблюдения всего порядка получения ИРД по проекту возникли некоторые задержки с ключевыми документами, и застройщик привлек краткосрочный «бридж» у банка, предполагая в дальнейшем получить полноценное проектное финансирование, вопрос получения которого пока не до конца согласован.

«Для большей части объектов «Сити» застройщики привлекли или пытаются привлечь проектное финансирование», — рассказывает управляющий директор консал-

тинговой группы «НЭО Центр» Михаил Ильин. — По крайней мере, те застройщики, которых мы консультировали». Так, ВТБ уже выдал кредит на строительство «Центрального ядра» «Сити». У этого же банка практически получено согласие на кредит под проект «Меркурий Сити Тауэр» (третье по высоте здание будущего делового центра, строящееся на 14-м участке). А «Интеко», которая совместно с «СТ-Групп» Александра Чигиринского собирается возводить дворец бракосочетаний на участках №2 и №3, сейчас пытается получить кредит Сбербанка.

СВОЙ ВАВИЛОН

«Построить в Москве небоскреб всегда было мечтой архитектурной элиты, первые высотки пытались строить еще в самом начале XX века», — говорит президент Российской академии архитектуры и строительных наук, президент МАРХИ и председатель экспертно-консультативного общественного совета при главном архитекторе Москвы Александр Кудрявцев. Впрочем, советские власти подходили к строительству высоток осторожно. По мнению господина Кудрявцева, появление сталинских высоток в 50-е годы прошлого века было оправданным, так как размещение каждой из «семи сестер» было точно связано с рельефом, внутренней перспективой города. И эта государственная программа воспринималась многими как большая удача, хотя были и те, кто придерживался мнения противоположного.

«Но над Москвой маячил призрак вызова Америке», — продолжает эксперт. — Идея ММДЦ «Москва-Сити» появилась еще в годы перестройки, автором первоначального проекта стал заслуженный архитектор России Борис Тхор, он же спроектировал офисно-деловой комплекс «Башня-2000» в «Сити» совместно с одной из американских компаний». Для управления созданием и развитием проекта в 1992 году было создано ОАО «Сити», которому правительство Москвы поручило подготовить самый крупный инвестиционный проект в истории России ММДЦ «Москва-Сити». Первым завершённым проектом стал пешеходный мост «Багратион» и «Башня-2000», которые были успешно закончены до финансового кризиса 1998 года, после чего строительство остальных проектов было заморожено на несколько лет. Активное строительство «Москва-Сити» было возобновлено только в 2002 году, после того как свободные участки были распределены между инвесторами и девелоперами. **НАТАЛЬЯ ЯМНИЦКАЯ**

Банки обычно одни и те же. Стоимость любого проекта в Московском международном деловом центре измеряется сотнями миллионов долларов. И поэтому выбор потенциальных кредиторов здесь предельно мал. Собственно, на российском рынке есть только три банка, чьи кредитные лимиты позволяют финансировать многомиллионные проекты. И все три государственных — Сбербанк, Внешторгбанк и Газпромбанк.

У иностранных банков тоже лимиты на Россию весьма ограничены. Так, например, активно кредитующий рос-

сийское строительство «Райффайзен» не может выдать кредит больше \$70 млн без согласования с офисом в Вене, вследствие чего больше этой суммы австрийский банк отечественным застройщикам выдает редко.

А если учесть, что Газпромбанк придерживается в основном инвестиционной кредитной политики и с объектами в строящемся деловом центре предпочитает не связываться, то выбора у девелоперов практически не остается.

«Разница между Сбербанком и ВТБ невелика. Просто первый всегда требует от застройщика сначала вложить в проект собственные 20–30% средств и только потом начинает давать деньги, а второй зачастую соглашается на параллельное финансирование», — рассказывает управляющий директор «НЭО Центра». — Так что рынок практически неконкурентный и процентные ставки велики. Поначалу некоторые застройщики пытались устроить конкуренцию между ВТБ и Сбербанком, но у них ничего не получилось. Потому что банки государственные и стандарты работы и кредитования у них зачастую очень схожи».

КРЕДИТНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА В зависимости от того, как и когда были получены кредиты, застройщики «Сити» оказались сейчас в очень разных ситуациях. Так, компания «Энка», выступающая по многим объектам «Сити» генподрядчиком и реализовавшая здесь лишь один девелоперский проект — «Башню на набережной», чувствует себя более чем уверенно. Обладая собственной производственной базой, компания не нуждалась в объемных кредитах. А «Башня на набережной» была сда-

Реклама





Евразия Tower
Красота для избранных

Красота вдохновляет людей, люди приносят успех, успех принадлежит избранным.

Евразия Tower — 110 000 м² идеального офисного пространства на территории делового центра «Москва Сити». Свободная планировка и панорамное остекление служат прекрасной основой для создания делового пространства. Офисные решения в комплексе Евразия Tower — красота вашего успеха.

www.eurasiatower.com



**JONES LANG
LASALLE**

+7 495 737 8000
www.jll.com



ЗАО «ТЕХИНВЕСТ»
С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.eurasiatower.com