



ГРИГОРИЙ СЕРГЕНКО

НАСКОЛЬКО ОХОТНО БАНКИ КРЕДИТОВАЛИ СТРОИТЕЛЬСТВО СИТИ, НАСТОЛЬКО ЖЕ ОХОТНО ОНИ СТАНУТ ВЛАДЕЛЬЦАМИ ЗДАНИЙ

на в эксплуатацию еще год назад, так что свободных торговых и офисных помещений там осталось немного. Более того, в самый разгар кризиса «Энка» смогла позволить себе новый проект — гаражный комплекс под третьим транспортным кольцом.

Застройщики, получившие деньги относительно давно, сейчас тоже находятся в выигрышной ситуации и особого беспокойства не испытывают.

«Все наши проекты, в том числе „Город столиц“, планируются закончить в срок, — комментирует коммерческий директор холдинга „Капитал Групп“ Алексей Белоусов. — Этот комплекс уже находится на той стадии, когда сам себя кормит. Торговые помещения в корпусе С уже на рынке».

«Нестабильная ситуация на рынке никак не повлияет на строительство башни „Федерация“, — считает Сергей Садовников, заместитель председателя правления Mirax Group. — Любой наш клиент может приехать и посмотреть, какими темпами идет работа».

Для девелоперов, не успевших получить кредит до начала кризиса, реализация проектов может растянуться на неопределенный срок. Тут уместно вспомнить, сколько времени простаивали недостроенные участки делового

Центра после кризиса десятилетней давности. Конечно, наиболее зыбкая ситуация у тех застройщиков, которые ухитрились буквально вскочить в уходящий поезд. Так, кредит Сбербанка под строительство башни «Евразия» был получен 30 июня. Кстати, и здесь финансирование проектное, под залог будущих площадей. Впрочем, случай не совсем типичный: это строительство финансирует еще и БТА Банк, близкая к хозяевам проекта. Инвестором башни «Евразия» значится ЗАО «Техинвест», принадлежащее Mos City Group и ИПГ «Евразия». А с последней как раз аффилирован БТА Банк. В любом случае доля Сбербанка в финансировании проекта значительно выше. В прессе проходила информация, что сумма кредита — \$500 млн.

«Кризис пока никак не отразился на наших отношениях с кредиторами. Надеемся, не отразится и впредь, — Дмитрий Зеленкин, финансовый директор ЗАО „Техинвест“, настроен оптимистично. — Срок сдачи объекта в 2010 году, а сбербанковский кредит выдан до 2013 года. Так что с его погашением проблем быть не должно».

Впрочем, у застройщиков «Сити» есть вполне серьезный повод для опасения. Проектное финансирование хорошо в период растущего рынка. Девелопер не рискует никакими другими активами, кроме конкретного проекта. Банк знает, что в случае чего покупатели на проект всегда найдутся. Потому проектное финансирование в «Сити» так популярно. А из-за сложностей с арендой земли обеспечением по кредитам служат в основном площади в будущих зданиях. Изначально — 40–50% от общей площади.

Но тут надо вспомнить про одну характерную особенность «Сити»: почти все объекты здесь оказались существенно дороже в исполнении, чем изначально предполагалось застройщиками. Раз в полтора, как минимум. А раз проект становится дороже, то его стоимость как обеспечения падает, и банк требует либо увеличить обеспечение, либо частично погасить кредит.

В результате многие еще не построенные здания делового центра почти целиком заложены. И если цена на коммерческую недвижимость будет падать, ресурса для увеличения обеспечения по кредитам почти не осталось. Так что некоторым застройщикам придется добавлять в обеспечение своих долгов какие-то другие активы, искать соинвесторов или расставаться с проектами. ■

Реклама



БИЗНЕС-ПАРК «РУМЯНЦЕВО»
Аренда
Московская область, 1 км от МКАД, Киевское шоссе.
Торговые площади 55 000 м².
Ввод в эксплуатацию - 3 квартал 2009 года.



СОВРЕМЕННЫЙ ОСОБНЯК КЛАССА А
Продажа
г. Москва, м. Проспект Мира, Протопоповский переулок.
Общая площадь 1 585 м².
Введен в эксплуатацию.



ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС GORKI - 10
Аренда
Московская область, 25 км от МКАД, Рублево-Успенское шоссе.
Общая площадь 4 500 м².
Ввод в эксплуатацию - 2 квартал 2009 г.



ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «УЛЕЙ»
Аренда
г. Москва, Алтуфьевское шоссе.
Общая площадь 10 640 м².
Торговые площади от 20 м².
Ввод в эксплуатацию - 2 квартал 2009 года.



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

+7 (495) 775-7555

**WWW.CRE.MIEL.RU
CRE@MIEL.RU**

ЗАО «МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость». С условиями управления портфелем частных активов и проектными декларациями можно ознакомиться в офисе компании по адресу: Москва, ул. Николаямская, д. 40, стр. 1.