ДОМ строительство

Программное обеспечение

мегапроекты

(Окончание. Начало на стр. 25).

Через десять лет (именно столько инвестор закладывает на строительство проекта) население города составит 40 тыс. человек. Объем инвестиций оценивается авторами проекта в сумму, несколько превышающую $3 млрд.

Корректировка на местности

А вот с датой начала строительства ясности пока нет. Первоначально инвестор заявлял о старте проекта в 2006 году, надеясь уже через год начать продажи первой очереди жилья. Затем строительство планировалось начать в 2007 году. Теперь эта дата переносится еще на год. Ну а пока… за временным бетонным забором вот уже пятый год тишь да гладь: бывшее колхозное поле, безмятежно упирающееся в берег Москвы-реки; дорога, ведущая к офису девелопера проекта, да робкие тропинки, проложенные от заборов соседствующих сельских домиков к воде.

Виктор Новичков, заместитель генерального директора проекта «Рублево-Архангельское», подробно рассказывает о том, что уже сделано: «Разработана единая градостроительная концепция, она прошла общественное обсуждение и утверждена местными представительными органами. Были организованы публичные слушания проекта планировки первой очереди строительства, план уже утвержден постановлением главы Красногорского района. Продолжаются работы по сооружению внутриплощадных и подъездных дорог, осуществляется подготовка строительной площадки, завершается проработка вариантов подключения внешних сетей энерго- и газоснабжения. Уже разработана транспортная схема и ведется инженерное проектирование транспортного моста с выездом на Краснопресненский проспект. Сейчас осуществляется архитектурное проектирование конкретных объектов». Работа, конечно же, идет — а стройки все нет и нет. «Процесс проектирования и согласования такого крупного проекта является очень сложным и беспрецедентным для российского рынка»,— сетует Виктор Новичков.

Брокеры агентств элитной недвижимостью с аргументом соглашаются, но рассматривают причины затягивания сроков в более широком спектре проблем.

«Как всегда, основным камнем преткновения является процедура согласования проектной документации и получение технических условий на подведение коммуникаций,— объясняет Андрей Уфимцев, директор по продажам агентства элитной недвижимости „Новое качество“.— Изменение статуса земли, проработка вариантов размещения инженерных коммуникаций — все это особенно проблематично, учитывая ландшафт местности, расположенной в пойме реки, и соседство с Рублевской водозаборной станцией».

Вторую причину задержки строительства эксперты связывают с возникшей необходимостью пересмотра концепции проекта. Позиционирование в сегменте luxury сменяется форматом business плюс. Неофициальное название — «город миллионеров» — демонстративно изгоняется из лексикона инвестора, вместо него появляется жилье «разного уровня комфортности», нашедшее свое выражение в большем числе малоэтажных домов и таунхаусов. Виктор Новичков уточняет: «Основная концепция проекта осталась без изменений, вместе с тем мы рассматриваем возможность увеличения количества квартир в проекте за счет коттеджей и таунхаусов».

Необходимость изменения концепции обусловлена не только рыночными факторами, но и политическими. Перспективное участие в федеральной целевой программе «Жилище» накладывает на инвестора серьезные социальные обязательства. «Город миллионеров» как-то не очень корреспондирует с «доступным жильем». С тем, чтобы обеспечить пакет государственных преференций, в концепцию проекта и пришлось внести изменения.

Строительство в Рублево-Архангельском не начиналось, но цена сотки выросла за 3 года в 8 раз ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

По мнению экспертов рынка, у авторов проекта есть еще одно основание не торопиться с выходом на стройку. «Затягивание начала строительства, как правило, связано со сложностями согласовательных процедур, ну и, конечно, дефицитом инвестиционных средств. Застроить столь масштабный участок земли исключительно за собственный счет вряд ли входит в планы инвестора,— говорит Виктор Смоленский, эксперт департамента загородной недвижимости компании Penny Lane Realty.— Поэтому будут привлечены заемные средства, наверняка в проект войдут и соинвесторы».

Прагматичные перспективы

По оценкам участников рынка, покупка земельного участка (430 га) в 2004–2005 годах стоила компании «Нафта Москва» около $250–300 млн ($8–15 тыс. за сотку). Рынок развивался, цены выросли в разы. По данным компании Paul's Yard, цена сотки земельного участка в районе «Рублево-Архангельского» сегодня колеблется от $65 тыс. до $109 тыс. в зависимости от характеристик участка (лесной или нет, близко к водоему или нет, есть ли удобные подъездные пути и т. д.). Прирост стоимости земельного актива за счет роста рынка очевиден. Дополнительные же дивиденды, способные в разы увеличить доходность проекта, лежат в плоскости дальнейших шагов инвестора: в рамках выбранной маркетинговой стратегией, архитектурной концепции, сформированной технологической базы, ценовой политики и пр. Но здесь же сосредоточены и основные риски.

Стоит заметить, «Рублево-Архангельское» — как объект комплексной застройки — имеет вполне неплохие стартовые ресурсы. Во-первых, удачное место застройки и отличные природные характеристики. Во-вторых, проект предусматривает четкий и достаточно внятный мастер-план, перспективную архитектурную концепцию. Наконец, существенный положительный ресурс — масштаб территории и разноформатность застройки. «Здесь есть то, чего не может дать пока ни один из существующих районов столицы и самых современных коттеджных поселков. С одной стороны, это полная городская инфраструктура, включающая бизнес-центры, с другой — сочетание всех форматов жилья: и виллы, и таунхаусы и многоквартирные дома. Если раньше состоятельные люди стремились поселиться в закрытых поселках, то теперь тенденция обратная — появилась потребность в общении, в открытости. Современные миллионеры уже достаточно повидали мир. Они хотят, чтобы и у себя дома они могли жить не за шестиметровым кирпичным забором, а за низенькой кованой оградой»,— рассказывает Сергей Гоз, генеральный директор компании «Элит Строй».

Представитель девелопера Виктор Новичков подытоживает: «“Рублево-Архангельское“ обладает всеми плюсами загородной недвижимости: природа, экология, наличие водных объектов. Обладает всеми плюсами городской квартиры: разумная стоимость содержания, полная инфраструктура, прекрасная транспортная доступность до центра Москвы и основных деловых зон столицы, наличие культурной и общественной жизни внутри комплекса, наличие офисных объектов. Предлагает уникальную концепцию застройки, которая подразумевает не просто строительство жилых и инфраструктурных объектов, а естественное формирование однородного социокультурного слоя с определенными привычками, традициями, стилем и качеством жизни».

Однако при всех дифирамбах риэлтеров и девелоперов нельзя забывать и об очевидных рисках проекта. Угроза долгостроя (что вполне допустимо, учитывая грандиозность замыслов). Недостаток инвестиционных ресурсов. Проблема транспортной доступности. Район должен быть обеспечен безукоризненным трафиком, а строительство дублера Кутузовского проспекта и Звенигородского шоссе и их развязок лежит в зоне компетенции третьих лиц, то есть вне рамок проекта. Немаловажный фактор — растущая конкуренция со стороны таких проектов как Millennium Park, «Остров Истра», «Гран При», А101.

Обсуждая цены, сроки, перспективы, соглашаясь или противореча друг другу, все эксперты, кажется, сходятся в одном: светлое будущее у масштабных мегапроектов все-таки есть. Кто-то предвидит в связи с этим расцвет многоформатного девелопмента: мини-города станут центрами притяжения строительства. Другие прогнозируют отток покупателей домов сегмента бизнес-класса в Москве. Но, учитывая постоянные переносы сроков начала строительства, все это — долгосрочные перспективы.

Анна Левакова

ОТ «ГОРОДА МИЛЛИОНЕРОВ» К ПРОГРАММЕ «ЖИЛИЩЕ»

Впервые проект частного города «Рублево-Архангельское» («Города миллионеров») был предъявлен рынку в 2004 году. В конце октября 2005 года в рамках выставки Exporeal в Мюнхене состоялась его официальная презентация. В марте 2006 года проект с пафосом анонсировали на Международной инвестиционной выставке в Каннах (MIPIM), а на следующей, уже в начале нынешнего года, был представлен проект первой очереди строительства. В апреле были получены необходимые разрешения для начала работ по инженерной подготовке территории.

22 июня специальная комиссия из представителей Росстроя, Минрегионразвития и Федерального дорожного агентства объявила о том, что проект «Рублево-Архангельское» вошел в число победителей Федеральной целевой программы «Жилище».

Помимо «Рублево-Архангельского», в число победителей вошли еще два подмосковных мегапроекта («Большое Домодедово» и «А101»), а также ряд проектов в Санкт-Петербурге, Чувашии и пр.

Каждый победитель обещал построить не менее 1 млн кв. м. жилья в течение не более чем 10 лет взамен на лояльность и ощутимую поддержку государства: гарантии по займам для обеспечения участков инфраструктурой; субсидии на возмещение затрат на уплату процентов под строительство коммунальной инфраструктуры; обеспечение микрорайонов автодорогами. Кроме того, РАО ЕЭС, Росавтодору и Газпрому рекомендовано при подготовке инвестиционных программ учитывать потребности этих проектов в первую очередь и обсудить с застройщиками «договорную цену». По оценкам экспертов, такая помощь способна снизить себестоимость жилья на 30–50%.

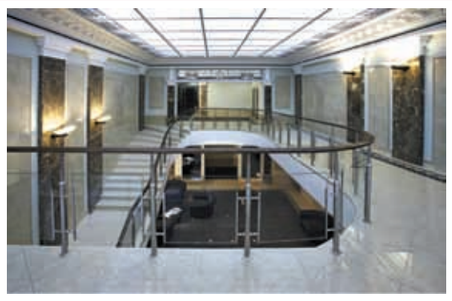
MIRAX PARK
на Вернадского

«Миракс Парк» — это необычный проект, объединивший достижения прогресса, семейные ценности и условия для комфортабельной жизни и отдыха.

- Четыре высотные башни на западе Москвы.
- Многосекционный дом переменной этажности.
- Квартиры с панорамным остеклением.
- Собственный детский сад и школа.
- Свой фитнес-центр с бассейном.
- Уникальный парк с живописным водоемом.
- Собственный заповедник и дельфинарий!

В жилом комплексе «Миракс Парк» представлен демонстрационный этаж со всеми типами квартир.

Дома построены. Идет заселение!



Территория обслуживается аистами

КРУГЛОСУТОЧНО
721-1000
Все предложения по жилой и коммерческой недвижимости на сайте www.7211000.ru
Телефоны менеджеров на объекте: +7 (903) 722-2300, 968-6967

MIRAX GROUP
Лучшее для лучших