

ДОМ день

Московская зачистка

Строители ищут себе место

землепользование

Масштабному строительству в столице приходит конец. И хотя прирост жилья уже три года не меняется, остановившись на уровне 4,5 млн кв. м в год, московские застройщики уверяют, что строить больше нигде. На самом деле это не так — есть промышленные зоны и фонд ветхого жилья, но строить на их месте дома девелоперы зачастую считают делом бесперспективным и крайне неблагоприятным.

Заводская окраина

Промышленных зон в Москве много. Только в центре столицы, где цена квадратного метра земли с объектами под снос доходит до \$8 тыс., расположено около 3 тыс. предприятий, которые занимают десятую часть центрального округа — почти 700 га. Для сравнения: в европейских столицах площадь, отданная под производство, не превышает 2%. Помимо этого промышленные массивы сконцентрированы в районе Волгоградского проспекта, Рябиновой улицы и многих других местах. Общая площадь производственных территорий в столице превышает 20 тыс. га (15% площади города).

«Нередко складывается ситуация, когда договор аренды на участок у предприятия уже закончился, но официально он еще не расторгнут», — говорит Олег Шевкунов, начальник отдела обследования промзон Московского центра освоения резервных территорий. — «А сами земли не используются арендатором вовсе или используются крайне неэффективно». Работы по выводу промпредприятий за пределы города ведутся в столице уже несколько лет. До 2020 года только из Центрального округа планируется вывести больше 80 производств, освободив около 300 га. В ЦАО, согласно программе реорганизации производственных территорий на период 2004–2006 годов, сейчас ведется обследование 11 промзон. В их числе Болотный остров, который планируется освободить, — самый лакомый кусок для московских застройщиков. Сейчас там располагается фабрика «Красный Октябрь», которая по распоряжению столичного мэра будет выведена в Молжаниново. На старом месте останется только один цех, в котором шоколад делается вручную.

«Конечно, размещать промышленные предприятия в центре города крайне нерационально», — говорит Михаил Гец, руководитель департамента коммерческой недвижимости компании Blackwood. — «Но вывести их за пределы города довольно сложно. Даже обанкротившиеся владельцы не желают переезжать за пределы МКАД. Очень часто промышленное предприятие висит на балансе города, а сдавая площади другим организациям, зарабатывает довольно неплохие деньги».

ГУП «Московский завод виноградных вин и коньяков», расположенный на Кожевнической улице, был признан банкротом несколько лет назад. Сначала часть площадей сдавалась под офисы и склады, но сейчас руководство решило изменить экономическую политику предприятия. Сегодня на территории завода планируется строительство multifunctional центра класса B площадью 100 тыс. кв. м.

«Промзоны — это очень большой перспективный сектор, которого хвалят на десять лет развития столицы», — говорит Константин Апрелев, вице-президент Российской гильдии риэлтеров. — «При этом выводу должны подходить не только нерентабельные заводы и фабрики, но и нормально функционирующие, которые в зоне городов просто неэффективно размещать. Во всем мире промышленные предприятия, поскольку они требуют больших территорий, вынесены за пределы больших городов, где земля гораздо дешевле».

Впрочем, активность девелоперов в проектах по выводу предприятий заметна пока лишь в пределах третьего



По мнению главы совета директоров СВ-155 Михаила Балакина, без развития инженерной инфраструктуры в Москве скоро не останется места под застройку

транспортного колбы. Если на такие «сладкие куски», как завод «Гелиймаш» (находится в районе Комсомольского проспекта с выходом на реку) охотников очень много, то претендентов на участки в Юго-Восточном округе практически нет.

Прощание с хрущевками

В конце мая с большой помпой был снесен четырехмиллионный квадратный метр ветхого жилья. Столичный мэр, лично руководивший этим действием, торжественно обещал москвичам в 2009 году — на год раньше, чем запланировано, — завершить выполнение Городской программы комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения. Программа эта начала действовать в 1995 году, и первыми под снос попали три пятиэтажки в районе Фили-Давыдково — на их месте компания «Контини» возведет комплекс зданий площадью 34 тыс. кв. м.

Впрочем, за «пятиэтажные» проекты застройщики бегутся неохотно — их рентабельность гораздо ниже, чем строительство на свободных участках. По закону инвестор получает лишь 70% площади для продажи, а оставшиеся 30% отдаются городу.

Но главная проблема для инвестора — переселение жильцов износимых домов. Жители имеют право на получение жилья в пределах микрорайона, но малогабаритных квартир, равных по площади хрущевкам, уже давно не строят, поэтому «выселенцам» приходится предоставлять квартиры большей площади.

«Дефицит свободных мест под застройку понимается не совсем верно. Вопрос не в том, что нет мест, дело в том, что нет мест без обременений», — говорит Михаил Балакин, председатель совета директоров группы компаний СВ-155. — «Сегодня возведение нового микрорайона предполагает капитальные вложения в стройплощадку. Это либо снос пятиэтажек, либо вывоз промзоны, либо прокладка коммуникаций».

Столичные чиновники предлагают еще один метод борьбы с дефицитом земли. Проект предусматривает преобразование наземных линий электропередачи (ЛЭП) в подземные. В результате через несколько лет в Москве должно освободиться под застройку около 5 тыс. га, на которых сейчас стоят мажоры ЛЭП. О подробностях программы в московском правительстве пока молчат. Действительно, подобный план есть, но его идея появилась совсем недавно и пока детально не проработана», — сказали корреспонденту «Б» «Дома» в пресс-службе департамента топливно-энергетического хозяйства Москвы.

Впрочем, участники рынка отнеслись к этой идее прохладно. По словам директора департамента складской недвижимости Colliers International Рубена Алчуджана, после перевода ЛЭП под землю останутся в основном длинные узкие участки, на которых мало что можно построить, а территории, интересной для коммерческой застройки, будет не больше 300–500 га.

денис тукылов

Москва нуждается в ремонте

Как сообщило агентство «Прайм-ТАСС», около 30% жилых домов в Москве нуждаются в капитальном ремонте. По словам заместителя руководителя департамента ЖКХ и благоустройства Москвы Сергея Розанова, «привести в порядок сейчас требуется 28 млн кв. м жилья, причем 18,5 млн из них — пятиэтажки». В Москве ежегодно «старее» больше 1 млн кв. м жилья. «Такой объем ремонтных работ невозможно выполнять с полным отселением жильцов, так как на это потребуются дополнительные площади, поэтому принято решение проводить ремонт без отселения», — сказал господин Розанов, добавив, что такой ремонт проводится в Москве с 2004 года. В течение этого года планируется провести ремонт в 37 жилых домах, причем закончить ремонтные работы необходимо к 1 октября — началу отопительного сезона. В текущем году на эти цели из городского бюджета выделено 1,2 млрд руб. В 2006 году предстоит обновить таким способом 90 домов.

Капитальный ремонт проводится в домах, не нуждающихся в улучшении планировки квартир, если износ основных элементов здания не превышает 60%, и только с согласия всех жильцов.

Возможно, участники рынка отнеслись к этой идее прохладно. По словам директора департамента складской недвижимости Colliers International Рубена Алчуджана, после перевода ЛЭП под землю останутся в основном длинные узкие участки, на которых мало что можно построить, а территории, интересной для коммерческой застройки, будет не больше 300–500 га.

Проверочная работа

учет и контроль

По российскому строительному законодательству технический надзор при строительстве носит обязательный характер. Однако большинство застройщиков — физических лиц этим правилом пренебрегают. Как выясняется — совершенно напрасно.

Проверки на работах

Прежде всего стоит определить, какие задачи решает эксперт-аудитор. Если руководствоваться официальными документами, то можно выделить следующие направления в деятельности строительных и ремонтных аудиторов.

Технический надзор помогает контролировать соблюдение технологии, качества выполнения работ, их особенностей и норм в соответствии с документацией, сроки выполнения работ и поставок материалов. Он занимается рассмотрением предложений подрядчика по оптимизации деятельности, контролем качества материалов и участием в составлении претензий к поставщикам.

Сотрудники служб технического надзора помогают своевременно освидетельствовать специальные работы и контролируют надлежащее ведение журнала, информируют заказчика о нарушениях в процессе деятельности подрядчика. Также им следует наблюдать за выполнением указаний технического и авторского надзора, требований работников представительств Государственного надзора, контролировать правильность проведения испытаний оборудования. Ну и, наконец, по завершении работ сотрудники технического надзора оказывают содействие в получении необходимой документации.

Если попытаться изложить те же положения более доступным языком, то в процессе ведения объекта аудитор должен следить за соблюдением всех строительных норм и правил при выполнении различных технологических процессов, контролировать качество работ и расход материалов, объяснять клиенту, зачем нужно выполнять такие работы, как, например, заземление, паро- или теплоизоляция, а также давать необходимые советы заказчику работ. Причем следует отметить, что для аудитора важно не просто оценить длительные работы по принципу «хорошо-плохо», а заранее предупредить клиента о возможных проблемах и предложить варианты их устранения.

При выполнении ремонтного аудита нужно обязательно письменно фиксировать результаты всех проверок и вести журнал предписаний. Учет выполненных работ должен осуществляться в специальном журнале — так называемой накопительной ведомости. Но компании, занимающиеся строительным аудитом, при попытке заставить подрядчиков заполнять журнал ведения работы постоянно сталкиваются с тем, что журналы у прорабов теряются, то их непонятным образом «заливает», — зачастую подрядчик не проявляет желания идти навстречу аудиторам. По словам технического директора

АСК «Адвокат качества» Галины Вознюк, один раз на выезде к клиенту им попался «сезонный» рабочий, который даже не знал, что такое «шпакатурить», но тем не менее «шпакатурил» стены, испортив при этом много материала.

Если подрядчик заботится о своей репутации, то проблем с аудиторской компанией у него не возникает. Серьезные строительные компании, заинтересованные в том, чтобы прежние клиенты вновь обращались к ним, охотно сотрудничают с аудиторами, поскольку цель у них одна — качественно и в срок выполнить работы так, чтобы у клиента не возникло потом никаких проблем. Кроме того, привлечение внешних аудиторов — это довольно серьезная помощь строителям, так как инженер, ведущий объект, в случае необходимости может привлечь квалифицированных специалистов в какой-то узкой области. Требования, предъявляемые к ремонтным аудиторами, весьма жестки: это должны быть грамотные инженеры, специалисты высокого класса. По словам госпожи Вознюк, из трехсот человек, претендовавших на должности в их компании в прошлом году, на работу взяли только трех.

Самоконтроль

Иногда строительные компании сами обращаются к аудиторами уже после выявления первых нарушений. Недавно владелец фирмы, строившей коттеджный поселок в Подмосковье, обратился в АСК «Адвокат качества» после того, как строительство части домов было приостановлено из-за грубых нарушений. Выяснилось, что рабочие укладывали бетонные блоки прямо в котлован, в глину, без какой бы то ни было песчаной подушки. Больше всего аудиторов поразила реакция одного из строителей: он обратился к ним с просьбой принять некачественную работу, мотивируя это тем, что через неделю у него свадьба. Другой стандартный аргумент строителей-бракоделов: у соседа еще хуже, а он не возмущается.

Возникают проблемы со скрытыми работами: рабочие и прорабы часто не заботятся о качестве операций, которые не видны заказчику. Например, по технологическим нормам при выполнении стяжки поверхность должна быть предварительно обеспылена и обработана грунтовкой. Но этим зачастую пренебрегают, отчего впоследствии паркет вздувается и приходится его переукладывать. Другой пример из практики АСК «Адвокат качества» приводит Галина Вознюк: в ванной большой московской квартиры начала трескаться плитка. Строители, проводившие ремонтные работы, настаивали на том, что причиной стал несбалансированный лифт в подъезде. Проверка, проведенная аудитором, показала, что в ванной не был поставлен экран для защиты плитки от влаги. Как выяснилось, снабженец забыл отправить его вместе с другими строительными материалами, а затем не счел нужным еще раз послать машину ради одного экрана. В результате была испорчена уникальная плитка, потери клиента составили около \$10 тыс.

(Окончание на стр. 28)

NO COMMENT



The danger of a global house-price collapse

Угроза глобального коллапса рынка недвижимости

Бурный рост цен на жилую недвижимость дал большой толчок развитию мировой экономики. Но что случится, когда они упадут?

Наверное, лучшим свидетельством того, что цены на жилую недвижимость в США достигли опасного уровня, является тот факт, что в прошлом месяце маниакальная активность на рынке недвижимости стала темой первых полос практически всех американских изданий. Эти разговоры не являются скандалом для наших читателей. Мы давно предупреждаем, что цены на жилье растут опасными темпами во всем мире, включая США. Сейчас, когда это наконец заметили и другие, день озарения близок, как никогда. И он вряд ли будет прекрасным. То, как закончится бум на рынке недвижимости, может определить развитие всей мировой экономики на ближайшие несколько лет.

Нынешний бум беспрецедентен как по числу стран, в которых он происходит, так и по рекордным прибылям, которые приносит. Если измерять его ростом ценности активов за последние пять лет, то становится ясно, что мировой бум на рынке недвижимости является самым большим финансовым пузырем в истории. А чем больше рост, тем глубже неминуемое падение.

Исторически финансовые пузыри — на рынке недвижимости, фондовом рынке или на рынке тюльпановых

луковиц — надуваются дольше, чем это представляется возможным рационально мыслящим людям. Во многих странах мира цены на недвижимость уже достигли рекордных уровней по отношению к стоимости аренды и уровню доходов. Однако, как и в случае с акциями высокотехнологичных компаний в 90-е годы, рост цен еще может продолжиться. Невозможно предсказать, когда именно начнется падение. Но оно начнется. Цены уже снижаются в Британии и Австралии. Американский рынок может отставать на год-два.

Многие люди возражают, что цены на недвижимость менее подвержены риску резкого падения. Дома, утверждают они, это не бумажное богатство, как акции, в них можно жить. Дома не могут быть проданы так же быстро, как акции, что уменьшает возможность быстрого падения рынка. Действительно, цены на недвижимость не падают, как кирпич. Они, как правило, начинают планировать — как кирпич, привязанный к парашюту. Но когда они приземляются, это все равно больно. Кроме того, есть опасное сходство между бумом на рынке недвижимости и технологическим бумом: инвесторы покупают дома даже в случае, если уровень аренды не покрывает их расходов на выплату процентов по кредитам, исключительно из расчета на большую прибыль при прода-

же. Так инвесторы покупали акции неприбыльных компаний в конце 90-х годов, просто потому, что цены продолжали расти.

А вот другое различие между домами и акциями является скорее поводом для беспокойства, чем для успокоения: потребители гораздо чаще влезают в долги, чтобы купить дом, нежели чтобы купить акции. В большинстве стран недавний всплеск цен на недвижимость сопровождался гораздо более высоким ростом задолженности домохозяйств, чем раньше. Не только новые покупатели берут все большие ипотечные кредиты, но и владельцы со стажем перекладывают свои дома с целью получить прибыль от разницы в цене и превратить ее в наличные, которые можно свободно тратить. Из-за таких заимствований крах на рынке недвижимости обычно более опасен, чем спад на фондовом рынке, и часто ведет к долгому периоду экономической стагнации. Исследование МВФ показывает, что в богатых странах потери при крахе рынка недвижимости в среднем бывают вдвое выше потерь, понесенных вследствие фондового краха, и обычно приводят к общей рецессии.

На этот раз экономический ущерб может быть выше, чем прежде, потому что цены на недвижимость, вероятно, всего, упадут в номинальном, а не только реальном исчис-

лении. Во многих странах недвижимость переоценена в большей степени, чем во время прежних пиков. На фоне низкой инфляции цены должны будут остаться на одном уровне по крайней мере в течение десятилетия, чтобы привести реальный уровень цен в соответствие с долгосрочным средним уровнем цен. Хуже всего то, что во многих странах нынешний бум на рынке недвижимости является в большей степени, чем раньше, результатом действий инвесторов, и когда цены начнут снижаться, они скорее, чем владельцы, проживающие в своих домах, начнут продавать свои недвижимые активы. В США это может привести к первому со времен Великой депрессии падению среднего уровня цен на недвижимость. Владельцы, которые использовали свои дома как банки для получения наличных или полагались на рост цен на недвижимость, чтобы обеспечить себе комфортное проживание на пенсии, неожиданно обнаружат, что им придется начать копить средства старым способом — следить, чтобы их траты были ниже их доходов.

Уроки недавнего прошлого в Австралии, Британии и Голландии говорят о том, что, вопреки общепринятому мнению, значительный рост процентных ставок не обязательно ведет к падению цен на недвижимость. Это плохая новость для Америки. Даже если цены здесь просто ста-

билизируются, а не упадут, это негативно повлияет на уровень потребления, поскольку исчезнет стимул занимать деньги под залог увеличивающейся стоимости недвижимости. Ведь именно поощрение таких заимствований привело к тому, что рост цен на недвижимость в США дал толчок буму, где-либо, толчок росту американской экономики. Две пятых всех американских рабочих мест, созданных с 2001 года, находятся в секторах, связанных с рынком недвижимости: в строительстве, ипотечном кредитовании и услугах по сопровождению сделок с недвижимостью. Если цены действительно упадут, то бум обернется значительным упадком.

Неудивительно, что Федеральная резервная система (ФРС) начинает, хотя и с опозданием, выражать беспокойство по поводу цен на недвижимость. Удерживая процентные ставки на низком уровне в течение долгого времени после краха фондового рынка, ФРС способствовала росту цен на недвижимость. Это помогло избежать глубокого экономического кризиса, но лишь отсрочило необходимость структурных перемен в экономике. В идеале ФРС должна была попытаться охладить перегретый рынок, подняв ставку раньше и предупредив покупателей, как это сделали центральные банки Британии и Австралии. Но даже и сейчас жесткие спо-

ва Алана Гринспена, председателя ФРС, могли бы сдержать дальнейший рост цен на рынке недвижимости.

Конечно, к тому времени, когда цены в США начнут падать, что, наверное, случится в следующем году, это уже не будет проблемой господина Гринспена. К тому времени он уйдет на пенсию, а его место займет кто-то другой. Если низкие цены на недвижимость начнут подталкивать экономику к кризису, то неудобная правда будет заключаться в том, что у американских политиков окажется намного меньше пространства для маневра, чем после краха фондового рынка. Трехпроцентный уровень ставок по краткосрочным кредитам не оставляет больших возможностей для их снижения. Но в 2000 году бюджет США был профицитным. Сейчас же в США огромный дефицит, что делает невозможным большое сокращение налогов.

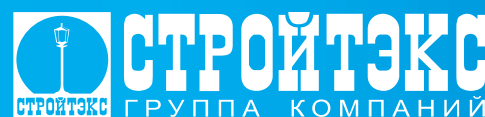
Вся мировая экономика находится под угрозой. МВФ предупреждает, что подобно тому, как всплеск цен на недвижимость стал глобальным явлением, так и любое падение, скорее всего, затронет все рынки, и таким образом негативных последствий не избежать никто. Бум на рынке недвижимости был замечательной шуткой, пока продолжался, однако этот, самый большой в истории рост богатства оказался по большей части иллюзией.

Перевод ЕЛЕНА БУШИНА

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ВИДОВЫХ КВАРТИР

LA DÉFENSE

3-я Фрунзенская улица, владение 19 Срок сдачи дома: IV квартал 2005 года



926-03-33

РЕСТАВРАЦИЯ



www.stroyteks.ru • info@stroyteks.ru