ДОМ строительство

Подневольные каменщики

Крупнейшие строительные компании Москвы

рейтинг

Эксперты считают московский рынок недвижимости чрезвычайно монополизированным. Судите сами: суммарно за полтора года в Москве возведено более 7 млн кв. м жилья, при этом, как подсчитали журналисты «”Ъ“-Дома», почти 90% жилья типовых серий построено пятью строительными гигантами, так или иначе связанными с московским правительством. Впрочем, поскольку свободных строительных площадок в столице становится меньше, эксперты рынка прогнозируют, что доля гигантов со временем будет уменьшаться. Им придется конкурировать с компаниями, сделавшими ставку не на конвейерное наращивание миллионов квадратных метров, а на индивидуальные проекты.

Ъ В 2003 году в Москве построено и сдано в эксплуатацию 4703 тыс. кв. м жилья. В первом полугодии 2004 года построено и сдано 2466,9 тыс. кв. м площадей в 8 жилых домах. Инвестиции в строительный сектор в 2003 году оценивались в 160 млрд руб., в первом полугодии 2004 года — в 87,8 млрд руб.

Первая пятерка

В пятерку лидеров вошли ОАО ДСК-1, ЗАО «Интеко», ЗАО СУ-155, группа компаний ПИК и ЗАО «Мосстроймеханизация-5» (МСМ-5). За исключением «Интеко» и группы ПИК, остальные лидеры — выходцы из «Главмосстроя». Самые крупные объемы производства у Домостроительного комбината-1. Одним из акционеров компании является правительство Москвы, поэтому неудивительно, что стройкомплекс исправно нагружает мощности ДСК-1 работой. Среди типовых панельных домов на окраинах Москвы преобладают дома П-44Т, разработанные ДСК-1. В структуре холдинга около 15 организаций: три завода железобетонных конструкций, пять монтажных управлений и другие. В половине проектов компания выступает инвестором, в остальных — генподрядчиком. Эксперты говорят, что пока спрос на дешевое жилье будет стабильным, ДСК-1 ничто не угрожает. Другое дело, что больших свободных площадок, таких, как Марьинский парк или Куркино, практически не осталось, и комбинату будет сложно придерживаться взятых темпов. На комбинате говорят, что на ближайший период его мощности будут заняты освоением микрорайона Кожухово (1,2 млн кв. м).

ЗАО «Интеко», структура, принадлежащая супруге московского мэра Юрия Лужкова Елене Батуриной и ее брату Виктору, ведет самую агрессивную политику на строительном рынке. Начав с производства пластмассовых стульев, госпожа Батурина создала одну из самых мощных строительных фирм в стране. В активе «Интеко» несколько десятков структур — от ДСК-3 до цементных заводов в России и на Украине (вместе они выпускают более 4 млн тонн цемента в год). Крупнейшие строительные проекты «Интеко» — микрорайон бизнес-класса «Шуваловский» на пересечении Ломоносовского и Мичуринского проспектов (со-инвестор МИАН) и «Гранд-Паркъ» на Ходынке (строится совместно с МФС-6). Объем планируемых инвестиций компании в 2004 году составляет $900 млн. Конкуренты нередко обвиняют главу компании в том, что она забирает самые выгодные площадки Москвы, используя административный ресурс. Такие нападки в компании обычно не комментируют.

ЗАО СУ-155 называют одним из самых активных участников рынка. Этот выходец из «Главмосстроя» строит более четверти сегодняшних новостроек Москвы (в пересчете на квадратные метры). 50-летний ветеран не только с каждым годом наращивает объемы введенной недвижимости (в прошлом году — 949,5 кв. м), но и обзаводится все новыми «дочками». Сегодня корпорация состоит из более чем 50 узкопрофильных предприятий. Это цементные и кирпичные заводы, завод по производству башенных кранов и даже собственная железнодорожная компания в Поволжье. Из крупных проектов компании — совместная застройка микрорайона «Кутузовский» (500 кв. м).

На четвертом месте — группа компаний ПИК (Первая ипотечная компания), которая также выстраивает вертикально интегрированный холдинг. Сейчас в группу входит больше 20 структур. Группа компаний ПИК контролирует около 20% рынка частных инвестиций в строительство жилья в Москве. В 2001 году владельцы компании приобрели ДСК-2, наделав шума в градостроительной среде. Компания, которую возглавляют молодые предприниматели (1969–1970 годов рождения), периодически выходит на рынок с новыми идеями. Например, новая серия домов «Парус» (модернизированные КОПЭ) — изобретение именно пиковцев. А в 2002 году ПИК первой запустила собственную программу размещения облигационных займов (на 500 млн руб.). В этом году группа инвестирует в строительство 50–55 тыс. кв. м в Ростове-на-Дону, а в следующем году намерена выйти на 150 тыс. кв. м.

Замыкает первую пятерку лидеров ЗАО «Мосстроймеханизация-5», одним из совладельцев которого называют президента Московского строительного союза Михаила Чернэ. МСМ-5 был создан в 1967 году как трест в системе «Главмосстроя» для выполнения комплекса механизированных работ на объектах жилищного строительства Москвы. МСМ-5 формировался на основе двух управлений механизации: УМ-25 (землеройные работы) и УМ-5 (эксплуатация башенных кранов). Сегодня в структуре ЗАО около полутора десятков организаций. МСМ-5 возводит в основном типовое жилье и специализируется на генподрядных работах, обеспечивая до 75% городского заказа.

Тоже лидеры

Холдинговая компания «Главмосстрой», принадлежащая правительству Москвы, отмечает в этом году полувековой юбилей. Последнее десятилетие эта структура работала практически только на городской заказ, однако в последнее время стала активно инвестировать сама — в прошлом году «Главмосстрой» инвестировал в строительство примерно $250 млн. Около 60% инвестиционного жилья — это квартиры в монолитно-кирпичных домах. Из 700 кв. м сданной в прошлом году недвижимости для нужд города было построено более 500 тыс. кв. м. В структуре «Главмосстроя», в котором работает около 50 тыс. человек,— больше 70 организаций: подразделения монолитного строительства, общестроительные и специализированные тресты, заводское производство, проектные организации, тресты механизации, предприятия социально-бытового назначения и эксплуатации зданий, Независимый коммерческий банк, Центральная ипотечная компания.

На седьмом месте достаточно закрытая структура — ЗАО «Мосфундаментстрой-6». Известно, что руководство компании близко к правительству Москвы и работает с наиболее привлекательными проектами столицы. Например, долгое время было неизвестно, что правительство Москвы своим постановлением отдало право на застройку Ходынского поля именно МФС-6. Несмотря на скандалы, окружавшие реализацию этого проекта (на этой территории находится несколько авиационных конструкторских бюро, и авиаторы пытались оспорить постановление, утверждая, что мэрия незаконно распорядилась федеральной землей), микрорайон «Гранд-Паркъ» с успехом застраивается квартирами бизнес-класса и класса «люкс». Общая площадь застройки — 400 тыс. кв. м.

На восьмом месте самые амбициозные строители — «Дон-строй». Эта компания, известная своей агрессивной рекламой, собирается представить на рынке еще пять новых объектов, в том числе коммерческой недвижимости. Сейчас «Дон-строй» ведет несколько проектов — самый высокий жилой дом в Европе «Триумф-Палас», дом категории «люкс» на Смоленской набережной и жилой комплекс в стиле хай-тек «Дом в Сокольниках». Осенью этого года планирует сдать комплексы «Триумф-Палас» (200 тыс. кв. м) и «Воробьевы горы» (350 тыс.).

Девятое место эксперты отвели девелоперской компании «Капитал-Груп», работающей на рынке с 1991 года. «Капитал-Груп» возводит офисы класса А, крупные жилые комплексы бизнес-класса и торговые центры. В 2003–2004 годах «Капитал-Груп» сдала в эксплуатацию жилые комплексы «Соколиное гнездо» и «Поселок художников», а также офисный центр на Первой Брестской. Аналитики в области офисной недвижимости называют проекты «Капитал-Груп» одними из самых интересных на рынке.

На десятом месте — петербургская команда «Строймонтаж», которую возглавляет самый молодой (32 года) и эпатажный (чего стоят его планы по полету в космос) представитель строительной элиты Сергей Полонский. Помимо бизнес-центра «Европа-Билдинг» (16 тыс. кв. м) и двух жилищных комплексов, «Золотые ключи-2» (220 тыс. кв. м) и «Корона» (90 тыс. кв. м), в активе господина Полонского — несостоявшийся полет на Международную космическую станцию и развлекательный бизнес в Санкт-Петербурге. Эксперты подчеркивают, что в строительном бизнесе компания стремится сокращать издержки за счет использования в строительстве более дешевых материалов, чем конкуренты. Сейчас «Строймонтаж» проходит процедуру ребрэндинга, новое название компании — Mirax Group. По словам руководителя компании, одна из причин этого — выход корпорации на строительный рынок Франции с двумя крупными строительными проектами.

Середняки

Третью пятерку крупнейших строительных организаций Москвы называют групповой твердых середнячков. В состав концерна «Крост», созданного 14 лет назад, входит несколько строительных управлений железобетонных конструкций, металлоконструкций, бетонный завод. Компания разрабатывает больше пяти проектов кварталов, общая строительная площадь которых превышает 2 млн кв. м,— в Хорошево-Мневниках в Северо-Западном округе Москвы. Первыми будут построены «Велтон-Парк» (реконструкция 75-го квартала Хорошево-Мневников) и «Юнион-Парк» (82-й квартал Хорошево-Мневников). «Крост» — одна из немногих российских компаний, планирующих привлекать к проектированию зданий западных дизайнеров и архитекторов.

Группа компаний «Декра», образованная в 1994 году как риэлтерское агентство, отмечает в этом году десятилетие, уже будучи девелопером. Группа работает в основном на рынке жилой недвижимости. Недавно компания вышла на строительные рынки Сочи, Риги и Улан-Батора.

Находящееся на 13-м месте ОАО «Квартал» вот уже на протяжении десяти лет планомерно осваивает квартал 32–33 муниципального округа Проспект Вернадского, снося ветхие пятиэтажки и застраивая район элитными и муниципальными домами. Компании есть где развернуться — выделенная ей площадь составляет 118 га.

Созданная в 1992 году «Конти» в первую очередь известна своим проектом «Новое кольцо Москвы», продолжающим традиции сталинских высоток. Идет строительство стартового объекта — 43-этажного небоскреба «Эдельвейс» на Давыдковской улице. Общая площадь комплекса — 85 тыс. кв. м.

На 15-м месте — московская компания ЗАО «Стройинвестрегион», самый активный застройщик на региональном рынке. Руководит компанией Ирина Сергеева, которая в прошлом работала коммерческим директором ДСК-1, а также в столичном стройкомплексе. Компания ведет строительство в Ярославле, Калининграде, Новороссийске, Омске. В каждом городе создается региональное представительство ЗАО «Стройинвестрегион», которое контролирует строительство.

Борьба за землю

Основной массе строителей приходится конкурировать с полутора десятками гигантов и департаментом инвестиционных программ города (ДИПС). ДИПС в рейтинг не попал, поскольку занимается только инвестированием. Департамент является инвестором самого масштабного проекта столицы — застройки района Куркино, а также ведет проекты по строительству элитного жилья в центре Москвы. Абсолютное большинство перечисленных выше строительных компаний работает с ДИПСом, являясь его генподрядчиком. Самый крупный столичный инвестор в 2003 году реализовал около 288 тыс. кв. м жилья больше чем на 10 млрд руб., а за первое полугодие нынешнего года — 90 тыс. кв. м (на 3,29 млрд руб.).

Застройщиков элитного жилья на рынке не так много. Самые крупные — «Авгур Эстейт», Rose Group, Uniformstroy, «Баркли», «КВ-Инжиниринг» и «Дон-строй» (застройка Остоженки). Участники рынка говорят, что из-за дефицита хорошего элитного жилья в Москве спрос на него остается стабильным и не зависит от экономических факторов. Другое дело, что строительным компаниям трудно получать площадки в центре. «Москва не может застраиваться бесконечно. Это значит, что произойдет дальнейшая сегментация рынка, будет расти разрыв в цене между жильем бизнес-класса и элитным, между бизнес- и экономклассом,— говорит коммерческий директор „Авгур Эстейт“ Виктор Козлов.— Доля города в инвестконтрактах имеет тенденцию к росту, это значит, что будут расти и цены застройщиков, а компании будут стараться выжимать ресурсы участка по максимуму. То есть в будущем клубные комплексы в центре будут появляться все реже либо будут фантастически дороги».

Ваган Казарян, управляющий партнер RCF, говорит, что в Москве и области самыми выгодными вложениями являются бизнес-центры класса А. Однако, несмотря на огромный спрос, этот сегмент практически пуст, и компании, специализирующиеся на офисной недвижимости, можно перечесть по пальцам — турецкая Enka, «Система Галс», «Капитал-Груп» и «Строймонтаж». По словам исполнительного директора компании ABN Realty Сергея Колегова, развитие получает такое направление на рынке офисной недвижимости, как строительство бизнес-парков, которые уже несколько десятилетий пользуются устойчивым спросом на Западе: «Некоторые из них являются вновь построенными, но в основной своей массе это бывшие, реконструированные фабрики, имеющие под собой большие земельные участки, что позволяет организовывать на их территории охраняемые парковочные места». К примеру, по такому пути идет компания «АЛМ Девелопмент», сдавшая в прошлом году в эксплуатацию бизнес-парк класса В в районе станции метро «Павелецкая».

Большинство опрошенных „Ъ“ участников рынка признаются, что на строительном рынке удерживается только тот, кто сумел наладить отношения с московским стройкомплексом. «Чиновники пытаются прихватить все, что представляет какой-то интерес,— признался „Ъ“ один из руководителей.— Поэтому число новых проектов, которые ведут частные девелоперы, сокращается». «У мало зависимых от властей небольших компаний затруднен доступ к площадкам»,— говорит директор аналитического центра «МИЭЛЬ-Недвижимость» Геннадий Стерник. Однако в самом стройкомплексе свою роль в регулировании рынка оценивают иначе: «Кто работает — ищет возможности, кто не работает — ищет причины».

БЭЛА ЛЯУВ

Крупнейшие строительные компании Москвы

Место в рейтинге	Компания	Руководитель	Объемы введенной недвижимости в 2003–2004 годах (тыс. кв. м)	Экспертная оценка успешности проектов по 10-балльной шкале
1	ОАО «Домостроительный комбинат-1»	Генеральный директор Владимир Копелев	1525,177	8,9
2	ЗАО «Интеко»	Президент Елена Батурина	985	8,7
3	ЗАО «Строительное управление-155»	Генеральный директор Александр Мещеряков	1242,5	8,2
4	Группа компаний ПИК	Президент Кирилл Писарев	583,8	7,9
5	ЗАО «Мосстроймеханизация-5»	Генеральный директор Обид Маматов	1288,2	7,73
6	ОАО «Холдинговая компания „Главмосстрой“»	Президент Геннадий Улановский	1100	6,9
7	ЗАО «Мосфундаментстрой-6»	Генеральный директор Виктор Нестеренко	626,225	6,7
8	Компания «Дон-строй»	Генеральный директор Максим Блажко	655	6,5
9	ООО «Капитал-Груп»	Генеральный директор Сергей Шмаков»	146,93, из них 15 — офисная недвижимость	6,49
10	Корпорация «Строймонтаж»	Президент Сергей Полонский	326, из них 16 — офисная недвижимость	6,45
11	ООО «ПСФ „Крост“«	Генеральный директор Алексей Добашин	180,4	6,4
12	ЗАО «Декра»	Президент Сергей Денисов	170,6	6,31
13	ОАО «Квартал»	Президент Олег Гребенкин	155,911	6,2
14	ООО «Группа компаний „Конти“«	Генеральный директор Вячеслав Темирбулатов	Свыше 100 (информация из открытых источников, компанией не предоставлена)	6
15	ЗАО «Стройинвестрегион»	Генеральный директор Ирина Сергеева	Свыше 100 (по информации управления выполнения межрегиональных программ и освоения резервных территорий города)	5,4

По данным за 2003 год и первое полугодие 2004 года.

Как составлялся рейтинг

Рейтинг составлен по объемам сданной строительными организациями недвижимости в 2003 году и первом полугодии 2004 года. Информация предоставлена компаниями и включает обобщенные данные о деятельности компаний (девелопмент, генподрядные работы). Поскольку простая оценка объемов строительства не дает полного представления о том, какую позицию занимает на рынке недвижимости та или иная компания, мы попросили крупнейших московских экспертов рынка недвижимости оценить успешность проектов компаний и их продажи на рынке. В числе экспертов были опрошены Jones Lang LaSalle, Swiss Realty Group, «БЕСТ-Недвижимость», МИЭЛЬ, Penny Lane Realty, ABN Realty, «Инком-недвижимость» и другие.

«Надо заниматься эксплуатацией объектов»

Тигран Алексанян, **генеральный директор группы компаний «Декра»**

— В каком направлении будут развиваться строительные компании Москвы?

— Сейчас наблюдается дефицит свободных площадей под строительство, в то время как есть резерв территорий под выводимыми промышленными предприятиями. Существуют также кварталы ветхой и пятиэтажной застройки, программа по реновации которых находится в стадии развития. В ближайшем будущем строительные компании будут уделять больше внимания именно этим территориям. В то же время со стороны московских строителей растет интерес к региональным проектам, как в Подмосковье, так и на всей территории России, а также ближнего и дальнего зарубежья.

— Каковы типичные для всех строительных организаций трудности?

— Были и остаются сложности с оформлением площадок под строительство. Существующие схемы не отвечают требованиям современного рынка недвижимости: длительный период оформления документации отрицательно сказывается и на сроках реализации инвестиционных проектов, и на экономике проекта в целом.

Наиболее длительными процедурами являются получение исходно разрешительной документации на строительство и последующее оформление объекта в собственность. Также необходимо отметить постоянный рост цен на строительные материалы, что, в свою очередь, отражается на себестоимости квадратного метра.

— Удержаться на рынке достаточно сложно, на что нужно делать ставку?

— Основной акцент в развитии мы сделали не на увеличение объемов возводимого жилья, а на строительство объектов недвижимости, отвечающих современным стандартам. Приоритет в развитии компании — качество строительства и дальнейшей эксплуатации объектов.

Земельная наценка

Московские власти переоценили землю

ценообразование

В июле столичное правительство приняло постановление о троекратном увеличении размера компенсаций, выплачиваемых городу за право пользования инженерной, социальной и транспортной инфраструктурой. Теперь застройщикам придется платить городу в среднем около $800 за каждый квадратный метр построенных квартир. Новая «административная наценка» приведет к очередному скачку цен на жилье в Москве. Впрочем, произойдет он не раньше чем через пару лет.

Большинство опрошенных „Ъ“ участников рынка считают, что припрятанные в надежде на лучшие времена деньги появятся на рынке уже в сентябре и ценовая гонка начнет ставить новые рекорды. Столичные власти также подготовились к росту цен. 6 июля, в самый разгар снижения покупательского спроса на московскую недвижимость, городские власти приняли новую редакцию постановления № 699 от 19 августа 2003 года. Постановление называется «Об утверждении методики определения компенсации инвестором городу за социальную и инженерную инфраструктуру при строительстве и реконструкции жилых объектов». Раньше эти компенсации назывались «стоимостью прав аренды земельного участка». Сейчас этот термин вызывает праведное негодование юристов — они считают взимание подобных платежей незаконным. Но вне зависимости от официального названия эти деньги означают одно — таксу, уплачиваемую городу за право застройки находящихся в его черте земельных участков. Постановление правительства Москвы № 470 от 6 июня 2004 года увеличило эту таксу фактически в три раза.

Здесь следует дать некоторые пояснения. Деньги, которые инвестор жилищного строительства должен уплатить городу за право застройки, определяются на аукционе. Кто дал больше, тот и выиграл. Но минимальная сумма, от которой начинается торг, определяется методикой, принятой вышеуказанным постановлением. До июля этого года в зависимости от места застройки, типа здания и его площади эта сумма в среднем варьировалась от $100 до $400 за каждый квадратный метр жилой площади в возводимых новостройках. После принятия постановления № 470 она выросла почти в три раза.

Поясним, минимальная цена компенсаций в том числе складывается из следующих параметров: первый — расчетная рыночная цена 1 кв. м жилья соответствующей категории в соответствующем районе. Пример: если год назад 1 кв. м жилья в здании в районе Арбатский (Центральный административный округ Москвы) высотой более 15 этажей оценивался в $2,2 тыс., то сейчас — в $3,994 тыс. При этом если год назад расчетный базовый коэффициент для определения размера компенсаций по району Арбатский был 0,75 (от рыночной цены), то сейчас — 0,85. Суть коэффициентов без профессионала-экономиста понять сложно. Но результат их применения весьма понятен — инвестор за каждый метр построенных квартир теперь будет платить городу в среднем не менее $800 за 1 кв. м.

Новая редакция постановления «О методике определения размера компенсаций» еще не применялась — ее «ввод в строй» намечен на сентябрь. Поэтому прямо сейчас никакого влияния на ценовую ситуацию новое постановление не окажет. Более того, у большинства девелоперских компаний есть возможность не перекладывать выплаты компенсации на плечи покупателей еще два-три года — ведь сейчас они осваивают площадки, полученные по старым расценкам.

Первый заместитель столичного мэра Юрий Росляк, курирующий деятельность комитета столичного правительства по организации и проведению конкурсов и аукционов, возможные последствия постановления № 470 оценивает скромно: «Я не думаю, что стоимость компенсаций вырастет в три раза. Новые коэффициенты, конечно, увеличат размер компенсаций, но не настолько». Комментируя ситуацию с изменением стартовой цены лотов на аукционах по продаже прав застройки земельных участков, господин Росляк заявил следующее: «Вы посмотрите на результаты аукциона „Нового кольца Москвы“ — при стартовой цене в $4,7 млн он ушел за $9,4 млн — двукратный рост. Естественно, мы ошиблись с определением стартовой цены, и естественно, новые коэффициенты, принятые постановлением № 470, помогут нам избежать этих просчетов» (аукцион, на котором в рамках реализации программы «Новое кольцо Москвы» были проданы права застройки двух участков, состоялся 19 августа).

Представители большинства девелоперских компаний с Юрием Росляком соглашаются, но добавляют, что «значительное увеличение доли города в стоимости новостроек может иметь серьезные последствия — цены продаж, возможно, придется поднять на несколько сотен долларов за квадратный метр».

Впрочем, реакция девелоперов не столь однозначна. Например, руководитель компании «Строймонтаж» Сергей Полонский заявил «„Ъ“-Дому», что впервые слышит об изменении методики расчетов, и добавил, что, если стартовые цены новых аукционов окажутся завышенными, конкурсная комиссия правительства Москвы просто не сможет сформировать пул необходимых для проведения аукционов инвесторов. В компании «Дон-строй» «„Ъ“-Дому» сообщили, что в настоящий момент компания располагает достаточным количеством площадок, а потому в ближайшее время в аукционах, скорее всего, не будет принимать участие. Тем не менее представители «Дон-строя» согласились с тем, что заложенное в постановлении № 470 увеличение размера компенсаций городу спровоцирует новый виток роста цен. Того же мнения придерживается и один из лидеров жилищного строительства Москвы — компания «Интеко».

ОЛЕГ КУЗЬМИНСКИЙ