

# ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

## «Наиболее доходный сегмент рынка — жилое строительство»

Сергей Колегов, исполнительный директор компании AVN Realty



— Есть ли монополист на рынке недвижимости?  
— Если говорить о жилой недвижимости, то это Московский строительный союз, объединяющий шесть крупнейших домостроительных комбинатов, среди которых СУ-155, ДСК-1, «Мосфундаментстрой-6» и другие, ДИПС, ведущий застройку в основном в центре города, а также набирающая обороты компания «Интеко». Это три кита московского рынка жилья. Все остальные — частные компании-инвесторы, имеющие несравненно меньшую долю на этом рынке. Если застройщик не наделен «вниманием» городских властей, то ему приходится тратить большое количество времени на преодоление всевозможных бюрократических препятствий, препятствующих началу строительства. Очень трудно получить участок под строительство или объект под реконструкцию. Каким образом происходит распределение участков под застройку — очень большой вопрос. Если

же говорить о коммерческой недвижимости, то здесь явных монополистов нет. Зато есть хорошо зарекомендовавшие себя компании-девелоперы, причем как российские, так и иностранные компании. Наибольший авторитет имеют такие российские структуры, как «Система-Галс», «Капитал-Групп» и ряд других.  
— Какой сегмент рынка наиболее доходен?  
— Это жилое строительство, где доходность имеет максимальные показатели, так как себестоимость строительства, скажем, самых дорогих домов никогда не превышает \$2-3 тыс. за 1 кв. м, тогда как

стоимость на выходе может составить до \$10-15 тыс. за 1 кв. м. На второе место по доходности можно поставить рынки торговой и офисной недвижимости, здесь при профессиональном развитии доходность может достигать 20-30%. И пока на последнем месте при огромном потенциале роста находится сегодня рынок складской недвижимости. Инвесторы пока лишь присматриваются к нему, но, не исчерпав возможности при развитии торгово-развлекательных либо офисных проектов, вряд ли войдут в него. Ведь арендные ставки на складские помещения в разы меньше, чем на офисные или торговые площади. Большой доходностью могут похвастаться вертикально интегрированные холдинги, выполняющие самостоятельно весь цикл работ, начиная от проектирования и получения финансирования для проекта и заканчивая строительством и реализацией готового продукта. Такие холдинги сокращают финансовые издержки, уменьшают риски по срокам поставок материалов, а соответственно, и по срокам завершения работ, а также дости-

гают максимально возможного качества строительства.  
— Возможно ли в ближайшее время перераспределение сил на строительном рынке столицы?  
— Только в случае прихода к власти в городе новых сил. Москва и ее строительный потенциал представляют огромный интерес для крупных инвесторов: на сегодняшний день это один из самых инвестиционно-привлекательных городов Европы. Ведь в городе десятилетиями не велось строительство первоклассных зданий. Потому нынешние игроки не заинтересованы в наращивании конкуренции на рынке, и всеми силами будут стараться не допустить сюда новых игроков. Ввиду все возрастающих требований к новым проектам в части архитектуры, инженерно-технических параметров с рынка естественным путем будут уходить его мелкие участники, физически не способные реализовывать сложные проекты, тем самым высвобождая поле для профессиональных девелоперов. Например, сегодня не многие строительные компании способны вести высотное строительство.

## «Москва будет расти вширь»

Александр Сенаторов, председатель совета директоров ЗАО МИАН



— От каких факторов зависит доходность строительных компаний?  
— От правильно выбранной ниши на рынке, грамотного управления. В том, что касается зависимости доходности, например, от структуры компании, сегодня эту взаимосвязь пока трудно оценить. На рынке недвижимости сейчас довольно мало количество крупных компаний, возможно, число серьезных игроков составляет порядка двадцати. При такой малой выборке трудно проследить зависимость доходности от структуры.  
— В каких сегментах рынка выгодно сейчас работать застройщикам?

— Любой сегмент рынка недвижимости сейчас выгоден, просто каждый предполагает разный объем и срок инвестиций. Строительство жилых объектов позволяет начать продажи уже на начальной стадии, тем самым обеспечивая приток средств на строи-

тельство. На рынок офисной недвижимости, наоборот, трудно выходить без собственных значительных денежных средств. Здесь нужно быть готовым к длинным деньгам, понимать, что их реализация и, следовательно, прибыль возможна только на стадии полной готовности объекта.  
— Есть мнение, что в Москве постепенно уменьшаются количество строительных площадок. В каком направлении дальше будут развиваться строительные компании?  
— Я не согласен с тем, что строительных площадок становится меньше. Строит сегодня все больше и больше. Свободных площадок действительно уже практически нет, но нельзя забывать о районах пятиэтажек, промзонах и пр.

Если говорить о тенденциях, можно предположить, что объемы строительства будут расти. Во многом благодаря неудовлетворенному, но платежеспособному спросу. Москва будет расти, просто процесс пойдет «вширь», за пределы МКАД.  
— Возможен ли кризис репродукции в Москве?  
— Рынок показывает, что это невозможно. По нашим оценкам, накопленный платежеспособный спрос сейчас в несколько раз превышает годовой объем предложения нового жилья на рынке. В сегменте коммерческой недвижимости ситуация схожа. В том числе и по этой причине игроки рынка недвижимости прогнозируют дальнейший рост цен во всех сегментах рынка недвижимости Москвы.

**Жилой комплекс "КАСКАД". Расположен в ЦАО. ВЫСОКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ. ВЫГОДНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ.**

**ПЕРЕСВЕТ ИНВЕСТ**

**789-88-88**  
www.kaskad-house.ru

**Набережная Академика Туполева, владение 15**

- о Более 800 квартир от 50 до 160 кв.м
- о На берегу Яузы в 200 метрах от парка Лефортово
- о Свободная планировка квартир, пентхаусы
- о 3-х уровневый паркинг на 1500 автомобилей
- о Фитнес-центр, ландшафтный дизайн
- о Отличная транспортная доступность
- о Многоуровневая система безопасности
- о Ипотечные программы

Инвестор проекта "Элгид" Эксклюзивный риэлтор "Пересвет-Инвест"

**НЕЖИНСКИЙ КОВЧЕГ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

**ЖИЛИЩНЫЙ КАПИТАЛ**  
www.gilcapital.ru

**- Выросла Ваша семья, запросы, возможности? Вашей мечте тесно в старых стенах?! Есть отличное решение:**

- Западный округ столицы
- Кутузовский проспект
- ул. Нежинская, вл. 8-12
- жилой комплекс «Нежинский ковчег»
- квартиры повышенной комфортности от 95 до 160 кв.м.
- подземная автостоянка
- теннисные корты
- торговый комплекс
- спортивные сооружения

**от 1550 у.е.**

**959-0765 959-0766 953-6566**

**Первоклассные дома П-44Т**

**1 ДСК**  
ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ №1

**Реализация квартир в Командитном товариществе «ДСК-1 и Ко»: Москва, ул. Розанова, д. 8 Телефон: 933-7606 www.dsk1.ru**

**КОНТИНЕНТАЛЬ**  
Жилой комплекс рядом с Серебряным бором

пр-т Маршала Жукова, влад. 72-74

НОВЕЙШИЕ ТЕХНОЛОГИИ • ПАНОРАМНЫЕ ВИДЫ ИЗ ОКОН • БЛАГОУСТРОЕННАЯ НАБЕРЕЖНАЯ  
РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА • УДОБНОЕ ТРАНСПОРТНОЕ СООБЩЕНИЕ С ЦЕНТРОМ ГОРОДА

**Квартиры** со свободной планировкой от 1 до 5 комнат и более.

**Площадь квартир** от 70 до 300 кв.м и более.

**Инфраструктура комплекса:** спортивно-оздоровительный комплекс, деловой центр, детско-юношеский досуговый центр, детская музыкальная школа, салон красоты, боулинг, бильярд, супермаркет, ресторан, многоуровневая парковка.

**Многофункциональный жилой комплекс** расположен в экологически благополучном районе столицы, на берегу Москвы-реки, в непосредственной близости от Серебряного бора.

**1 - Высотный жилой дом**  
**2 - Деловой центр**  
**3 - Детско-юношеский досуговый центр**  
**4 - Музыкальная школа**

**КОНТИ** (095) 942 0398, 937 6833 www.konti.ru

Госстрой России лицензия № ГС-1-99-02-27-0-7704205945-004781-1