

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Отложенный «бизнес»

ГОСКОМИССИЯ

Городской бизнес-класс пострадал от кризиса больше, чем другие сегменты рынка. Наиболее громкие и масштабные проекты оказались или заморожены, или в лучшем случае задержаны. В причинах и последствиях этого разбирался корреспондент «Ъ-Дома» **Альберт Акопян**.

Обложили их, обложили

Проблема жилья бизнес-класса заключается в том, что сильнее всего кризис ударил по основной целевой аудитории этого сегмента, по источникам доходов этой группы населения. «Большие годовые бонусы, доходы от продажи небольших пакетов акций во время IPO, выгодная и доступная ипотека — все это ушло на время кризиса и только сейчас потихоньку восстанавливается», — констатирует директор по исследованиям компании Chesterton Александр Уточкин. — Еще не сформировавшийся средний класс и его верхний сегмент получили серьезный удар, и на то, чтобы оправиться от него, уйдет некоторое время».

В последние докризисные годы девелоперы сделали основную ставку на этот сегмент, обозначили существенный перекося в сторону проектов бизнес-класса. Побеждала точка зрения, согласно которой места для экономкласса в Москве больше нет. «Бизнес» начали строить чуть ли не в 300 м от МКАД. А в кризис вдруг оказалось, что для покупки этой красоты нет достаточно количества людей с необходимыми запасами наличных денег. Правда, часть объектов «сомнительного» бизнес-класса удалось перепозиционировать в эконом-или комфорт-класс, и они вышли из самой проблемной зоны.

«Сказалось и то, что существенная часть проектов финансировалась за счет предварительных продаж, проходивших на ранних стадиях строительства», — говорит господин Уточкин. — При этом, продав значительную часть квартир с большими скидками, застройщики в некоторых случаях не торопились завершать строительство.



ЖК «Измайловский» «Дон-Строй» обещает закончить до конца года ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

Покупателям же, приобретшим недостроенную недвижимость по низкой цене, ничего не оставалось, кроме как терпеливо ждать окончания проекта».

Разговор о проблеме финансирования продолжает управляющий директор агентства «Усадьба» Наталья Кац: «Девелоперы, занимающиеся строительством крупных проектов бизнес-класса, например „Дон-Строй“ или Mirax, в кризис имели чрезмерную долговую нагрузку. В результате строительство было приостановлено. Девелоперские компании были вынуждены расставаться за долги с кредиторами своими акциями, возникли новые „союзы“, например „Дон-Строй“ и ВТБ. Новые собственники заинтересованы в том, чтобы строительство было восстановлено в докризисных объемах, и на это было выделено соответствующее финансирование».

О реалиях строительного рынка рассказывает директор по маркетингу и продажам ООО «Квартал Эстейт» Сергей Луш-

кин: «В основном задержки сроков строительства объектов случаются по двум причинам — финансовой и организационной. Финансовая кухня компаний известна лишь им самим. Сторонним наблюдателям остается лишь догадываться, почему закончились деньги. Строительный рынок продолжает оставаться закрытым. И на вопросы, стоят продажи или идут, как распределяются финансовые потоки, пользуется ли компания кредитными средствами или нет, как обстоят дела с кредитованием в целом, какая финансовая подушка образовалась у компании по итогам реализации предыдущих проектов, ответы знает лишь узкий круг сотрудников застройщика, ответственных за данные направления».

То есть «Сторонним наблюдателям» остается «ставить диагноз» почти исключительно по «пульсу» — темпам строительства объектов. И маленьким пакостям, возможность которых заложена в самой практике

столичного стройкомплекса. Когда в инвестконтракте, например, не прописываются четко обременения. Или устанавливается одна этажность, а устно оговаривается возможность внесения изменений в дальнейшем. Мы, наверное, никогда не узнаем причин «наезда» мэрии на «лишние этажи» дома на Мосфильмовской, но знаем, что незадолго до этого «Дон-Строй» получил надежный источник финансирования. Как говорится, всюду жизнь и всем жить хочется.

Проблем у объектов бизнес-класса в связи с недавними заявлениями нового мэра, касающимися защиты культурного наследия, возникнуть не должно, уверена Наталья Кац: «Говоря о смене власти в Москве, можно отметить, что это не повлияет негативно на завершение строительства крупных объектов бизнес-класса, поскольку нет конфликта интересов. Все эти комплексы расположены за пределами исторического центра, поэтому препятствий к завершению строительства нет».

В то же время в столице не работают элементарные процедуры, из-за чего тормозится экономическая деятельность. «Например, задержки с выводом с территории застройкой сторонних пользователей, даже владельцев незаконных временных строений», — говорит замруководителя юридического департамента инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век» Василий Шарпов. — Довольно часто таких пользователей приходится выселять в судебном порядке. Многие отказываются добровольно освободить строительную площадку даже при наличии оформленных прав застройщика на земельный участок».

К проблеме финансирования возвращается, резюмируя ее, руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов: «Крупные застройщики и инвесторы, имеющие кредитную историю, находились в лучшем положении, нежели небольшие компании. Крупные банки продолжали активно кредитовать строительство. В итоге либо компания, справившись с финансовыми трудностями и рядом препятствующих факторов, продолжала строительство, либо проект приостанавливался до тех пор, пока не находились инвесторы, а следовательно, и дополнительные средства на его реализацию. В худшем случае девелопер вынужден был продать объект крупным игрокам. Вследствие этого на рынке начались укрупнения. Выдержать конкуренцию могли лишь крупные компании, которые имели возможность привлекать большие финансовые средства или обходиться собственными».

Великолепная пятерка

Что ж, приходится признать, что пути девелоперов бизнес-класса разошлись. И в связи с кризисом, и в связи с другими обстоятельствами.

«Интеко» всегда была на первых позициях в первую очередь благодаря административному ресурсу. А вот с банками, за исключением Банка Москвы, отношения у нее не очень-то складывались даже в лучшие для Юрия Лужкова и Елены Батуриной времена. Во всяком случае, проходила информация, что в конце 2008 года ВТБ отказал «Интеко» в кредите. Выручила мэрия, выкупив у «Интеко» участки в Молжаниново, которые компания лет шесть держала по инвестконтракту. Точнее, землю выкупил созданный мэрией некий фонд консолидации участков под строительство в будущем социального жилья. Выкупили только у «Интеко» и растворился. Даже если представить, что компания «Интеко» сохранится, вряд ли она сможет работать в Москве. Хотя бы потому, что никогда не работала в условиях реальной конкуренции.

ГК ПИК всегда лидировала по объемам, но в первую очередь за счет массового жилья, Подмосковья и регионов. И сейчас, похоже, все больше уходит в эти сегменты. Кроме того, основатели компании смогли реструктурировать или погасить часть долгов продаж долей собственности.

Ну а хороший задел в экономклассе обеспечил компании завидную живучесть. Можно надеяться, что ее уход из бизнес-класса будет временным.

Компания «Капитал Групп» даже в лучшие времена проявляла предельную осторожность и, как правило, начинала новые проекты, только подведя предыдущие к заключительной стадии — не менее 70-процентной готовности. Поэтому и решать проблемы в режиме цейтнота ей не пришлось.

Глава Mirax Group Сергей Полонский отчаянно борется за свое детище, и по-человечески это вызывает только восхищение. Что-то удастся реструктурировать, перенести, но долговая нагрузка велика и новые серьезные кредиты получить крайне трудно. Большие двух лет назад господин Полонский первым открыто объявил, что строительная отрасль свалилась в кризис. Возможно, то или иное решение проблем этой компании станет вехой, которая обозначит окончание кризиса. «Думаю, расчет Полонского на этом и строится», — считает генеральный директор Real Estate Consult Михаил Храмов. — Конечно, какой-то благотворительности со стороны нового мэра ждать не стоит, но и амбиции Собянина тоже понятны. А помощь может иметь самые разные формы. Возможно, что-то скрыто в заявлении мэра о пересмотре концепции делового центра «Москва-Сити»».

Наконец, владельцы «Дон-Строя» поступили прямо противоположно владельцу Mirax Group. Видимо, полностью выйти из дела. Что ж, произноса словосочетание «проблемы компании», не следует путать понятия «проблемы бизнеса компании» и «проблемы владельцев компании». Владельцы «Дон-Строя» отдали бизнес банку. И это честно по отношению к покупателям жилья, клиентам компании. Задача пережить 100 млн тут, 200 млн — там, распилить кусочек на один проект, кусочек — на другой, перед этой компанией больше не стоит.



...а «Триколор» строится по графику

ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

Виновники торжества

«Комплекс „Федерация“ состоит из двух башен, возведенных на одном стилобате», — напоминает директор департамента недвижимости, член правления корпорации Mirax Group Кирилл Маслиев. — Башня „Запад“ — 62 этажа, из которых 14 этажей, с 49-го по 62-й, составляют апартаменты, — уже сдана, инвестиционный контракт закрыт, права собственности оформлены. Башня „Восток“ составит 93 этажа. Сейчас работы ведутся на уровне 64-го этажа. В кризис монолитные работы на башне „Федерация“ были приостановлены. Сегодня ситуация меняется, мы активно ведем переговоры с рядом инвесторов о дофинансировании строительства. Жилой комплекс „Дом на Таганке“ сдан, инвестконтракт закрыт. Там остались на продажу последние несколько квартир. В октябре компания подписала инвестиционный контракт на финансирование строительства жилого комплекса Wellhouse на Дубровке. В данный момент на объекте проходит инвентаризация стройматериалов и



Дольщики ЖК «Северный парк» надеются, что он все-таки будет достроен

ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА



В Capital Group утверждают, что ЖК «Университетский» готов к сдаче...

ФОТО РИА НОВОСТИ

оборудования, а также подготовка бытового городка для строителей. В течение ближайшего времени работа на объекте будет возобновлена. В конце 2011 года мы планируем уже сдать его».

«У нас нет объектов, которые можно было бы причислить к категории зависших», — сообщила пресс-секретарь Capital Group Евгения Сазонова. — «Авеню 77» и «Университетский» полностью построены. „Эко“ — аналогично, „Триколор“ — в графике. Давно построен, сдан „Город яхт“ и оформлены права собственности владельцев квартир этого объекта, который вообще то относится к категории „премиум“».

Компания „Дон-Строй Инвест“ получила серьезную поддержку финансового партнера — банка ВТБ, что позволило компании сформировать планы по каждому строящемуся жилому комплексу с четко определенными сроками завершения работ, — говорит пресс-секретарь компании Екатерина Куканова. — В настоящее время на всех объектах идут активные работы с максимальным количеством рабочих и техники, необходимых для скорейшего окончания строительства и ввода домов в эксплуатацию. Так, до конца 2010 года в партнерстве с банком ВТБ компания завершает строительство семи жилых комплексов общей площадью более 700 тыс. кв. м, в том числе таких крупных объектов, как третий корпус ЖК „Дом на Беговой“ и ЖК „Измайловский“. С вводом в эксплуатацию только этих двух объектов будет решен квартирный вопрос более чем 3 тыс. семей».

Бог в помощь. Не совсем понятно, правда, зачем топ-менеджеры компании «Дон-Строй» до сих пор бегают по стройплощадкам, демонстрируя инвесторам динамику строительства, наличие рабочих, техники и стройматериалов. Хотя, обогатись на молоке...

Конфликты с дольщиками

В любом случае это лучше пикетов дольщиков. Как, например, дольщиков ЖК «Северный парк». Обыкновенная история. Как принято в Москве, контракт в честной борьбе выиграла компания «Интеко». А затем в 2004 году перепродала его неким ЗАО «Энфилд» и ООО «Экология. Технологии. Образование — С» (ЭТО-С), после чего, как говорит член инициативной группы соинвесторов Инна Кан, и начались трудности, хотя постановления и документы выходили исправно. Прагматичные соинвесторы покупали квартиры под формальные гарантии правительства Москвы и неформальные — имя «Интеко», а оказались непонятно в чьих руках.

Возможно, в ближайшее время разрешится ситуация вокруг ЖК «Форт Кутозов» (Mirax Group). «Недавно дольщики этого недостроя обратились к новому мэру Сергею Собянину с просьбой продать его им за символическую сумму», — говорит управляющий партнер Корпорации по страхованию риска незавершенного строительства Юрий Гольдберг. — Они опасаются, что Mirax станет банкротом. Строительство остановилось полгода назад, когда комплекс был готов на 80%. Соинвесторы готовы достроить объект за счет собственного финансирования и реализации оставшихся квартир».

По оценке директора департамента продажи элитной недвижимости компании Penny Lane Realty Александра Зиминского, в Москве заморожено около 65–70% жилых объектов, строительство которых в период кризиса было остановлено частично или полностью: «В большей степени это дома экономкласса, а также новостройки в Подмоскovie. Среди жилья бизнес-класса разморозка произошла на уровне всего 55–60%».

В качестве позитивных примеров Александр Зиминский называет объекты в «Сити», «Английский квартал», дом в Большом Афанасьевском переулке, объекты «Дон-Строя». «Покупать недвижимость сейчас не только безопасно, но и выгодно», — заключает господин Зиминский. — Цены еще далеки от докризисных показателей, а риск минимален, так как застройщикам выгодно завершить проект, получить прибыль от продажи жилья и рассчитаться со своими долгами».

Не менее позитивно оценивает ситуацию Дмитрий Таганов: «В настоящее время строительство большинства замороженных проектов возобновилось. Единичные остановленные стройки — проекты мелких компаний, расположенные на окраинах Москвы. Полагаю, в дальнейшем и они возобновят строительство самостоятельно или же найдут инвесторов».

www.aiclassdom.ru

увлекательный
выбор квартиры
на раз два три

www.show.blackwood.ru

интеллектуальная Flash-витрина DeLuxe объектов Москвы

ЛУЧШИЕ ВИДЫ СТОЛИЦЫ ID 6946

ЖК «Коперник»
Элитный дом в Замоскворечье, оснащенный комплексной системой «интеллектуальный дом». Квартира 142 кв.м с отделкой в современном стиле. Панорамные виды.

ЛОФТ ID 9127

Loft
В продаже апартаменты, выполненные в направлении LOFT. Площади от 35 кв.м. Большие окна, возможна установка каминов. Предложения в нескольких комплексах в центре города.

АКЦИЯ ДО 01.12.2010 ID 2062

Б. Татарская ул., 13
ЖК «Четыре Солнца». Квартиры от 60 до 300 кв.м, на верхних этажах пентхаусы с каминами и панорамным остеклением. Паркинг на 427 м.м. Продажи в полном соответствии с ФЗ 214. Идет ГК.

УНИКАЛЬНЫЕ ПЛАНИРОВКИ ID 6131

Итальянский квартал
Комплекс элитных особняков в центре Москвы. Семь одновременно строящихся особняков, в каждом из которых от 12 до 35 квартир, площадью от 45 до 300 кв.м.

ОСОБНЯКИ. ОФИСЫ

Офисы
Нежилые помещения от 50 кв.м. Продажа особняков.

Новые проекты в Хамовниках
Открытие продаж. Близость парковой зоны. Различные площади.

730 6836

www.blackwood.ru

Реклама. ООО «Компания Блэквуд». С проектной декларацией можно ознакомиться по телефону.