

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Кто кого пересмотрит

административный ресурс

С начала года мэр Москвы Сергей Собянин анонсировал беспрецедентные в истории московской недвижимости решения. В частности, он запретил новое строительство в центре, отменил ряд городских строек и подверг пересмотру программу сноса пятиэтажек. Благие намерения нового градоначальника грозят москвичам очередным витком цен на жилье.

Некоторые ранние друзья

Распоряжение о запрете строительства в центре можно назвать одним из самых серьезных решений нового мэра Москвы. Хаотичная застройка ЦАО была едва ли не главной причиной претензий москвичей к мэру Юрию Лужкову. В таких объектах вряд ли будет строиться жилье, так как при сегодняшних жестких нормах обеспечения машиноместами это потребует возведения в охранных зонах подземных паркингов, что вступает в противоречие с законодательством о памятниках и может вызвать протесты «ревнителей старины». Жилье заменят «жилье-апартаменты» или гостиницы. На месте объектов, не являющихся памятниками, на территориях, не обладающих особым охранным статусом, а также на территориях «большого центра» (зона с внешней стороны Садового кольца) инвесторам, которые ранее планировали возводить офисы, будут разрешать вместо этого строить жилье, апартаменты и гостиницы. «Вероятно, это будут общие правила. Конечно, в зависимости от конкретных условий будут исключения и полностью запретные зоны», — говорит руководитель департамента проектного планирования МИТ Александр Пожалов. — Ситуация нормализуется через год-два — пока не будет проведена ревизия контрактов и разрешены все споры с инвесторами (в том числе в судах), не

помещения здесь будут появляться в рамках регенерации памятников, причем без увеличения общей площади объекта. Напомним, что именно увеличение площади под видом реставрации памятников и было основной претензией к Юрию Лужкову. В таких объектах вряд ли будет строиться жилье, так как при сегодняшних жестких нормах обеспечения машиноместами это потребует возведения в охранных зонах подземных паркингов, что вступает в противоречие с законодательством о памятниках и может вызвать протесты «ревнителей старины». Жилье заменят «жилье-апартаменты» или гостиницы. На месте объектов, не являющихся памятниками, на территориях, не обладающих особым охранным статусом, а также на территориях «большого центра» (зона с внешней стороны Садового кольца) инвесторам, которые ранее планировали возводить офисы, будут разрешать вместо этого строить жилье, апартаменты и гостиницы. «Вероятно, это будут общие правила. Конечно, в зависимости от конкретных условий будут исключения и полностью запретные зоны», — говорит руководитель департамента проектного планирования МИТ Александр Пожалов. — Ситуация нормализуется через год-два — пока не будет проведена ревизия контрактов и разрешены все споры с инвесторами (в том числе в судах), не

будут пересмотрены проекты правил землепользования и застройки, подготовленные еще в 2009 году, и заложенные в них нормы плотности застройки и высоты. Поэтому, конечно, в ближайшее время рынок в части предложения новых площадей проседает, а спрос на готовое жилье и апартаменты, наоборот, возрастет.



В Москве достаточно большой объем нереализованных элитных новостроек, поэтому и вторичный рынок вряд ли подорожает. ФОТО ГАЛЕРЕЯ МЕЛЬНИКОВА

Мало не будет. Что касается центра города, то риэлторы сомневаются в потенциальном дефиците нового предложения. В качестве примера того, как обходят запреты участники рынка, приводят на шумевшую историю со строительством Никитой Михалковым гостиницы в Малом Козинском переулке. «Все чаще ее называют именно гостиницей (строительство гостиниц в центре не запрещено), меж тем проект предполагал, что собственник гостиницы будет занимать один этаж, а остальные пять будут жильем. Те, кто видел проектную документацию, по которой сейчас идет строительство, подтверждают: строится именно жилье — под апартаменты или доходный дом. И такая практика, как мне видится, будет распространена — строить в центре жилье под видом гостиниц», — говорит Ирина Могилатова, генеральный директор агентства элитной недвижимости Tweed. Кроме того, надо учитывать, что цена на элитное жилье в

Мало не будет

центре и так слишком высока, а его предложение существенно, особенно учитывая высокие сроки экспозиции такой недвижимости. В центре реализуется наибольший объем элитных квартир — 31,9%. Согласно данным УК «Пересвет-Инвест», данна квадратного метра в самых дорогих районах Москвы (Остоженка—Пречистенка, Пресненский, Якиманка) составляет 750–600 тыс. рублей и именно в этих районах сосредоточено около 80% элитных новостроек. В сегменте элитных новостроек реализуется около 28–33 жилых комплексов. В ЦАО довольно много элитных объектов, но большинство из них давно находится в продаже. В 2011 году в центральных районах Москвы планируют сдать ЖК «Четыре солнца», «Итальянский квартал», «Английский квартал», «Клубный дом Smolensky», «Шоколад», а также новостройки на Мытной улице (вл. 40–44), Цветном бульваре, вл. 13 и в Лавровом переулке, вл. 8. В 2012–2014 годах планируется сдать ЖК «Садовые кварталы», «Жилой квартал на Площадке», «Дом на Мясницкой». «Реализация существующего объема квартир в столь дорогостоящем сегменте займет не один год, поэтому дефицита «элитки» в ЦАО наблюдаться не будет, а значит, и заметного роста цен, особенно на фоне невысокого спроса», — полагает Ирина Кирсанова, директор по маркетингу УК «Пересвет-Инвест».

Этого нельзя сказать о других сегментах рынка. Запрет на строительство новых объектов в центре может способствовать повышению классности и востребованности, а значит, цен объектов в районах по соседству — сразу за ТТК, таких как Аэропорт, Академический, Динамика цен на жилье в Москве будет во многом зависеть от результатов начавшейся с приходом Сергея Собянина ревизии инвестконтрактов и выполнения инвесторами своих обязательств по ним. «Инвестконтракты в «бумажной» стадии с большой вероятностью будут расторгнуты. Всего их более 1,5 тыс.», — говорит господин Воронин. Так что многие застройщики заняли выжидательную позицию и стараются не афишировать новые площадки. Тем временем городу приходится принимать решения о расторжении контрактов на те площадки, от которых инвесторы начали отказываться из-за кризиса еще при Юрии Лужкове. Расторжение новой администрацией многих контрактов — это лишь оформленные достигнутые ранее договоренностей с инвесторами. Например, отказ ДСК-1 от проекта реконструкции в районе Ивановское. Такие кварталы будут готовиться под торги на право развития застроенной территории и для инвестиционного освоения. «Наконец, со времен Лужкова накопилось много кварталов, которые город резервировал «под себя», для реконструкции за счет бюджета, в том числе в кризисные годы. Для новых властей такая политика активного государственного участия в жилищном строительстве уже неактуальна», — утверждает господин Пожалов. Эти площадки потом также будут предлагать инвесторам. Скорее всего, это будут игроки не из числа тех, чьи имена широко известны. Смена власти в Москве совпала с переменами на частном строительном рынке. Крупнейшие девелоперские компании потерпели крах не только экономический, но и политический. Об этом свидетельствует пересмотр и отмена ряда мегапроектов. Например, пересмотр коммерческой составляющей проектов подземного строительства в центре под площадями Белорусского вокзала, Павелецкого вокзала, Пушкинской площадью. А также, наоборот, решения в пользу инвестора («ДОН-строй Инвест» и его новый собственник ВТБ) — увеличение офисно-коммерческой функции в проекте ВТБ по реконструкции стадиона «Ди-

намо», решение достроить без изменения параметров офисный комплекс в Оружейном переулке прямо на Садовом кольце, решения по новому ЖК в районе Смоленской площади. Изменение его статуса с жилья на апартаменты вряд ли существенно отразится на покупателях, но зато может помочь сократить расходы инвестора на обеспечение гаражными местами и социальной инфраструктурой, а также на отселение жителей соседнего дома.

Окопы в котлованах

Пересмотр инвестконтрактов вкюпе с запретом на точечную застройку выведет на авансцену замороженные проекты, в которых строительство так и не началось. «Есть договоренности, которые перед не поведит, — замечает госпожа Могилатова. — В центре Москвы достаточно площадок, на которые у девелоперов оформлены договоры аренды, но денег на строительство нет. Нужно, чтобы эти проекты перешли тем, чье финансовое положение позволит им сразу начать (и закончить) строительство. В Большом Тишинском переулке, 32 из-за серьезных проблем с инвестированием строиться и не начинали, хотя у них были разрешительные документы на строительство, могли бы начать продажи по ФЗ-214, но не начали. Проект «Гардекса» в Большом Саввинском переулке начинался лет пять назад, уже были объявлены продажи, три года назад должны были быть снесены здания, на месте которых планировалось возвести комплекс, но это сделано не было. И таких примеров много. Еще есть какое-то количество площадей, принадлежащих «батуринскому» клану, будущее которых туманно из-за шаткости положения их владельцев».

Смена вех. Вполне возможно, что громкие заявления Сергея Собянина прямо или косвенно лоббируют интересы «новых своих» банков и застройщиков. «В настоящее время все проекты комплексной застройки в пределах ТТК — это либо проекты структур, которые были близки к администрации прежде мэра, либо единичные проекты застройщиков, которые имеют в центре Москвы только этот проект. После того как системообразующие банки были вынуждены принять на себя кризисные активы, сложилась следующая ситуация. Большинство этих активов расположено за пределами ТТК. Для того чтобы успешно развивать эти проекты, необходимы динамичные продажи жилья по высоким ценам. Для этого не должно быть никаких конкурирующих проектов, расположенных в более престижных райо-

нах», — говорит Дмитрий Халин, управляющий партнер IntermarkSavills.

Вообще-то на рынок недвижимости Москвы будут влиять решения мэра совсем в другой сфере. По словам Александра Дьяченко, директора компании EliteCenter, главная цель, для которой Сергей Собянин «поставил» на пост, — это решение проблемы московских пробок. Развитие транспортной инфраструктуры существенно повысит удобство проживания в городе и может спровоцировать рост цен на недвижимость. Там, где мэр Собянин сможет победить пробки, и стоит ждать роста цен на жилье. «Ведь цена квадрата в Бутово, к примеру, обусловлена не столько комфортом самого района и инфраструктурой — там все хорошо, сколько его недостаточной транспортной доступностью. Если можно будет быстро добраться из центра до спальных районов, которые сейчас активно обстраивают новостройками и инфраструктурой, то стоимость жилья там будет расти», — уверен господин Дьяченко.

О том, что Сергей Собянин заинтересован в контроле над строительной отраслью больше, чем в ее изменении, говорят цифры. По оценкам МИТ, рынок недвижимости уже стабилизировался на уровне строительства не больше 2 млн кв. м нового жилья в год, из которых около 0,6 млн строится за счет бюджета. Сегодня не идет речи о достижении объема строительства в 4–5 млн кв. м. По данным экспертов, еще в конце 2010 года Минрегион в своих набросках по программе «Жилище» до 2020 года исходил из ежегодных объемов строительства Москвы не выше 3 млн кв. м, а сегодня московский стройкомплекс заговорил уже об уровне в 2–2,5 млн кв. м жилья в год. «Это вполне соответствует той задаче, которую придется решать в десятые годы Сергею Собянину (или любому гипотетическому мэру столицы)», — десктоцентриция Москвы, расщепление деловой активности и людских потоков, развитие Москвы и ближнего Подмосковья как единой агломерации, своего рода Большого Парижа, — констатирует господин Пожалов. — И новый мэр, и руководящие органы ключевым для властей Москвы задачею относили снижение плотности и упорядочение застройки, решение проблем с инфраструктурой. Задача снизить стоимость жилья в Москве как таковая не являлась. Хотя, конечно, снятие административных барьеров и упрощение доступа к земле со временем повлияет на себестоимость строительства, но не на потребительский спрос».

Ольга Говердовская

СКАЙ ФОРТ
ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ БИЗНЕС-КЛАССА
КЛЮЧИ ЛЕТОМ 2011
ИДЕАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ
БИЗНЕС-КЛАСС
110 000 руб. м²
8%* ИПОТЕКА
ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

988-88-77

ВЕЛИКОЛЕПНАЯ ВОСЬМЕРКА!

Пректная декларация на сайте sfort.ru

* Мзла предоставляется ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 30.06.2010 г. (4952) 500 55 00. www.sfort.ru. Рязань, Апрель 2011 г.

прямая речь

А вы бы разрешили строить в центре?

Павел Бородин, госсекретарь Союзов России и Белоруссии: — Я редко кого-либо безоговорочно поддерживаю, но здесь у меня нет ни комментариев, ни возражений — решение не строить в центре Москвы абсолютно правильное и верное. Еще бы привести в порядок то, что разрушается, впрочем, это уже другая история.

Марк Розовский, художественный руководитель театра «У Никитских ворот», народный артист России: — Москва — современный город, и она должна выглядеть как столица современного города. Москве не хватает Сити XXI века, не хватает небоскребов и современных зданий. Без них Москва отстает от других столиц мира. Но в то же самое время Москва имеет многовековую историю, и мы не вправе ее разрушать. Поэтому я бы оставил центр Москвы историческим, как например, сделано в Париже, а остальную часть застроил современными домами.

Но какие здания являются архитектурными или историческими ценностями, должны решать специалисты, а не общественность и тем более чиновники. Только специалисты могут сказать, как правильно должен развиваться современный город и как правильно можно сохранить его историческую часть.

Чиновники не должны вмешиваться в подобные вопросы, иначе у нас не будет ни истории, ни современности, а будет лишь экономическая выгода и бизнес-результат.

Игорь Коган, зампред совета директоров ОАО «Норд-банк»: — Я бы все-таки начал с детальной инвентаризации того, что есть. Надо понять, что пригодно для эксплуатации в современных условиях, что рушится, где нет паркингов, что не представляет исторической ценности и так далее. Все-таки главная задача для Москвы — сделать ее более пригодной для жизни, построить развязки, навести порядок с движением, парковками.

Александр Пороховщиков, народный артист России: — Ни в коем случае в центре Москвы уже ничего строить нельзя. У нас и так уже все разрушили и понастроили нового. От Москвы XVIII–XIX веков практически ничего не осталось. Чиновники легче все разрушить, чтобы потом на дорогом кусочке земли в центре построить стеклянного монстра, который принесет массу денег. Пройдитесь по Москве, посмотрите — у нас уже ничего исторического не осталось, только лишь фотографии. Поэтому, естественно, надо сохранить. И такое желание нового мэра я всецело поддерживаю.

Андрей Назаров, депутат Госдумы («Единая Россия»): — Я сторонник сохранения исторических форм города и потому согласен с Собяниным. Строить новодел вместо того, чтобы сохранить исторический облик города, считаю неправильным. Тем более бизнес, задедикованный в стро-

ительстве новых объектов, может извлечь большую выгоду, строя здания за пределами Садового кольца. Тут я хотел бы надеяться, что указ Собянина будет касаться всех без исключения и никаких особых компаний, получающих разрешения вопреки запрету, не будет. Данная инициатива отчасти может повлиять и на транспортную проблему, ведь более не придется переправлять дороги для строительства. Но я бы пошел дальше и вывел некоторые государственные заделы Москвы. Например, Совет федерации перенес бы в Нижний Новгород, Госдуму — в Санкт-Петербург. Это позволило бы москвичам наконец-то почувствовать облегчение в транспортной проблеме.

Александр Жулин, призер Олимпийских игр, чемпион мира и Европы по фигурному катанию: — Мэру, конечно, виднее, но я бы начал с пробок. Если бы он решил эту проблему, ему бы памятник при жизни поставили! Может быть, запрет на новое строительство и поможет как-то изменить ситуацию с передвижением в столице, даст возможность создавать новые развязки, строить подземные гаражи. В Москве всегда было смешано много разных стилей, если бы речь шла о Петербурге, городе-музее, то там к теме нового строительства или запретов на него стоило бы подходить более трепетно.

Алексей Слюсарь, генеральный директор компании «АльфаСтрахование-Жизнь»: — В ближайшие два-три года я бы дал жителям центра города отдохнуть. Для начала неплохо завершить долгострой на Белорусской, Ленинградке, Октябрьской и прочие большие стройки века. Впереди маячит реконструкция ЦПКиО

имени Горького — словом, проблем с парковкой, шумом, передвижением строительной техники и так будет много. Город необходимо привести в состояние, пригодное для комфортной жизни.

Александр Перцовский, председатель правления «Ренессанс Капитал» в России: — Боюсь, что строить все равно придется. Надо разделять строительство зданий и строительство инфраструктуры. С первым, видимо, пора заканчивать. Но центр Москвы доведен до такого состояния, что без нормальной инфраструктуры, в первую очередь парковок, будет крайне трудно обойтись. Можно прекратить строить в центре на какое-то время, оглядеться, понять, что делать дальше, но европейский путь консервирования исторических районов нам, к сожалению, не подойдет.

Павел Лунгин, режиссер: — В центре Москвы давно пора запретить любое строительство, как это принято во всем цивилизованном мире, в частности в Европе. Кроме того, я бы запретил размещать всюкую рекламу в центре города. Сейчас ее столько, что не видно ни домов, ни памятников, ни улиц — повсюду билборды, растяжки, экраны. Я живу на пересечении Садового кольца и Нового Арбата, так там все поглощено дикой, агрессивной рекламой, которая уродует город. Это еще хуже, чем строительство новых зданий. Однако надежд, что Москву когда-нибудь очистят от этого безобразия, у меня лично мало: у нас ведь привыкли, что богатый центр должен приносить хоть какой-нибудь доход — либо от строительства, либо от аренды, либо от дорогостоящей рекламы.