

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Москва приросла предместьями



Слияние

(Окончание. Начало на стр. 1)

В следующий раз аналогичная ситуация может повториться через несколько месяцев, а то и лет, когда для этого появятся более объективные предпосылки. Например, будут сформированы детальная концепция развития новых территорий и внятный градостроительный план. А пока цены будут расти более плавно. Например, в уже упомянутом ЖК «Солнцеварк» прогнозируют, что за оставшуюся часть года жилье в комплексе может подорожать на 10%. То есть выйдет в «климатическую» для данного проекта норму 2–2,5% в месяц. Плавно продолжит развиваться и ситуация в жилом районе «Квартал А-101» (это составная часть мегапроекта А-101 по развитию территории вдоль Калужского шоссе), в котором резкого игольско-го перепада цен не наблюдалось. По информации девелопера проекта компании «Авгур Эстейт», на данный момент в зависимости от очередности строительства и наличия отделки цены здесь колеблются в пределах 63–89 тыс. руб. за 1 кв. м и за первое полугодие 2011 года выросли на 8%. Тем же темпом роста планируют придерживаться и в последующем.

Другой рост

Впрочем, некоторые причины для дополнительной прибавки в цене все же имеются. Одна из них связана с общим объемом строительства на новых территориях города. По сравнению с 215 млн кв. м жилой недвижимости в Москве нынешней на присоединяемых землях жилья немного — 4,5–5 млн кв. м. Зато планы у столичных властей самые амбициозные — со временем это количество превратится в 60 млн кв. м (не считая 45 млн кв. м различных коммерческих площадей). Но это перспектива как минимум следующих 20 лет, а то и полувека, как утверждают московские чиновники. Даже при самых медлен-

ных из заявленных темпов освоения территорий ежегодно на них должно появляться не менее 1 млн кв. м жилья, а то и по 3 млн. То есть больше, чем строилось в Москве в самые лучшие годы эпохи «нулевых».

Казалось бы, раз строить будет много, то и особого повода для быстрого роста цен не возникнет. Однако девелоперы на ближайшую перспективу дают совсем иные прогнозы. «В ближайшие два-три года, пока не решатся все вопросы, связанные с планированием новых территорий и концепцией их освоения, новых проектов здесь можно не ждать — а это недополученные рынком сотни тысяч квадратных метров жилья», — предполагает генеральный директор компании «Мортон-Инвест» Антон Скорик. — На этом фоне возрастает видимость проектов в новых столичных границах, а также всех ближайших к Москве активно строящихся проектов в радиусе до 15 км. Ну, и на ценах происходящее не замедлит сказаться.

Есть и еще одна причина для дополнительного подорожания недвижимости уже в нынешнем и, возможно, следующем году. И связана она не с Москвой новой, а с Москвой старой. «Как мы знаем, московские тротуары сейчас обновляются, а это гигантский объем работ», — говорит директор по продажам компании «Алтек-Девелопмент» Жанна Поталкина. — Многие заводы в настоящее время работают исключительно на реализацию данного решения, не принимая заказы даже крупных девелоперов. Дефицит вызвал резкий скачок цен на бетон, песок, щебень, да и на арматуру». «Увеличение цен на различные строительные материалы составило 25–30%», — уточняет Виктор Козлов из «Авгур Эстейт». — «Что свидетельствует о повышении себестоимости строительства и, как следствие, конечных цен на недвижимость». Поэтому у тех, кто упустил первую волну подорожания новой Москвы, шансы за относительно корот-

кое время заработать на новых территориях Москвы больше, чем на Москве нынешней и Подмоскowie в целом, по-прежнему сохраняются.

Малозатяжная столица

Но новая Москва — это не только многоэтажные комплексы. Скорее даже наоборот. Поскольку основные города, расположенные вдоль Варшавского и Киевского шоссе, в состав столицы не попали, то большинство имеющейся застройки оказалось малозатяжной — как давно построенной, так и новой. По данным компании Vesco Consulting, сейчас здесь ведутся первичные продажи в 62 организованных коттеджных поселках. На включение в состав новых столичных территорий они отреагировали так же, как и многоэтажные жилые комплексы. Например, на 5–7% в начале июля подорожали коттеджи в поселке «Фрафский лес» (20 км от МКАД по Киевскому шоссе) от компании «Алтек-Девелопмент», а второй виток повышения цен (на 10%) здесь планируется провести в сентябре. Примерно на 7% уже выросли цены в поселке «Певчие» (Киевское шоссе, 16 км от МКАД, девелопер — УК «Абсолют Менеджмент»), на 10–15% — в «Цветочном» (Калужское шоссе, 25 км от МКАД), который ведет та же компания. А в поселке «Есенинское» (Калужское шоссе, 18 км от МКАД), которым занимается компания «Ферро-строй», максимальная ценовая динамика составила 25%.

Интересно, что максимальный рост пришелся на те проекты, где на реализацию выставлены участки без обязательного подряда на строительство. И эта тенденция наверняка продолжится. Ведь для Москвы большая доля частного жилья в новинку, и спрос на участки, где можно возвести любой подходящий покупателю объект, скорее всего, превысит интерес к остальным видам недвижимости. Правда, пока не понятен план развития новых городс-

ких территорий, не ясно, какие земли город резервировать под строительство инфраструктуры и по каким ценам при необходимости выкупать их. Поэтому при всей привлекательности инвестиций в новую московскую землю такие сделки пока могут оказаться довольно высокорискованными.

Риски можно отчасти снизить, если правоустанавливающие документы на земельный участок оформлены должным образом. «Если власти Москвы примут решение об изъятии участков, лица, не успевшие зафиксировать свои вещные права (право бесспорного пользования, право пожизненного наследуемого владения), то есть право собственности, окажутся в сложном положении», — рассказывает Константин Гуричев, юрист по недвижимости и земельному праву компании Sameta. — Они будут лишены возможности требовать компенсации за изымаемое имущество. Напротив, те, у кого с документами будет все в порядке, помимо компенсации стоимости домов вправе рассчитывать на возмещение стоимости земельного участка, на котором данные дома расположены».

Согласно действующему Земельному кодексу РФ, выкупная цена земельных участков не может превышать их кадастровую стоимость, которая на данный момент относительно невысока. Однако включение новых территорий в состав Москвы вызовет рост рыночной стоимости расположенных на ней участков, вслед за которым будет расти и кадастровая стоимость. «Данное обстоятельство напрямую затронет экономические интересы будущих москвичей, которые не поторопятся оформить землю до начала бурного спекулятивного роста рыночной цены на их участки», — говорит Константин Гуричев.

Ожидается и еще одно изменение, связанное с расширением Москвы. «После включения

Поселки, оказавшиеся в новых границах Москвы, дорожают на глазах

ФОТО АЛЕКСАНДРА ВАЙНШТЕЙНА

территорий в состав Москвы на них тут же начнут распространяться прописанные в Земельном кодексе правила, касающиеся населенных пунктов, в которых проживает свыше 3 млн человек, — поясняет юрист компании «Юков, Хренов и партнеры» Светлана Выханова. — Их суть заключается в том, что в больших городах вместе с оформлением права собственности на землю может быть наложен запрет на строительство и реконструкцию расположенных на этих участках зданий». Это одна из причин, по которой в Москве до сих пор оформить право собственности на участок непросто. При обращении за оформлением права собственности на землю одновременно проверяется и вся документация на строения. И в случае, если имеются элементы самостроя или габариты зданий выходят за пределы «красных линий», в регистрации права собственности на землю может быть отказано. Это еще одна причина зафиксировать все свои права прямо сейчас.

Таким образом, у тех, кто присматривается к покупке недвижимости на присоединяемых к Москве территориях в инвестиционных целях, есть два пути. Первый — покупать прямо сейчас, пока имеется выбор и пока на этих землях действуют законы переходного периода, не отличающиеся от подмосковных. Несмотря на то что первый люфт для дальнейшего повышения цен имеется довольно значительный. Второй путь — выждать два-три года, когда на территории распространятся московские законы, а вместе с ними появятся и новые проекты, и внятные правила игры. Но в любом случае дешевле, чем сейчас, новая Москва уже не будет.

Наталья Павлова-Каткова

Генплана три года ждут

перспективы

Присоединение к Москве новых земель оказалось неожиданно не только для москвичей и «подмосковцев», но и для самих городских чиновников. В том числе и для тех, которые отвечают за градостроительные планы. Что, в каких объемах и где именно будет строиться на территории новой Москвы, пока еще известно только приблизительно.

Новую Москву нарисует Оксоро

То, что Москва, которая оказалась тесной для 11,6 млн жителей, рано или поздно должна расширить свои границы за МКАД, стало очевидным давно. Но этот процесс так и не начался из-за разногласий экс-мэра столицы Юрия Лужкова с господином Громовым. С приходом в мэрию Сергея Собянина отношения между столичными и подмосковными чиновниками несколько потеплели. Чтобы как-то снять напряжение со столичных дорог, Москва даже пообещала Подмоскowie помочь в строительстве транспортной инфраструктуры. Область, в свою очередь, согласилась передать Москве 500 га на месте бывших пойм аэрации в Люберецком районе. В команде господина Собянина даже появилось новое выражение — «сбалансированное развитие Москвы и области». На такое развитие в 2012–2014 годах бюджет столицы готов потратить 2,7 млрд руб. Иначе говоря, все шло к мирной «аннексии» земель ближайшего Подмоскovia.

Тем не менее ни столичные чиновники, ни их областные коллеги не ожидали, что форсировать события начнет сам президент. Сразу же после выступления Дмитрия Медведева на форуме в Петербурге господин Собянин в эфире «Эха Москвы» поспешил заверить, что город не утратит столичного статуса. А подмосковный губернатор Борис Громов, находившийся в этот момент в отпуске, некоторое время и вовсе отсутствовал. Далее события развивались в заданном президентом темпе: через месяц господин Собянин и Громов пришли к господину Медведеву уже с готовым предложением расширить границы Москвы на 144 га на юго-западном направлении. Чиновники мотивировали свое решение тем, что этот район практически не урбанизирован, экологически чистый и там же находится правительственный аэропорт Внуково. Впрочем, судя по всему, находящийся в Саларьево законсервированная свалка не смущает властей.

Деуровые территории между Киевским и Варшавским шоссе войдут в состав Москвы до конца года. По крайней мере, на это рассчитывают в мэрии

и надеются, что за запланированное время депутаты столицы и области утвердят решение о расширении границ Москвы.

С этого момента лихорадка по «большой Москве», наблюдаемая все это время в прессе, вероятно, сойдет на нет, а дальнейшие события будут напоминать уже кадры замедленной съемки длиной в три года. Именно столько времени, по мнению профессора Московского архитектурного института Вячеслава Плязичева, потребуется для разработки проекта планировки, согласования документации и начала застройки новых территорий. Плата столичного департамента градостроительной политики Сергей Левкин добавляет, что теперь придется пересмотреть ранее принятый генплан развития столицы с учетом новых земель. «Как будет застраиваться новая территория Москвы, станет понятно после утверждения проекта планировки. Скоро мы объявим международный конкурс по отбору проектировщиков», — заверяет вице-мэр и глава столичного стройкомплекса Марат Хуснуллин. Вице-президент Союза архитекторов России (также занимается подготовкой конкурса) Максим Петров говорит, что интерес в работе по развитию «большой Москвы» уже проявили градостроители и урбанисты из Германии, США и Франции.

Земли под замок

В состав новой Москвы войдет практически весь нынешний Ленинский район, часть Наро-Фоминского и Подольского районов. На присоединяемых землях развернется активная стройка, обещают в столичном стройкомплексе. Именно тогда готовы переориентироваться московские девелоперы, которые опасаются сокращения своих объемов строительства из-за ограничений по застройке старой Москвы, введенных командой нового мэра.

По классике жанра в такой ситуации должны выигрывать владельцы крупных участков в новой части Москвы: им на присоединяемых территориях, по подсчетам гендиректора «Гео Девелопмент» Максима Лещева, принадлежит около 50 тыс. га. Ленинский район, где сейчас средняя оптовая стоимость земли составляет \$5–8 тыс. за сотку, а розничные цены достигают \$12–17 тыс., считается самым дорогим направлением после Рублевки и Новой Риги, говорит директор по развитию «Абсолют Менеджмент» Анна Шишкина.

Сразу после объявления новых границ Москвы крупные землевладельцы стали прогнозировать двукратный рост цен на большие участки в том же Ленинском районе. Спустя две недели те же латифундисты и земельные брокеры стали сетовать в социальных сетях о не-

гласном запрете регистрировать сделки по купле-продаже участков свыше 1 га. Подтвердить или опровергнуть эту информацию в управлении Пространства по Ленинскому району не удалось. Столичные и подмосковные чиновники уверяют, что таких указаний управлению не давали. Но в неофициальных беседах они поддерживают идею временного моратория по сделкам. «Если бы это было бы предпринято в Сочи, то после объявления этого курорта столицей Олимпиады-2014 цены на землю в городе не подскочили бы за ночь в два раза», — приводит пример один из чиновников московского правительства.

Сочинский сценарий абсолютно не выгоден казне. В случае изъятия земель под госузда властям придется выплачивать компенсацию собственникам по рыночной цене. Впрочем, чиновники придумали законный способ не допустить роста цен на землю в новой Москве. Власть готовится зарезервировать земли под строительство того же комплекса правительственных зданий, дорог и социальных объектов. У чиновников есть возможность зарезервировать земли, находящиеся в частной собственности, на семь лет. В этот период строить на таких участках запрещено, хотя разрешается переуступать права владения. Но много ли найдется желающих купить обремененные участки? По подсчетам управляющего партнера Blackwood Константина Ковалева, под строительство того же «Истэблшмент-Сити» потребуется не более 1 тыс. га.

Стоимость границ

Выбирая новые границы столицы, мэрия, пытаясь минимизировать расходы бюджета на социальную поддержку новых москвичей, выбрала наименее густонаселенное направление, уверен профессор Вячеслав Плязичев. По прогнозам самих же чиновников, после присоединения к Москве новых территорий численность населения увеличится примерно на 250 тыс. человек. Чтобы обеспечить новых москвичей льготами на столичном уровне, по грубым подсчетам экспертов, бюджету Москвы придется увеличить свои общие расходы не менее чем на 30 млрд руб. Между тем городская казна хронически испытывает дефицит: так, на этот год доходы бюджета запланированы на уровне 1,3 трлн руб., а расходы — на 1,5 трлн руб.

Пока чиновники решают, как осваивать новые земли, желающие стать новыми москвичами уже активно начали просиживаться в деревнях новой Москвы. Как бороться с возможным увеличением миграционного потока на новые земли, власти пока не очень понимают.

Антон Боровой

прямая речь

А она настоящей станет?

Андрей Исаев, первый заместитель секретаря президиума генсовета партии «Единая Россия», председатель комитета Госдумы по труду и социальной политике:

— Станет, нужно только время для этого, а в ускоряющемся веке его требуется все меньше. Москва будет расширяться дальше, этот процесс необратим, будут застраиваться новые районы, столица прирастет областными землями. Уверен, через несколько лет такие районы, как Реутов, войдут в Москву. Я живу в Измайлово, а это первая московская новостройка, и моя мама вспоминает, как ее старшие сестры ездили туда на трамвае, как в деревню. Они работали в селько, которое там находилось. Я помню дачи, там стоявшие, но сегодня этот район — стопроцентная Москва, и с новыми приобретениями столицы будет происходить то же самое.

Елена Николаева, председатель комиссии Общественной палаты РФ по социальным вопросам и демографической политике, президент Национального агентства модернизации и коттеджного строительства:

— Станет, но это вопрос не одного десятилетия. Для полного слияния с Москвой новым территориям, как, впрочем, и всему городу, необходимо грамотное территориальное планирование: баланс

офисных зданий и рекреационных зон, высокая транспортная доступность. Планировщикам нужно руководствоваться современными представлениями о комфортной городской среде. Мировая практика показывает, что в жилой зоне, как правило, лучше всего вести малоэтажное строительство, а офисные центры делать более высотными, кроме того, нужно развивать транспортную систему, вводить в эксплуатацию новые виды транспорта. Самое главное при этом — чтобы все принятые решения качественно исполнялись. Я имела возможность видеть старые планы Москвы и была поражена: оказывается, в план развития города закладывалось огромное количество транспортных развязок на местах, на которых впоследствии появились многочисленные выскочки. Точечная застройка истощила виды современной Москвы, усложнив жизнь людям, и это нужно учесть при дальнейшем планировании города.

Игорь Вдовин, председатель правления Национального агентства прямых инвестиций:

— Что такое настоящая Москва или настоящий Париж, Лондон? Это все агломерации, которые имеют свойство к увеличению, и нельзя рассуждать, станут ли новые районы истинными или настоящими — они просто войдут в городской ареал. Это решит много проблем, в том числе транспортных. Ведь каждый день миллионы людей спешат на работу в центр Москвы и вечером едут на окраины. Застройка новых районов позволит отчасти уменьшить подобные миграции, а присоединение к столице новых территорий даст возможность вывести из центра часть бизнес-объектов. Понятно, что укрупнение города всегда улучшает транспортную доступность и общую инфраструктуру.

Вадим Дымов, владелец компании «Цимовское колбасное производство», сети книжных магазинов «Республика»:

— Конечно, станет. Предельно уже есть в Москве жилые нехватки, комфорта точно нет. И поэтому такое расширение — это уже не ограниченный, а вынужденный рост. Теперь необходимо лишь создать условия. Если государство или даже сам город Москва создаст достойную инфраструктуру, люди сами туда уедут. Ведь любая европейская столица, будь то Париж или Лондон, сильна именно предместьями. Горожане живут в пригородах, а в центре располагаются только деловые офисы.

Борис Титов, председатель «Деловой России», предприниматель:

— Ну смогли же Буairo сделать Москвой? Москва сейчас настолько разнородная, и так мало осталось от ее исторического не только в образе, но и в духе, что возмиле любой провинциальный город — и он легко станет Москвой. То, что было раньше, — старая Москва, москвичи, все это ушло. Теперь нет критериев «столичности», и любой территории легко присоединиться и называться Москвой.

Гарри Бардин, мультипликатор:

— Она станет не Москвой, а Москвией, растянувшейся туда и сюда, размахаем, громадой, которую трудно назвать городом. Не думаю, что в такой машине будет уютно жить... Не думаю, что у желающих перебраться в Москву есть какая-то концепция по сохранению архитектурного стиля, лица Москвы, вряд ли его удастся сохранить, удержать... Ко всей этой истории лучше всего применимы слова Черномырдина: «Хотели как лучше, а получились...» — Москва.

ДВА БЕРЛИНА В ОДНОМ

Объединение Москвы с областью немного напоминает слияние Западного и Восточного Берлина 20 лет назад. Точно так же объединились две территории с серьезным разрывом в экономике, разными традициями и правами собственности. Даже переезд правительства имел место — как планировалось и у нас. И что же из этого получилось?

Объем инвестиций

Административно все оказалось на удивление несложно. Оба Берлина все еще были поделены на исторически сложившиеся районы, которые безо всякого передела стали частями нового города. Мэрия и земельное правительство обосновались в Красной Ратуше неподалеку от Александерплаца, а немецкое правительство, которое тогда располагалось в уютном Бонне, стало потихоньку готовиться к переезду в холодный северо-восточный город. Но вместе с правительством в новый Берлин потекли и инвестиции — государственные и частные. Восточному Берлину предстоял капитальный ремонт.

Состояние недвижимости в Восточном Берлине, в отличие от Берлина Западного, было крайне запущенным. Правительство ГДР в свое время сконцентрировало свои усилия на застройке окраин города унылыми типовыми панельными домами, полностью оставив без внимания старую застройку XIX–XX веков в центре Восточного Берлина, на которую после падения Берлинской стены как раз и возник наибольший спрос. Фактически рядом с центром Восточного Берлина находились целые кварталы добротных, основательных пятиэтажных многоквартирных домов, чудом, а скорее по замыслу советского военного руководства практически не пострадавшие от бомбежек во время Второй мировой войны, оснащенные котлами, однако, соответствовали началу XX века. К примеру, центральное или хотя бы газовое отопление, ванная, а иногда и туалет в квартире не были стандартом. Поэтому после падения Берлинской стены и объединения Берлина в восточберлинское жилье сразу стали вкладываться госу-

дарственные средства. Всего же в Берлине за все это время было модернизировано почти 400 тыс. квартир, из них 340 тыс. — в Восточном Берлине, а общий объем государственных и частных инвестиций в санирование города составил 24,5 млрд марок (примерно \$15 млрд).

Особенно заманчивыми для частных инвесторов были два фактора. Переезд правительства обещал скорейшее превращение Берлина в динамично развивающийся мегаполис — развитие бизнеса, создание новых рабочих мест, увеличение населения, расцвет культуры и всего остального, что положено столице, а вместе со всем этим и рост цен на аренду недвижимости. Для города, где 85% населения арендует жилье, это особенно актуально. В то же время восточберлинские цены на недвижимость на момент воссоединения были невелики. За 1 млн марок (\$625 тыс. в то время) можно было приобрести многоквартирный дом для сдачи жилья внаем, а за 220 тыс. марок — отдельный дом-коттедж на территории города. Для сравнения: в Западном Берлине — 3,2 млн и 600 тыс. марок соответственно.

Стирание разницы

Инвестиции в недвижимость Восточного Берлина в первое десятилетие после объединения оправдывали себя: к концу 90-х годов XX века (1998 год) среднестатистическая цена за многоквартирный дом достигла 3,1 млн марок (\$1,7 млн в то время) на востоке, оставаясь в районе 3,2 млн марок на Западе. Всего же оборот берлинского рынка недвижимости с 1991 по 1996 год вырос с 1 млрд до 21,2 млрд марок. Но уже к 2000 году он составлял только лишь 13,7 млрд марок. Эйфория по поводу динамичного развития рынка недвижимости закончилась, хотя восточные районы Берлина все еще оставались надеждой.

Несмотря на расцвет некоторых новых районов Берлина, надежды на расцвет всего города в целом, увы, не оправдались. Крупные предприятия не топились перебраться в новую столицу вместе с правительством. Активно развивались только медийные и лоббистские структуры, креативный бизнес (кино, мода, шоу-бизнес) и разного рода

сервис. Уровень безработицы — от 14% до 19% в разные годы за последние десять лет. Платежеспособность населения также оставалась желать лучшего. Средние цены на аренду жилья долгое время оставались достаточно невысокими: в 2009 году — в среднем €5,6 за 1 кв. м. Для сравнения: в Мюнхене — €11,6, во Франкфурте — €10.

Тем не менее развитие рынка недвижимости в восточных районах Берлина продолжалось. Если цены на многоквартирные дома на Западе упали с €1,74 млн в 1999 году до €1,42 млн в 2008 году, то на Востоке они по-прежнему росли — с €647 тыс. в 1999 году до €1,27 млн в 2008 м. Тенденция очевидна: разница между Западным и Восточным Берлином неумолимо стирается. Более важным фактором, чем геополитическое расположение, становится при прочих равных престижность района. При этом интенсивное развитие восточных районов спровоцировало динамику роста рынка недвижимости и приток населения. На Западе же традиционно престижные районы Шарлоттенбург, Вильмерсдорф и частично Целендорф также не сдавали своих позиций все 20 лет. Так, наиболее высокие цены (от €2 тыс. за 1 кв. м, от 35% до 50% всех продаж) наблюдаются как в восточных районах Митте, Панков и Фридрихсхайн, так и в западных районах Шарлоттенбург-Вильмерсдорф и Кройцберг, а наиболее низкие (€1,2 тыс. за 1 кв. м, от 50% до 70% продаж) в западных районах Шпандау, Райникендорф и Нойкелльн и в восточном районе Марцан.

В 2008 году по сравнению с 1999 годом население всех восточных районов Берлина, кроме Марцана и Лихтенберга, возросло на 25,5%, тогда как западные районы, из тех, что вообще могли похвастаться увеличением населения, зарегистрировали все же только 7% прироста. Новому среднестатистическому берлинцу от 18 до 30 лет, он переезжает из западных земель в восточно-берлинский район Митте. И готов платить выросшую за последние два года плату за аренду — в среднем €6,84 за 1 кв. м.

Анна Леоненко, компания «Берлин Риэлти», специально для «Ъ-Дома»