

Review петербургский международный экономический форум

Длинные деньги на рынке жилья

В рамках Петербургского форума Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства РФ (Фонд РЖС) провел деловой завтрак на тему «Как привлечь инвестиции в проекты комплексного освоения территорий». Для реализации задачи власти намерены расширить полномочия Фонда РЖС и создать новые финансовые инструменты.

— территории —

Заработать на КОТах

Как показало проведенное среди участников завтрака голосование, далеко не все присутствовавшие были уверены в том, что инвестор может заработать на проектах комплексного освоения территорий. По мнению управляющего партнера Altera Capital Кирилла Андреева, для этого необходимы два условия: «активная позиция губернатора по развитию инвестиционного климата и вытекающее из него наличие экономической активности в регионе», что порождает спрос на объекты коммерческой недвижимости и улучшение жилищных условий. Размеры проекта, по мнению господина Андреева, имеют второстепенное значение.

По словам главы Фонда РЖС Александра Бравермана, «особыми субъектами РФ с практичными гарантированным высоким спросом» являются Москва, Санкт-Петербург, Московская и Ленинградская области, а также Краснодар. Однако и в других регионах простая рентабельность инвестиций (ARR) по проектам РЖС составляет от 24% до 32%, заверил он. Интерес инвесторов к проектам фонда обеспечивают «сопровождение от начала и до конца» и публикуемые на сайте Фонда РЖС данные об имеющемся в регионах спросе. Это обеспечивает высокий показатель «удержания потребителя»: 48 из 136 победителей проведенных РЖС аукционов приняли в них участие повторно после реализации своих проектов.

С момента прошлогоднего форума количество проектов РЖС выросло со 114 до 190, а число субъектов РФ, в которых они реализуются, увеличилось с 39 до 45. При содействии РЖС строится 23 млн кв. м жилья, а 2,3 млн кв. м введено в эксплуатацию вдвое быстрее, чем на площадках, не входящих в фонд. С 2020 года планируется строить 33 млн кв. м и ввести более 7 млн кв. м. «Это, по нашим расчетам, примерно 10–12% от всего индустриально возводимого жилья в РФ», — заявил глава фонда Александр Браверман.

Губернатор Нижегородской области Валерий Шанцев считает, что от губернаторов «за-

висит далеко не все», и рассматривает сотрудничество с Фондом РЖС «как стратегическое партнерство»: совместно они намерены построить за два года 3,3 млн кв. м жилья. «Мы удвоили объемы строительства жилья и производим сейчас порядка 1,5 млн кв. м, каждый губернатор мечтает получить такие возможности, которые нам дает РЖС», — заявил господин Шанцев. — Если бы не РЖС, мы никогда бы не привлекли федеральные земли для жилищного строительства, поскольку процедура их изъятия бесконечна. Нижегородские власти сейчас рассматривают еще три участка РЖС в пригородах Нижнего Новгорода. Спрос на жилье и цены в регионе — одни из самых высоких в РФ, но и очередь на жилье экономкласса, которое строит РЖС, составляет до 10 тыс. человек. Так что инвесторы, работающие в этом секторе, могут не беспокоиться по поводу спроса, заверил губернатор.

С губернатором Санкт-Петербурга Георгием Полтавченко Фонд РЖС подписал на форуме дополнительное соглашение о реализации ряда комплексных проектов. Самым крупным из них будет строительство жилья и социальных объектов на 105 га бывшего аэродрома Горская. Также запланировано строительство спортивно-оздоровительного центра и супермаркета для людей с ограниченными возможностями. По прогнозу господина Бравермана, строительство на землях РЖС в Санкт-Петербурге начнется через год.

Управление территориями

Фонд РЖС «обладает всеми законодательными возможностями, чтобы стать идеальной управляющей компанией для проектов комплексного освоения территорий — для жилищного строительства, создания производственных мощностей и других целей», считает депутат Мартин Шакум. Он отметил, что фонд уже реализует крупные проекты жилищного строительства для категорий граждан, нуждающихся в дополнительной социальной поддержке и помощи. «Новации в законодательстве позволили решить вопросы существенного удешевления такого жилья с помощью так называемых голландских аукционов на понижение: они стали эффек-

тивнее применяться для потребителей, граждан и муниципалитетов. Сегодня граждане, нуждающиеся в дополнительной социальной поддержке, могут приобрести жилье вдвое дешевле, чем по ценам Минстроя (около 30 тыс. руб. за 1 кв. м). В некоторые регионы цена составляет 13–15 тыс. руб. за 1 кв. м. В дальнейшем такие возможности будут даны каждому муниципалитету и регионам», — сообщил представитель Госдумы. Александр Браверман добавил, что президент поручил фонду совместно с федеральными органами исполнительной власти разработать закон, который разрешит Фонду РЖС работать не только с федеральными, но и с неразграниченными землями.

Самой большой проблемой девелопера, реализующего комплексный проект освоения территории, является создание инфраструктуры, заявил глава ОАО «Синара-Девелопмент» Тимур Уфимцев, реализующий совместно с Фондом РЖС проекты в Ленинградской области. Он предложил поручить работу с этой «неблизкой» составляющей проекта самому Фонду РЖС. Александр Браверман подтвердил, что у фонда нарабатываются стандартные шаги для решения вопросов, связанных с развитием инфраструктуры, в том числе за счет имплантации площадок РЖС в инвестиционные естественных монополий, поддержки крупных проектов со стороны ВЭБа, а также инвестирования в инфраструктуру собственных средств фонда. Однако подменять госорганы глава Фонда РЖС не стремится.

«Наличие Фонда РЖС как собственника земельного участка имеет неоспоримые достоинства: сокращение периода подготовки к строительству, оптимизация затрат на начальном этапе, позитивное влияние на взаимодействие между администрацией муниципальных образований и застройщиками, а также на отношение банков и инвесторов к нашему проекту. Все это позволяет инвестору и девелоперу достигать поставленных финансовых целей», — рассказывает Максим Петров, генеральный директор ООО АКД, реализующей проекты на землях РЖС в Новосибирской области. В 2011 году АКД выиграла один из первых в регионе аукционов Фонда РЖС, который вызвал небывалый ажиотаж: 10 участников аукциона подняли стоимость земельного участка в 70 раз. Проект АКД предусматривает строительство 80 тыс. кв. м жилья и 5 тыс. кв. м инфраструктуры, с момента участия в аукционе до регистрации права собственности на первые сданные объекты этого проекта компания по-

тратила 38 месяцев, из них больше всего времени (9 месяцев) ушло на разработку и утверждение проекта планировки.

Риски гарантированы

Глава GHP Asset Management Марк Гарбер выступил инициатором нового подхода к возвращению инвесторов в Россию. «Международному инвестору все равно, как устроена жизнь в регионах, какие риски берет на себя управляющая компания. Мы конкурируем с серьезными мировыми площадками, в том числе развивающимися регионами Юго-Восточной Азии», — напомнил он, предложив Фонду РЖС освободить инвесторов «от головной боли погружения в наши проблемы и обеспечить на выходе понятный ликвидный продукт с фиксированной доходностью». По мнению господина Гарбера, таким инструментом может стать «любая хеджированная бумага, которая будет иметь свою доходность — пусть будет не 25%, а 15%, но гарантированно».

«Удивительно, когда частная управляющая компания говорит о том, что ей должны гарантировать рыночные риски!» — возмутился Александр Браверман. По его мнению, РЖС предоставляет инвесторам достаточно гарантий: это информация о спросе, поддержка создания инфраструктуры и возможность кредитоваться в Сбербанке, ВТБ, Газпромбанке и консорциуме частных банков. «Мы маркетуем рынок по международной методике и отдаем всем инвесторам публично. Вы можете переделать этот маркетинг, если не доверяете ему. Но такой доходности, как на площадках фонда, вы не получите, инвестируя в недвижимость, нигде. Поэтому соотношение рисков и доходности, рыночных рисков — дело инвестора. А дело фонда — сопровождение», — говорит глава Фонда РЖС. Он также добавил, что фонд дает инвесторам гарантию выкупа 25% жилья, если они соответствуют параметрам экономкласса, но она носит финансовый, не бытовой характер: «Под нее получают кредит в банке, потом реализуют проект и реализуют его полностью на рынке».

Кризис предложения

В России вводится 70 млн кв. м жилья в год, несмотря на рекордные показатели выдачи ипотечных кредитов, «мы по-прежнему бархатеемся с предложением на рынке», недоваляет Игорь Шувалов. Если рынок будет производить приблизительно 100–150 млн кв. м жилья ежегодно, оно будет стабильно обеспечено спросом, как минимум, в течение 20–25 лет, заверил он. Сбербанк, по его словам, готов удвоить число выдаваемых ипотечных

кредитов и даже работать с очередниками, но ему для этого не хватает «абсолютно прозрачной компании, которая готова показывать, как она создает этот объект недвижимости». Подтвердив, что Фонд РЖС превратился в настоящий институт развития, Игорь Шувалов заявил, что фонду придется взять на себя дополнительные обязательства по инфраструктуре, работе с госорганами, созданию кооперативов. «Не все могут купить жилье при таких высоких процентных ставках по ипотечным кредитам, но если мы дадим земельные участки бесплатно, поможем инфраструктурой или оплатой первоначального взноса, количество приобретателей такого жилья будет увеличиваться», — пообещал вице-премьер.

Реализацию президентской программы «Жилье для российской семьи», по мнению господина Шувалова, тормозит отношение региональных властей. «Чем больше качественного жилья на рынке, тем больше должна быть популярность губернатора. Но в большинстве субъектов РФ мэры и губернаторы воспринимают жилье как головную боль. То, что сейчас на рынке жилья происходит, — это маленькая капля, просто зернышко. Причина одна: это один из последних оплотов, где непрозрачно формируется скрытый доход, включая тех, кому он вообще не полагается», — констатировал вице-премьер. В первую очередь правительство готово договориться с теми, кто на рынке уже присутствует. «Но если программа продвигаться не будет, мы эту местную монополию разрушим через другие механизмы», — предупредил господин Шувалов. Он рассказал, что в Китае по аналогичной программе строятся миллиарды квадратных метров жилья и в ходе недавнего визита Владимира Путина в Шанхай китайцы предложили за два года построить в России 25 млн кв. м по президентской программе с дисконтом 15%. Российские власти считают это хорошим предложением. Очень понравилась господину Шувалову и идея Марка Гарбера о гарантиях доходности. Он согласен, что в комплексной застройке не нужно пытаться «урвать» 25% за пять лет, а следует давать возможность получения стабильного дохода на 10–15–20 лет. «Это абсолютно правильно. Без нового финансового инструментария невозможно привлечь деньги в инфраструктуру, — заявил вице-премьер. — Сначала АИЖК предложит стартовый проект, затем мы готовы привлечь длинные пенсионные деньги, длинные деньги зарубежных фондов и т. д. И когда политическая ситуация станет мягче, длинные деньги придут на рынок жилья».

Анна Пушкарская, Санкт-Петербург

ХИМКИ ГРУПП

ОЛИМПИЙСКАЯ ДЕРЕВНЯ
НОВОГОРСК
КВАРТИРЫ

СТАРТ ПРОДАЖ ДОМОВ У РЕКИ

(495) 215 1155
ХИМКИ ГРУПП, РФ

«Олимпийская деревня Новогорск. Квартиры» — жилой комплекс бизнес-класса на берегу живописной реки, который отличает особая, комфортная среда обитания, соединяющая в себе высокий класс строительства, авторский дизайн и мощную спортивно-образовательную инфраструктуру на границе с национальным парком площадью 248 га. Такое соседство гарантирует жилому комплексу исключительную экологическую обстановку, а непосредственная близость к Москве обеспечивает отличную транспортную доступность. Кроме того, у «Олимпийской деревни Новогорск. Квартиры» есть собственный выход на гольф-поле.

«Олимпийская деревня Новогорск. Квартиры» — это не просто жилой комплекс нового формата, это образ жизни, в основе которого лежит философия приоритета непреходящих ценностей: семейного благополучия и гармоничного воспитания детей.