

# ВЗЯТЬ НОВЫЙ РУБЕЖ

ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ С УСИЛЕНИЕМ ИЗОЛЯЦИИ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ ЧИСЛО ДЕВЕЛОПЕРОВ, ОТВАЖИВШИХСЯ РЕАЛИЗОВЫВАТЬ ПРОЕКТЫ ЗА ГРАНИЦЕЙ, НЕУКЛОННО СНИЖАЛОСЬ. ОДНАКО И СЕГОДНЯ ЕСТЬ КОМПАНИИ, КОТОРЫЕ ВСЕ-ТАКИ РЕШАЮТСЯ ВЫЙТИ НА ЗАРУБЕЖНЫЕ РЫНКИ.

КСЕНИЯ ПОТАПОВА, ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Российских девелоперов на зарубежном рынке в целом всегда было немного. Как отмечает Александр Кириятских, руководитель проектов девелопмента Bescar Asset Management, можно вспомнить лишь несколько российских компаний, которые именно профессионально выходили на рынки Европы и Азии. Это петербургская компания «Строймонтаж» с проектом в Париже; Mirax Group, которая выросла из «Строймонтажа» и работала на рынках Турции, Болгарии и других стран, и «Лен-СпецСМУ», которое в начале «нулевых» активно осваивало болгарский рынок курортной недвижимости.

В период 2000–2010 годов также сообщалось о планирующейся экспансии сразу нескольких отечественных девелоперов, среди которых были Hermitage Group (планировали построить 323-метровый многофункциональный комплекс из двух небоскребов в Париже, но проект даже не был начат), «Итера» («Минск-Сити», контракт был разорван), Prinzip (планировали построить ЖК в Вене, судьба проекта неизвестна, по словам экспертов, по указанному адресу расположен старый дом) и другие. Но у многих из них так ничего и не вышло.

Сегодня присутствие российских девелоперских компаний на зарубежном рынке носит единичный характер. По данным Colliers в Санкт-Петербурге, компания Setl North Europe Oy (Setl Suomi), входящая в состав холдинга Setl Group, осуществляет строительство и сдачу в аренду коттеджей Tahko Hills и Saimaa Lakeside, реализованных в поселках на территории Финляндии. Дочерняя компания MHG Munich Hoteldevelopment Group GmbH (ранее — LSR Europe GmbH) осуществляет девелоперские проекты в Германии. У группы ПИК недавно появился первый инвестиционный проект за пределами России — жилой комплекс One Sierra на Филиппинах. Застройщиком выступает HRDP Group Corp. — подразделение группы ПИК. Строительство проекта началось в конце 2020 года, и уже начаты продажи квартир.

Компания «Основа» имеет проекты в Чехии и Германии, сейчас реализуется проект Valentinka Residence в Праге. В Берлине есть проекты у компаний «Монарх» (Pax in the City), Vesper (Pier One Berlin), в Нью-Йорке работают компании «Пионер», Forum Properties и «Абсолют». Также есть компания Wainbridge, работающая в направлении сервисных апартаментов высокого ценового сегмента в Великобритании, Франции, Монако, США и развивающая данное направление в России. Компания «Форум Групп» реализовала элитный проект вилл класса ultra-luxury XXII Carat в Дубае.

**ПАНДЕМИЯ В ПОМОЩЬ** В мае этого года петербургская Bescar Asset Management начинает продажи в первом проекте в Дубае. Совместно с индийской компанией SOL Properties Bescar завершает строительство первого на территории

эмирата коливинга под брендом YouCo Dubai на 252 юнита. Основной владелец группы Bescar Александр Шарапов рассказывает: «До последнего времени Дубай позиционировался как страна высокого ценового сегмента, однако недавно правительством была принята программа „2040“, предполагающая, среди прочего, привлечение в страну молодых, активных специалистов, программистов, работников IT-сферы. Очевидно, что для этой аудитории понадобится новый формат недвижимости, и мы считаем, что коливинг — оптимальное решение, отвечающее новым вызовам времени».

О том, что компания угадала с форматом, по мнению господина Шарапова, говорит тот факт, что на территории Дубая сейчас реализуется еще шесть проектов коливингов. По словам господина Шарапова, пандемия, как ни парадоксально, благотворно сказалась на проекте. «Мы завершаем наш проект в октябре 2021 года. Как раз когда в Дубае стартует выставка Expo-2021. Изначально всемирная выставка должна была состояться в 2020 году — и тогда событие бы прошло мимо нас, теперь же мы откроемся как раз к старту этого международного события и рассчитываем на поток гостей. Благо павильоны Expo-2021 и открытая к всемирной выставке станция метрополитена расположены недалеко от нашего проекта», — радуется владелец Bescar.

По словам господина Шарапова, проект с компанией SOL реализуется в соотношении 50 на 50. Партнеры владеют совместно земельным участком и все расходы в проекте делят поровну. Кроме того, индийский партнер реализует строительные работы. Общая площадь будущего коливинга составит 36 829 кв. м. Успех проекта, по словам господина Шарапова, вдохновил группу на реализацию новых идей, сейчас в планах строительство еще трех коливингов. Реализовываться они также будут в партнерстве с SOL.

**ПРИЧИНЫ МАЛОЧИСЛЕННОСТИ** Главная причина нежелания девелоперов выходить на зарубежные рынки в том, что риски выхода выше, а доходность от проектов обычно ниже, чем на отечественном рынке, считает Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg.

Внутренний российский рынок сегодня действительно представляется более привлекательным. По мнению Андрея Косарева, генерального директора Colliers в Санкт-Петербурге, основная причина — в большой емкости и высокой маржинальности российского рынка, в первую очередь, конечно, жилого. В России у девелоперов есть все ресурсы, знание специфики, отработанная бизнес-модель.

Кроме того, для крупных девелоперов, которые теоретически могли бы себе позволить зарубежную экспансию, в России за последние годы создалась уникальная ситуация, когда конкуренции стало меньше из-за ухода с рынка многих игроков. «Зачастую данные компании аффилированы или имеют хорошие долгосрочные взаимоотношения с крупными финансовыми институтами, что позволяет им привлекать доступное финансирование. Переход на эскроу-счета привел к выводу с рынка мелких игроков, обеспечив возможность для региональной экспансии крупным столичным девелоперам», — поясняет Хусейн Плиев, генеральный директор ГК Smart Engineers.

К тому же господдержка в виде льготной ипотеки обеспечила существенный рост спроса на жилье со стороны покупателей в целом ряде регионов. Таким образом, отечественная региональная экспансия стала для многих крупных российских девелоперов более привлекательной, нежели зарубежная.

Как отмечает Алексей Кричевский, эксперт рынка недвижимости Академии управления финансами и инвестициями, прибыль ведущих девелоперов за 2020 год подскочила минимум на 20%, несмотря на пандемию: сработал эффект льготной ипотеки и роста цен, когда при том же объеме продаж денежные поступления увеличивались минимум на 15–17%. → 24



В ДУБАЕ КОЛИВИНГ ОТКРОЕТ ПЕТЕРБУРГСКАЯ BESCAR ASSET MANAGEMENT