

пуски крупнейших из них имеют достаточно низкие рейтинги и характеризуются высокой «премией за риск», требуемой рынком. Соответственно, не приходится ожидать, что девелоперы начнут активно привлекать ресурсы с помощью выпуска облигаций. Учитывая налоговое и другие преимущества ЗПИФ, можно было бы предположить, что именно они станут заменой средствам дольщиков. Однако и тут нас, скорее всего, ждет разочарование. Подавляющим большинством участников российского рынка недвижимости движет желание приобрести ее в собственность, а не заработать на инвестициях в отрасль», — говорит госпожа Прохорова. Она отмечает, что как инструмент ЗПИФ не дает возможности закрепить конкретную квартиру за покупателем, которую давал договор долевого участия. В связи с чем с 1 июля 2019 года банки станут практически безальтернативным кредитором, не считая собственных средств застройщиков. Если говорить о последствиях применения схемы со счетами эскроу публичными строительными холдингами, то для них разработаны инициативы по планомерному переходу на новые условия работы. «На фоне увеличения стоимости фондирования и снижения маржинальности среди всех застройщиков, консолидация в сегменте, вероятнее всего, сыграет им на руку, освободив долю рынка за счет ухода более мелких игроков», — уверена госпожа Прохорова.

ПОЖИВЕМ — УВИДИМ Пока же многие застройщики достраивают начатые объекты по старым схемам и занимают выжидательную позицию. Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена», говорит: «Изменения в 214-ФЗ и переход на новую схему финансирования дают возможность банкам и государственным структурам еще больше контролировать застройщика. Конечно, это может минимизировать риски для дольщиков и стать некоей подстраховкой для девелопера. Но в большинстве случаев тщательный контроль может негативно отразиться на работе, так как строительство — это сложный процесс, состоящий из множества этапов, каждый из которых должен выполняться с соблюдением всех сроков и технологий. Бюрократический фактор и необходимость получения разрешений часто препятствуют быстрому выполнению работ. Если же банки станут выступать в качестве застройщика, это может ускорить ход согласования. Но также увеличит и риски, потому что у строительства есть своя специфика, и трудно спрогнозировать, через какое время банки смогут к ней приспособиться».

«Для нас ничего не изменится. Все наши объекты мы строим и продаем по старым правилам. Что касается новых проектов, то посмотрим, как нововведения скажутся на рынке. Полагаю, что рынок апартаментов станет еще более интересным для инвесторов, так как вкладывать деньги в жилье станет невыгодно», — полагает Екатерина Запороженко, коммерческий директор ГК Docklands Development.

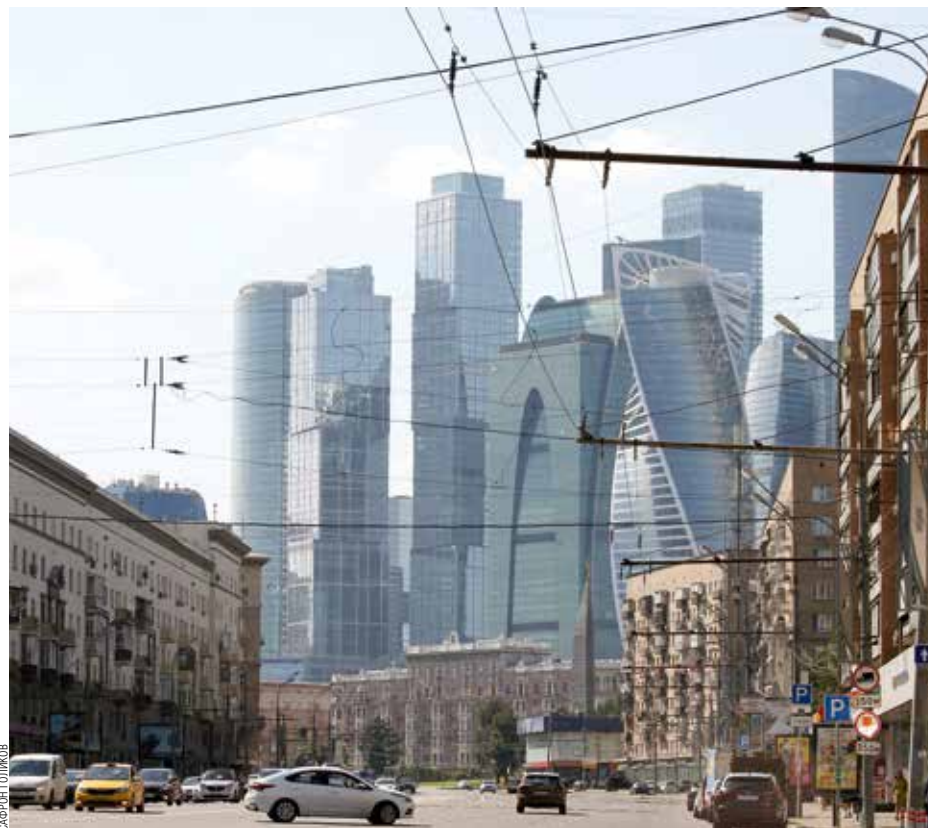
Андрей Лушников, президент ГК «Бестъ», рассказывает: «Наши объекты мы строим либо за свой счет, либо у нас есть проектное финансирование. И мы еще не решили, стоит ли подавать заявки на содействие. Мы думаем об этом, но острой необходимости для нашей компании в этом нет. По нашим оценкам, переход на новые правила приведет к удорожанию стоимости квадратного метра минимум на 20%». ■

16 → Секрет успеха мегаполисов кроется, по его мнению, в нескольких аспектах. Во-первых, городские промышленные предприятия перестали быть градообразующими — это приводит к тому, что город уже не так сильно зависит от производства. Во-вторых, быстро растут и развиваются третичный и четвертичный секторы экономики — сфера услуг и сфера образования. Растет экономика — растет плотность населения и увеличивается количество культурных центров, школ, университетов, стадионов. «Сегодня мы видим, что каждый город-миллионник в России стремится стать идеалом постиндустриального города — это значит, что он пытается снизить долю промышленности в экономике и поддержать сферу услуг, образования и медицины. В своих стремлениях российские мегаполисы пытаются успеть за мировыми трендами — иногда это получается, иногда не очень. Тем не менее мы уже сейчас наблюдаем за внедрением инновационных технологий в городскую среду (например, появление беспилотного такси — пока только в „Иннополисе“ и „Сколково“), за постепенной автоматизацией повседневных процессов (например, автоматизированные городские парковки) и превращением города в один большой сервис», — рассуждает господин Шагалева.

Однако в России более двух третей всех городов — это маленькие города, с населением менее 50 тыс. человек. Сегодня редкий российский город может похвастаться стабильным развитием и сохранением численности населения; число жителей провинции неуклонно снижается — все они уезжают в более крупные населенные пункты, как правило, в мегаполисы. В отличие от мегаполисов, маленькие города до сих пор держатся на одной отрасли или одном градообразующем предприятии — в этом, в частности, причина их вымирания. Эти отрасли или предприятия определяют, где будет работать житель города, как будет развита инфраструктура и даже каким будет менталитет населения.

«Очевидно, что в современных условиях такой город малопривлекателен для жизни — для поддержания жизни ему необходимы развитие малого бизнеса, привлечение инвестиций, улучшение имиджа города и поддержка предприятий, деятельность которых важна именно для этого города», — рассуждает господин Шагалева. По его мнению, есть несколько вариантов развития провинциальных городов. Например, усиливать роль малого города как местного центра, который возглавит развитие района. Это обеспечит приток населения из ближайших малонаселенных пунктов. Также стоит усиливать роль малого города как важного структурного элемента в агломерациях городов — например, развивать город как транспортный узел или как место расположения узкоспециализированных производств. Таким образом существуют (и очень успешно) некоторые подмосковные города. Также стоит развивать малые города как памятники исторического и культурного значения, то есть как туристические центры. «Пример — города „Золотого кольца“, экономика которых занимает высокие позиции за счет туристов», — указывает господин Шагалева.

Ольга Шарыгина, управляющий директор центра развития недвижимости Bescar Asset Management, полагает, что в будущем малых городов не останется



ГОРОДА-МИЛЛИОННИКИ ПРОДОЛЖАЮТ СТРАТЕГИЮ ПОЛИЦЕНТРИЗМА — КОГДА В ГОРОДЕ РАЗВИВАЕТСЯ НЕ ОДИН ЦЕНТР, А ПОТОКИ (ЧЕЛОВЕЧЕСКИЕ, ТРАНСПОРТНЫЕ, ФИНАНСОВЫЕ, ЭКОНОМИЧЕСКИЕ) ТАКЖЕ РАСПРЕДЕЛЯЮТСЯ ПО НЕСКОЛЬКИМ ЛОКАЦИЯМ

вовсе: «Совсем маленькие города будут уменьшаться и исчезать со временем. Маленькие города, примыкающие к крупным, будут сливаться с ними (по мере развития проектов КОТ — как это сейчас происходит, например, с Лондоном: все больше окрестностей примыкает к городу и остановит их только вода). Города с градообразующими предприятиями будут заниматься улучшением качества объектов недвижимости — торговли, офисов, жилья. К сожалению, они по-прежнему отстают от городов-миллионников на 15–20 лет».

Магомет Яндиев отмечает, что в России функционирует крайне централизованная модель государственных финансов, при которой вначале все ресурсы по максимуму направляются в федеральный бюджет, а потом распределяются по регионам в качестве всевозможных трансфертов. «Поэтому вектор развития городов-миллионников и малых городов в России будет разным. Первые, имея больше средств, будут развиваться, а вторые, имея существенно меньше ресурсов, постепенно умрут. Соответственно, будет иметь место нарастающая миграция из малых городов и сельской местности в крупные города. В Европе, в отличие от РФ, регионы и даже маленькие города имеют существенно большую долю собственных доходов. Поэтому причин для упадка малых городов там будет немного, в основном из-за сокращения деловой активности местных жителей», — полагает господин Яндиев.

ДЕЦЕНТРАЛИЗАЦИЯ Современные мегаполисы мира отмечены исключительной гиперцентрализацией — это значит, что вся деловая и экономическая жизнь большого города сосредоточена в его центре. Отсюда привычное россиянам, разделение на «центр» — где люди работают, отдыхают, развлекаются, делают покупки, — и «спальные районы». И хотя в спальных районах появляется все больше удобств, до сих пор многие значимые

точки на карте располагаются исключительно в центре: университеты, торговые центры, театры, культурные и бизнес-кластеры. Это приводит к неравномерному развитию города: центр опережает прогресс, окраина города — наоборот. Еще одно следствие — пробки и забытый транспорт. В этих условиях трендом развития мегаполисов будущего становится децентрализация. «Некоторые мировые города-миллионники уже начали этот процесс, Москве и Санкт-Петербургу он еще предстоит, про остальные российские миллионники говорить пока рано. Необходимо развивать районы города так, чтобы они превратились в мини-города, пригодные для полноценной и комфортной жизни. Таким образом, мегаполис будущего превращается в гигаполис — агломерацию мегаполиса и мини-городов, объединенных исторически, культурно и экономически», — рассуждает господин Шагалева.

Госпожа Шарыгина с ним согласна: «Города-миллионники продолжают стратегию полицентризма — когда в городе развивается не один центр, а несколько, и когда потоки (человеческие, транспортные, финансовые, экономические) также распределяются по нескольким локациям. Вторая тенденция — появление большего числа общественных зон, особенно пешеходных улиц, креативных пространств. Возможно закрытие целых микрорайонов для проезда машин. Производства будут выноситься за пределы города, а высвободившиеся площадки станут новыми зонами редевелопмента (как раз те самые общественные пространства и, конечно, жилье). Появятся новые крупные форматы недвижимости — развлекательные (торговые) центры, гигантские фуд-холлы, отели-гиганты, коворкинги. То есть и старые, и свежие форматы будут серьезно укрупняться». Все эти тренды будут актуальны и для России, и для Запада, но Россия будет продолжать отставать, считает госпожа Шарыгина. ■