

Вторник,
25 марта
2014

www.mperspektiva.ru

ДЕВЕЛОПМЕНТ-2014

**ИНВЕСТОРЫ ЖДУТ ОТ ГОРОДА ОПТИМИЗАЦИИ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА,
БОЛЬШИХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ В ОСВОЕНИИ
ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН, ПРИСОЕДИНЕННЫХ
ТЕРРИТОРИЙ; ОНИ ГОТОВЫ К УЧАСТИЮ
В КРУПНЫХ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ПРОЕКТАХ**

Инвестиции в образ жизни

По качеству городской среды Москва стремится стать одной из лучших в мире



АНДРЕЙ МАКАРСКИЙ
Москва планирует теснее взаимодействовать с инвесторами. Это касается как строительства жилья, коммерческой недвижимости и социальной инфраструктуры, так и транспортных объектов, чего раньше никогда не было. Мэр столицы Сергей Собянин заявил, что город будет поддерживать бизнес, проекты которого направлены на улучшение качества жизни в мегаполисе. Объем вложений в основной капитал в прошлом году составил 1,4 трлн рублей, что превысило докризисный уровень.

Земля с потенциалом

По итогам прошлого года Москва превзошла докризисный показатель ввода объектов недвижимости – 8,6 млн кв. метров. «В 2013 году строительство дало самый большой рост среди всех отраслей, он составил 9,1%.

Вложения в основной капитал достигли 1,4 трлн рублей, что также превысило докризисный уровень. В мире найдется еще 2–3 мегаполиса с такими показателями», – заявил вице-мэр столицы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин. При этом он отметил, что планы на этот год еще более масштабные.

Несмотря на такие темпы строительства, в городе меняется подход к освоению территорий. Инвесторы понимают, что нельзя строить просто большие жилые и офисные коробки, нужно создавать образ жизни. Для этого, по мнению главы стройкомплекса, необходимо создавать точки притяжения. Например, на ЗИЛе, где в ближайшее время

планируется возвести несколько миллионов квадратных метров жилья и офисов, точкой притяжения станут Дворец для плавательных видов спорта и Ледовая арена, которую откроют уже в этом году. «Такая же ситуация уже в этом году.

Тушине, где возводится стадион «Спартак» и еще несколько спортивных объектов», – отметил Марат Хуснуллин. Власти города обещают поддерживать инвестиционные проекты, которые способны улучшить качество жизни в столице. Сергей Собянин считает, что Москва по уровню комфорта должна стремиться к европейским городам.

Несмотря на плотную застройку, в Москве по-прежнему сохранились огромные площади, которые практи-

чески не используются, – это промзоны, которые занимают почти пятую часть территории города. «В 2013 году мы разработали несколько проектов планировки промзон и уже смогли построить на их территориях около 1,3 млн кв. метров недвижимости», – отметил Марат Хуснуллин. Депутат Государственной Думы РФ Владимир Ресин рассказал, что уже на протяжении многих лет инвесторы заинтересованы в освоении промзон. Часть этих территорий находится близко к центру, а отсюда и их привлекательность.

Градостроительный потенциал производственных зон может достигать 70 млн кв. метров недвижимости. При разработке проектов планировки соблюдается баланс жилой, коммерческой и социальной недвижимости. «Необходимо обеспечить людям возможность работать и отдыхать недалеко от дома», – говорит Марат Хуснуллин.

1,3
млн кв. метров
недвижимости
построено
на месте промзон
в 2013 году

ИЗ ВЫСТУПЛЕНИЙ НА MIPIM-2014

Марат Хуснуллин, заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства:



– Инвесторы стали проявлять больший интерес к строительству спортивных и медицинских объектов в столице. За прошедший год на торги был выставлен ряд земельных участков под строительство спортивных объектов. Если ранее такие объекты не вызывали большого интереса, то сегодня спрос на них сильно возрос.

Власти столицы выдали разрешение на строительство 42 млн кв. метров недвижимости. В Москве построят 3756 объектов. По предварительным прогнозам, они будут введены в эксплуатацию в течение 5 лет. В ближайшие годы объем строительства недвижимости будет держаться на уровне 40–50 млн кв. метров при ежегодном вводе в 8–10 млн кв. метров. Уже готовы проекты планировки и ППЗУ еще на 30 млн кв. метра. Ежегодно в среднем 30% таких объектов в Москве выходят в строительство.

Мы сегодня отмечаем настоящий инвестиционно-строительный бум на новых территориях. Если до присоединения к Москве здесь строили порядка 250 тыс. кв. метров недвижимости в год, то за прошлый год там было сдано более 2 млн кв. метров недвижимости.

Сергей Кузнецов, главный архитектор Москвы:



– Преобразование прибрежной территории Москвы-реки, по концепциям развития которой в 2014 году пройдет международный конкурс, вызывает повышенный интерес у инвесторов. Сейчас техническое задание по освоению прибрежных территорий города находится в стадии разработки.

Территорию завода «Красный Октябрь» в центре столицы в идеале нужно оставить в сегодняшнем состоянии и не реализовывать там девелоперский проект. Город уже согласовал для группы «Гута» – владельца завода – параметры градостроительных решений для развития территории «Красного Октября», но пока собственник не занимается активно застройкой. На мой взгляд, градостроительных решений, выданных по «Красному Октябрю», многовато, хотя они и взвешенные.

Владимир Жидкин, руководитель департамента развития новых территорий города Москвы:



– Одним из приоритетов стройкомплекса столицы наряду с потенциальными инвестициями в развитие транспортной инфраструктуры (чуть более одного триллиона рублей) является организация бюджетного и внебюджетного финансирования на создание современной инженерной инфраструктуры на присоединенных территориях. До 2035 года на создание современной коммунальной и инженерной инфраструктуры на присоединенных территориях понадобится 593,3 млрд рублей инвестиционных средств. Самые значительные вложения планируются в энергоснабжение – почти 445 млрд рублей, в том числе 262 млрд рублей в электроснабжение, 102 млрд рублей в газоснабжение и почти 80 млрд рублей в теплоснабжение.

Ряд крупных инвесторов проявляют интерес к проектам строительства железнодорожных переездов и эстакад на территории новой Москвы за счет собственных средств. Предложения касаются железнодорожных линий Киевского и Курского направлений. Возведение объектов транспортной инфраструктуры существенно улучшит доступность территории, сделает ее более привлекательной для инвестиций и увеличит потенциал для дальнейшего развития.

Константин Тимофеев, председатель Москомстройинвеста:



– Правительство Москвы заинтересовано в комплексном развитии городских территорий, поэтому будет настаивать, чтобы инвесторы при возведении крупных жилых микрорайонов обеспечивали их за свой счет объектами социальной и транспортной инфраструктуры. В итоге сами инвесторы окажутся в выигрыше, ведь их объекты будут охотнее и быстрее раскупаться. Во втором квартале 2014 года на заседании правительства Москвы планируется рассмотреть проект постановления, согласно которому затраты инвесторов на строительство объектов дорожной транспортной инфраструктуры можно будет привязать к реализации конкретного инвестиционного проекта и тем самым уменьшить налогооблагаемую базу по налогу на прибыль. В первую очередь мы ждем инвесторов на строительстве новых веток метро: Кожуховская линия на участке «Авиамоторная» – «Некрасовка» и новая линия до Рублево-Архангельского. Другим интересным направлением для инвесторов может стать строительство транспортно-пересадочных узлов. Многие инвесторы заинтересованы в строительстве новых дорог и реконструкции улично-дорожной сети вблизи своих коммерческих проектов.

«Люди всегда будут стремиться улучшать жилищные условия»

Андрей Паньковский о выставке «Недвижимость-2014» и о том, почему ДСК-1 не нуждается в самопрезентации

Только что завершила работу ежегодная городская специализированная выставка «Недвижимость-2014». Эта, пожалуй, самая популярная в Москве выставка-ярмарка жилья стала юбилейной – в 30-й раз в ЦДХ на Крымском Валу собрались сотни девелоперов, риелторов, экспертов и десятки тысяч покупателей. О причинах популярности выставки, ситуации на рынке и будущем жилищного строительства в столичном регионе строительству «Московской перспективы» Юлии Игнатьевой рассказал Андрей Паньковский – первый заместитель генерального директора по экономической политике ОАО «ДСК-1».

Юлия Игнатьева: Андрей Александрович, 30-я выставка состоялась, поздравляем вас с ее успехом и с юбилеем! А будет ли сотая?

– В этом году вряд ли. А в будущем, в положенное время, – обязательно.

Юлия Игнатьева: На чем основана ваша уверенность?

– Изначально, когда мы только продумывали будущую выставку «Недвижимость», была принята правильная концепция. Мы задались вопросом: для кого и для чего стоит ее затевать? Если ради амбиций чиновников или компаний, ради собственного позиционирования, то, наверное, смысла в ней не было. Но мы поняли, что выставка будет интересна людям, которые нуждаются в улучшении жилищных условий. Жилищный вопрос никогда не перестанет быть актуальным. А если эта потребность вечная, то и выставка будет всегда востребована.

Юлия Игнатьева: Можно как-то оценить ее эффективность?

– Мы всегда анализируем результаты каждой выставки. Анализ длится не

день и не два. Конечно, можно оперативно посчитать количество проданных билетов и розданного рекламного материала. Но отголоски выставки слышны еще в течение почти месяца. Люди, побывавшие в ЦДХ, дома анализируют полученную информацию, заново обращаются в ту или иную организацию и в итоге приобретают жилье. Выставка нацелена на то, чтобы на одной площадке покупатели могли изучить абсолютно все предложения, посмотреть договорные условия, получить консультации юристов, адвокатов, налоговиков, специалистов регистрационной палаты – все на одной площадке.

Юлия Игнатьева: Кто непосредственно занимается организацией выставки?

– Процесс возглавляют три структуры: правительство Москвы, Ассоциация инвесторов Москвы, ДСК-1. Мы благодарим наших партнеров за под-

держку. С ДСК-1 очень плотно работает рекламная компания «Привет». Она фактически является оператором выставки на протяжении многих лет. Стенды, договорные отношения, создание условий для участников, организация консультационного центра, детского городка – все эти обязанности ложатся на компанию «Привет». Сегодня ее функции значительно расширяются. Если раньше мы проводили только собственную выставку, то сегодня в ее рамках действует большой дискуссионный клуб. В течение всех дней по обширнейшей программе работают «круглые столы», на которых рассматриваются вопросы градостроительной политики, формирования законодательной базы и многое другое. В частности, если кто-то из инвесторов хочет представить общественности свои проектные решения или новые площадки, то они тоже могут это сделать.

Юлия Игнатьева: Вы наверняка бывали в Каннах на международной выставке недвижимости MIPIM, которая только что завершилась. Она тоже юбилейная – 25-я по счету.

– Бывал несколько раз, но в последнее время представители нашей компании перестали туда ездить.

Юлия Игнатьева: Почему?

– Там происходит демонстрация серьезных и мощных девелоперских проектов. По нашим проектам мы не имеем никаких проблем – ни административных, ни организационных, ни финансовых. Мы их реализуем и без дополнительного продвижения. Есть еще одна причина. Организации, которые только пробиваются на рынок недвижимости, должны каким-то образом о себе заявить, познакомиться с другими компаниями, представителями власти. Мы же знаем всех и нас знают все уже много десятков лет. Знают, какими

трудовыми ресурсами и производственными мощностями мы располагаем.

Юлия Игнатьева: Считаете ли вы достаточным внимание и поддержку со стороны московского правительства? Может быть, городу стоит больше акцентировать внимание на крупной отечественной выставке недвижимости, чем на Каннах?

– Когда приоритетом Москвы было жилищное строительство, на выставке «Недвижимость» мы обычно видели заместителей мэра Владимира Ресина, Юрия Росляка и других первых лиц из руководства города. Теперь преимущество отдано дорожно-транспортному строительству, поэтому внимание со стороны городских властей несколько снизилось. Поначалу мы переживали по этому поводу, огорчались. Но как отреагировали люди, как вы думаете? Посетителей и участников осталось столько же.

II | девелопмент

«Люди всегда будут стремиться улучшать жилищные условия»

Андрей Паньковский о выставке «Недвижимость-2014» и о том, почему ДСК-1 не нуждается в самопрезентации

С. | Какие наиболее интересные объекты ДСК-1 были представлены на выставке?

– Нам очень нравится Некрасовка, которая сейчас застраивается. Во-первых, это Москва. Во-вторых, близость к строящейся Кожуховской ветке метро. Конечная станция будет находиться непосредственно в нашем микрорайоне. Очень интересный, перспективный объект. Достаточно много вариантов мы предлагаем в Подмоскowie. Конечно, самый красивый микрорайон – Павшинская пойма. Он находится на Москве-реке, напротив «Крокус Сити Холла», там будет удобное транспортное сообщение, мост на другой берег реки. Правда, ажиотажный спрос на это место привел к тому, что для выставки остались какие-то крохи. Плюс Дрожжино, город Железнодорожный (квартилы Центр-2, Южное Кучино-2). Во всех случаях речь идет о комплексной застройке, которая включает в себя абсолютно все – школы, детские сады, коммерческую недвижимость, спортивные сооружения, места для отдыха.

М. | Вы упомянули «круглые столы» на выставке «Недвижимость». Они всегда интересны, привлекают большое количество спикеров и журналистов. Кто обычно продумывает тематику?

– На «круглых столах» поднимаются вопросы сегодняшнего дня. Мы предлагаем обсуждать темы, которые интересны или болезненны для девелоперов, застройщиков и, как следствие, для покупателей. Если останавливаются какие-то процессы, например, такие как инвестиционная программа в Москве, это, конечно, не может оставить равнодушными все заинтересованные стороны и СМИ. Логично, что основной темой последней выставки стала Московская область. Все мощности и денежные средства большинства столичных компаний направлены сегодня на развитие этого региона.

М. | Какой видят стратегию развития Московской области ее власти?

– Мы общаемся с руководством Московской области, с членами правительства. Они выражают обеспокоенность тем, что сегодня близлежащие к Москве земли очень плотно застраиваются жилыми комплексами. Руководство области понимает, что если жилой массив построен вблизи МКАД, то все население этого микрорайона поедет на работу в Москву. Это влечет два негативных последствия. Первое – транспортный коллапс в утренние и вечерние часы пик, потому что утром все направляется в сторону Москвы, а вечером в сторону области. Второе – отчисления с зарплаток этих людей идут в бюджет города Москвы. Власти Московской области задумываются над тем, чтобы создавать большие техно- и промышленные зоны,



Слева направо: руководитель департамента градостроительной политики Москвы Сергей Лёвкин, президент Ассоциации инвесторов Москвы Борис Фролов, председатель оргкомитета выставки, первый заместитель гендиректора по экономической политике ОАО «ДСК-1» Андрей Паньковский, генеральный директор ВПК «Привет» Олег Шинкарь

чтобы жителям этих микрорайонов незначало ехать в Москву. Такова сегодня идеология застройки Московской области. Пока что она находится на стадии обсуждения, но думаю, что в ближайшее время мы узнаем решения правительства региона.

М. | В последнее время ваша компания также строит в основном в Подмоскowie.

– Да, в Москве наши объемы значительно снизились. Объем муниципального заказа сократился с 600–650 тысяч кв. метров в год до 100–150 тысяч. Коммерческих объектов на сегодняшний день у нас в Москве нет вообще. Все наши инвестпроекты – районы Ивановское, Нагатинский Затон, Кузьминки – расторгнуты. Все начатые инвестконтракты находятся в разной стадии приостановки.

М. | Невесело.

– В такой ситуации оказались все инвесторы и девелоперы Москвы. Дело в том, что все московские инвестконтракты не соответствовали Земельному кодексу. Он требует проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для инвестиционного строительства. А все прежние аукционы проводились на право инвестиционного строительства. Разный предмет аукциона. Из-за этого сегодня, к сожалению, все вынуждены расторгать свои инвестконтракты. Но мы надеемся, что в ближайшее время практика проведения аукционов возобновится. В Москве есть территории, которые можно было бы застраивать любой коммерческой недвижимостью, – жилой, офисной, торговой, развлекательной и так далее.

М. | В чем разница работы в Москве и Московской области? Москва – один огромный муниципалитет, единая управленческая вертикаль, область – множество муниципалитетов.

– Действительно, структура принятия решений несколько разная. Это особенно было заметно при предыдущих руководствах Московской области, когда в основном решения принимались на уровне администраций районов или поселений. Но на сегодняшний день система стала напоминать московскую. В Москве есть ГЭК – в Московской области появился аналог, который называется градсовет.

М. | Вице-премьер Московской области Герман Елянюшкин недавно заявил о планах по расселению жителей ветхих и аварийных домов.

Вы готовы принять участие в этой программе?

– Мы рассматриваем несколько микрорайонов, которые предусматривают как раз волновую технологию строительства и переселения. То, что прежде делалось в Москве, что остается единственным реальным способом расселения устаревшего и малопривлекательного жилья. Назвать эти районы пока не могу, но скажу, что сейчас мы заняты детальными расчетами, обсуждением последовательности волнового строительства.

М. | Насколько активно банки участвуют в выставке?

– Банки, на мой взгляд, – лакмусовая бумажка для оценки состояния рынка недвижимости. Большое количество банков свидетельствует о росте рынка, о том, что пришло время для ипотечных кредитов или других финансовых инструментов. Как только начинается спад, складывается сложная, плохо прогнозируемая ситуация на рынке недвижимости или на финансовом рынке, то банки как ветром сдувает. В последнее время в нашей выставке участвуют порядка десяти банков, которые готовы активно работать по различным ипотечным программам.

М. | Сейчас как раз не самое удачное время для банков.

– В последнее время мы наблюдаем девальвацию рубля, банки теряют лицензии. Но это сказалось на рынке недвижимости скорее позитивно. Как только начали отбирать лицензии у крупных банков, таких как Мастер-банк, «Евро-транс» и других, люди поняли, что хранить с трудом нажитые средства в банках – недостаточная гарантия обеспеченного будущего. К тому же курсы валют растут невероятными темпами и непонятными скачками и, видимо, инфляция в этом году будет рекордной за последние годы. Гораздо более надежно хранить деньги в квадратных метрах. Два-три месяца назад, когда начались эти процессы на финансовых рынках, у нас был совершенный ажиотаж. Количество покупателей возросло не на проценты, а в разы. Люди приходили и просто спрашивали: «А что у вас есть? Что я могу купить на три миллиона или на пять миллионов?» Практически не глядя, не выезжая на площадки, фиксировали договорные отношения. Если раньше количество ипотечных договоров, то есть оплаченных заемными деньгами, составляло процентов 65, то в тот момент до 80 процентов покупателей оплачивали квартиры своими деньгами.

М. | Это отразилось на ценах?

– Мы сохранили цены на том же уровне. Ведь себестоимость построенного жилья не изменилась из-за того, что стали лопаться банки. Мы продаем по той цене, которая определяется себестоимостью строительства, таким образом

предоставляем возможность приобрести жилье все большему количеству людей.

М. | Но финансовая нестабильность все-таки скажется на ценах – ведь компании берут кредиты.

– Рост цен неизбежен. В нашем производстве достаточно много валютозависимых позиций, особенно при строительстве элитного жилья. Когда происходит рост курса евро или доллара, рублевая себестоимость импортных материалов значительно возрастает. Думаю, сегодняшняя ситуация скажется на ценах в самое ближайшее время.

М. | Финансовая нестабильность будет «надуть» инвестиционный спрос. С одной стороны, это хорошо – люди пристраивают деньги, а инвесторы получают прибыль. Но это может вернуть нас в ситуацию 2006–2007 годов, когда цены на недвижимость росли гигантскими темпами именно за счет инвестиционных сделок. У вас есть такие опасения?

– Абсолютно согласен. Это эффект бумеранга. Сегодня мы его выпустили и радуемся, что он летит вперед, но он все равно к нам вернется. Желательно, чтобы не стукнул по голове. Люди, купив большое количество квартир с целью вложения и сохранения своих денег, рано или поздно выпустят это жилье на вторичку или будут сдавать его в аренду. Появится обратная волна. Вернувшись на рынок, это жилье снизит спрос на первичку. Появится еще один мощный коллективный игрок с аналогичным или близким предложением.

М. | ДСК-1 готов к такой ситуации?

– Конечно. Нас это не пугает, мы просчитываем свои действия. Несмотря на то что свой миллион квадратных метров в год будем строить. У нас нет выбора – строить или нет. Мы так вопрос не ставим.



НЕДВИЖИМОСТЬ-2014

77	компаний-застройщиков, риелторов, производителей товаров и услуг в сфере недвижимости
66	специализированных СМИ
15	банков и финансовых организаций, оказывающих услуги в сфере кредитования



Для Москвы и Поволжья – жилье лучшего качества

GRM Group с успехом представила свои проекты на выставке MIPIM-2014



Наталья Гарт, президент GRM Group

Год празднования 10-летия GRM Group – одной из крупнейших строительно-инвестиционных компаний России – начался с ее участия в значимых международных событиях. Одно из них – Олимпиада в Сочи, где наша команда по санному спорту, генеральным спонсором которой выступает холдинг, завоевала две серебряные медали. Другое – международная выставка MIPIM в Каннах. Здесь компания представила свои девелоперские проекты, которые получили высокую оценку гостей и участников мероприятия.

Один из главных принципов GRM Group – решать любые, даже самые сложные задачи. Среди ее ключевых

партнеров – MR Group и Capital Group. Кроме того, уже много лет компания сотрудничает с правительством Москвы.

– Участие в выставке MIPIM стало для нас успешным, – рассказывает президент GRM Group Наталья Гарт. – Мы провели переговоры с инвесторами и представителями строительного комплекса Москвы, обсудили перспективы сотрудничества. В этом году наша компания впервые представила отдельную экспозицию. Она включала проекты, которые будут реализованы в регионах России.

GRM Group планирует развитие территорий в Нижнем Новгороде, Казани, Волгограде и Волжском. Так, ЖК «Жюль Верн» будет возведен близко к центру Нижнего Новгорода – Нижегородской ярмарке. Здесь создадут со-



УЧАСТИЕ В ВЫСТАВКЕ MIPIM СТАЛО ДЛЯ НАС УСПЕШНЫМ. МЫ ПРОВЕЛИ ПЕРЕГОВОРЫ С ИНВЕСТОРАМИ И ПРЕДСТАВИТЕЛЯМИ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА МОСКВЫ, ОБСУДИЛИ ПЕРСПЕКТИВЫ СОТРУДНИЧЕСТВА

временный деловой, торговый и жилой центр с рекреационной зоной в районе набережной Оки. Строительство жилого комплекса в полной мере согласуется с новым генеральным планом города.

Концепция жилого микрорайона в Казани предполагает сочетание благоприятной экологической обстановки и развитой инфраструктуры. Строительство планируется в лесопарковой зоне. Размер участка допускает крупную комплексную застройку, а разрешенная высота строительства – до 20 этажей. Транспортная доступность будет обеспечена близостью магистрали М5. Благодаря развязкам, построенным в Универсиаде 2013 года, даже в час пик время пути в центр города составит не более 20 минут.

Есть у GRM Group и проект «на-родного» жилья – сеть ЖК «Семь пятниц», которая появится в Волгограде и Волжском. В Волгоградской области возведут жилые комплексы эконом-класса, отличительными чертами которых станут оригинальные архитектурные решения и удобная планировка квартир.

Приятным подарком для жителей Волгограда и Волжского станет новый многофункциональный центр «Волжский». Здесь можно будет отдыхать всей семьей, совершать покупки и укреплять здоровье.

Предполагается, что проекты, представленные GRM Group на выставке MIPIM, реализуются в ближайшие годы. Они будут способствовать улучшению качества жизни россиян.

«Наша задача – максимально раскрыть потенциал объектов»

Сергей Калинин о возвращении моды на интеллигентность и перспективах развития столицы

«Галс-Девелопмент» работает на рынке недвижимости уже 20 лет, портфель компании составляют объекты общей площадью 1,6 млн кв. метров в Москве и регионах. Среди них – ТРЦ «Центральный детский магазин на Лубянке», МФК «IQ-Квартал» в ММДЦ «Москва-Сити», гостиница «Пекин», элитные кварталы «Литератор» и Wine House. Сейчас компания успешно реализует новые проекты с использованием самых современных технологий. Об этом и многом другом – в нашей беседе с президентом «Галс-Девелопмент» Сергеем Калининным.

ММ Сергей Валерьевич, ваша компания участвовала в выставке MIPIM, какие проекты вы представляли в Каннах?

– В этом году мы представили свой новый проект – «Искра-Парк» на Ленинградском проспекте. Премияльный многофункциональный комплекс, расположенный на площади 2,8 га, представляет собой квартал из девяти зданий общей площадью 234 тыс. кв. метров переменной этажности (5–20 этажей) и различного функционального назначения: апартаменты, офисы и инфраструктурные объекты. Во внутренних дворах комплекса размещаются современные зоны отдыха с малыми архитектурными формами, детскими и спортивными площадками. Общая площадь озеленения составит около 5 тыс. кв. метров. С внешней стороны квартала на первых этажах будут расположены объекты социальной инфраструктуры и торговые галереи. Проектом предусмотрен детский развивающий центр общей площадью около 1200 кв. метров. Мы планируем инвестировать в строительство объекта около 20,5 млрд рублей, реализация запланирована до конца 2016 года.

У комплекса очень яркий архитектурный проект, который разработан мастерской SPEECH. «Искра-Парк» представляет собой прямое продолжение традиций европейского города с квартальной застройкой и комфортной средой для жизни и работы, в то же время это современная интерпретация московской архитектурной традиции. Его название – дань истории, он реализуется на месте машиностроительного конструкторского бюро «Искра». В рамках реализации проекта «Искра-Парк» мы продолжаем воплощать основные принципы компании по созданию ярких объектов квартальной застройки. Концепция всех наших объектов имеет тесную связь с историей месторасположения. Культурное наследие столицы в сочетании с передовыми технологиями создают градообразующую синергию, которую активно реализует наша компания.

Кроме того, наши знаковые проекты были представлены на стенде с помощью уникальной разработки – 3D-голографической проекции. На экране в 60 дюймов с потрясающей визуализацией проецировались проекты с точностью до деталей, можно было пройти по кварталу, заглянуть в будущую квартиру и почувствовать атмосферу комплекса. И наш яркий сюрприз для участников MIPIM – стояние у главного входа на выставку ретроавтомобили «Победа» и «Волга» с надписями From Russia with love. С



ФОТО ОАО «ГАЛС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

ними можно было сфотографироваться на память и получить магнит с фото – мимо никто не мог пройти.

ММ Философия вашей компании заключается в строительстве для интеллигентных людей. Что такое интеллигентность в девелопменте и строительстве?

– Изначально цель всех наших девелоперов и строителей была простой: заработать как можно больше на проектах сомнительного качества с безвкусной архитектурой, не заботясь о своем имидже. Существует даже поговорка – строители в рай не попадают. Поскольку у нашей компании совсем другие приоритеты, то, продумывая для себя имиджевый образ, мы решили выбрать в качестве главного такое нечасто встречающееся ныне качество, как интеллигентность. В 1917 году она была уничтожена революцией, а затем возродилась в советской интеллигенции. Но в 90-е годы прошлого века уважение к ней опять кануло в Лету. Тогда интеллигент, зарабатывающего копейки, практически приравнивали к нищему. Поэтому нам захотелось вернуть исконное значение этому слову. Интеллигентный человек – умный, честный, добрый, с хорошим вкусом. К тому же такие характеристики можно дать не только человеку, но и его деятельности. Если вы разделяете эти качества, то вам будут близки и наши проекты.

ММ Среди ваших проектов много таких, в рамках которых вы занимаетесь реставрацией объектов одновременно с возведением современных конструкций. Как вам это удается?

– Уважительное отношение к своей истории, к тому месту, где ты родился и вырос, – это опять-таки одна из составляющих интеллигентности. Поэтому так важно сохранить исторические здания, что для нас является радостью, а не бременем. К тому же объект с многолетней историей покупатели ценят намного выше. Если рассматривать проект Wine House, это в первую очередь фабрика Петра Смирнова, а если «Сады Пекина», то легендарная гостиница. К тому же очень интересно привносить что-то новое: например, вертикальное озеленение в «Садах Пекина», где зеленые насаждения будут везде, начиная от стен и заканчивая лифтовыми холлами.

Объекты элитной недвижимости в Москве сильно друг от друга не отличаются, а вот аура места и его мифология индивидуальны – и здесь уже задача девелопера максимально раскрыть потенциал объекта. Наш проект «IQ-Квартал» находится в «Москва-Сити» – районе, который пока что представляет собой множество бездушных небоскребов. Однако в МФК «IQ-Квартал» есть собственный транспортный терминал, самые удобные среди всех башен переходы из объекта



«ИСКРА-ПАРК» ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ ПРЯМОЕ ПРОДОЛЖЕНИЕ ТРАДИЦИЙ ЕВРОПЕЙСКОГО ГОРОДА С КВАРТАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКОЙ И КОМФОРТНОЙ СРЕДОЙ ДЛЯ ЖИЗНИ И РАБОТЫ, В ТО ЖЕ ВРЕМЯ ЭТО СОВРЕМЕННАЯ ИНТЕРПРЕТАЦИЯ МОСКОВСКОЙ АРХИТЕКТУРНОЙ ТРАДИЦИИ

ИНТЕЛЛИГЕНТНЫЙ ЧЕЛОВЕК – УМНЫЙ, ЧЕСТНЫЙ, ДОБРЫЙ, С ХОРОШИМ ВКУСОМ. К ТОМУ ЖЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МОЖНО ДАТЬ НЕ ТОЛЬКО ЧЕЛОВЕКУ, НО И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ЕСЛИ ВЫ РАЗДЕЛЯЕТЕ ЭТИ КАЧЕСТВА, ТО ВАМ БУДУТ БЛИЗКИ И НАШИ ПРОЕКТЫ



в общественные зоны. При прочих равных характеристиках клиенты выбирают в том числе и эмоционально, а исходя из названия нашего проекта, можно предполагать, что он задуман для людей с высоким IQ, которые ценят не только логику, но и особую атмосферу – в дизайне будут использоваться черно-белые сочетания. Не стоит забывать и о том, что большинство объектов в «Москва-Сити» из-за задержек со строительством устарели. Мы чуть ли не единственные, кому удалось перепроектировать «IQ-Квартал» под современные требования.

ММ Игроки рынка недвижимости сегодня активно популяризируют понятие intelligent building. Какие решения вашего «IQ-Квартала» позволяют отнести его к интеллектуальному зданию?

– Большинство объектов «Москва-Сити» проектировались задолго до кризиса, в 2003–2004 годах, и наш – в их числе. Поэтому вся умная «начинка» в них актуальна относительно того времени, но не сегодняшних решений. Мы сильно переработали свой «IQ-Квартал», чтобы полностью поменять инженерно: значительно усовершенствовали сложные системы центрального кондиционирования, ионизации воздуха, увлажнения, интеллектуального управления, программирования режимов освещенности и температуры.

ММ Как это отразится на эксплуатационных расходах, особенно в сравнении с другими объектами квартала?

– Я думаю, расходы будут как минимум такие же. Пока не смонтируют всю инженерно, сказать точно, сколько будет стоить эксплуатация, невозможно. Есть экспертные оценки – обычно это от 100 до 150 долларов на метр коммуникаций.

ММ Ваша компания ориентируется на строительство коммерческой и элитной недвижимости. Собираетесь ли в будущем работать с проектами эконом-класса?

– Все проекты «Галс-Девелопмент» довольно масштабные, поэтому в перспективе нам была бы интересна территория от 100 тыс. кв. метров. На протяжении прошлого года мы искали хорошую эконом-площадку, однако пока не будут приняты все решения по Генплану и инфраструктуре новой Москвы, мы не

будем рассматривать проекты масштабного освоения больших территорий.

ММ Как отражаются сегодня колебания валют на рынке недвижимости?

– Резкие колебания курсов валют являются драйверами роста сделок в сегменте жилой недвижимости, которая остается мультивалютным финансовым инструментом. Сегодня доля инвестиционных сделок в наших проектах составляет около 30%. Мы ожидаем, что в текущем году этот показатель заметно вырастет за счет возвращения игроков, которые последние несколько лет специализировались на финансовых биржах. Недвижимость по-прежнему остается привлекательным инвестиционным инструментом, который позволяет получать 20–25% годовых. Мы наблюдаем всплески продаж.

Потрясения для экономики могут быть в том случае, если курс доллара перешагнет за 40 рублей, тогда могут начаться системные инфраструктурные сбои. В этом случае возможен рост себестоимости проектов на 7–8%, а это уже существенно. Самое главное – чтобы не была затронута инфраструктура торговли и производства. Рост доллара по отношению к рублю для локальных импортозамещающих производителей – наоборот, большой плюс. Любая девальвация (в определенном коридоре) усиливает роль местного производства. Конечно, нельзя допускать гиперинфляции, как в 1990-х, но 5–7% – это вполне допустимые показатели.

ММ Какой вам видится современная Москва?

– Градостроительная политика, которую выбрало новое правительство российской столицы, – концентрация на инфраструктуре транспорта, в частности общественного, на мой взгляд, верное направление. Проблема переполненности метро должна разрешиться, когда построят следующую очередь станций и обновят подвижной состав. Думаю, в течение 5–7 лет вопросы развитости, кондиционирования и удобного графика работы благоприятно разрешатся, тогда Москва станет комфортным для проживания городом. Политика столичных властей пересадить людей с машин на общественный транспорт в долгосрочной перспективе является правильной, а иначе город просто задохнется, сколько бы новых дорог для разгрузки ни построили.

СПРАВКА

ОАО «Галс-Девелопмент» – динамично развивающаяся девелоперская компания, специализирующаяся на сегментах коммерческой и жилой недвижимости. Контролирует все этапы жизненного цикла проекта – от разработки концепции до последующего управления готовым объектом. Основным акционером компании является Банк ВТБ (51,24%). В 2005 году «Галс-Девелопмент» стала первой в Москве компанией, заключившей договоры соинвестирования в объекты недвижимости по новому федеральному законодательству (ФЗ-214). В 2006-м первой среди российских девелоперов разместила свои акции на основной площадке Лондонской фондовой биржи, представив отечественный рынок инвесторам со всего мира. Сегодня компания «Галс-Девелопмент» реализует такие проекты, как реконструкция «Центрального детского магазина на Лубянке», девелопмент гостиницы «Пекин», застройка 11-го участка «Москва-Сити», реализация жилых кварталов «Литератор», Wine House, «Наследие» и ряда других объектов в Москве и регионах. За 2011–2014 годы компания ввела в эксплуатацию более 320 тыс. кв. метров, это три крупных объекта – торговый центр «ЛЕТО» (100 тыс. кв. метров), бизнес-центр SkyLight (110 тыс. кв. метров), жилой комплекс «Солнце» (60 тыс. кв. метров) и курортный комплекс «Камелия» в Сочи (53 тыс. кв. метров). Общий объем девелоперских проектов «Галс-Девелопмент» составляет 1,6 млн кв. метров. В 2013 году поступления от продаж коммерческой недвижимости составили 4,2 млрд руб., что на 323% выше прошлогоднего показателя (1,3 млрд руб. в 2012 году). Поступления от арендной деятельности в 2013 году составили 4,2 млрд руб., что на 104% выше прошлогоднего показателя (2,04 млрд руб. в 2012 году). Поступления от продаж в сегменте элитного жилья составили 7,6 млрд руб., что на 71% выше прошлогоднего показателя (4,5 млрд руб. в 2012 году).



Многофункциональный комплекс «Искра-Парк»



Ретроавтомобили «Победа» и «Волга» на выставке MIPIM-2014



«IQ-Квартал» в ММДЦ «Москва-Сити»

IV | девелопмент

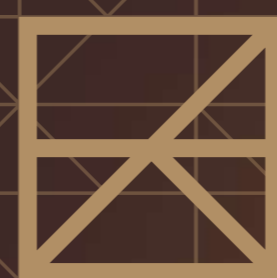


Есть с чем всерьез поздравить себя и соотечественников: в эти дни мы наглядно увидели, как делается история. Воссоединение Крыма, в которое верили и которого хотели все, свершилось. Принципиально важно, что это произошло в рамках мирной политики России – единым волеизъявлением многонационального Крыма и города русской славы Севастополя.

Мы стали современниками события, которое трудно переоценить. Положив уверенное начало возвращению исторического достояния, Россия в одночасье вернула себе статус великой страны, осуществила прорыв от диктата «политкорректностей» и «двойных стандартов» к национальной политике, традициям собственного державного строительства и менталитета.

В мире, несмотря на неодобрительный гул, это не может не вызывать уважения к нашему государству. Нас же, граждан возрождающейся России, происходящие события понуждают к серьезным размышлениям о будущем страны, заставляют ответственно и творчески относиться к работе, к активному продвижению наших проектов и инициатив в политике и в бизнесе.

Андрей Бакуничев,
генеральный директор ООО «ИНЕКС»



ИНЕКС

Управление инвестиционными проектами. Девелопмент

Адрес: 125284, Москва, Ленинградский пр-т, д. 31А, стр. 1
Тел./ф.: (495) 232 0095 E-mail: infopost@ineks.ru

Инвестиции в образ жизни



С момента принятия решения о застройке той или иной промзоны до выхода на площадку проходит совсем немного времени. Год назад столичные власти презентовали на выставке МРПМ в Каннах проект реорганизации ЗИЛа. Уже в этом году там будет сдано порядка 150 тыс кв. метров недвижимости.

Еще большим градостроительным потенциалом обладают присоединенные к Москве территории. В перспективе там планируется построить 100 млн кв. метров недвижимости и создать 1 млн рабочих мест. По словам Сергея Собянина, основной задел площадей и рабочих мест будет создан на 12 точках притяжения.

В этом году власти столицы планируют утвердить схемы территориального планирования новой Москвы. Марат Хуснуллин рассказал, что скоро их вынесут на общественные слушания. Эти схемы в 2015 году войдут в состав Генплана. В документе будут

обозначены четкие границы всего, что начнет строиться.

Попутный капитал

Особое внимание сегодня уделяется развитию транспортной инфраструктуры. Реализовать масштабные планы города должны помочь инвесторы. Совместно с бизнес-сообществом уже реализуются некоторые проекты. По словам главы департамента экономической политики и развития Максима Решетникова, только за последние полгода в рамках государственно-частного партнерства удалось привлечь около 340 млрд рублей. «Самым распространенным вариантом ГЧП является концессия. В этом случае объект строится на средства и государства, и частного инвестора. Право собственности остается за государством, но частный партнер управляет объектом, получая от него доход, в течение всего срока договора», – отметил он. Примером такого соглашения может слу-

жить конкурс на право заключения концессионного соглашения по финансированию, проектированию, строительству и эксплуатации северного дублера Кутузовского проспекта.

Северный дублер пройдет от Молодоговской развязки до ММДЦ «Москва-Сити». Протяженность составит 11 км, ширина – не менее четырех полос. Ориентировочная сумма инвестиций – 40 млрд рублей.

Привлекать частные инвестиции планируется и для строительства южного дублера Кутузовского проспекта. Его стоимость оценивается примерно в 30 млрд рублей. Однако это проект не сегодняшнего дня. «Планы по строительству пока отдаленные», – отметил Марат Хуснуллин. – Если будет подготовлена необходимая градостроительная документация и найдены инвестиционные средства, тогда можно говорить о реальном строительстве».

Все больше инвесторов рассматривают возможность строительства дорог



**БОЛЬШИМ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ
ПОТЕНЦИАЛОМ ОБЛАДАЮТ
ПРИСОЕДИНЕННЫЕ
К МОСКВЕ ТЕРРИТОРИИ.
В ПЕРСПЕКТИВЕ ТАМ
ПЛАНИРУЕТСЯ ПОСТРОИТЬ
100 МЛН КВ. МЕТРОВ
НЕДВИЖИМОСТИ
И СОЗДАТЬ 1 МЛН РАБОЧИХ
МЕСТ. ОСНОВНОЙ ЗАДЕЛ
ПЛОЩАДЕЙ И РАБОЧИХ
МЕСТ БУДЕТ СОЗДАН
НА 12 ТОЧКАХ
ПРИТЯЖЕНИЯ**

и развязок вблизи своих объектов. Достигнуты договоренности о финансировании представителями бизнеса развязки на Боровском шоссе, где строится крупный жилой микрорайон, дублеров МКАД в районе МВЦ «Крокус Экспо», съездов и выездов на Калужское шоссе в новой Москве и так далее. Всего, по расчетам Марата Хуснуллина, благодаря участию девелоперов город может сэкономить на создании дорожных объектов не менее 40 млрд рублей бюджетных средств.

В ближайшие годы власти мегаполиса намерены построить 255 транспортно-пересадочных узлов. Их примерная стоимость составляет 600 млрд рублей. По словам руководителя департамента строительства Москвы Андрея Бочкарёва, ТПУ будут представлять собой мини-вокзалы. В большинстве из них предусмотрены перехватывающие парковки. В столице сегодня всего около 1,5 млн парковочных мест, при этом автопарк города

стремится к 5 млн единиц транспорта. В ближайшие 10 лет Москве необходимо организовать не менее 2 млн машино-мест, 25–30% из них планируется создать в новых ТПУ. Инвестиционная привлекательность мини-вокзалов состоит в возможности создания коммерческих площадей. Как подчеркнул Марат Хуснуллин, уже есть ряд интересных проектов, которые хотят участвовать в этой программе.

Транспортно-пересадочные узлы в Москве будут строить несколько основных операторов – Дирекция железнодорожных вокзалов ОАО «РЖД», ОАО «МКЖД», ГУП «Московский метрополитен», а также ОАО «Мосинжпроект». По словам Марата Хуснуллина, у города денег на такие проекты нет. Максимум, что могут профинансировать власти, – это освобождение площадок для строительства ТПУ, поэтому операторы будут лишь в роли заказчиков. Проектирование, строительство и эксплуатация объектов – задача частных инвесторов. В качестве партнеров рассматриваются крупные банки: а также девелоперские компании.

Врачи в нагрузку

Также власти столицы хотели строить детские сады по концессионным соглашениям, однако пока это невозможно, так как в этой сфере еще нет крупных

игроков. «Пока идет процесс консолидации. Мы предполагаем, что через 2–3 года такие крупные игроки здесь появятся», – сообщил Максим Решетников.

В столице действует программа аренды недвижимости с взаимными обязательствами. Так, год назад стартовала программа «Доктор рядом», направленная на создание в Москве частной системы здравоохранения. По замыслу властей, предприниматели с лицензией и опытом медицинской работы будут оказывать бесплатную первичную медпомощь. Такие медпункты должны стать альтернативой перегруженным поликлиникам. В феврале 2014 года городской департамент имущества подобрал первые восемь помещений под мини-клиники на первых этажах домов в жилых районах. За них правительство Москвы установило чисто символическую арендную плату – 1 рубль за кв. метр в год.

Еще один яркий пример ГЧП в медицинской сфере – городская клиническая больница № 63. «В результате реконструкции в Москве появится совершенно уникальный для города и России в целом многоплановый медицинский центр», – отметил Максим Решетников. Согласно условиям конкурса, концессионер будет предоставлять от 20 до 40% от общего количества медицинских услуг по тарифам ОМС.

ВЕРИМ В ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РОССИИ

В интервью ИТАР-ТАСС Николаус Кнауф, владелец компании КНАУФ, привел экономические показатели работы группы в России и оценил инвестиционный климат в стране. По его словам, оборот компании в России составил в 2013 году 1,3 млрд долларов. «За 20 лет деятельности на российском рынке КНАУФ инвестировал более 1,3 млрд долларов в строительство новых и модернизацию существующих заводов», – добавил он. Николаус Кнауф высоко оценивает инвестиционные перспективы России: «Инвестиционный климат для крупных инвестиций по-прежнему позитивный. У муниципальных образований и областей имеется большой интерес к расширению существующих и запуску новых производственных мощностей в своих регионах». По его мнению, шансы на привлечение инвестиций в ближайшие 5–10 лет в России остаются очень высокими. Основной проблемой российской экономики, по мнению Николауса Кнауфа, является недостаточное развитие транспортной инфраструктуры: «Развитие транспортной инфраструктуры должно быть основной задачей российского правительства на ближайшие 10 лет».

«Выпускаем дома собственного производства»

Дмитрий Зотов о достижениях и задачах ГК «Мортон»



и на область. Во-вторых, могу отметить, что работать стало сложнее – увеличилась нагрузка на проекты, связанная прежде всего с платежами в бюджет за изменение вида разрешенного использования земельных участков, причем и в Москве, и в области. Да и нововведения в части архитектуры и градостроительства в конечном счете тоже приводят к удорожанию проектов и увеличению их себестоимости.

МД В прошлый раз мы говорили с вами о развитии «Мортонградов». Интересно ли вам это направление сейчас, есть ли сложности в реализации?

– Конечно, мы продолжаем работать по этим проектам, хотя сложности

станным. Что касается люберецкого проекта, его отличительная особенность в том, что рядом находится территория, которую мы будем реконструировать и делать из нее место для досуга. Вероятнее всего, это будет экстрим-парк.

МД В Зеленограде часть ваших жителей будет работать в технопарке. А в других проектах планируется ли строительство офисов, создание рабочих мест?

– Бизнес-центр должен быть привязан к определенной деловой инфраструктуре. Мы в свое время проводили исследования среди наших покупателей, выясняя, чем они занимаются, кто по профессии, готовы ли. скажем,



В МАРТЕ ПРОШЛОГО ГОДА МЫ ПОДПИСАЛИ ДОГОВОР НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМОСТРОИТЕЛЬНОГО КОМБИНАТА, А СЕГОДНЯ ПОЛНЫМ ХОДОМ ИДЕТ МОНТАЖ КОРПУСОВ

Скажем, одной из составляющих «Мортонградов» было благоустройство прилегающих территорий и превращение их в парки. У нас есть уже утвержденные проекты по нескольким таким объектам, но, увы, пока что эти проекты не реализованы. Потому что не существует ни юридических, ни каких-либо других механизмов их реализации. Пока эти вопросы нам не удалось решить, хотя мы были готовы буквально все сделать за свой счет.

МД В этом году вы привезли в Канны два новых проекта. Расскажите о них подробнее.

– Мы привезли на MIPIM два больших проекта комплексного освоения территории. Один в Москве – это микрорайон 17 в Зеленограде, второй – областной проект в Люберцах, в районе Красная Горка. Главная особенность этих проектов в том, что здесь мы перешли от панельного домостроения к монолитному. Это связано с требованиями, которые архитектурное руководство выдвинуло в части концепции, размещения домов, этажности. Эти требования панель не смогла удовлетворить, точнее, мы не смогли в панельном домостроении нарисовать соответствующий концепт. Поэтому в этих проектах мы будем строить монолиты.

МД А в чем была проблема – в этажности?

– Не только этажность, там были вопросы инсоляции, примыкания. Если посмотреть наш люберецкий проект, то в нем нет ни одного прямого угла – по архитектурным требованиям. Все дома размещены с примыканиями, немного отличающимися от 90 градусов. Если бы мы строили панель, пришлось бы делать монолитные вставки.

МД Повлияет ли это на экономику?

– Конечно, повлияет, потому что скорость возведения монолитного дома ниже, чем панельного, а фактор времени тоже переводится в деньги. А с точки зрения прямых затрат на строительство это сопоставимые цифры. Еще хотелось бы сказать о зеленоградском объекте. Его отличительная особенность в том, что рядом находится законсервированный технопарк, который начинали строить еще в советские времена как один из наукоёмких кластеров, и сегодня есть планы по его реализации. Поэтому мы разработали проект с учетом потенциального развития этой территории. Предполагается, что жители нашего микрорайона будут работать на территории технопарка, в связи с этим предусмотрены соответствующие пешеходные и транспортные связи между этими двумя образованиями – жилым и производ-



ЖИТЕЛИ НАШЕГО МИКРОРАЙОНА БУДУТ РАБОТАТЬ НА ТЕРРИТОРИИ ТЕХНОПАРКА, В СВЯЗИ С ЭТИМ ПРЕДУСМОТРЕНЫ ПЕШЕХОДНЫЕ И ТРАНСПОРТНЫЕ СВЯЗИ МЕЖДУ ЭТИМИ ДВУМА ОБРАЗОВАНИЯМИ

если будут построены офисные площадки, работать на территории микрорайона. Но ситуация такова, что 30% работает в госсекторе, поэтому они не могут поменять место работы. Еще 40% – наемные служащие в коммерческих структурах, они тоже не wollen менять место своей работы, ведь им тогда нужно увольняться. И только оставшаяся часть имеет свой бизнес. Но и они привязаны к определенным поставщикам, контрагентам, клиентам. Если говорить о производственном секторе, то, как правило, структура бизнеса такова, что производственные мощности расположены либо в дальнем Подмосковье, либо в соседних областях, где арендные ставки гораздо ниже, а фронт-офис и точки продаж расположены при этом в Москве. Соответственно предприниматели не смогут платить арендную ставку, которая им может быть предложена в производственных площадях. Если же взять, скажем, интеллектуальную сферу, то и здесь люди привязаны к каким-то своим партнерам. Почему любой офис, который строится на юго-западе, достаточно легко сдать в аренду? Потому что там есть Газпром, к которому тяготеет достаточно число компаний. Видя построенный в 30 километрах от Москвы офис, мы не понимаем, кто может туда перебраться и зачем.

Другое дело – строительство офисных и производственных площадей под конкретного заказчика – в наших микрорайонах зарезервированы места под создание таких площадей. Но построить, а потом искать потребителя – это очень рискованная политика. Ведь каждый крупный заказчик имеет свой набор требований.

МД Каким был MIPIM-2014, по вашим ощущениям? Что поменялось с прошлого года?

– Видно, что представлено меньше зарубежных компаний и явно расширился раздел, связанный с Россией. Прослеживается несколько разный подход у российских и зарубежных компаний к своему присутствию на этой выставке. Это заметно даже по тому, как концептуально оформлены стенды. У иностранных компаний это, как правило, место для общения – небольшие экспонаты (сейчас ведь все перешли на электронную презентацию), но развитая коммуникационная зона. А российские компании по-прежнему больше ориентированы на экспонирование своих проектов, и я не уверен, что они особо интересны зарубежным посетителям. Если говорить о результатах, то трудно найти задачу, которая была бы одина для всех. Каждая компания едет со своими собственными задачами и, будем надеяться, их выполняет.

Строить на сдачу

Власти задумались о том, как привлечь инвесторов на рынок арендного жилья

■ ЕЛЕНА МАМОНОВА
Московские власти выступили с инициативой: необходимо строить арендное жилье и формировать его цивилизованный рынок. К обсуждению насущной темы помимо законодателей и правительстве присоединились эксперты. Однако главные участники рынка – инвесторы – пока не спешат разделить их энтузиазм. Пути решения этой проблемы чиновники и профессионалы рынка рассмотрели в ходе деловых мероприятий выставки «Недвижимость-2014».

Серые наступают

Над решением проблемы доступного жилья власти бьются не одно десятилетие, изобретая все новые концепции и программы, однако квартирный вопрос продолжает портить москвичей. Сколько бы ни вводили в столице новостроек, цены на квартиры остаются за пределами высокими и в обозримом будущем существенного снижения ожидать не приходится. Таковы законы рынка: стабильно высокий спрос, инвестиционная привлекательность московского жилья и постоянный приток покупателей из регионов не позволяют ценам опуститься до приемлемых для большинства граждан значений.

Глава департамента градостроительной политики Москвы Сергей Лёвкин привел следующие данные: лишь 10–20 процентов москвичей способны в разумные сроки приобрести квартиру, в том числе через ипотеку. «Это экспертная оценка, она не имеет никакой специальной статистики», – отметил чиновник. Он пояснил, что на федеральном уровне в целевой программе «Жилище» показатель доступности жилья определяется следующим образом. Если на покупку квартиры площадью 54 кв. метра хватает совокупного дохода семьи из трех человек за 4 года, значит, для этой семьи жилье доступно. Стоимость московской квартиры равняется доходу такой семьи за 20 лет, что делает покупку практически нереальной.

Нельзя купить – значит, нужно брать в аренду. «Во всем мире рынок арендного жилья очень развит. В разных странах по-разному, но в целом в странах Европы и Америки арендуются до 50 процентов жилья. В России до революции доходные дома – аналог арендного жилья – были очень популярны. Доходное жилье делилось на категории, у граждан с различными доходами была возможность снимать это жилье», – напомнил Сергей Лёвкин.

Однако в новейшей истории нашего государства рынок съемного жилья фактически перестал существовать, осталась лишь скрытая аренда. «Москва имеет огромный ресурс жилых площадей, которые могут сдаваться внаем собственниками», – подчеркнул первый замруководителя департамента градостроительной политики Олег Рындин. Однако на

сегодняшний день этот сегмент рынка практически полностью находится в тени. По данным генерального директора фонда «Институт экономики города» Александра Пузанова, сейчас налоги платят лишь с 4 процентов сдаваемых внаем помещений. В результате выпадающие доходы городского бюджета из-за «серой» аренды жилья составляют 27,5 млрд рублей в год.

Столичные власти начали активную работу по легализации этого рынка, однако полностью вывести его из тени, судя по всему, удастся еще не так скоро. Олег Рындин привел следующие данные: в 2013 году количество зарегистрированных договоров аренды составило 5,2 тысячи – город получил в виде налогов на доходы физлиц от сдачи жилья в аренду 600 млн рублей. Прогноз на 2014 год составляет, соответственно, 7,4 тысячи договоров и 700 млн рублей.

По мнению Александра Пузанова, для легализации рынка аренды необходимо повышать привлекательность заключения официальных договоров найма квартир путем совершенствования законодательной базы в части защиты прав и интересов обеих сторон договора.

Пока невыгодно

Однако для формирования полноценного рынка аренды недостаточно просто вывести из тени сдающиеся внаем квартиры. По мнению ряда экспертов, необходимо развернуть масштабное строительство арендного жилья. Для Москвы эта проблема особенно актуальна, поскольку позволит решить сразу две задачи. Социальную – обеспечение людей со средним достатком съемным жильем по доступной цене. И городскую – создание возможности проживания рядом с местом работы, что приведет к снижению нагрузки на транспортную систему путем сокращения маятниковой миграции.

«Строя и развивая рынок арендного жилья, мы получаем возможность решения транспортной проблемы в Москве, поскольку каждый начинающий арендовать жилье приближается к месту своей работы. Решить транспортную проблему только через строительство дополнительных дорог, развязок и других транспортных сооружений невозможно, надо еще исключить маятниковую миграцию, когда люди живут на периферии, а работают в центре», – констатировал Сергей Лёвкин.

Несмотря на важность поставленной задачи, решение ее представляется еще более сложным, чем легализация подпольной аренды. «Строительство арендного жилья за счет бюджета невозможно», – сразу предупредил глава департамента градостроительной политики. По его словам, в столичном правительстве обсуждается вопрос использования маневренного фонда в качестве арендного жилья, куда люди могут заселиться на пери-

од проведения капитального ремонта или реконструкции их дома. Но средствами на постройку жилья внаем город не располагает. По словам чиновника, это должно быть совместной задачей государства и бизнеса. Однако при этом господин Лёвкин подчеркнул, что на данный момент строить арендное жилье инвесторам невыгодно: по экспертным оценкам, его окупаемость составляет 15–20 лет, поэтому все стремятся строить жилье на продажу.

Изменить ситуацию, по мнению чиновника, могут коррективы законодательства, которые разрабатываются в настоящее время. «Сегодня в Госдуму внесен законопроект об изменении в Жилищный кодекс и другие акты. Там наконец разъясняется, что такое арендное жилье, устанавливаются взаимоотношения между государством, инвестором и арендатором, разъясняются вопросы дальнейшей эксплуатации такого жилья, появляются возможные преференции для инвестора», – сообщил Сергей Лёвкин. По его словам, законопроект может быть принят в конце весенней сессии 2014 года.

Помимо Жилищного кодекса изменения придется внести в Земельный, Налоговый и Административный кодексы, федеральные законы «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «Об ипотеке», «Об электроэнергетике», «О теплоснабжении» и многие другие документы.

По мнению Олега Рындина, инвесторов все-таки можно привлечь на рынок арендного жилья. Для этого необходимо снизить себестоимость строительства – предоставлять земельные участки на льготных условиях, целевым образом. Однако до тех пор, пока не приняты соответствующие законодательные акты, делать это нецелесообразно, считает чиновник, – никто не помешает инвестору продать квартиры, построенные на «льготном» участке.

Депутат Мосгордумы Иван Новицкий отметил необходимость развития сектора социального арендного жилья, а также временного жилья, которое будут предоставлять своим сотрудникам крупные предприятия. При этом депутат также подчеркнул необходимость законодательного обеспечения мер по созданию рынка аренды. «Власти регионов должны на основе федерального законодательства принять соответствующие программы», – уточнил парламентарий.

В свою очередь, президент Ассоциации инвесторов Москвы Борис Фролов подчеркнул, что проблема арендного жилья – это острый социальный вопрос, в основе которого лежит экономическая составляющая. По мнению господина Фролова, ей сейчас уделяется слишком мало внимания, о чем свидетельствует, в частности, тот факт, что на обсуждении проблемы не присутствовали представители экономического блока правительства Москвы.



VI | девелопмент

Купить квартиру за МКАД

В Москве прошла выставка «Недвижимость-2014»

■ ЕЛЕНА МАМОНОВА

На минувшей неделе в Центральном доме художника прошла юбилейная, 30-я специализированная выставка «Недвижимость». Строительные компании представили большой выбор различных видов жилой недвижимости, риелторские агентства и банки предложили широкий спектр услуг. Кроме того, в дни работы выставки прошли семинары, конференции и «круглые столы», в ходе которых участники рынка обсудили основные тенденции и перспективы его развития.

Самым большим на выставке был раздел «Новостройки Москвы и Московской области» – на нем были представлены практически все основные проекты, которые реализуются сейчас в столичном регионе. Отдельные разделы были посвящены элитному жилью и бизнес-класса, апартаментам и загородной недвижимости. Для желающих приобрести жилье за границей был подготовлен стенд «Зарубежная и курортная недвижимость». Риелторские агентства давали консультации по всем разновидностям сделок, здесь же можно было оформить договор о покупке, продаже, обмене или расселении жилья. Банки и другие финансовые организации представили информацию о различных ипотечных программах.

«Нынешняя выставка-ярмарка уже тридцатая, из года в год она демонстрирует свою востребованность не только в среде профессиональных участников рынка жилой недвижимости, но и населения. Ее успех кроется в универсальности, здесь каждый находит то, что искал: бизнесмены – достойного партнера и клиента, жители – выгодное предложение», – отметил руководитель департамента градостроительной политики Москвы Сергей Лёвкин, выступая на церемонии открытия выставки.

От имени Московской городской Думы с приветственным словом к участникам обратился председатель Комиссии по перспективному развитию и градостроительству Михаил Москвин-Тарханов. «Нам предстоит разработать и создать единую территориальную схему развития Московской области, доработать концепцию развития Москвы и области с упором на новые территории. Нам предстоит переработать и в течение двух лет принять новый Генеральный план Москвы, включающий присоединенные земли, разработать новый закон о правилах землепользования и застройки по сложившимся территориям, доработать нормативы градостроительного проектирования», – напомнил депутат. Он также подчеркнул, что «круглые столы» и другие мероприятия, проводящиеся



Свои предложения на выставке представили более 200 компаний-участников



Для посетителей была подготовлена большая развлекательная программа

на выставке, призваны помочь законодателям в этой работе.

Деловая программа «Недвижимости-2014» включала в себя более 40 различных мероприятий, предназначенных как для профессионалов, так и для потенциальных покупателей жилья. «Сейчас раздаются голоса, что Москва уже вся застроена и жилья больше возводить не надо. Но во всех крупных мегаполисах на одного проживающего

приходится не меньше 30 кв. метров площади, а в Москве – 21,5 кв. метра», – отметил президент Ассоциации инвесторов Москвы Борис Фролов, подчеркнув, что строить жилье в столице необходимо.

Сергей Лёвкин напомнил, что в Москве третий год реализуется федеральная целевая программа «Жилище», ежегодно за счет городского бюджета строится не менее 600 тыс. кв.



НЕОБХОДИМО ВЫВОДИТЬ ИЗ ЦЕНТРА ГОРОДА РАБОЧИЕ МЕСТА И СТРОИТЬ ЗДЕСЬ ЖИЛЬЕ, ОСВАИВАТЬ ТЕРРИТОРИИ ПРОМЗОН, ВСЕМИ СИЛАМИ СОЗДАВАТЬ МЕСТА ДЛЯ ТРУДОУСТРОЙСТВА В ПОЯСЕ ЖИЛЫХ НОВОСТРОЕК. А НА ТЕРРИТОРИИ ОБЛАСТИ И НОВОЙ МОСКВЫ ПОСТЕПЕННО ПРЕОБРАЗОВЫВАТЬ ДАЧНЫЕ И САДОВОДЧЕСКИЕ ТОВАРИЩЕСТВА В МАЛОЭТАЖНУЮ ГОРОДСКУЮ ЗАСТРОЙКУ

метров жилья (в прошлом году эта цифра составила 680 тыс. кв. метров): «Но бюджет выбирает приоритеты формирования Адресной инвестиционной программы по той проблематике, которая стоит наиболее остро. Сегодня бюджет ориентирован на 70 процентов на развитие транспортной системы, поскольку это самая острая проблема, без решения которой все остальные отрасли не будут развивать-

ся эффективно и правильно». При этом, по словам чиновника, в сфере строительства социального жилья тоже есть приоритеты. «В 2016 году мы в основном закончим программу сноса домов первого периода индустриального домостроения. Из 600 тыс. кв. метров жилья, строящегося ежегодно за счет бюджета, порядка 400–450 тыс. уходит на реализацию этой программы, остальное идет на другие социальные программы, в том числе это предоставление жилья очередникам», – рассказал господин Лёвкин.

Поскольку обеспечить всех нуждающихся жильем на бюджетные средства не представляется возможным, одно из решений проблемы эксперты видят в формировании цивилизованного рынка аренды. Еще один выход – строительство домов за пределами МКАД, где цены на квартиры и дома более доступны. Замруководителя департамента развития новых территорий Москвы Павел Перепелица напомнил, что в этом году на присоединенных землях планируется построить порядка 1,5 млн кв. метров жилья и около 1 млн кв. метров недвижимости для создания рабочих мест. При этом он отметил, что вся застройка ведется комплексно, вместе со всей необходимой социальной и инженерной инфраструктурой.

Еще одним важным направлением развития строительного рынка столичного региона эксперты назвали территориальное перераспределение жилой и коммерческой недвижимости. Михаил Москвин-Тарханов привел данные о том, что в рейтинге привлекательности городов нашей страны, составленном Союзом российских инженеров, Москва лидирует с огромным отрывом, поскольку здесь самый низкий уровень безработицы и самый высокий уровень оплаты труда. «Это город приезжих, которые постепенно оседают в Москве. При таких условиях мы являемся огромной демографической воронкой», – подчеркнул депутат Мосгордумы. По его словам, сама структура города на сегодняшний день также представляет собой своеобразную «воронку», «горловина» которой находится в центре. Он занимает всего 7 процентов площади столицы, постоянно проживают в нем около 700 тыс. человек, но при этом здесь сосредоточено до 50 процентов всех рабочих мест, что порождает огромное количество проблем, и в первую очередь – транспортную.

По мнению городских властей, чтобы преодолеть этот перекоп, необходимо выводить из центра города рабочие места и строить здесь жилье, осваивая территории промзон, всеми силами создавать места для трудоустройства в поясе жилых новостроек. А на территории области и новой Москвы постепенно преобразовывать дачные и садовод-

ческие товарищества в малоэтажную городскую застройку, где смогут жить люди, работающие удаленно или имеющие второе жилье, а также пенсионеры, которым не надо ездить на работу в столицу.

Столь масштабные преобразования потребуют колоссальных затрат, которых не выдержит ни один бюджет. Эксперты предложили активно привлекать средства граждан, располагающих значительными накоплениями. По мнению Михаила Москвина-Тарханова, чтобы люди безбоязненно вкладывали деньги в ипотеку и долево строительство, необходимо создать «кредит доверия», развивать партнерство между государством, бизнесом и рядовыми гражданами. Зампредседателя Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве Александр Гончаров предложил считать тех, кто вкладывает средства в долево строительство, непрофессиональными инвесторами и всемерно их защищать. Очередные шаги в этом направлении уже сделаны – после вступления в силу поправок в ФЗ-214 «Об участии в долево строительстве» строительные компании обязали страховать свою ответственность перед покупателями. В начале этого года заработало Общество взаимного страхования застройщиков, которое, как ожидается, станет одной из крупнейших страховых организаций в России.

Оценивая влияние экономической ситуации в стране на состояние рынка недвижимости, эксперты проанализировали последствия отзыва лицензий у крупных банков. Борис Фролов рассказал, что прекращение деятельности одного только Мастер-банка лишило возможности заниматься инвестиционной деятельностью 15 саморегулируемых организаций строителей, проектировщиков и изыскателей. Первый замгендиректора ДСК-1 по экономической политике Андрей Паньковский отметил, что хотя отзыв лицензий и ударил по СРО, в то же время это привело к резкому увеличению количества сделок на рынке недвижимости: если раньше количество квартир, которые покупались сразу с внесением 100-процентной оплаты, составляло около 30 процентов от общего числа продаж на первичном рынке, то теперь эта цифра увеличилась до 80 процентов. Причина, по мнению господина Паньковского, кроется не в уменьшении количества ипотечных кредитов или увеличении ставок, а в желании граждан вложить свои сбережения в надежные активы. Это же происходит и в результате снижения курса рубля, которое пока не привело к существенному увеличению себестоимости строительства, но в дальнейшем может послужить причиной для роста цен на жилье.

На границе города строят быстро

Как жители Подмосковья влияют на транспортные потоки в столице

■ МАКСИМ КЛИНСКИЙ

Москва активно развивает транспортную инфраструктуру: реконструирует дороги, строит метро, а также модернизирует систему работы общественного транспорта. При этом в Подмосковье на расстоянии 15 км от МКАД ежегодно возводятся миллионы квадратных метров жилья – и большинство жителей этих новостроек ездят на работу в столицу. На выставке «Недвижимость-2014» корреспондент «Московской перспективы» разбирался в вопросе: смогут ли власти города эффективно бороться с проблемами, учитывая растущие жилье комплексы вблизи его границ?

Московская область – лидер в России по объему строительства жилья. В прошлом году, по словам заместителя председателя правительства региона Германа Елянюшкина, было введено почти 7 млн кв. метров новостроек. Планы на этот год еще более амбициозны – 9 млн кв. метров. Львиная доля домов возводится на расстоянии не более чем 15 км от МКАД. Значительная часть новых жильцов работают в Москве. Каждый день им приходится ехать в центр столицы, а вечером обратно. И маятниковая миграция набирает обороты. Еще 10 лет назад на заработки

в Москву ездили 800 тыс. жителей области, а сегодня уже 1,6 млн. В связи с этим нагрузка на транспортную сеть запредельная.

Основную долю покупателей нового жилья в Подмосковье формируют представители среднего класса. PR-директор компании «Домус финанс» Екатерина Душкина рассказала корреспонденту «МП», что среднестатистический покупатель имеет высшее образование, как минимум один автомобиль на семью, возможность отдыха за границей. Он занимается частным предпринимательством, работает в крупной компании или гоструктурах. Эксперты также сообщают, что покупатели эти либо жители области, которые перебираются из отдаленных районов Подмосковья поближе к столице, либо москвичи, улучшающие таким образом свои жилищные условия.

Генеральный директор компании «Континент» Галина Гараева отметила, что при выборе места жительства большое значение имеет транспортная доступность. В первую очередь – возможность добираться до Москвы общественным транспортом. «Вопрос качества жизни сегодня интересует и покупателей жилья эконом-класса. Так что плохая транспортная доступность для них серьезная проблема», – считает госпожа Гараева.

Генеральный директор ГК Stroytech Юрий Волков полагает, что в скором будущем строительство жилья в Подмосковье может создать серьезный перекоп в распределении трудовых ресурсов. «Молодые люди, которые массово переезжают в область или живут там с рождения, составляют значительную часть всего трудоспособного населения Московской области. Поэтому правильно будет, если при планировании развития обоих регионов будет учитываться этот фактор», – отмечает он.

Понимают это и в правительстве Москвы. Заместитель мэра столицы по вопросам градостроительства и строительства Марат Хуснуллин заявил, что одна из задач мэрии – создание рабочих мест на периферии. Сегодня при разработке Генерального плана Москвы учитывается развитие не только столицы в ее географических границах, а в целом агломерации. «Нельзя разделять Москву и область при принятии решений. Это два сильно взаимосвязанных региона», – считает и.о. руководителя НИИПИ Генплана Карима Нигматулина.

В ближайшие годы объем ввода жилья в Подмосковье сохранится. Регион не может строить меньше, потому что это одна из основных статей дохода его бюджета. «Спрос на подмосковное жилье далеко не насыщен, так что не строить, конечно, нельзя. Другое дело,

что параллельно необходимо развивать транспортную инфраструктуру – как автомобильную, так и железнодорожную. В принципе, последовательные шаги в этом направлении сейчас делаются – ведется реконструкция трасс, вводятся дополнительные скоростные электрички по ряду направлений», – отмечает Галина Гараева.

«Теоретически можно в области ограничить строительство. Но это будет иметь негативные последствия как для самого региона, так и для его многочисленных жителей. Спрос на жилье за МКАД огромен. Ограничить там строительство жилья – значит подтолкнуть вверх цены и ухудшить качество жизни во всем Московском регионе», – уверена Екатерина Душкина. В свою очередь, Юрий Волков отмечает, что ограничение на строительство жилья приведет к разорению ряда крупных застройщиков. А это десятки тысяч рабочих мест. Пойти на такие риски не готовы ни власти Москвы, ни власти области.

При этом эксперты считают, что властям двух регионов при застройке территории нужно внимательно продумывать транспортную стратегию. Большую роль должно сыграть строительство транспортно-пересадочных узлов, а также пересмотр маршрутов движения общественного транспорта. Совместно со специалистами Deutsche Bahn компа-

ния SMT Developments изучила работу транспортной системы Москвы и пришла к выводу, что ее можно улучшить. В первую очередь это касается железнодорожных перевозок. «Сейчас электрички уходят с центральных вокзалов, которые сильно концентрируют потоки. Более эффективно, когда электрички, движущиеся, скажем, на север, отправляются с южного ТПУ. Тогда они могут собирать пассажиров по всей длине маршрута, и нагрузка на центральные вокзалы уменьшится», – полагает Сергей Маринин.

«Развитие транспортной инфраструктуры происходит не только в Москве, но и в области: реконструируются и расширяются уже существующие магистрали, строятся платные объездные дороги. Происходит активная модернизация сети общественного транспорта: открываются дополнительные станции метрополитена, вводятся выделенные полосы для общественного транспорта, планируется запуск скоростных трамваев», – рассказал первый вице-президент ГК «АвтоСпецЦентр» Алексей Тузов и добавил, что необходимо дальнейшее развитие транспортных каналов связи между Москвой и областью. Для того чтобы снизить транспортно-пересадочных узлов, а также пересмотр маршрутов движения общественного транспорта. Совместно со специалистами Deutsche Bahn компа-

КОММЕНТАРИЙ

Исторически транспортная проблема Москвы была обусловлена сильной централизацией – в Москве находились административные органы, банки, офисы крупнейших компаний. С 90-х годов это привело к интенсивной трудовой миграции, которая, в свою очередь, спровоцировала высокий спрос на жилую и коммерческую недвижимость. Далее последовало уплотнение центра, а рост доходов населения привел к резкому увеличению автомобилизации. Транспортная инфраструктура к этому готова не была, говорит управляющий партнер SMT Developments Сергей Маринин: «Относительно компактный центр, где сосредоточивалось большое количество бизнеса, окружен промышленным кольцом, за которым находятся «спальники». Такая структура, естественно, спровоцировала необходимость массового перемещения транспорта. Вместе с тем, если бы центр не был удален, а трудовые ресурсы и коммерческая недвижимость были распределены равномерно, проблема не была бы столь острой. Ведь загруженность дорог обусловлена не только количеством машин, но и расстоянием, которое они преодолевают».