

Сити не сдаётся

11.01.16 10:33

[Наталья Денисова](#)

Источник: ["Бизнес-журнал"](#)

Грандиозный проект «Москва-Сити», первые объекты которого были сданы ровно 15 лет назад, изначально задумывался как «самый-самый». Так и вышло: невиданные градостроительные амбиции, небывалые небоскребы и немыслимые сделки. И одновременно — наихудшая транспортная логистика, самая большая доля вакантных площадей и громкие банкротства. По первоначальным планам стройку собирались закончить в 2007-м. Так что Сити еще и самый известный и большой долгострой столицы.

Укаждого мегаполиса — свой «сити». В Париже — La Defense, в Лондоне — Canary Wharf, в Нью-Йорке — Манхэттен, в Шанхае — Пудун. Москва-Сити расположился на участке в 100 га у Москва-реки в районе «Камушки»; это была типичная «маргинальная» площадка в низине, которую ранее не использовали под застройку по причине ее неудобности: здесь были лишь карьеры, склады, гаражи и промзона (все это расчищали потом чуть ли не восемь лет). В 1970-е эту территорию планировали использовать под расширение Краснопресненского парка. Потом появилась идея отдать ее под размещение Международного выставочного и делового центра. Все решилось в 1992 году, когда к мэру Юрию Лужкову пришел архитектор Борис Тхор и предложил построить небоскребы, как в Нью-Йорке. Градоначальнику идея понравилась, после чего под патронажем правительства Москвы образовалось ОАО «Сити», на которое возложили функции заказчика, управляющей компании и арендатора земли под ММДЦ «Москва-Сити».

30%

доля пустующих офисных площадей
в Москва-Сити

2018 год

планируемая сдача всех объектов Москва-Сити (2007-й — по первоначальному плану)

На 2/3

реализована концепция обустройства
делового центра по состоянию на середину
2015 года

Правительственный актив

«Проблема с почвами на этом участке была изначально, — вспоминает Юлия Никуличева, начальник отдела стратегического консалтинга компании JLL. — Поэтому город занимался подготовительным этапом, подводил коммуникации, а затем продавал в нарезку инвесторам». Площадка была хотя и неудобная, но привлекала своим расположением — всего в 6 км от Кремля.

Стартовал проект в 1996 году. Первым делом, к 850-летию Москвы, построили торгово-пешеходный мост «Багратион». В 2001-м на правом берегу Москвы-реки открыли «Башню 2000» (застройщик «Промстрой-Техноинвест»), которая соединена мостом с ядром делового центра на левом берегу. На основной территории в 2004–2006 годах турецкая компания «Энка» построила «Башню на Набережной». Еще через год коллекцию

небоскребов Сити дополнила «Северная башня» (застройщик — Strabag); к 2010-му появились две башни «Города Столиц» (девелопер — Capital Group). Среди десятка работающих в ММДЦ объектов — башня «Запад» делового комплекса «Федерация», «Меркурий», «Империя», «Евразия», «ОКО», «Эволюция».

Большинство российских архитекторов, даже самых именитых, никогда не проектировало небоскребы, поэтому практически над каждой высоткой работали зарубежные специалисты. Например, в проект «Город Столиц» был приглашен известный голландский архитектор Эрик ван Эгераат (правда, авторство своих идей он впоследствии доказывал в суде). А для работы над «ОКО» компания Capital Group пригласила американское архитектурное бюро Skidmore, Owings & Merrill, в портфолио которого — знаковые небоскребы Нью-Йорка и Чикаго.

Многие планы были пересмотрены. Изначально все высотки предполагалось поставить «подковой», а в центре создать общественное пространство с парком. Но вместо парка в итоге появился торгово-развлекательный центр «Афимолл» с гостиницей, а сами небоскребы расположились весьма хаотично. Остался на бумаге административный комплекс Правительства Москвы. Отказались от строительства спроектированной британцем Норманом Фостером 118-этажной башни «Россия», которая должна была стать на 71 м выше Останкинской телебашни. (Вместо этой главной доминанты Сити сейчас реализуется другой объект). В итоге проект «рассыпался» примерно на два десятка разношерстных участков, а нынешняя плотность застройки вызывает недоумение многих градостроителей. «Теснее построить уже невозможно, — считает Эрик ван Эгераат. — Если планировать заново — никто бы так не сделал». Каждый застройщик настаивал на увеличении этажности башни (строить так строить!), поэтому по сравнению с первоначальными планами Москва-Сити сильно вытянулся вверх.

По данным JLL, сейчас на территории комплекса располагаются здания общей площадью почти 1,3 млн кв. м, из которых 856 тыс. приходится на офисы. Ближайшие премьеры следующего года — IQ-квартал и башня «Восток» комплекса «Федерация» (высота — 374 м), которая станет самым высоким зданием не только в России, но и в Европе. Елена Денисова, директор отдела офисных помещений CBRE, подсчитала, что в результате в 2016 году общий объем офисных площадей Москва-Сити превысит миллион «квадратов». Когда-то заявлялось, что весь Сити будет насчитывать 4,5 млн кв. м, а все работы завершатся в 2016 году. Потом сроки скорректировали до 2018 года, однако уже сейчас понятно: финиш еще не скоро.

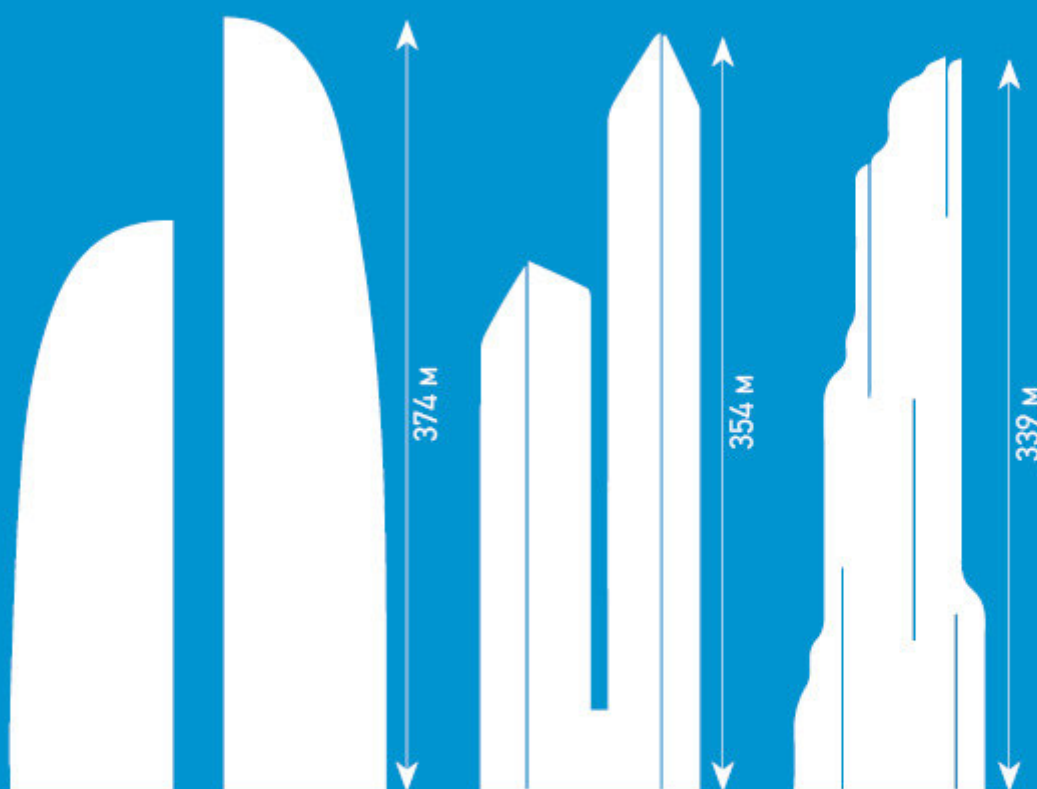
Из рук в руки

На старте проектов башни принадлежали девелоперам и околоправительственным структурам, но впоследствии стали переходить банкам и корпорациям. Наиболее активно эти процессы происходили в кризисы, каковых за всю историю существования Сити было уже три.

Например, бизнесмен Сергей Полонский в конце 2011 года отдал за долги недостроенный административно-торговый комплекс Mirax Plaza своему партнеру по проекту — компании «Стройгазконсалтинг». Известно, что эта структура принадлежит предпринимателю Зияду Манасиру, она же — постоянный партнер «Газпрома» по крупным строительным проектам. Основной профиль деятельности — обустройство нефтегазовых месторождений, строительство дорог и мостов. Кроме того, «Стройгазконсалтинг» принадлежит около 60% офисных площадей в «Башне 2000»,

оставшиеся 40% — бизнесмену Александру Занадворову, совладельцу сети магазинов «Седьмой континент».

РОССИЙСКИЕ ВЫСОТКИ



Согласно исследованию Всемирного совета по высотным зданиям в городской среде (CTBUH), в России насчитывается 101 здание выше 100 м, из которых 85 расположено в Москве. Все три лидера находятся в Москва-Сити. Это башня «Восток» комплекса «Федерация» (374 м), «ОКО» (354 м) и «Меркурий» (339 м). Известно, что в Москва-Сити небоскребов выше, чем те, которые достраиваются сейчас, уже не будет.

К числу громких можно также отнести покупку в 2014 году Олегом Малисом Imperia Tower у компании MosCityGroup в 2014 году. Бизнесмен представляет группу Solvers (контролирует «Связной», Enter и др.). На данный момент это основной акционер ОАО «Сити».

До конца 2015 года возможно завершение сделки по приобретению башни «Эволюция» компанией «Транснефть», рассказывают в СВRE. Кроме того, ходят слухи, что небоскреб «Меркурий», принадлежащий одноименной группе бизнесмена Игоря Кесаева (розничные сети «Дикси», «Виктория» и др.), может отойти за долги Сбербанку. Банковская закваска в Сити вообще очень основательная. Так, в 2009 году Capital Group за долги передала Сбербанку около 60 тыс. кв. м (примерно 20%) в проекте «Город столиц» (впоследствии актив продан компании «Инвестпром»). «В 2011 году Сбербанк также мог получить за долги проект «Евразия Тауэр», — рассказал «Бизнес-журналу» Александр Морозов, директор департамента консалтинга и оценки S.A. Ricci. — Однако долг выкупила компания «Нафта-Москва» Сулеймана Керимова, которая до сих пор владеет 75% проекта (оставшиеся 25% — у первоначального инвестора, MosCityGroup). Кроме Сбербанка, крупным собственником недвижимости в ММДЦ является ВТБ, который за долги получил 60 тыс. кв. м (30 этажей) в башне «Запад» проекта «Федерация», ранее также принадлежавшего Сергею Полонскому. Через компанию «Галс-Девелопмент» ВТБ также владеет проектом IQ-квартал».

К нынешнему дню небоскребы поделены между множеством компаний и больше напоминают муравейник. «Общее количество собственников в Сити сосчитать невозможно, — говорит Михаил Миндлин, партнер, руководитель отдела офисной недвижимости Cushman & Wakefield. — Ведь, к примеру, в башне «Империя» проходили сделки от 100 кв. м».

Проектов с одним собственником — единицы: «Башня на набережной» (принадлежит Епка), «Эволюция» («Снегири Девелопмент»), а также «Северная Башня», которая несколько лет назад была продана как инвестиционный актив структурам Виктора Харитонина (совладелец «Фармстандарта»).

Ловушка для менеджера

Сити — столица офисной недвижимости, где собраны корпорации всех мастей — от нефтяных до фармацевтических. В каждой башне сосредоточено по 80–100 тыс. офисных «квадратов», а суммарно экспонирующиеся в деловом центре площади занимают, по разным оценкам, 10–20% офисного предложения Москвы.

Ввод новых объектов не вносит порядка в этот пасьянс. Только в 2014 году Сити прирос такими гигантами, как «Евразия», «ОКО» и «Эволюция» с суммарной арендуемой площадью более 250 тыс. кв. м. «В результате реальная доля вакантных площадей в ММДЦ сегодня находится на уровне 40%, но из-за того, что идет согласование нескольких крупных сделок, оставшиеся свободные площади не экспонируются, и поэтому официальная цифра — 30%», — рассказал «Бизнес-журналу» Андрей Заруев, управляющий партнер Moscow Home Realty. Основной объем свободных помещений создают бизнес-центры, открывшиеся в 2013–2014 годах. Так, «Меркурий Сити» (достроен в 2013 году) имеет уровень вакантности 66%, «ОКО» (2014) — почти 50%. Меньше всего свободных площадей в башнях, появившихся до 2008 года.

За годы существования Сити цены на офисы делали многочисленные пики. «Если накануне 2007-го средняя арендная ставка могла достигать \$980 за кв. м в год, то к 2009-му показатель провалился до \$650, — вспоминает Андрей Заруев. — После этого планка вновь поднялась — и в 2011 году цена аренды квадратного метра достигла \$907. Сейчас расценки стремятся к минимуму. В целом с начала кризиса прайсы уменьшились на 30–40%. Это значительно!»

Сейчас, как рассказали в CBRE, ставки аренды на офисы без отделки в Москва-Сити находятся на уровне \$400–550 (без учета эксплуатационных расходов и НДС), с отделкой — \$600–800. А ведь до 2008 года проходили сделки на уровне \$1,6 тыс. за кв. м в год, вспоминают брокеры. Базовая ставка в рублях на сегодня — около 27 тыс. руб. Цена продажи офисного квадратного метра в собственность — \$6,5–8 тыс.

Однако это только видимая часть айсберга. «Говорить про средний уровень цен бессмысленно, стоимость предложения не отражает реальных бюджетов, — считает Михаил Миндлин (Cushman & Wakefield). — Так, летом этого года мы помогли закрыть сделку по аренде на уровне 17 тыс. руб., включая НДС и эксплуатацию, за помещение с отделкой и мебелью. С рынка вымывается только то, что сильно отличается от среднего уровня цен».

Как рассказал Евгений Овчинников, начальник отдела аренды БЦ «Северная башня», с началом кризиса на его объекте произошел пересмотр контрактов, в отдельных случаях дисконт составил 25–30%. «В отличие от предыдущего кризиса, сегодня стороны стараются договориться, — сообщает Александр Морозов, директор департамента консалтинга и оценки S.A. Ricci. — Собственники в подавляющем большинстве случаев идут навстречу арендаторам и переводят ставки в рубли либо устанавливают фиксированный курс валюты, уступающий курсу ЦБ».

Только для взрослых

Сити задуман по принципу «живи и работай», поэтому его важнейшая составляющая — апартаменты, где «белые воротнички» могут отдохнуть после трудового дня, не покидая небоскреба. Но формат пошел слабо: где-то вакантно 30% площадей, а где-то — даже 70%.

Апартаментов в Сити сегодня так много, что эксперты говорят о «затоваривании». «На этот формат приходится примерно треть от всех коммерческих площадей в деловом центре, — говорит Ирина Могилатова, генеральный директор агентства недвижимости TWEED. — Возможно, такие объемы и были актуальны, когда рынок находился на подъеме, но строительство затянулось, поэтому жизнь внесла свои коррективы».

Компания Welhome насчитала в Москва-Сити около 1,8 тыс. апартаментов общей площадью более 270 тыс. кв. м. Тяжеловесы — «Город столиц» (470 апартаментов), «ОКО» (558), а также комплекс «Федерация» (башня «Запад» — 180, «Восток» — 390). И это еще не предел. «На участке 17–18 возводится многофункциональный комплекс, где предполагается размещение 407 апартаментов общей площадью 89 тыс. кв. м, — добавляет Татьяна Дмитриева, руководитель направления «Городская недвижимость» компании Welhome. — В стадии проектирования находится МФК на участке 1, в котором запроектировано 722 апартаментов общей площадью около 117 тыс. кв. м. Всего к моменту окончания застройки в Сити будет примерно 3,8 тыс. апартаментов площадью свыше 600 тыс. кв. м».

Лет пять–шесть назад инвесторы могли заработать на апартаментах Сити примерно 30%; сейчас такой доходности ожидать не приходится. Наоборот, в долларовом выражении цены на разных объектах просели на 20–40%. Рублевые — чуть подросли, но с поправкой на инфляцию, валютную турбулентность и рост стоимости по ходу строительного цикла.

По данным «Метриум Групп», диапазон цен на апартаменты варьируется от 360 тыс. до 1,6 млн руб. за кв. м. Бюджеты сделок — от 28,5 млн до 1 млрд. Чем выше апартаменты —

тем больше стоимость. Минимальные цены — в IQ-квартале, который не может похвастаться выдающимися видовыми характеристиками, поскольку его высота составляет всего 21 этаж. Максимальные — в проектах «Меркурий», «Город Столиц» и МФК «ОКО», где апартаменты предлагаются с полной отделкой и кухонной техникой.

«Такой недвижимостью интересуются преимущественно люди бизнеса, «золотая» молодежь, семейные пары без детей, холостые мужчины с высоким достатком возраста 40–60 лет, а также региональные покупатели из Екатеринбурга, Новосибирска, Иркутска, — рассказывает Татьяна Дмитриева (Welhome). — Одним словом, те, кто готов жить в настоящему модном месте, собственном микрогороде — пусть без парковых и прогулочных зон, но с потрясающими панорамами и развитой инфраструктурой».

Более «практичных» покупателей отталкивает от апартаментов в Сити невозможность прописки, высокая ставка налога на имущество, отсутствие детских садов, школ, игровых площадок. «Однажды я видела здесь семью экспатов, — рассказывает одна из сотрудниц ММДЦ. — Они прогуливались с ребенком на трехколесном велосипеде вокруг небоскреба. Грустная картина!»

Впрочем, самая распространенная причина отказа от владения апартаментами в Москва-Сити — поражающие воображение эксплуатационные расходы. «Здесь один из наиболее высоких тарифов — \$145 за квадратный метр в год, — говорит Мария Литинецкая, управляющий партнер «Метриум Групп». — Если учесть то, что средняя площадь апартаментов — 200 кв. м, обслуживание одного помещения обходится собственнику в \$29 тыс. в год, или \$2,4 тыс. в месяц. И это без учета потребления электроэнергии и воды».

28,5 млн руб. стоит самый бюджетный апартамент в Москва-Сити (IQ-квартал). Его площадь — 61,8 кв. м

По словам Александра Самодурова, генерального директора NAI Vear Apartments, многие работники Сити хотели бы жить там же, но не могут себе этого позволить. Их зарплата ниже даже средней стоимости аренды апартаментов. В частности, апартаменты площадью 185 кв. м на 21-м этаже в «Городе столиц» стоят 700 тыс. руб. в месяц. Кстати, в наем сдается не более 5% апартаментов в Сити. «А среди последних трендов — посуточная аренда под корпоративные мероприятия и тусовки», — добавляет Ирина Могилатова (TWEED).

Кривая дорога

Для проектов вроде Москва-Сити главный фактор успеха — хорошая транспортная логистика, а этого у «московского Манхэттена» нет априори. Площадку огибает Москва-река, и здесь никогда не было возможности строительства крупной магистрали. Подъехать сюда можно только по Третьему транспортному кольцу, которое практически всегда перегружено. Остальные транспортные артерии — набережная и узкие улочки.

«Когда я делал первую презентацию проекта «Город Столиц», сам Лужков проявил беспокойство насчет того, как будут выглядеть общественные зоны с точки зрения пешеходной доступности, — вспоминает архитектор Эрик ван Эгераат. — Он спросил: «А там вообще ходить-то можно будет?» Несколько лет назад я сам пытался пройти от одной башни к другой; мне потребовался практически час. Притом что я — один из тех, кто проектировал участок».

Транспортный коллапс в Сити запрограммирован на всех возможных уровнях: утром сюда не приехать, вечером отсюда не выехать. Интервалы между движением поездов в подземке растянуты, парковка на территории ММДЦ платная (80 руб. в час, начиная с третьего часа — 130), однако мест все равно не хватает.

— У подножий гигантов-небоскребов элементарно недостает указателей, — сетует Дмитрий Котровский, партнер девелоперской компании «Химки Групп». — Незнакомый с Сити человек с трудом находит дорогу к набережной или к станции метро. Блуждая по переходам «Афимолла» в поисках, например, лифта в башню «Федерация», можно намотать километр — и в итоге оказаться у лифта, который не останавливается на нужном этаже. А это значит, что придется предпринять новый увлекательный квест по «подземелью».

Планов, впрочем, громадье. Ориентировочно в 2017 году на территории Москва-Сити может появиться крупный транспортно-пересадочный узел, который будет состоять из уже функционирующих станций метро «Выставочная» и «Деловой центр», а также одноименной станции третьего пересадочного контура и железнодорожной станции Сити малого кольца МЖД. Узел также свяжет ММДЦ с основными московскими аэропортами.

В будущем на территории комплекса может появиться сервис «парковочный брокер». Он облегчит процесс поиска свободных мест и уменьшит загрузку на прилегающих улицах.

Перемены ждут и жилую застройку рядом с Сити. Пока вроде бы ничто не нарушает привычного хода жизни в этих московских двориках: дети возвращаются из школ в пятиэтажки, жители выносят хлам на помойку за «Северной Башней». Однако со временем прилегающие территории могут стать частью «Большого Сити». Уже существуют планы сноса 24 жилых домов общей площадью примерно 66 тыс. кв. м, где проживает около 3 тыс. человек. Словом, Большому Сити — большое плавание.

Денис Ромодин, москвовед, историк архитектуры XX века

Скопление такого количества высотных зданий на ограниченном участке не пошло Москва-Сити на пользу. Первоначальным проектом предполагалось более свободное размещение высотных доминант при меньшей этажности. Не был произведен и градостроительный анализ, из-за чего утрачена перспектива Нового Арбата, которая завершалась высотным зданием гостиницы «Украина», а силуэт Кремля из многих южных видовых точек оказался на фоне «частокола» небоскребов. Пожалуй, самый выгодный ракурс — западное и северо-западное направление. С него комплекс выглядит довольно интересным, особенно из Крылатского, со Звенигородской эстакады и набережной Тараса Шевченко на участке от «Башни 2000» и ТТК. Правда, из-за многочисленных изменений концепций в проекте так и не появилась четкая градостроительная доминанта. Ее роль должна была выполнять башня «Россия», от которой отказались. А «Федерация» лишилась своей оригинальной иглы-шпиля. В результате вместо ансамбля получился довольно разнородный «частокол» высотных сооружений. Еще одной большой ошибкой стал отказ от центральной общественной площади внутри района.

Москва-Сити



Офисные площади, тыс. кв. м

855,6

Доля вакантных площадей, %

29,2

Ставка аренды, \$/ кв. м / год

650

Год строительства первого здания

2000

La Defense

Париж



Офисные площади, тыс. кв. м

3 402

Доля вакантных площадей, %

11,7

Ставка аренды, \$/ кв. м / год

585

Год строительства первого здания

1966

Canary Wharf

Лондон



Офисные площади, тыс. кв. м

1 939

Доля вакантных площадей, %

6,1

Ставка аренды, \$/ кв. м / год

719

Год строительства первого здания

1991

Downtown Manhattan

Нью-Йорк



Офисные площади, тыс. кв. м

9 097

Доля вакантных площадей, %

11,9

Ставка аренды, \$/ кв. м / год

616

Год строительства первого здания

1912

Пудун Шанхай



Офисные площади, тыс. кв. м

2 425

Доля вакантных площадей, %

1,6

Ставка аренды, \$/ кв. м / год

930

Год строительства первого здания

1995

Москва-Сити

Общая площадь, кв. м

Общая арендуемая площадь, кв. м

Собственник

Ввод в эксплуатацию

1 CityPoint МФК, Пресненская наб., 2

- 75 000
- 10 000
- Ташир
- 2013

2 Ю-Квартал, Пресненская наб., 10, стр. 2

- 228 000
- 123 000
- Галс-Девелопмент
- 2016

3 Renaissance Moscow Towers, Красногвардейский 1-ый пр-д, участок №17-18

- 357 000
- 131 281
- Ренессанс Девелопмент
- 2019

4 Башня Евразия, Пресненская наб., 10, стр. 1

- 214 000
- 93 878
- Плаза
- 2014

5 Башня на Набережной Здание В, Пресненская наб., 10

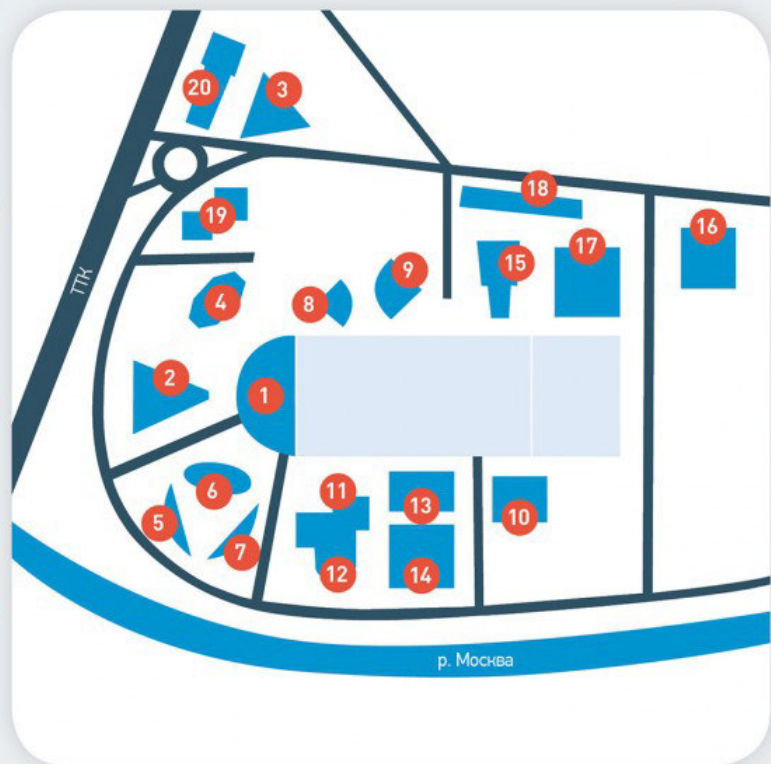
- 57 681
- 29 205
- ENKA
- 2005

6 Башня на Набережной здание А, Пресненская наб., 10

- 29 250
- 17 844
- ENKA
- 2004

7 Башня на Набережной Здание С, Пресненская наб., 10

- 136 427
- 108 806
- ENKA
- 2007



8 Башня Федерация Здание Восток, Пресненская наб., 12

- 207 000
- 82 600
- АЕОН Корпорация
- 2016

9 Башня Федерация Здание Запад, Пресненская наб., 12

- 110 500
- 84 500
- АЕОН Корпорация
- 2008

10 Башня Эволюция, Пресненская наб., 16/1

- 169 000
- 79 053
- Снегири
- 2015

11 Город Столиц Северный блок, Пресненская наб., 8, стр. 1

- 143 205
- 52 125
- Capital Group
- 2009

12 Город Столиц Южный блок, Пресненская наб., 8, стр. 1

- 112 200
- 28 987
- Capital Group
- 2008

13 Империя II МФК, Пресненская наб., 6, стр. 1

- 105 000
- 75 000
- Солверс
- 2018

14 Империя Деловой Комплекс, Пресненская наб., 6, стр. 2

- 248 000
- 70 000
- Солверс
- 2011

15 Меркурий Сити Тауэр, Красногвардейский 1-й пр-д, 15

- 174 000
- 87 574
- Меркурий Сити Тауэр
- 2013

16 Многофункциональный комплекс, Пресненская наб., участок 20

- 179 612
- 70 936
- Солверс
- 2021

17 Многофункциональный комплекс, Пресненская наб., участок №15

- 315 282
- 75 000
- Гранд-титул
- 2020

18 МФК, Красногвардейский 1й пр-д, участок 1

- 200 000
- 56 000
- Мосинжстрой
- 2018

19 ОКО, Красногвардейский 1й пр-д, 21, стр. 1

- 296 619
- 110 000
- Capital Group
- 2014

20 Северная Башня Фаза, Тестовская ул., 8

- 135 000
- 60 715
- ФармСтандарт
- 2007