Постановление Правительства Москвы от 2 февраля 1999 г. N 80 "О реализации городской комплексной инвестиционной программы "Новое кольцо Москвы"

В целях дальнейшего социально-экономического и градостроительного развития Москвы, придавая важное социально-общественное значение вопросу комплексной реконструкции срединного и периферийного пояса города и создания в нем системы новых общественных центров за счет приведения в действие инвестиционных механизмов без привлечения бюджетных средств города при одновременном решении одной из острейших социальных городских проблем, связанной со сносом ветхого пятиэтажного жилищного фонда периода строительства 1950-1960 гг., и в соответствии с распоряжением Мэра Москвы от 7 апреля 1998 года N 334-РМ "О комплексной городской инвестиционной программе строительства многофункциональных высотных зданий "Новое кольцо Москвы" Правительство Москвы постановляет:

1. Одобрить городскую комплексную инвестиционную программу "Новое кольцо Москвы" (далее - Программа), предложенную Комплексом перспективного развития города и закрытым акционерным обществом "Корпорация "Конти", предусматривающую строительство серии высотных многофункциональных комплексов с использованием земельных участков, определенных Москомархитектурой в соответствии с предпроектной проработкой размещения указанных комплексов в срединном и периферийном поясе города Москвы (приложение 1).

2. С целью реализации Программы (п.1) создать открытое акционерное общество "Новое кольцо Москвы" со 100-процентной долей города в его уставном капитале.

3. Департаменту государственного и муниципального имущества города Москвы от имени Правительства Москвы выступить учредителем создаваемого ОАО "Новое кольцо Москвы" и внести в уставный капитал стоимость выкупа права долгосрочной аренды земельного участка по адресу: ул.Давыдковская, вл.3 (Западный административный округ), отведенного под строительство стартового объекта Программы, в сумме, эквивалентной 13 196 000 долларов США по курсу Центрального банка Российской Федерации, и в двухнедельный срок подготовить учредительные документы ОАО "Новое кольцо Москвы" с представлением их в установленном порядке в Московскую регистрационную палату.

4. Разрешить дальнейшее увеличение уставного капитала ОАО "Новое кольцо Москвы" за счет стоимости прав выкупа аренды земельных участков, отведенных Москомархитектурой под строительство очередных многофункциональных комплексов, по мере заключения договоров аренды.

5. Возложить на ОАО "Новое кольцо Москвы" функции заказчика-застройщика и управляющей компании Программы.

5.1. Утратил силу.

5.2. Исключен.

6. ОАО "Новое кольцо Москвы" заказать в Москомархитектуре:

6.1. Разработку общегородской концепции размещения объектов для реализации Программы, в том числе объектов второй очереди.

6.2. Разработку исходно-разрешительной документации на строительство объектов первой очереди Программы (приложение 2, из которого исключить объекты пп. 1, 2, 5, 6, 8 - ИРД разработана и п. 7 в связи с включением данного земельного участка в состав Природного комплекса).

6.3. Разработку предложений о подборе земельного участка взамен исключенного (приложение 2, п.7 - Тарусская ул., Юго-Западный административный округ) с последующей подготовкой ИРД в установленном порядке.

7. Утратил силу.

8. Утратил силу.

9. Утратил силу.

10. Утратил силу.

11. Установить, что финансирование проектных работ и строительства объектов Программы осуществляется за счет средств, привлекаемых ОАО "Новое кольцо Москвы", а внеплощадочных инженерных сетей и сооружений - за счет средств города.

12. В целях увеличения рентабельности Программы предусмотреть в договорах с городскими проектными и строительными организациями, занятыми в реализации Программы, что расчеты с ОАО "Новое кольцо Москвы" производятся за выполненные работы на условиях и в порядке, установленном для городского заказа.

13. Утратил силу.

14. Утратил силу.

15. Утратил силу.

16. Утратил силу.

17. Утратил силу.

18. Утратил силу.

19. Считать утратившим силу постановление Правительства Москвы от 28 апреля 1994 года N 364 "О предоставлении в пользование земельного участка во владении 3 по Давыдковской улице (Западный административный округ) МГУ им.Ломоносова под строительство жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным гаражом-стоянкой".

20. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого

заместителя Премьера Правительства Москвы Ресина В.И.

Премьер Правительства Москвы	Ю.М. Лужков

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 2 февраля 1999 г. N 80

Городская комплексная инвестиционная программа "Новое кольцо Москвы"

Введение

Городская комплексная инвестиционная программа "Новое кольцо Москвы" (далее - Программа) подготовлена на основе Концепции размещения многофункциональных высотных комплексов в срединном и периферийном поясе г. Москвы, разработанной в 1995-1996 годах НИиПИ Генплана г. Москвы по заказу ФСК "Конти". Указанная концепция была рассмотрена и одобрена президиумом Архитектурного совета Москомархитектуры 28 марта 1996 года.

В соответствии с распоряжением Мэра Москвы от 7 апреля 1998 года N 334-РМ для разработки и реализации Программы была создана авторитетная рабочая группа при Комплексе перспективного развития города во главе с начальником Управления внебюджетного планирования развития города Л.Н. Краснянским и в составе руководителей заинтересованных городских служб и организаций. В распоряжении также содержится поручение о создании открытого акционерного общества "Новое кольцо Москвы" со 100-процентной долей города в его уставном капитале. Предусматривается, что средства, полученные от реализации Программы, будут целевым назначением направляться на специальный счет в бюджет города.

1. Цель Программы

Главной целью Программы является обеспечение дальнейшего социально-экономического и градостроительного развития города в соответствии с утвержденными Основными направлениями градостроительного развития Москвы на период до 2010 года, в том числе вклад в решение одной из острейших социальных городских проблем, связанной со сносом ветхого пятиэтажного жилищного фонда.

В ходе реализации Программы предусмотрено разработать и запустить в действие механизм взаимодействия городских властей и различных инвестиционных структур (банков, инвестиционных фондов и т.п.), что позволит без привлечения бюджетных средств обеспечить финансирование Программы и возвести ряд высотных многофункциональных комплексов в срединном поясе столицы и, благодаря этому, создать систему новых общественных центров города на месте его бывших промышленных окраин и в микрорайонах массовой жилой застройки периода строительства 1950-1960-х

годов.

2. Порядок реализации Программы

Программа рассчитана на 15 лет и предусматривает поэтапную ее реализацию. На первом этапе, в период до 2003 года, планируется построить 7 первоочередных объектов и зарезервировать 30 площадок.

На втором этапе до 2010 года намечено освоить 30 подготовленных площадок. Каждый из комплексов включает в различных пропорциях элитное жилье, офисные помещения класса А и Б, а также торговые центры. Общее число объектов программы к 2015 году составит около 60, что позволит реализовать на московском рынке недвижимости жилые и общественные помещения высокого качества. Для каждого конкретного объекта будет разработан свой инвестиционный механизм.

Реализация Программы позволит:

- осуществить строительство многофункциональных высотных зданий за счет применения инвестиционных механизмов без привлечения бюджетных средств;

- повысить средний уровень обеспеченности жильем, сбалансировать спрос и предложение, соотношение частного и муниципального жилья;

- полнее удовлетворить возрастающий спрос населения на высококачественное жилье;

- ускорить организацию кредитно-банковской системы предоставления населению ссуд, займов, кредитов, субсидирование малоимущих слоев населения.

В Программе учтены количественные и качественные показатели развития жилищного комплекса города, состав, элементы и факторы формирования структуры изменений и новых подходов, предусмотренные городской программой "Жилище", в том числе:

- жилищные потребности различных социальных групп населения, материальные возможности их удовлетворения и необходимые для этого типологии жилых домов и квартир;

- банк данных по жилищной экономике, доходам населения и оценка платежеспособного спроса на жилье;

- внебюджетные формы финансирования и кредитный механизм, стимулирующие приток средств населения и свободного капитала коммерческих организаций;

- объективно необходимые пропорции различных видов инвестиций для жилищного строительства и реконструкции, основных источников и форм их поступления;

- правовое обеспечение и регулирование жилищных отношений.

Стартовым объектом Программы должна стать "Восьмая высотка Москвы" - 39-

этажный жилой дом, расположенный в одном из самых престижных мест города, в непосредственной близости от Кутузовского проспекта рядом с Парком Победы.

3. Концепция финансирования

В целях обеспечения финансирования строительства и дальнейшей эксплуатации многофункциональных высотных комплексов Программы "Новое кольцо Москвы" создается одноименное открытое акционерное общество, учредителем которого является Правительство Москвы в лице Департамента государственного и муниципального имущества г. Москвы.

Департамент, являясь 100-процентным держателем акций ОАО "Новое кольцо Москвы" (далее - ОАО НКМ), вносит в качестве первоначального вклада в уставный капитал общества стоимость права выкупа аренды земельного участка, отведенного под строительство стартового объекта Программы - "Восьмой высотки Москвы" и других земельных участков общей стоимостью их опциона около 50 млн. долларов США. На эту сумму выпускаются вексельные обязательства, гарантиями которых выступает уставный капитал ОАО НКМ.

Экономическое содержание Программы предусматривает привлечение большого объема инвестиций для освоения периферийного пояса города. Город участвует в программе предпроектными проработками, земельными участками, гарантиями инвестиций и получает прибыль от реализации проектов.

ОАО НКМ обеспечивает финансирование работ по проектированию и строительству всех объектов Программы и инженерных сетей в размере, определенном проектной документацией, осуществляет привлечение средств, необходимых для реализации проекта "Новое кольцо Москвы" путем размещения вексельных обязательств ОАО НКМ, продажи площадей в будущих зданиях или их аренды, привлечение инвесторов на правах участия в долевом финансировании строительства, получения кредитов и иными способами, не противоречащими действующему законодательству.

Прибыль ОАО НКМ складывается из поступлений от продажи или сдачи в аренду площадей построенного объекта за вычетом всех расходов на реализацию проекта (долевое участие инвестора, оплата различных услуг управляющей компании, собственные затраты и др.).

Прибыль, полученная от реализации Программы, будет направляться на специальный счет в бюджет города.

4. Градостроительная и архитектурная концепция Программы

Программа разработана с учетом исследований и выводов Московской городской программы "Жилище" и базируется на Концепции размещения многофункциональных высотных комплексов в срединном и периферийном поясе г. Москвы, которая была разработана НИиПИ Генплана г. Москвы с целью оценки градостроительных предпосылок размещения многофункциональных

высотных комплексов, формирующих новое кольцо высотных доминант на границе срединного и периферийного пояса столицы. Основная направленность концепции определилась как "совершенствование и развитие архитектурно-пространственной и функционально-планировочной структуры срединного и периферийного пояса г. Москвы".

Здания, сооруженные в ходе реализации Программы, будут различными как по функциональному, так и по архитектурному решению, а все вместе они должны образовывать единый ансамбль, напоминающий кольцо высотных зданий 50-х годов.

Проведенный градостроительный анализ позволил решить следующие задачи:

- архитектурно-пространственные и функционально-планировочные предпосылки размещения высотной застройки на территории города;

- определение градостроительных ограничений размещения высотной застройки;

- оценка эффективности использования территорий г. Москвы для размещения новой высотной застройки;

- подбор участков возможного размещения высотных комплексов;

- отбор участков рекомендуемого размещения на основании анализа и оценки непосредственного градостроительного окружения участков, экологической обстановки в зоне их размещения и сложности их освоения;

- разработка градостроительных рекомендаций по этажности новых комплексов и функциональной ориентации их нежилой части.

Работа включила в себя ранее сделанные научно-методические и проектные разработки научно-проектного отделения перспективного градостроительного развития НИиПИ Генплана г. Москвы и градостроительные документы, утвержденные Правительством Москвы.

Реализация предложений по формированию нового кольца престижной высотной застройки на внешней границе срединной зоны города создает реальные предпосылки комплексной градостроительной реорганизации этих наиболее сложных и перспективных территорий города.

В ходе работы была проведена оценка градостроительной эффективности использования территории Москвы для размещения новых многофункциональных высотных комплексов. При этом в качестве показателей потенциального градостроительного эффекта размещения учитывалась степень видимости территорий, а также их перспективная функциональная значимость. Также при оценке потенциальных затрат учитывались факторы, территориально ограничивающие и (или) удорожающие сооружение высотных комплексов, такие как гидрогеологические условия строительства и условия сохранения и развития Природного комплекса и историко-культурного наследия столицы.

Анализ расположения существующих и ранее запроектированных высотных акцентов по отношению к зонам эффективного размещения выявил территории с неиспользованным градостроительным потенциалом.

В Программе, в зависимости от ситуации размещения, будут качественно дифференцированы функциональные и пространственные требования к высотным комплексам.

Учитывая неоднородность городской застройки и существующие предпосылки для несимметричного развития городского центра, высотные здания нового кольца не будут равнозначными в функциональном отношении. Соотношение жилых и общественных функций будет в значительной степени определяться местоположением. Средняя этажность в периферийном поясе города составляет около 16 этажей. Это означает, что объекты Программы должны быть высотой около 40 этажей.

В настоящее время складывается новая градостроительная концепция Москвы, включающая создание пяти общегородских специализированных территорий: Сити, Лужники, Зеленоград, Диснейленд в Нижних Мневниках и Нагатинская пойма. Эти объекты (кроме Зеленограда) располагаются в срединном поясе города, преимущественно вдоль третьего транспортного кольца. "Новое кольцо Москвы" располагается еще ближе к периферии города и таким образом дополняет существующие программы.

В ходе предпроектных проработок будут определены границы участков, предельные параметры зданий, предпочтительный функциональный состав помещений для каждого комплекса. На основе этих данных будут подготовлены задания для разработки исходно-разрешительной документации на строительство. Планируется также организовать архитектурный конкурс для поиска стилевой направленности высотных зданий "Нового кольца Москвы".

4.1. Экология

Самым сильным загрязнителем воздуха в Москве является автомобильный транспорт. Концентрация вредных веществ увеличивается к центру города и вокруг промышленных объектов, коммунально-складских и транспортных зон. В целом периферия города обладает лучшими условиями проживания населения, чем центр города, не только за счет соседства с лесопарковой зоной, но и за счет сохранившихся массивов зеленых насаждений. В то же время плачевное состояние природного комплекса на некоторых участках, примыкающих к объектам Программы, потребует больших затрат на благоустройство.

Для создания благоприятных условий проживания и работы в новых высотных комплексах Программой предусматривается озеленить и освоить территорию, вдвое превышающую площадь застройки. В числе мер будет предусмотрена замена грунта, очистка водоемов, пересадка деревьев, благоустройство территории.

4.2. Транспорт

При постоянном росте парка личных автомобилей поездки в центр города становятся все менее и менее комфортными. В связи с этим привлекательность городских участков, расположенных на периферийном поясе, будет возрастать. Особенность эксплуатации высотных комплексов будет состоять в

том, что почти все жильцы, служащие, посетители офисов и магазинов будут пользоваться личным автотранспортом.

В связи с этим при расчетах количества постоянных парковочных мест предусматривается одно машино-место на 60 кв.м площади квартиры (однокомнатная квартира) и одно машино-место на 50 кв.м офисной площади (одно рабочее место). Гостевые автостоянки будут составлять до 10% общего числа машино-мест.

4.3. Инженерная инфраструктура

Жилые районы периферийного пояса застраивались 20-30 лет назад и на сегодняшний день износ головных коммуникаций составляет 30-40%. Строительство крупных комплексов будет связано с перекладкой ряда существующих трубопроводов диаметром 300-600 мм в радиусе до 1000 м от строительной площадки с долевым участием в развитии головных коммуникаций и выплатами в бюджет за подключение к городским коммуникациям.

В связи с этим стоимость внеплощадочных коммуникаций и участие в развитии головных инженерных сооружений оценивается в 20-25% от стоимости строительно-монтажных работ. Пятую часть этой суммы (т.е. 4-5% от стоимости строительно-монтажных работ) возьмет на себя город.

4.4. Телекоммуникации

Программа предусматривает современный уровень связи и слаженную работу инженерных и технических служб, возможность получения "интеллектуальных услуг" при помощи создания цифровой сети. Эта технология объединяет в единое целое различные виды связи: аудио-, видеосистемы передачи данных. Например, многие крупные компании стали разделять свой офис на две части: представительский в центре города и основной на окраине.

4.5. Развитие социально-культурной инфраструктуры

В первых этажах объектов Программы размещаются учреждения социального и культурного профиля в объеме около 10-15% полезной площади здания. К таким объектам относятся предприятия общественного питания, торговые площади для реализации непродовольственных и продовольственных товаров, выставочные торговые залы, специализированные магазины и салоны обслуживания.

5. Оценка финансовой состоятельности проекта

Для определения экономической эффективности Программы проведен анализ

рынка недвижимости и составлен краткий бизнес-план на строительство стартового объекта первой очереди Программы (Давыдковская ул., вл. 3, Западный административный округ).

5.1. Маркетинговые исследования

Комплекс факторов, определяющих состояние и перспективы жилищного рынка в Москве, включает:

- общее состояние жилищного фонда в России;

- уровень инвестиционной активности;

- уровень покупательной способности;

- себестоимость строительства;

- состояние (качество) жилого дома и квартиры, число комнат;

- местоположение, транспортное обеспечение;

- состояние окружающей среды, инфраструктуры и застройки ближайших территорий;

- перспективы развития района;

- социальный престиж района.

Общее состояние жилищного фонда в России является неудовлетворительным, что находит отражение в достаточно высокой динамике жилищного рынка. Для оценки состояния жилищного рынка важно, что более чем 90% жилищного фонда составляют квартиры среднего и низкого качества.

Таким образом, можно прогнозировать сохранение высокого спроса на жилье и, особенно, на качественные жилые квартиры.

Покупательная способность населения в настоящее время растет прежде всего за счет роста слоя состоятельных людей, что в свою очередь приводит к росту спроса на фешенебельные квартиры.

Следует учесть ориентацию покупательной способности населения с высокими доходами на жилую недвижимость, вклады в которую рассматриваются как защита от инфляции.

Долговременному сохранению такой ориентации способствует также уже отмеченный крупный дефицит качественного жилья, которое, как показывает мировой опыт, в человеческих приоритетах стоит на первом месте.

Состояние дома и квартиры являются основой установления категории цен. Цены на престижные квартиры выше, чем на типовые, в среднем в 2-2,5 раза.

Положение на московском рынке жилья по соотношению спроса и предложения на фешенебельное жилье и обычные квартиры резко отличаются: по первым преобладает спрос, по вторым - предложение, что соответствует реальному состоянию жилищного фонда.

Состояние среды, окружающей жилой дом, дифференцирует цены в границах каждого района. Наибольшее влияние оказывает архитектурно-ландшафтный облик ("вид из окна"); экологическая чистота, уровень благоустройства территории, торгового и другого обслуживания.

Общими тенденциями динамики рынка фешенебельных квартир в Москве являются: увеличение спроса в результате роста числа лиц с высокими доходами, а также образования новых фирм и представительств; рост цен в результате увеличения строительных затрат и превышения спроса над предложением; сокращение предложения в результате уменьшения числа расселяемых коммунальных квартир при ограниченных объемах нового коммерческого строительства.

Тенденция роста цен на фешенебельное жилье до мирового уровня (с его возможным превышением) определяется также и появлением в России грантов, в рамках которых роль ценового фактора в жилищном секторе постепенно будет уменьшаться, а роль фактора качества и полноты представляемых удобств - возрастать. Систематизация результатов маркетинговых исследований жилищного рынка Москвы, проведенных различными фирмами - риэлторами и девелоперами, а также группами по недвижимости деловых газет ("Коммерсант", "Деловой мир", "Бизнес МН" и др.) выявляет следующую характеристику состояния и развития рыночной конъюнктуры: главными факторами роста цен на фешенебельные квартиры являются, следовательно, с одной стороны, дальнейшее повышение качества жилья до мирового уровня и, с другой, увеличение контингента населения, готового платить более высокую плату за такое жилье.

С точки зрения инвесторов, важно, что динамика роста цен на фешенебельные квартиры выше, чем темпы инфляции. Это гарантирует защиту инвестиционных вкладов от инфляции и высокие доходы инвесторов, т.е. фешенебельные квартиры в Москве могут рассматриваться как наиболее инфляционностойкий товар.

Проведенный маркетинговый анализ отчетливо выявил целесообразность ориентации на строительство высококачественных квартир и офисных помещений с обеспечением высокой рентабельности. Рентабельность вложений в жилищную и деловую недвижимость Москвы является стабильной и находится на среднем уровне 25-30%, достигая в сфере фешенебельных квартир 30-50%. Спрос на престижные квартиры и офисы создается в силу ежегодного возникновения в Москве 180-200 крупных совместных предприятий и представительств инофирм.

5.2. Экономический анализ и бизнес-план стартового объекта

Для расчета экономической эффективности всей программы детально проанализирован ее стартовый объект "Восьмая высотка Москвы", проект строительства которого разработан в 1995 году.

Проект предусматривает создание в Москве уникального высотного здания высокого стандарта, что определяет высокую стоимость строительства и одновременно высокую цену реализации. Гарантия качества и высокого уровня

жилых и офисных помещений здания определяется использованием современных технологий строительства, высококачественных отделочных материалов и специальной системой управления качеством строительства. Здание представляет собой 39-этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой.

Структура помещений имеет следующие характеристики:

Структура помещений	Общая площадь (кв.м)	Полезная площадь (кв.м)	Этажи
Жилые	57745,3	42350,5	4-36
Офисные	6215,2	5478,6	1-3
Торговые	597,59	597,59	1-2
Подземная автостоянка на 290 машино-мест	13049,2	10735,0	-1,-2
Спортивно-оздоровительный центр	1043,36	741,26	38-39
Ресторан	684,4	4890,42	
Вестибюль	211,05	-	
Технические	5072,8	-	
Итого:	84618,96	60383,37	

Типовые конструкции квартир позволят осуществлять их модификацию в процессе реализации проекта. Потенциальным заказчикам будут предлагаться на выбор различные варианты планировки квартир. При этом изменение планировочных решений не будет влиять на общие затраты по строительству.

Торговые площади и часть технических помещений будут использованы под магазины и другие пункты социального назначения исключительно для жильцов данного дома. Проектом также предусмотрено размещение в верхних этажах здания спортивно-оздоровительного комплекса с бассейном и ресторана с панорамным обзором, что может оказаться уникальным для жилого дома в Москве.

Оцениваемый период строительства жилого дома составляет 30-36 месяцев, который подразделяется на следующие этапы.

I этап (продолжительность 6 месяцев):

- разработка и оформление градостроительного здания;

- заключение договора на право пользования земельным участком;

- разработка, согласование и утверждение технико-экономического обоснования (ТЭО) проекта многоэтажного жилого дома;

- разработка и утверждение строительного генерального плана;

- подготовка территории застройки.

II этап (продолжительность 24-26 месяцев):

- выполнение полного объема проектных, строительно-монтажных, пусконаладочных и отделочных работ по объекту.

III этап (продолжительность 6 месяцев):

- завершение расчетов и урегулирование возможных претензий;

- сдача работ государственной комиссии;

- оформление прав собственности на объект;

- организация службы эксплуатации и служб сервиса.

Прямые материальные затраты по реализации проекта составляют:

	долларов США
Организация строительства	9120000
Строительство фундаментов и	
подземной автостоянки	7530000
Общестроительные работы	17169000
Два боковых блока	10589000
Средний блок	6571000
Отделочные работы	14932000
Два боковых блока	902000
Средний блок	5912000
Электроснабжение	12569000
Механические работы	18853000
Лифты	3951200
Благоустройство территории	425000
Итого:	84540200 долларов США

Цены сформированы по принципу "издержки + прибыль" с учетом НДС.

В состав общепроизводственных расходов включаются:

- организация управления проектом;

- получение проектно-разрешительной документации и разработка проекта;

- присоединение к инженерным коммуникациям и сетям;

- подготовка территории застройки;

- затраты на маркетинг и рекламу;

- представительские и непредвиденные расходы;

- затраты по управлению инвестиционным проектом;

- подготовка эксплуатационного персонала, первоначальные эксплуатационные расходы;

- юридические услуги.

В соответствии с расчетом общепроизводственные расходы за весь период строительства составляют 23,3 млн.долларов США. Таким образом, полные

текущие затраты по проекту в целом составят ориентировочно 108,0 млн.долларов США.

В качестве основного источника поступления денежных средств рассматриваются доходы от продажи квартир и нежилых помещений, при этом продажа квартир осуществляется начиная с III квартала периода строительства установленными траншами, а продажа нежилых помещений осуществляется единовременно после окончания строительства. При этом доход от реализации жилых и нежилых помещений стартового объекта Программы оценивается ориентировочно в 34,0 млн.долларов США.

6. Экономическая эффективность Программы

На основании анализа финансово-экономических показателей реализации проекта "Восьмой высотки Москвы" можно сделать следующие выводы по остальным объектам и Программе в целом:

1. Превышение доходов над расходами образуется с четвертого-пятого квартала периода строительства.

2. Объект начинает приносить чистую прибыль, превышающую величину накопленных убытков, начиная с восьмого-десятого квартала периода строительства, и к концу реализации чистая прибыль нарастающим итогом по каждому из объектов составит ориентировочно 17,0 млн.долларов США. Ожидаемая прибыль от строительства восьми первых объектов может составить более 130,0 млн.долларов США.

3. Рентабельность Программы составит около 18% при цене за 1 кв.м жилой площади в 2500 долларов США и сроков реализации квартир в каждом комплексе около 30 месяцев. Ожидаемое снижение цены на квартиры в пределах 7-10% не приведет к существенному ухудшению финансовой состоятельности Программы.

4. Расчетная себестоимость 1 кв.м общей площади здания составит 1275 долларов США, а себестоимость строительства 1000 долларов США. Применение современных материалов и технологий может привести к снижению стоимости строительства на 15-20%.

При разработке проектов следует учесть резервы по оптимизации проектных решений, которые заключаются в увеличении гаражно-парковочных мест и доли продаваемых площадей в здании за счет уменьшения площади технических помещений.

Реализация данных рекомендаций позволит уменьшить расчетную себестоимость продаваемого квадратного метра здания до 1000-1100 долларов США.

5. Учитывая уникальность высотных жилых комплексов, престижность места расположения объектов, предполагается высокая вероятность реализации более 20% площадей в строящихся зданиях за счет фьючерсных продаж в процессе строительства.

Это означает, что объем заемных средств до начала реализации площадей объекта должен составлять 30-35 млн.долларов США.

Таким образом, общий объем заемных средств по каждому объекту в отдельности составит 35-50 млн.долларов США. Или 35-40% от общих затратах на реализацию проекта. При одновременном начале строительства 8 объектов объем годовых кредитных ресурсов должен составить около 280-320 млн.долларов США. Эту цифру можно уменьшить до 70-120 млн.долларов США с учетом начала строительства не сразу восьми, а только двух-трех объектов в первый год. При этом доход составит за 3 года около 50 млн.долларов США, что позволяет с уверенностью оценить Программу как экономически эффективную.

Заключение

Основываясь на результатах маркетинговых исследований рынков жилых, торговых и офисных помещений, можно с достаточной уверенностью прогнозировать, что строительство в срединном и периферийном поясах города Москвы многофункциональных высотных комплексов, совмещающих в себе жилье и элементы общегородских центров, чрезвычайно актуально на сегодняшний день. Острый дефицит строительных площадок в пределах Садового кольца в самом недалеком будущем, уже завтра заставит обратить внимание строителей, инвесторов и коммерческих структур именно на эти районы города с их невысокой плотностью застройки и значительным потенциалом для дальнейшего развития.

Рентабельность строительства подобных комплексов подтверждается бизнес-планом строительства "Восьмой высотки Москвы" в районе Фили-Давыдково. При общих затратах в 100-107 млн. долларов США, где использование заемных средств составляет 30-35 млн.долларов США, прибыль, полученная в результате реализации проекта составит не менее 18 млн.долларов США. Такой показатель позволяет с уверенностью оценить и всю программу как высоко рентабельную.

Разработанная НИиПИ Генерального плана г. Москвы Концепция размещения высотных многофункциональных комплексов в срединном и периферийном поясе г. Москвы позволит эффективно совместить коммерческий проект с Генеральным планом развития города, вписать "новые высотки" в исторический контекст развития Москвы.

Можно с уверенностью сказать, что данная программа решает не только градостроительную и социальные задачи по реконструкции срединного пояса Москвы, но и является экономически целесообразной и поможет обеспечить финансирование реконструкции пятиэтажного жилищного фонда Москвы.

Приложение 2
к постановлению Правительства Москвы
от 2 февраля 1999 г. N 80

Список
объектов первой очереди программы "Новое кольцо Москвы", по которым необходимо разработать исходно-разрешительную документацию

N п/п	Адрес участка	Адм. округ	Район	Этажность	Общая площадь объекта	Территория
1.	Улица Давыдковская, влад.3	Западный	Фили-Давыдково	В соответствии с проектом		
2.	Проспект Маршала Жукова, влад.72-74	Северо-Западный	Хорошево-Мневники	- " -		
3.	Исключен					
4.	Дмитровское шоссе, влад.13-15	Северный	Тимирязевский	- " -		
5.	Площадь Крестьянской заставы, угол Крутицкого пер. и Дубровской ул.	Юго-Восточный	Южнопортовый	- " -		
6.	Ленинский проспект, влад.111/2	Юго-Западный	Обручевский	- " -		
7.	Улица Тарусская, зона общественного центра	Юго-Западный	Ясенево	- " -		
8.	Преображенская площадь, между улицами Суворовской и Преображенской	Восточный	Преображенское	- " -		