

«Глупо строить убогое»

01.02.2016 Миллиардер Александр Бойко — о том, где в Новосибирске откроется второй «Марриотт» и как он строит свою Рублёвку, где прислуга будет убирать и готовить

Бизнесмен Александр Бойко подписал соглашение с «Марриоттом» об открытии в Новосибирске еще одной гостиницы, апарт-отеля и конгресс-центра. Они появятся в новом многофункциональном жилом комплексе бизнес-класса «Жуковка», который строится рядом с Заельцовским бором и который уже успели прозвать новосибирской Рублевкой. Собственников квартир и арендаторов апартаментов здесь будут обслуживать как в 5-звездочном отеле. Им будут помогать воспитывать детей, убирать квартиры, стирать, гладить, готовить, мыть машины и даже выгуливать собак. Корреспондент НГС.НЕДВИЖИМОСТЬ поговорила с Александром Бойко о том, когда он достроит первые дома, чего он ждет в этом году от нефти и рубля, поможет ли отмена налога на имущество строить больше доходных домов и как продвигается проект благоустройства Заельцовского бора.

Александр Бойко: «Чем дешевле нефть, тем лучше для России в долгосрочной перспективе»

Справка: Бойко Александр Всеволодович — новосибирский бизнесмен, владелец холдинга *TS Group* (группа компаний «Трансервис», наиболее известная благодаря сети одноименных автозаправок, которые бизнесмен продал «Газпромнефти»). Под управлением холдинга находятся более 120 тыс. кв. м жилой и коммерческой недвижимости, среди них бизнес-центр класса А «Гринвич», бизнес-центры класса В «На Ленина» и MOST, апарт-отель Resident и отель Marriott. В структуре компании два строительных подразделения: дорожно-строительное с собственным производством асфальта и общестроительное, выполняющее функции генподрядчика и заказчика.

Как новое сокрушительное падение цены на нефть, а вслед за ним рубля скажется на рынке недвижимости? Чего вы ждете в 2016 году?

Этот год мы еще будем болтаться внизу — я допускаю, что нефть может упасть и до 20 долл. за баррель. При цене ниже этого уровня большинство производителей просто будут вынуждены останавливать добычу, а это уже потянет цены вверх. Думаю, средняя по году цена будет 33–37 долл. Для российских компаний эта цена

приемлема, а вот для бюджета страны уже нет.

Но чем дешевле нефть, тем лучше для России в долгосрочной перспективе. В краткосрочной перспективе — да, тяжело, но это нужно просто переболеть. Это как прививка против оспы.

У нас весь бизнес построен на торговле, а не на производстве. Конечно, нет ничего проще, чем перепродать западное. Но, слава богу, до нашего правительства дошло, что продовольственная безопасность превыше всего. И худо-бедно через 3 года мы уже реально будем полностью обеспечивать себя продовольствием сами. Надеюсь, что рано или поздно это же произойдет с производством средств производства (того же нефтедобывающего оборудования, например), чего в стране сейчас нет вообще. Чем дольше нас будут держать за горло санкциями, тем быстрее мы станем независимы от Запада.

Этот год будет тяжелее прошлого. На строительном рынке и рынке недвижимости останутся самые сильные. Государство все-таки повернется к строительному рынку, но не так быстро, как в 2009 году. Преподдержки уже не будет. Мы за последнее время понастроили столько, что дай бог в ближайшие 2–3 года распродать. Строители сегодня затоварены.

За последние 6–7 лет в городе были созданы мощные, современные строительные производства, и жаль, что сегодня большинство из них не востребованы, — некоторые заводы уже просто стоят.

Настанет ли в этом году момент, когда люди, которые выиграли на валютных скачках, понесут эти деньги в недвижимость?

В лучшем случае мы это увидим в конце года — в октябре-декабре. И то если рынок к этому времени стабилизируется, успокоится и начнет отыгрывать в обратную сторону. Люди, которые сидят в валюте по-крупному, — они на короткую не играют. То, что доллар будет еще расти, это факт. По моим оценкам, средний по году курс доллара будет в районе 90–93 руб. Я думаю, мы провалимся и до 100, и, может быть, даже до 120 руб., а потом начнем отыгрывать. И только когда отыграем 7–8 % и эта тенденция будет стабильной, появится шанс увидеть эти деньги в недвижимости.

Как чувствует себя ваш проект жилого комплекса «Жуковка»? Продаются ли квартиры и апартаменты бизнес-класса в этих экономических условиях?

Пока идем в графике. Первая очередь проекта, состоящая из 3 зданий, на 3/4 представлена коммерческой недвижимостью и была рассчитана на профильных инвесторов с объемом инвестиций от 200 млн руб. Но кризис внес серьезные поправки в планы наших партнеров, и сейчас мы вынуждены достраивать ее за свой счет, поскольку вся инфраструктура для первого пускового комплекса из 9 зданий — бассейн, спа, фитнес-клуб, магазин, ресторан, прачечная — расположены именно в первой очереди.

В марте мы получаем откорректированный проект жилой части комплекса на следующие 6 жилых зданий. С мая планируем старт активных продаж квартир.

В следующем квартале мы заканчиваем первый жилой дом из семи. Кроме него до конца года введем еще 2 апарт-отеля. В них сейчас монтируем кондиционеры, лифты, ведем отделку. В марте отливаем чашу бассейна.

В апреле начинаем закладку следующих 6 жилых домов первой очереди (блок А). До конца года поднимем каркасы всех 6 зданий. Их сдача намечена на 2017 год.

Кроме 199 квартир и 255 апартаментов в состав многофункционального комплекса войдут медицинский центр, 2 апарт-отеля 4 и 5 звезд, гостиница 4 звезды, конгресс-центр с концертным залом на 1600 гостей, торговая галерея, спорткомплекс с многофункциональной аквазоной, велнес-центром и термальным блоком, детский развлекательный центр, а также подземный паркинг на 1245 парковочных мест.

У нас постоянно идут переговоры с профильными арендаторами и инвесторами. Мы не нацеливаемся только на частного инвестора, приобретающего квартиру для себя, мы рассчитываем, что к нам зайдут 3-4 крупные компании на условиях партнерства. Правда, сейчас у нас оптимизм в этом поубавился — люди надеются, что наступит момент, и они купят что-то дешевле себестоимости.

И они правы — сейчас будут появляться такие объекты, которые можно будет купить и на 30 %, и на 40 % дешевле себестоимости. Спекулянты, которые сидят в валюте, они как раз этого и ждут, ну что ж — это их хлеб.

Да, такие сделки будут, но их будет немного, потому что в прошлый раз многие обожглись. Некоторые по 3–5 лет сидели с этими активами, а многие до сих пор не знают, что с ними делать. Пока никто из них нас лесом не посылает, но и деньги пока никто из них отдавать не спешит — предлагают подождать.

Когда мы заходим в проект, у нас как минимум три варианта выхода из него, и вариант, что мы начнем продавать жилье в розницу, у нас также был и остается. К сожалению, это не наш конек, ну что ж — будем учиться.



В этом году в «Жуковке» сдают первый жилой дом и два апарта-отеля

Вы по-прежнему не отказались от идеи сделать для жителей «Жуковки» такие сервисы, как уборка в квартире, выгул собак, мойка машин, услуги горничной, повара, нянечки?

Конечно, нет. Кстати, список возможных сервисов гораздо шире. Мы на этом рынке с 2003 года, и нам не составит особого труда к стандартной услуге, которую оказывает сегодня любая управляющая компания города, добавить некоего эксклюзива. Мы сегодня это уже делаем на наших объектах и видим, что это не так дорого для клиента. Притом что это все на усмотрение заказчика: если он в этом не нуждается, никто навязывать не будет.

Гаражи, которые стоят вдоль дороги к «Жуковке», так и продолжат создавать фон для жилого комплекса бизнес-класса?

Конечно, нет. В этом створе городом запроектирована скоростная магистраль — подход к 5-му мосту. 30 % гаражей, которые попадают в этот створ, уже снесены за период с лета 2015 года. Сейчас зима и скорость несколько упала, но тем не менее даже сегодня это 4-5 гаражей в день. На следующий год останется снести не более 700 штук, которые находятся на противоположном берегу из более чем 2500 штук еще год назад. В этом году мы планируем приступить к устройству земельного полотна и частично расширить существующую дорогу и демонтировать полностью все гаражи в ее створе.

А электроподстанция у вас под боком останется?

Если вас смущает электромагнитное излучение, то это первое, что мы замерили, прежде чем покупать этот участок. Оно оказалось меньше ПДК в 103 раза. Сегодня

эти 4,5 га, которые занимает подстанция, мы рассматриваем как перспективу для дальнейшего развития «Жуковки». Правда, для этого придется построить энергетикам взамен другую, более современную. Принципиальное согласие от них получено. Что касается ЛЭП, то проектом планировки предусмотрен ее снос от зоопарка и до ул. Жуковского. Первые 500 метров мы планируем вынести уже в этом году.

Действительно ли в «Жуковке» откроется второй «Марриотт»?

Да, у нас уже подписано соглашение на этот предмет.

Это будут три объекта общей площадью около 50 тыс. кв. м — Marriott Executive Apartments на 100–110 номеров (апартаменты уровня «5+»), Courtyard By Marriott на 120 номеров и конгресс-центр на 1650 человек с возможностью проведения любых концертных либо корпоративных мероприятий.

Сам конгресс-зал более 1000 кв. м с 9-метровыми потолками, без единой колонны, с возможностью трансформации на 6 залов. Это то, чего сегодня за Уралом пока нет. Сейчас идет предпроектная проработка. Полтора года мы отвели на проектирование, начнем строить в конце 2017 года и, думаю, к концу 2020 года объект будет готов и передан в управление «Марриотт». У них прекрасная команда и прекрасно поставленный бизнес. За 6 месяцев наш новосибирский «Марриотт» вышел на первое место в Европе, а по результатам 1,5 лет работы — на второе место в мире в сети.

По выручке?

Нет, этот показатель вторичен. Опережающий показатель — уровень удовлетворенности клиентов. Если клиент доволен, он с тобой не торгуется. Это позволяет нам держать самую высокую загрузку и самую высокую цену в Новосибирске.

Правительство Новосибирской области освободило владельцев доходных домов от налога на имущество. Поможет ли это развитию рынка арендного жилья?

Только этот закон — не поможет. Это первый шаг. Единственное, что он сделает, — приведет в равные стартовые условия черный и белый рынок. Потому что сейчас физическое лицо — собственник квартиры — налог на имущество фактически не платит, а юридическое лицо ранее должно было его платить. Помимо закона об

отмене налога на имущество нужны дополнительные меры, обеспечивающие этот бизнес длинными деньгами.

Но в любом случае уже сейчас это будет интересно застройщикам, которые останутся с огромным пулом нераспроданной недвижимости, — на время они смогут сдавать квартиры в аренду и не платить налог на имущество.

Аренда в доходных домах будет доступной?

Да. Но не для всех. Ожидать, что в новом доме аренда будет дешевле, чем в хрущевке, — глупо. Этого никогда не будет. Сегодня наш доходный дом на Крылова — это верхний ценовой сегмент на рынке. Но его появление заставило снизить цены в хрущевках. За 4 года цены на аренду не только не выросли, но и снизились по старому жилому фонду. Глупо строить убогое, потому что оно умрет не родившись и останется таким на последующие лет 100. Это же абсурд. Нужно строить хорошо, а лучше — прекрасно и уходить в высший ценовой сегмент. Мы задаем правила игры и верхнюю планку. Остальные вынуждены либо равняться на нас, либо опускаться вниз.

Работаете ли вы над какими-то новыми проектами? Что вам сейчас интересно?

Да, у нас есть еще две идеи. Мы хотим построить 4-звездочный апарт-отель на 150 номеров в центре — у нас есть пяточок рядом с «Марриоттом». И есть еще один проект — у него рабочее название «Детская ферма», но эта детская ферма уже вылезла под 700 млн руб. (Смеется.) Ее мы хотим построить рядом с «Жуковкой», буквально в 300 м. Очень мало городских детей представляют, откуда берутся яйца, молоко, сыр, как доили корову 100 лет назад и как доят сегодня, тем более как ее будут доить завтра. Поэтому возникла идея сделать контактную ферму, где ребенок бы все это увидел и потрогал. Постепенно эта идея переросла в детский познавательный центр площадью более 6 тыс. кв. м.

Кроме того, в этом году в наших планах закончить реконструкцию «БЦ на Ленина» и приступить к реконструкции «Гринвича». Она коснется первых трех этажей. Мы оптимизируем блок общепита, переведя его полностью на первый этаж, и откроем на город. Это будет новый ресторан около 730 кв. м. На втором и третьем этажах сделаем уникальные офисные помещения площадью до 2000 кв. м в одном уровне с витражным остеклением.



В «Жуковке» построят Marriott Executive Apartments, Courtyard By Marriott и конгресс-центр

Как продвигается ваш проект по благоустройству Заельцовского бора?

Наконец-то мэр Новосибирска Анатолий Локоть издал распоряжение о создании рабочей группы, определил ее состав. Мы зарегистрировали общественный фонд развития лесных и парковых территорий города Новосибирска «Заповедный лес» и составили план работ на ближайшие 5 лет. Пока мы работаем над чисто организационными вещами: сейчас самое главное — создать механизм согласования и реализации проекта. Потом будет наиболее сложный этап — разработка рабочего проекта и его согласование с общественностью, чтобы общество его приняло и поддержало.

Только после того, как горожане поддержат этот проект, будут дальнейшие реальные действия. Я считаю, что такие вещи должны делаться исключительно с общего согласия и при всеобщей поддержке, поскольку Заельцовский бор — это наше общее достояние, которое мы должны оставить нашим детям и внукам.

Пока же в наших планах на этот год — рекультивировать территорию по обоим берегам Ельцовки от ул. Жуковского до Заячьего лога, это около 1,5 км. Закончить вынос металлических гаражей, закончить работы по расчистке от мусора береговой линии и русла реки, которые мы начали в прошлом году, построить очистные сооружения, которые замаскируем под озеро, и если успеем — построим пруд для спортивной рыбалки. Всего в этом году предстоит рекультивировать и превратить в парк около 15 га земли.

Елена Гурьянова

Фото Анны Золотовой (1), предоставлены Александром Бойко (2–4)