

→ мов в преддверии состояния», — объясняет руководитель аналитического центра «Индикаторы нижегородской недвижимости» Алексей Чемоданов. Кроме того, ряд объектов был заморожен из-за кризиса и сроки сдачи были отложены, а в 2012 году в связи с экономическим оживлением и окончанием кризиса в отрасли жилищного строительства эти дома наконец сданы. В 2013 году, наоборот, многие объекты только начали строиться. По словам господина Чемоданова, речь идет прежде всего о таких крупных проектах, как вторая очередь жилого комплекса «Седьмое небо», микрорайонах «Юг» и Бурнаковский, а также о ж/к «Цветы» и ж/к «Гагаринский» в Приокском районе. «Таким образом, если первое полугодие по сдаче и оказалось относительно низким, то вторая половина года добавит интриги, поскольку ожидается довольно большой объем. Тем более что изначально городская администрация называла план в 626 тыс. кв. м на 2013 год, но затем областной министр строительства Владимир Челомин объявил о цифре 950 тыс. кв. м только по Нижнему Новгороду и уверяет, что этот показатель вполне достижим», — напоминает эксперт.

Между тем в реальности планы правительства аналитики сомневаются. «Эта цифра будет реальна, только если в ближайшие два-три года наши застройщики сохраняют те темпы строительства, которые набирают сейчас. Конечно, программа ликвидации ветхого фонда — это большое подспорье для развития строительства, но все равно эти объемы невозможно выполнить только за счет реализации программы: надо это жилье еще и продавать», — напоминает господин Чемоданов.

МАЛ КОТТЕДЖ, ДА ДОРОГ Наибольшие надежды на реализацию поставленных в 2013 году планов руководство области возлагает на малоэтажное строительство. Предполагается, что из 1,5 млн кв. м жилья, которое будет введено в целом по области в 2013 году, 60% придется именно на индивидуальное жилье. Среди проектов комплексного освоения земельных участков под малоэтажное строительство региональный министр называет жилой комплекс «Окский берег» у поселка Новинки Богородского района (застройщик ООО «Эко-Град»), коттеджный поселок «Усадьба Каменки» в Богородском районе (застройщик ООО «Волжская усадьба»), а также планы по застройке микрорайона Боталово-4 городского округа Бор, проект «Яблонево-сад» в Сарове и малоэтажную застройку в микрорайоне Галанино в Городце. Еще ряд проектов реализуется в Богородском, Кстовском, Дальнеконстантиновском районах и на Бору.

Но к этим цифрам и проектам аналитики также относятся настороженно. «Думаю, по малоэтажному строительству прогнозы сильно завышены, на 30% за год они не вырастут. Тем более что спрос на малоэтажное жилье у нас не так велик, это не массовое явление, а его целевая группа размыта. В Нижнем Новгороде и его окрестностях спрос на индивидуальное жилье не очевиден: как правило, такая недвижимость покупается либо на уровне экономкласса в качестве летнего дома, либо приобретается состоятельными нижегородцами», — рассказывает директор Нижегородского центра научной экспертизы Татьяна Романчева. Правда, в том, что это жилье в регионе действительно активно строится, эксперты сомневаются. Цифры по вводу малоэтажного жилья аналитики объясняют прежде всего активизацией городской администрации по постановке на учет уже существующих и заселенных частных домов. «Сейчас многие частные дома в городе официально не зарегистрированы, так как это позволяет собственникам избежать бремени налогообложения. В 2011–2012 годах индивидуальных застройщиков просто понуждали к регистрации домовладений:



НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ ПО-ПРЕЖНЕМУ ЛИДИРУЕТ СРЕДИ РЕГИОНОВ ПФО ПО СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА

сотрудники райадминистраций обходили малоэтажные жилые массивы и уговаривали жильцов оформить недвижимость. Теперь кроме административного ресурса включен ресурс бюджетный, и гражданам обещана «морковка» в виде бесплатной техинвентаризации. Это может дать какой-то эффект по объемам ввода жилья, но это в большой степени лукавство и отражает не успехи малоэтажного строительства, а успехи администрации к понуждению частных застройщиков зарегистрировать свои домовладения», — рассуждает Алексей Чемоданов.

МЕТР С НАЦЕНКОЙ По данным Нижегородстата, Нижегородская область по итогам первого полугодия по-прежнему лидирует среди регионов ПФО по стоимости квадратного метра как на вторичном, так и на первичном рынках жилья. На конец 2012 года средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке жилья в регионе составляла 50,5 тыс. руб. и превышала среднюю цену квадратного метра по ПФО на 22,5%. Согласно статистике, по итогам первых двух кварталов средняя стоимость 1 кв. м жилья на вторичном рынке в Нижегородской области составила 58,6 тыс. руб., то есть за год выросла на 15,6%. На первичном рынке жилья стоимость 1 кв. м достигла 53,2 тыс. руб., что на 11,9% больше, чем в первом полугодии 2012 года. Что касается непосредственно первых шести месяцев этого года, то аналитики дают гораздо более скромные оценки по росту цен. «За первое полугодие прирост составил порядка 3% на рынке готового жилья и 5% — на рынке строящегося жилья. Масштаб цен такой: на вторичном рынке жилья — 63 тыс. руб. за кв. м, а на рынке новостроек — 67 тыс. за кв. м», — отмечает Алексей Чемоданов. При этом некоторые строительные компании старались пока вообще не поднимать цены, а в других цены на жилье поднялись за полгода на 10%. «У нас цена квадратного метра и в прошлом году, и в этом одна и та же. Пока не произошло ничего, чтобы мы их изменили. Так как у нас есть собственная производственная база, мы можем сохранять на существующем уровне себестоимость строительства», — отмечает генеральный директор ООО «Жилстрой-НН» Евгений Березин. Один из крупнейших застройщиков Нижнего — московская «СУ-155» — за год повысила цены на строящееся

жилье на 7,5–9%. «В первом полугодии 2013 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года стоимость квадратного метра в однокомнатных квартирах увеличилась в среднем на 7,5% и составляет от 39–46,5 тыс. рублей. Средняя стоимость квадратного метра в «двушках» увеличилась на 9%: с 33,4 тыс. рублей до 41,5 тыс. рублей», — рассказывает заместитель генерального директора ЗАО ДСК-НН (входит в группу «СУ-155») Андрей Ермолаев. Рост цен в компании объясняют инфляцией и ростом тарифов на жилищно-коммунальные услуги, хотя компания пытается сохранять цены на квартиры экономкласса за счет использования в процессе возведения домов строительных материалов собственного производства (в ЗАО ДСК-НН входит завод крупнопанельного домостроения в Кстово), а также экономии на логистических затратах. Подобных темпов роста цен придерживаются и другие застройщики. К примеру, группа «Кварц» за первое полугодие увеличила цены на квартиры в новостройках на 5–10%. «Эти цены отражают реальную ситуацию на рынке и связаны с удорожанием материалов. Сегодня жилищное строительство в Нижнем Новгороде живет по рыночным законам, и цена квартир растет не только из-за роста себестоимости, но и от отсутствия достаточного предложения на рынке», — рассуждает Дмитрий Кузин.

Впрочем, до конца года серьезного скачка цен эксперты не прогнозируют. «Думаю, цены на жилье будут увеличиваться не более чем на 3–4% в квартал, и по итогам года стоимость квадратного метра вырастет не более чем на 15%. Сейчас рынок идет к стабилизации цен, и если не произойдет снижения объемов строительства или серьезных экономических потрясений, то значительного роста цен не будет», — полагает Татьяна Романчева. На стоимость квартир в новостройках повлияет также рынок вторичного жилья, считает господин Чемоданов. «На вторичном рынке сейчас наблюдается некая стагнация, объем предложения большой, поэтому динамика роста цен невелика. И пока нет экономических факторов, чтобы ситуация резко изменилась. А рынок строящегося жилья не может по ценам далеко уйти от вторичного рынка, иначе покупатель уйдет в готовые дома, тем более что сейчас на вторичном рынке много предложений современного комфортного жилья», — напоминает эксперт.

Региональное правительство от самых высоких в округе цен на жилье дистанцируется, ссылаясь на отсутствие госрегулирования стоимости квадратного метра и рыночную основу строительной отрасли. Чтобы повысить доступность жилья для населения, областные власти пытаются увеличить объем предложения на рынке. «На сегодняшний день перед правительством Нижегородской области стоит задача повысить доступность жилья для населения. Выполнять ее мы планируем за счет увеличения объемов жилья экономкласса. Мы хотим бесплатно предоставлять участки для строительства, но при этом влиять на цены, чтобы они были снижены для конечного потребителя», — отмечают в региональном минстрое.

ЗЕМЛЯ И ДОЛЯ По мнению экспертов, одной из главных проблем, которая тормозит развитие строительной отрасли региона, является инфраструктурная необеспеченность участков. «Земля, качественно подготовленная под строительство, в Нижнем Новгороде практически отсутствует, потому что власти всех уровней недостаточно хорошо этим занимаются. Если бы подготовленные земли были в достаточном количестве, то увеличивались бы и показатели по вводу жилья. Если нам нужно строить почти 1,6 млн кв. м в год, то количества подготовленных земель с учетом сто процентного освоения должно хватать именно на этот объем», — считает Дмитрий Кузин.

Также эксперты отмечают все более четкую тенденцию к монополизации рынка строящегося жилья. По данным Алексея Чемоданова, в регионе ежегодно растет доля застройщиков из «первой тройки»: «Жилстрой-НН», «Старт-строй» и московского застройщика «СУ-155». «Сегодня эти три застройщика формируют больше трети объемов строящегося жилья. А их серьезные планы и крупные площадки вселяют уверенность в то, что тенденция к монополизации будет и дальше продолжаться. Поэтому не исключено, что через два года 50% объема вводимого жилья придется именно на эти три компании», — рассуждает эксперт. Эта тенденция не позволяет снизить в регионе цены на строящееся жилье, хотя областные власти рассчитывают, что комплексное освоение участков сделает жилье более дешевым и доступным для граждан, добавляет господин Чемоданов. Сами же застройщики монополизацию не критикуют: «Любая экономика и любой производственный процесс стремятся к монополии, но в данном случае это просто возможность для крупных компаний строить много. Другое дело, что земельные участки должно хватать не только им», — добавляет Дмитрий Кузин.

Однако, по словам Алексея Чемоданова, пока эта проблема в городе стоит остро. «Как правило, сейчас место под комплексную застройку дается в одни руки, и уже застройщик начинает решать, как им распорядиться. Остальные участники рынка вынуждены довольствоваться точечной застройкой и решать конфликты с населением, пока крупные застройщики строят в чистых полях с коммуникациями, подведенными за бюджетный счет», — отмечает эксперт. Выходом из сложившейся ситуации, по его мнению, могло бы стать создание муниципальной или областной структуры, которая бы выступила заказчиком на комплексное развитие территории и за бюджетный счет проводила разработку проектов планировки крупных территорий, и уже затем в соответствии с разработанным планом на аукцион выставлялись мелкие участки под конкретную застройку. «Нижегородские застройщики ждут от правительства и городской администрации прежде всего честной игры, а не монополизации рынка», — заключает господин Чемоданов. ■