



10 Кто инвестирует в развитие стройиндустрии в Сибири

11 Смогут ли таунхаусы конкурировать с квартирами в городских многоэтажках

12 Чего не хватает загородным коттеджным поселкам для соответствия статусу премиум

Мэрия Новосибирска постепенно меняет правила продажи участков с ветхим и аварийным жильем. Вариант, который чиновники считают наиболее эффективным сегодня, предоставляет застройщику возможность поэтапного освоения большой территории. 2014 год должен показать, насколько оправдаются их ожидания. Строители к новациям относятся по-разному. Одни принимают правила сотрудничества с муниципалитетом на ура; другие, особенно имеющие непростую историю взаимодействия с новосибирскими чиновниками, — с осторожностью.

Не на пустом месте

— административный ресурс —

Снос физически и морально устаревших домов и строительство на их месте новых — эта идея нравится как городским властям, так и новосибирским застройщикам. Первые таким способом намереваются ускорить ликвидацию ветхого жилого фонда, ставшего одной из самых серьезных социальных проблем мегаполиса, и увеличить объемы строительства; вторые — получить землю в уже давно развитых частях Новосибирска, а не на его окраине (тем более что сами свободные участки закончатся уже во вполне обозримом будущем). Сотрудничество сторон предполагает, что муниципалитет и застройщик, приобретающий участок, совместно вкладываются в инфраструктуру и расселение находящихся на нем домов. «Данная практика выгодна как городским властям, так и девелоперам, позволяя им реализовывать проекты на перспективных площадках. Кроме того, застройщикам удается избежать объективных трудностей, которые зачастую возникают при реализации проектов комплексного освоения свободных территорий. Речь идет о прокладке коммуникаций и инженерных сетей», — считает директор по маркетингу и продажам СП ООО «Сибкакадемстрой» Динар Зарипов. По мнению заместителя гендиректора по продажам ЗАО «Строитель» Эдуарда Ляхова, «для застройщиков идеально зайти на пустое место и застраивать его, но только таких вари-



Ликвидация ветхого и аварийного жилья в рамках проекта развития застроенных территорий станет одним из приоритетов для городских властей в 2014 году

антов уже не осталось, так что придется переходить к вышеуказанным методам».

Формирование политики городской администрации в отношении

развития застроенных территорий происходило постепенно. За последние несколько лет этот процесс миновал несколько этапов. Первоначально мэрия предлагала относи-

тельно небольшие участки для сноса находящихся на них ветхих домов и строительства жилья на освободившейся площадке. Однако большого энтузиазма у новосибирских за-

стройщиков этот вариант не вызвал. Необходимость вкладывать средства в расселение и невозможность масштабного строительства на выделенных «пятачках» приводили к тому, что рентабельность подобных проектов оказывалась невысокой. А руководители многих строительных компаний привыкли к рентабельности в 100% или даже 300%, если речь шла о возведении домов в центральной части Новосибирска. Практику продажи застроенных участков на торгах мэрия ввела в 2012 году, но в феврале 2013-го тогдашний градоначальник Владимир Городецкий признал, что большого успеха она не принесла: из 45 площадок было продано только восемь. По мнению мэра, виной тому стало «недостаточно четкое» разграничение обязательств администрации и инвесторов. В результате было решено прописывать такие вещи детально в условиях аукционов. Кроме того, стало понятно, что застройщиков привлекают более крупные участки, и такая корректировка тоже была сделана.

Общий объем участков (как пустующих, так и под реконструкцию), проданных мэрией в 2012 году, резко вырос. Если в 2008–2011 годах в общей сложности было реализовано 200 участков под жилищное строительство, то только в 2012 году — 112. В прошлом году этот показатель несколько сократился (до 101), но все равно остался высоким.

Итоги 2013 года участники процесса оценивают по-разному. Так, и. о. мэра Владимир Знатков заявил,

что состоявшиеся аукционы показали правильность политики городских властей и эта практика будет продолжена и расширена. Действительно, некоторые торги прошли с большим ажиотажем и порадовали муниципальный бюджет. Например, в июле «Краснообск.Монтажспецстрой» и «Технопарк» сделали в общей сложности 35 шагов, оспаривая участок в 5,2 тыс. кв. м в границах ул. Гоголя и Карамзина. В результате цена выросла с 15,04 млн до 40,54 млн руб. Компания СП ООО «Сибкакадемстрой» выигрывала такие аукционы дважды. В феврале она получила право на развитие застроенной территории в границах ул. Якушева, Маковского, Декабристов, Сакко и Ванцетти, а в декабре выиграла аукцион по продаже соседнего участка. Таким образом, рядом с уже построенным компанией домом продолжится строительство еще двух домов квартала «На Декабристов». Условия мэрии понравились и одному из российских строительных гигантов — московской группе СУ-155. Она из ее «дочек» в ноябре приобрела почти за 50 млн руб. 7,3 га в Октябрьском районе. По словам заместителя гендиректора СУ-155 Ильи Михальчука, у компании есть проекты и в других сибирских городах-миллионниках — Омске и Красноярске, но за развитие застроенной территории СУ-155 взялась именно в Новосибирске, где обнаружила «самую благоприятную ситуацию» в сфере взаимоотношений мэрии и застройщиков.

c12

Первый в Сибирском федеральном округе отель международной сети Park Inn by Radisson откроется в Новокузнецке в 2015 году. Его строительство ведет турецкая фирма ООО «Атек-Центр» по заказу ООО «Отель-Н-Капитал».

По словам генерального директора ООО «Отель-Н-Капитал» Романа Говора, инвестиции в проект составят 2 миллиарда рублей.

Гостиничный комплекс общей площадью 15 тысяч квадратных метров расположится в деловом центре города, на проспекте Ермакова. Помимо отеля на 167 номеров в его состав войдут конференц-зал, фитнес-центр и ресторан Paulaner.

Международная гостиничная сеть Park Inn by Radisson включает в себя более 300 отелей по всему миру. Новокузнецкий отель получит название Park Inn Novokuznetsk. Управлять комплексом будет крупнейший мировой гостиничный оператор — компания Rezidor.

Проект интересен и своей социальной направленностью. В качестве подарка городу инвестор и застройщик ООО «Отель-Н-Капитал» в дополнение к современному гостиничному комплексу построит в центре Новокузнецка Дворец бракосочетаний и светомузыкальный танцующий фонтан.



реклама