

строительство

Точечной застройке не найдут место

В Новосибирске не утихают споры вокруг точечной застройки. В мэрии, например, до последнего времени считали, что это «нормальный, узаконенный элемент градостроительной политики». Областные власти, напротив, решительно настроены запретить уплотнительное строительство. В регионе разрабатываются новые нормативы градостроительного проектирования, в которые точечная застройка не вписывается. Пока муниципальные и региональные власти спорят, участники рынка подсчитывают, во что им обойдутся новые правила игры. Застройщики уверены, что новые нормативы неизбежно приведут к удорожанию жилья на 30-40%. По их мнению, для борьбы с «уплотнением» достаточно установить четкий контроль за выполнением действующих градостроительных норм.

— правила игры —

Полемика вокруг точечной застройки в Новосибирске особенно остро разгорелась в 2011 году. Общественность и жители различных районов города выступили против возведения высоток в уже обжитых микрорайонах. Так, в Академгородке (Советский район) прокатилась волна возмущений массовой вырубкой деревьев в исторической части научного центра Сибирского отделения РАН ради строительства жилья; жильцы дома по Красному проспекту, 171/1 (Центральный район) выступили против строительства многоэтажки на месте детской площадки; жители домов № 3 и 5 по ул. Широкая (Ленинский район), недовольные возведением в их дворе бизнес-центра, даже вывесили из окон красные флаги. К началу 2012 года таких скандальных строек насчитывалось около 20.

Против уплотнительной застройки резко высказался губернатор Новосибирской области Василий Юрченко. «Город в предыдущие годы серьезно испохабил точечной застройкой, и дальше так продолжаться не может. Я категорически против точечной застройки, новые дома не должны приводить к безумному уплотнению жилого пространства, к усилению прав и комфортаности проживания жителей микрорайонов. Мы должны не допускать больше реализации таких проектов, которые выгодны только застройщикам. Получить место, получить очень высокую продажную цену, а дальше трава не расти. Нужно строить и на других площадках, которые подготовлены и не мешают жителям уже построенных домов», — заявил глава региона. Он потребовал от мэрии пересмотреть планы по точечному строительству и пообещал, что в ближайшее время власти примут правила, которые должны ограничить такую застройку.

В середине 2012 года власти Новосибирска действительно приняли решение о частичном запрете уплотнительной застройки. Департаментом архитектуры и строительства были внесены некоторые корректировки в градостроительную политику, в частности прекращена практика уплотнения жилой застройки на основании заявлений от физических и юридических лиц, а приоритет был отдан комплексному освоению территорий. Тем не менее тогдашний мэр Владимир Городецкий подчеркивал, что и точечная застройка — это «нормальный, узаконенный элемент градостроительной политики».

По словам заместителя мэра, начальника департамента строительства и архитектуры мэрии Сергея Боярского, возможность уплотнения застройки допускается «только» для размещения социальных объектов — детсадов, школ, объектов спорта или культуры, а также в случае развития застроенных территорий.

В сентябре того же года областное правительство заказало победителю тендера — Владимирскому областному проектно-изыскательскому архитектурно-планировочному бюро (ОПИАПБ) за 0,9 млн руб. разработку проекта новых региональных нормативов градостроительного проектирования. В министерстве строительства и ЖКХ Новосибирской области отметили в этой связи, что новые нормативы позволят «определить минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, в том числе объектами социального и коммунального бытового назначения, инженерной, транспортной инфраструктур, благоустройства территории для обеспечения устойчивого развития территории области».

Согласно проекту, представленному ОПИАПБ в начале 2013 года, градостроительные нормы должны раз-



Борьба с уплотнением жилой застройки, по оценкам участников рынка, приведет к росту стоимости квадратного метра

личаться: одни — для Новосибирска, Бердска, Кольцово, другие — для районных центров, третьи — для села. При этом в областном центре уже в 2016 году предлагается ограничить плотность застройки нормативом в 355 человек на 1 га, а в будущем (к 2026 году) снизить до 250. Сегодня в Новосибирске действует норма 420 человек на 1 га, для развития застроенных территорий — 460. Кроме того, авторы проекта предложили повысить к 2026 году обеспеченность жильем в области до 35,3 кв. м на 1 человека (в новосибирских нормативах показателя в 30 кв. м на 1 человека предполагается достичь к 2030 году), местами в детских садах — до 68 на 1 тыс. жителей (в областном центре — 30 мест), количество машиномест довести до 1,5 на одну квартиру (в Новосибирске — менее одного машино-места). Наконец, озеленение должно занимать на территории населенного пункта не менее 25% (по генплану Новосибирска — 18-20%). Как заметила директор ОПИАПБ Наталья Мигаль, в частности, снижение расчетной плотности для строительства новых жилых районов и микро-

районов на среднесрочную перспективу «соответствует общей тенденции развития городов».

Новые градостроительные нормативы получили неоднозначную оценку проектировщиков, строителей и представителей мэрии Новосибирска. «Расхождения между проектными нормативами и существующими в Новосибирске весьма критичны», — считает Сергей Боярский. По его словам, если следовать новым нормативам, придется, в частности, на 40% снизить нагрузку на 1 га земли, значительно увеличить минимальные площади проектируемых квартир и резервировать большие территории под детские сады. «То есть масштабы города вырастут значительно», — подчеркнул он.

Однако профессор Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета Евгений Загороднов считает территорию Новосибирска «неплотной заселенной, на которой можно посадить еще три таких же города-миллионника». «Для цивилизованных и комфортабельных европейских городов плотность застройки 600-800 и более человек на 1 га — норма. В Новосибирске и сейчас есть хорошая нормативная градостроительная база, созданная еще в 2003 году, только вот соблюдается она из рук вон пло-

хо, отсюда многочисленные нарушения со стороны застройщиков и конфликты с горожанами», — пояснил архитектор.

Примеры таких нарушений приводит глава группы компаний «Сюз-10» Александр Михайлов. «В соответствии с постановлением мэрии Новосибирска, плотность населения в жилом микрорайоне не должна превышать 420 человек на 1 га при обеспеченности 18-24 кв. м на 1 человека. К этим нормативам сведена социальная инфраструктура — количество детсадов, школ, больниц и т. п. Однако в городе такой показатель нарушен в два-три раза. С 2009 года мэрия дает согласие на застройку с плотностью от 900 до 1,6 тыс. человек на 1 гектар», — привел пример господин Михайлов, ссылаясь на собственные аналитические данные. По мнению Евгения Загороднова, в области «именно на региональном уровне» практически не работает государственный строительный надзор. «Возможно, стоило бы подумать о создании чего-то вроде строительной полиции, наделив ее соответствующими полномочиями, в частности оперативного реагирования на сигналы жильцов и общественности», — считает собеседник. «Мотивы областного правительства в целом правильные, но до-

биться поставленным целям можно не ужесточением нормативов, а четким контролем за соблюдением уже принятых», — соглашается с господином Загородновым заместитель генерального директора «Сибирской инвестиционной архитектурно-строительной компании» Михаил Ельский.

Некоторые участники рынка считают, что принятие предложенных ОПИАПБ нормативов приведет к удорожанию объектов строительства. По мнению начальника главного управления архитектуры и градостроительства мэрии Игоря Лукьяненко, «рост цен на жилье будет существенным». Глава ЗАО «Первый строительный фонд» Майис Мамедов оценивает этот рост в 30-40%, что согласуется с выводами комиссии по вопросам местного самоуправления, ЖКХ и градостроительства областной общественной палаты. «Введение нормативов, снижающих объемы сдаваемого жилой площади многоквартирных домов при существующей типовой структуре затрат, приводит к увеличению себестоимости 1 кв. м сдаваемого жилья в 1,33 раза», — сообщили в комиссии.

Впрочем, генеральный директор ООО «Региональная строительная компания» Владимир Литвин не видит в росте стоимости жилья серьезной проблемы. «Это неизбежный процесс. С другой стороны, вероятно, следует ожидать и повышения покупательской способности граждан, они будут стремиться к большому комфорту, смотреть в перспективу, чтобы дом становился не просто местом, где проживают, а родовым гнездом. Добиваться этого люди могут, в частности, с помощью ипотеки, которая постепенно становится все доступнее, ведь и в нынешних непростых экономических условиях банки находят возможности для снижения ставок», — подчеркнул господин Литвинов. Он добавил, что по его данным, строительный сектор контролирует 54 млрд руб. частных инвесторов в год, банковский сектор — 52 млрд руб. депозитных вкладов населения, в Новосибирске с населением 1,6 млн человек на 1 февраля зарегистрировано 600 тыс. автомобилей.

В областном министре говорят, что проект региональных нормативов еще претерпит существенные изменения. «Окончательную редакцию документа готовит специальная рабочая группа из 19 человек. В ее состав вошли представители министерства, мэрии Новосибирска, профессиональной общественности проектировщиков и строителей — профессионалы с многолетним опытом градостроительного проектирования и нормирования. В проекте будут отражены показатели, утвержденные рабочей группой, учтены особенности городских округов, городских и сельских поселений, а также поступившие замечания и предложения», — пообещал глава министерства Денис Вершинин.

Юрий Белов

По кирпичику в рост

— инвестиции —

Увеличение объемов строительства повлекло за собой оживление на рынке производства строительных материалов. По оценкам аналитиков, растущий спрос привлек к отрасли внимание инвесторов. В регионе за прошедший год модернизировались старые и открывались новые заводы. Тем не менее участники рынка рассчитывают на бюджетную поддержку. По их мнению, без целевых госпрограмм о развитии стройиндустрии говорить не приходится.

Несмотря на общее замедление темпов экономического роста, в течение 2013 года конъюнктура рынка строительных материалов оставалась достаточно позитивной. Как отмечает аналитик компании «Финам Менеджмент» Максим Клягин, спад производства в отдельных направлениях, например в металлоконструкциях, не повлиял на отрасль в целом. Производство базовых видов стройматериалов в целом по стране выросло в диапазоне 5-10%. В частности, производство цемента увеличилось почти на 13%. По оценке аналитика, промышленность стройматериалов остается одним из основных локомотивов экономического роста. В том числе положительная ситуация сохранялась на локальном рынке Сибирского макрорегиона. «Наиболее сильным драйвером для рынка стройматериалов выступает спрос со стороны жилищно-строительного комплекса, который при поддержке активно расширявшегося ипотечного кредитования сохранил в прошлом году неплохие темпы роста. В жилищном секторе объем нового строительства в целом по РФ вырос на 5,6% (до 69,4 млн кв. м). В СФО новое строительство выросло на 5,1%, до 7,81 млн кв. м. Учитывая, что основные статьи затрат в массовом многоквартирном домостроении — это расходы на строительные материалы и строительно-монтажные работы (около 40-

50%), рост жилищного строительства обеспечивает наиболее значимую поддержку рынку стройматериалов», — отметил господин Клягин.

То, что минувший год был успешным для производителей стройматериалов, подтверждают и участники рынка. «В Сибирь приходят федеральные игроки, а также активизируются и развиваются местные производители строительных материалов. В 2013 году были начаты или продолжены проекты по запуску, модернизации, расширению производственных мощностей. Как следствие, уже сейчас растет конкуренция среди производителей строительных материалов», — говорит Татьяна Ващенко, руководитель отдела маркетинга завода «Бетолекс» (компания «Сибирский стройтедь»). Высокий спрос на стройматериалы отмечает и генеральный директор ЗАО «Первый строительный фонд», председатель НП «Региональный деловой клуб строителей» Майис Мамедов. По его оценке, спрос сегодня значительно превышает предложение. «В прошлом году сохранялся дефицит строительных материалов местного производства. Продукция заводов, работающих на территории Новосибирской области, востребована, вплоть до того, что застройщики выстраиваются в очереди. При этом качество продукции оставляет желать лучшего: цеха, оборудование, технологии производства на большинстве предприятий сильно устарели», — отметил господин Мамедов.

Возможно, именно неудовлетворительное качество вкупе с дефицитом заставляет застройщиков открывать собственное производство материалов. «Ежегодно в Новосибирской области сдается более 1,5 млн кв. м жилой недвижимости, в 2015 году эта цифра, по планам правительства региона, должна составить уже порядка 2 млн. кв. м, а к 2020 году от нас ожидается строительства более 3 млн кв. м жилья в год. Но, чтобы наращивать темпы возведения домов и повы-

шать доступность жилья для населения, застройщикам, несомненно, нужна собственная производственная база. Конкуренции бояться сейчас не стоит: емкость этого рынка велика. Ведь строится не только жилье: в 2013 году в Новосибирске было введено в эксплуатацию 400 объектов производственного и общественного назначения общей площадью более 600 тыс. кв. м», — привел пример Майис Мамедов.

Впрочем, дефицит коснулся не всех сегментов рынка строительных материалов. Например, в СФО действуют восемь цементных заводов, общая мощность которых составляет 11,2 млн т в год (без учета завода горно-металлургической компании «Норильский никель», который работает на изолированном рынке и поставляет продукцию только для нужд ГМК).

Вместе с тем в 2012 году объем потребления цемента в регионе составил 6,44 млн т. В связи с этим крупные заводы, включая Топкинский, Искитимский и Ачинский, были вынуждены отгружать часть продукции за пределы СФО. Кроме того, у заводов достаточно ресурсов, чтобы при необходимости увеличить объемы производства.

В 2012 году были зафиксированы максимальные для постсоветского периода показатели производства и потребления цемента. С января по декабрь 2012-го предприятия отрасли произвели 61,5 млн т продукции (+ 2,5% к уровню 2007 года), объем потребления цемента в СФО в 2013 году составил 7,02 млн т, прирост к 2012 году — 9%. «По нашим прогнозам, в 2014 году це-

ментный рынок Сибири сохранит положительную динамику. Возможно, темпы роста замедлятся и объем потребления цемента в регионе увеличится на 2-3%», — отметил президент ОАО ХК «Сибцем» Георг Клегер.

Проекты по возведению новых цементных заводов, по его мнению, вряд ли будут успешными. Профицит производственных мощностей и высокая сезонность строительных работ приводят к тому, что предприятия отрасли сегодня загружены менее чем на две трети. «Нужно учитывать и то, что спрос на цемент в Сибири растет все медленнее. Так, в прошлом году емкость регионального цементного рынка выросла на 6,5% по сравнению с аналогичным показателем 2011-го. В этом году спрос увеличился не более чем на 5-7%. Связано это с завершением ряда крупных инфраструктурных проектов (строительство Богучанской ГЭС, обводного канала Саяно-Шушенской ГЭС, трассы «Северный обход Новосибирска» и др.), а также с замедлением темпов роста в жилищном секторе», — считает господин Клегер. Фактически интенсивное жилищное строительство — а именно этот сектор «потребляет» в СФО около 70% выпускаемого цемента — ведется лишь в мегаполисах. Возведение жилья в остальных крупных городах Сибири во многом зависит от бюджетного финансирования. А значит, убежден Георг Клегер, региональные производители стройматериалов не могут ожидать значительного увеличения объемов продаж своей продукции.

По мнению господина Мамедова, основным problem, сдерживающих рост рынка стройматериалов, сегодня две: высокая стоимость организации инженерных коммуникаций на новых земельных участках и высокие процентные ставки по кредитам (в том числе ипотечным). «Для сравнения, в европейских странах ставки составляют 3-5%, а у нас — около 15%. Соответственно, если будет масштабная господдержка по ком-

пенсации ставок и стоимости создания инженерной инфраструктуры, то стройиндустрия и строительная отрасль получат ощутимый импульс к развитию», — считает он.

Внимание со стороны властей, выраженное в различных программах господдержки, по мнению Татьяны Ващенко, дает основание ожидать положительной динамики развития строительной отрасли, роста конкуренции, а значит, повышения качества продукции и объективного ценообразования. Аналитики более сдержанны в своих прогнозах. «В течение 2014 года, учитывая прогнозируемые слабые темпы роста экономики, заметного расширения рынка, скорее всего, ожидать не стоит. В первую очередь прогнозируемое снижение розничного спроса на рынке жилой недвижимости будет оказывать давление на результаты строительного комплекса, что окажет негативное влияние и на рынок стройматериалов. Но, полагаю, обойдется без резких ухудшений», — прогнозирует Максим Клягин. По его мнению, фактором стабильности будет оставаться рост ипотечного кредитования, объем которого в 2013 году вырос на 30%, до 1,3 трлн руб., и в 2014 году может продемонстрировать динамику на уровне 20%. «Помимо краткосрочного негативного влияния экономического спада для рынка характерны фундаментальные риски. Среди них можно выделить дефицит инвестиций в модернизацию, высокую изношенность инфраструктуры и производственных мощностей (в среднем, по экспертным оценкам, 60-70%), их неравномерное региональное распределение по стране, что с учетом сложной географии формирует значительные дополнительные издержки. В совокупности перечисленные факторы неблагоприятно влияют на себестоимость строительства и, как следствие, на розничную ценовую конъюнктуру», — резюмирует Максим Клягин.

Михаил Палочкин