



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 удастся 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 «пятчках» 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 горадминистрации 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

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 ответствии 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 целей 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 современная 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 — это именно этот сектор «потребителя» 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

строительство

Держаться особняком

На рынке малоэтажной недвижимости в Сибири обозначился новый тренд. Возрос спрос на таунхаусы, квадрохаусы и дуплексы. Стремясь занять образовавшуюся нишу, застройщики объявляют о новых проектах именно в этом сегменте. Впрочем, эксперты убеждены, что малоэтажное жилье не сможет вытеснить индивидуальное домостроение, хотя и составит ему и даже городским квартирам серьезную конкуренцию.

– сектор рынка –

Сегодня в Новосибирске и в его окрестностях многие малоэтажные жилые комплексы готовы предложить дом на несколько хозяев. В Советском районе это «Академический квартал», Благовещенский микрорайон, микрорайон Ложок; в Октябрьском — «Камышенка», «Ключевой», «Красная горка»; в Кировском районе — «Тулинское заречье»; село Ленинское — «Золотая долина», «Лазурная лагуна»; в Толмачево — «Пригородный простор»; в Бердске — ЖК «Мостки» и другие. Однако предложения застройщиков, по оценкам экспертов, не способны удовлетворить спрос полностью. Более того, спрос на таунхаусы в Новосибирске продолжает устойчиво расти. «На сегодняшний день можно говорить о некотором дефиците жилой недвижимости такого формата», — считает Игорь Зеленский, руководитель направления загородной недвижимости «Сибакademстрой Недвижимости».

Риэлторы популярность таунхаусов в первую очередь связывают с концепцией нового формата загородного жилья. По-прежнему потребители хотели бы жить за городом, на свежем воздухе, в непосредственной близости от леса, водоема, иметь свой дом и небольшой участок земли. Но, с другой стороны, они понимают, что обслуживать загородный дом способно далеко не все из них. Это трудоемко и дорого. «Эволюция в сознании потребителя стимулировала появление на рынке нового формата жилья, удобного и недорогого в обслуживании и содержании, как городской квартира, но имеющего все достоинства проживания за городом, — продолжает Игорь Зеленский. — Таунхаус является тем самым компромиссом в выборе между городским и загородным жильем». Кроме того, практика показала, что для комфортного проживания семьи достаточно 150-200 кв. м, такова средняя площадь таунхауса. Как и достаточно одной — трех соток земли, прилагающихся к объекту, для того чтобы организовать зону отдыха для своей семьи, цветник и огород. В обслуживании таунхаус обходится дешевле индивидуального дома, за счет того

что расходы делятся на нескольких собственников.

Безусловно, рост спроса на проекты таунхаусов обусловлен и сравнительно низкой стоимостью жилья нового формата. «Таунхаус — это квартира в блокированном одно-, двух-, трехэтажном кирпичном доме с отдельным выходом, к которой может прилагаться земельный участок», — поясняет Александр Астахов, исполнительный директор компании Rolband & Partners. Поэтому, как часть дома, он стоит дешевле. По сравнению с загородными домами в стоимость таунхаусов заложена стоимость земельного участка меньшей площади. Благодаря блочному строительству меньше и затраты на подведение коммуникаций, на стройматериалы. При всем этом таунхаус не теряет значимости владения своим домом.

«Разброс между проектами разного класса и разного местоположения слишком велик, чтобы можно было говорить о средней стоимости. Можно купить объект и по 30 тыс.руб./кв. м, и по 50, и по 70 — и все это формально будут таунхаусы», — говорит Александр Астахов. Согласно данным АН «Жилфонд», квадратный метр в некоторых таунхаусах сегодня стоит вдвое дешевле, чем в среднестатистической городской квартире, в зависимости от месторасположения объекта недвижимости. «Например, самая бюджетная квартира площадью 64 кв. м под самоотделку в строящемся таунхаусе, которую можно найти в нашей базе, сегодня стоит 850 тыс.руб. При этом средние цены на городскую квартиру данной квадратуры в этом же районе составляют 3,5-3,7 млн руб., — рассказывает руководитель отдела загородной недвижимости АН «Жилфонд» Анна Фофонова. — С другой стороны, за эти деньги вы можете купить трехуровневую квартиру площадью 150 кв. м (1 подъезд) с собственным участком земли в 2,5-3 сотки в черте города в таунхаусе из сибита под самоотделку». Александр Астахов считает, что за те же деньги в таунхаусах можно приобрести гораздо более просторное жилье, чем в обычном многоквартирном доме.

Впрочем, высоким спросом пользуются далеко не все предлагаемые застройщика-



Популярность таунхаусов риэлторы связывают с концепцией нового формата загородного жилья

ми продукты. Сегодня потребителю мало купить недвижимость с прилагающимся к ней участком земли. Он хочет приобрести с недвижимостью некий образ жизни, который эта недвижимость и создает. С этой точки зрения сравнивать таунхаусы с другими подобными ему форматами (дуплекс, квадрохаус), где предлагается приобрести главным образом часть дома, некорректно, считают эксперты. Жизнь в таких объектах недвижимости все равно будет несравнимой с жизнью в таунхаусе. К тому же стоит она будет дороже. «Таунхаус — это дом, состоящий из нескольких блоков, и формат жилья в некоем организованном поселке подобных объектов с инфраструктурой и управляющей компанией», — говорит Игорь Зеленский. Именно с этой точки зрения, по мнению Александра Астахова, проектов малоэтажной застройки, которые бы отвечали заявленным представлениям о таунхаусе, практически нет. «Ключевой» и «Пригородные просторы» — одни из немногих коттеджных поселков, способных предложить таунхаусы в чистом виде.

Тем не менее все, что предлагают сегодня в этом сегменте застройщики, пользуется большой популярностью. «Сегодня застройщики нашли нишу, где спрос на недвижимость очень высок», — говорит Александр Астахов. Объекты индивидуального домостроения се-

годня не в тренде, хотя и на них есть свой покупатель. Это дорогое строительство, высокие цены на готовую недвижимость и низкий спрос. Поэтому девелоперы вынуждены искать коммерческую выгоду в других сегментах недвижимости. Именно поэтому площадь загородной недвижимости, чтобы быстрее продать, начинают делить на части. «Таким образом застройщики таунхаусов стараются уменьшить затраты на стоимость проектов, строительные расходы посредством уменьшения площадей участков под застройку, увеличения количества квартир в одном доме», — говорит Анна Фофонова. Эта тенденция к уменьшению площади готового жилья пока, по ее мнению, продолжится.

Однако, по оценкам экспертов, ажиотажный спрос на таунхаусы вряд ли негативно скажется на развитии индивидуального домостроения. Частные дома, коттеджи как строились, так и будут строиться в прежнем темпе. Хотя, безусловно, спрос на таунхаусы может повлиять на снижение покупательского спроса на городские квартиры, но только отчасти. К тому же это влияние будет временным. «Спрос на таунхаусы в целом имеет свой потолок. Далеко не все готовы переезжать за город ради жизни на воздухе, — убежден Игорь Зеленский. — Пока до пресыщения этим продуктом далеко, но оно все равно настанет». Что касается повышения цен на таунхаусы и жилье подобного формата, то его ожидать не следует, как и снижения стоимости квадратного метра. «Впрочем, кто ска-

зал, что это повышение обязательно должно быть?» — размышляет Александр Астахов. Рынок таунхаусов — часть рынка недвижимости и будет развиваться в его рамках.

Пока застройщики описывают преимущества жизни в загородных домах малоэтажного формата, юристы обращают внимание потенциальных собственников на особенности оформления их прав. «Таунхаус может продаваться застройщиками по разным договорам, но только этот объект загородной недвижимости может быть оформлен по договору о долевом участии, который подразумевает в дальнейшем долевую ответственность нескольких граждан, в отличие от индивидуальных жилых домов», — рассказывает Валентин Гринченко, директор юридической компании «Принвич». Договор можно зарегистрировать в юстиции и под него можно взять кредит в банке. Наконец, с ним покупатель недвижимости на 100% защищен от двойных продаж. Все остальные виды загородной недвижимости при покупке оформляются по договорам об инвестиционной деятельности. С другой стороны, ситуация с приобретением таунхауса сложнее, чем если бы речь шла об обычной квартире в многоквартирном доме. «Ажиотажный спрос на данное жилье может спровоцировать проведение нечестных схем продаж, что впоследствии приведет к резкому падению спроса, неликвидности ряда объектов и падению цены», — утверждает Валентин Гринченко. По его словам, при покупке таунхауса необходимо уделить внимание оформлению не только самой недвижимости, но и земли. Участок под таунхаусом и прилагающий к нему может либо оформляться в долевую собственность на владельцев жилья, либо быть в долгосрочной аренде. Кроме прозрачности вопроса с собственностью на землю необходимо быть уверенным в том, что участок относится к требуемой законодателем категории и иметь соответствующий вид разрешенного использования. Это означает, что земельный участок для строительства таунхауса должен относиться к «землям населенных пунктов» и иметь вид разрешенного использования «жилое, малоэтажное строительство» или, например, более строго — «для размещения блокированных жилых домов в 1-3 этажа». «Таунхаусы формально являются многоквартирными домами, но зачастую их возводят на землях, предназначенных для индивидуального жилого строительства. И это вносит дополнительную сложность: если постройка не соответствует назначению земель, в дальнейшем возможно получить предписания о сносе дома», — предостерегает господин Гринченко.

Ирина Овдина

Тихий квартал в центре города

Пожалуй, мало кто знает, что связывает новосибирск и крупнейший мегаполис Объединенных Арабских Эмиратов — Дубай. Между тем проектированием различных сооружений в этих городах занимается одно архитектурное бюро — AEDAS. В Дубае специалисты бюро спроектировали несколько станций местного метрополитена. В нашем же городе европейские архитекторы реализуют ряд проектов жилищного строительства, один из которых — квартал «На Декабристов».

КАЧЕСТВО — НА ПЕРВОМ МЕСТЕ

Первый дом квартала, расположенного в самом центре сибирской столицы — на пересечении улиц Декабристов и Сакко и Ванцетти, вырос буквально за полтора года. Застройщик — СП ООО «Сибакademстрой» — решил создать на месте бывшей промышленной площадки уголок тишины и комфорта, где жители будут ощущать спокойствие каждый день. В условиях современной динамичной жизни это особенно важно.

Десятиэтажный дом привлекает внимание не только оригинальной архитектурой, функциональным и красивым фасадом, но также высоким качеством используемых материалов. Начать, пожалуй, стоит с технологии строительства. Дом построен из голицынского кирпича, который славится такими качествами, как экологичность, долговечность и хорошая звукоизоляция.

Высокое качество демонстрируют и другие строительные и отделочные материалы, которые застройщик применил в этом проекте. В том числе это окна, выполненные с использованием алюминиевого профиля SCHÜCO. Они обладают энергоэффективностью и пропускают много естественного света. Устанавливать кондиционеры, которые помимо прочего могут испортить внешний облик здания, у жильцов не будет необходимости. И в морозную погоду, и в летний зной в помещениях будет поддерживаться комфортная температура. Кстати, именно окна, выполненные во французском стиле — с витражным остеклением, придают дому особенный колорит, напоминающий тихие улочки Франции.



«ВЫСОКИЙ СПРОС НА ЖИЛЬЕ ПОДОБНОГО ФОРМАТА ДОКАЗЫВАЕТ, ЧТО НОВОСИБИРЦЫ ГОТОВЫ К ТАКОМУ ПРЕДЛОЖЕНИЮ И СТРЕМЯТСЯ К КОМФОРТУ»

Обращают на себя внимание и входные двери Gerda. Надежные и внешне красивые, они установлены в каждой квартире. Добраться до верхних этажей, а также спуститься на парковку жильцы смогут на бесшумных и высокоскоростных лифтах производства компании Thyssen Krupp Elevator. Двухуровневый подземный паркинг — еще один элемент создания комфортной среды проживания. Благодаря ему двор удастся избежать от машин. А значит, можно будет, не волнуясь, отпускать ребенка на прогулку. Сама территория огорожена по периметру и находится под видеонаблюдением.

ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА

Дом квартала «На Декабристов» имеет особую планировку, которая позволяет разделить пространство на общественную зону, включающую торговлю и сервис, и внутреннюю — закрытую от посторонних глаз. С наружной стороны на первом этаже дома расположатся всевозможные магазины, кафе, отделения банков, салоны красоты. Внутреннее пространство, в свою очередь, будет местом для спокойного отдыха. Непременный атрибут гармоничной среды станет фонтан в центре двора.

Работая над проектом в тандеме с архитекторами, застройщик ориентировался на потребности современного человека, а потому продумал все до мелочей. Это не только удобное месторасположение дома рядом с метро, но также детали во внутренней отделке помещений. Оформление мест общего пользования выполнено по эксклю-

зивному дизайн-проекту, с использованием натуральных цветов и материалов.

Что касается планировочных решений, то здесь подходящий вариант найдет любой, даже самый искушенный покупатель. Для таких клиентов застройщик предлагает пентхаусы, расположенные на последнем этаже дома. Их площадь составляет более 100 кв. м, при этом высота потолков — 3 м, а вместо балкона — просторная терраса с видом на реку... Находка для романтиков! Встречать закаты они смогут не выходя из дома.

Средняя стоимость квадратного метра в доме квартала «На Декабристов» составляет 100-110 тыс. руб. Но, несмотря на то что цена выше среднерыночной, это не отражается на покупательской активности. На сегодняшний день девелопер реализовал 85% квартир. Директор по маркетингу и продажам СП ООО «Сибакademстрой» Динар Зарипов рассказывает: «В проекте мы сбалансировали высококачественные материалы, но в то же время смогли удержать цену в пределах разумного. Высокий спрос на жилье подобного формата доказывает, что новосибирцы готовы к такому предложению и стремятся к комфорту».

Дом на улице Декабристов, 41, стал первым этапом строительства нового жилого квартала. Будущие жильцы уже готовятся отпраздновать новоселье. Дом сдадут весной текущего года. Специалисты компании-застройщика уверены, что новый квартал украсит центральную часть города и станет достойным примером жилья подобного формата.

строительство

Коттеджи разносят по рангу

До недавнего времени всю загородную недвижимость и девелоперы, и потребители относили к премиальному сегменту рынка. Коттедж, независимо от площади и престижности расположения, уже сам по себе подчеркивал высокий статус его владельца. Сегодня ситуация кардинально меняется. Выбирая загородный дом, покупатель хочет быть уверен в эксклюзивности предложения. Впрочем, по мнению экспертов, однозначно говорить о сформировавшемся сегменте премиум рано.

— загородная недвижимость —

Рынок загородной недвижимости Новосибирска сегодня четко сегментирован. Объявляя о новом проекте, застройщики сразу обозначают его статус: эконом, комфорт, бизнес или премиум. Но, несмотря на это, официальной классификации, поясняющей, почему объект недвижимости относится к той или иной категории, до сих пор нет. Есть лишь условный набор критериев. По оценкам участников рынка, премиальность того или иного девелоперского проекта в первую очередь определяется расположением выбранной под застройку площадки. В этом случае важно, чтобы ликвидность площадки с течением времени не была утрачена. Кроме этого, коттеджные поселки премиум-класса должны располагаться в чистом с экологической точки зрения месте, индикатором которого является близость водоема, леса, и, безусловно, в черте города. От последнего пункта зависят транспортная доступность объекта, возможности использования городской инфраструктуры, например подведение коммуникаций, и регистрация.

В черте Новосибирска, среди прилегающих к нему районов есть две площадки, полностью, по оценке экспертов, отвечающих требованиям загородной недвижимости премиального сегмента: Южное направление (Бердский залив, Обское море) и Завельцовский район (поселок так называемых обкомовских дач). «Завельцовское направление — вообще идеальная концентрация необходимых характеристик, — рассказывает Игорь Зеленский, руководитель направления загородной недвижимости «Сибкаадемстрой Недвижи-

сти». — Лес, река, близость города, транспортная доступность, возможность подведения инженерных городских коммуникаций, городская инфраструктура — здесь есть буквально все. Неслучайно большинство поселков премиум-класса расположились именно здесь». Южное направление менее насыщено такого рода объектами, но по-прежнему участки здесь в большой цене и стоимость недвижимости практически не снижается.

Еще один важный критерий оценки — комфорт проживания, базовая составляющая любой концепции коттеджного поселка премиум-класса. Поэтому водоснабжение и канализация здесь обязаны быть центральными. «Более того, прокладка инженерных коммуникаций должна быть очень продуманной, — продолжает Игорь Зеленский. — Ее не должно быть видно, а обслуживание не должно создавать даже малейший дискомфорт для жильцов поселка».

Влияет на стоимость квадратного метра загородного коттеджа и выбор управляющей компании, которая не только ведет жилищно-коммунальное хозяйство объекта недвижимости, но и готова оказывать дополнительные услуги, например по обслуживанию домов и земельных участков жильцов и даже организации досуга.

Подъездные дороги к поселку и внутрипоселковые должны быть асфальтированными. Дороги внутри поселка обязаны быть шириной не менее 6 м, иметь тротуары и быть благоустроенными, как и вся его территория. В зависимости от количества домов и участков поселку необходимо иметь ряд общественных зон для прогулок, детских игр и т. д.

Многоуровневая система безопасности должна включать видеонаблюдение и охрану объектов, систему контроля доступа, охраняемый подземный паркинг. По мнению опрошенных «Б» экспертов рынка, это одна из неперменных характеристик элитного поселения. Инфраструктура для коттеджного поселка премиум-класса (магазины, рестораны, салоны красоты, банки и т. д.) желательна, но не является неперменным параметром. Если она есть, то обязана соответствовать социальному статусу жильцов. По мнению Александра Зверева, руководителя отдела загородной недвижимости АН «Жилфонд», коттеджным поселкам премиум-класса должна быть свойственна и архитектурная однородность. Все объекты должны быть выполнены в едином стиле.

Как показывает практика, сегодня на рынке трудно найти проект, полностью отвечающий заявленным критериям премиального сегмента рынка загородной недвижимости. По мнению экспертов, в той или иной степени им соответствуют лишь немногие из уже построенных или заявленных проектов.

Топ-5 проектов загородной недвижимости на новосибирском рынке

Green Wood Residence & SPA — жилой комплекс, расположенный в Завельцовском районе Новосибирска. На его территории жилые дома с квартирами, апартаментами и пять коттеджей. Все постройки выполнены в едином архитектурном стиле. Стоянка машин жильцов комплекса предусмотрена на подземной парковке. В инфраструктуре поселка «Гринвуд» — ресторанный комплекс



Для покупателя загородного дома важно, чтобы ликвидность площадки со временем не была утрачена

«На даче», спа-центр, детский клуб. Для охраны и управляющей компании построен административный корпус. Стоимость квадратного метра недвижимости здесь составляет от 90 тыс. руб. за 1 кв. м.

По мнению экспертов, «Гринвуд» — образцово-показательный пример того, каким должен быть коттеджный поселок премиум-класса. Но и у него есть минусы. Инфраструктура поселка находится в открытом доступе для гостей комплекса. Это активно рекламируется в СМИ. Значит, на его территории могут попасть и посторонние люди, что впоследствии может негативно сказаться на статусе поселка в целом. Наконец, «Гринвуд» — это малоэтажный комплекс. «Такой формат подходит далеко не каждому покупателю недвижимости премиум-класса. Среди загородной недвижимости все-таки наибольшим спросом пользуются коттеджи. Здесь их всего пять», — отмечает руководитель отдела продаж «Центрального агентства недвижимости» Елена Юрева.

«Кедровый» — малоэтажный жилой комплекс на Мочищенском шоссе, в 5 км от пл. Калинина. Проект реализуется инвестиционно-строительной компанией «Русь». В рамках комплекса возводятся одноподъездные многоквартирные жилые дома повышенной комфортности, площадь квартир — от 70 до 170 кв. м. К услугам жильцов подземная автомобильная парковка и ландшафтный парк. Особая роль в концепции поселка отведена рекреационной зоне, расположенной в прилегающем лесном массиве, включающей прогулочные и беговые дорожки, пешеходный бульвар, поля для мини-футбола, волейбола, баскетбола, а также зону для барбекю. Квадратный метр жилья в «Кедровом» стоит от 80 тыс. руб.

Жильцы этого поселка, по словам риэлторов, недовольны строги-

ми правилами проживания, установленными управляющей компанией. Например, гости жильцов не могут оставлять свои автомобили на территории поселка, только за его пределами. Также несколько смущает месторасположение поселка — вдоль Мочищенского шоссе, на открытом пространстве. При этом тариф на жилищно-коммунальное обслуживание в «Кедровом», по оценкам экспертов, очень высок. Будущие жильцы должны быть готовы оплачивать содержание жилья из расчета 75 руб. за 1 кв. м.

Коттеджный поселок «Европейский» расположен в черте города, в Завельцовском бору, на берегу Оби, в 12 км от площади Калинина. Он занимает территорию площадью 33 га, размежеванную на 263 участка, и соседствует с правой стороны с ведомственными дачами, слева — с «Ревиталь парком». Улицы в «Европейском» носят названия европейских столиц. Со стороны реки к поселку примыкает песчаный пляж площадью 6 га, пользование которым является исключительной привилегией жителей поселка.

В «Европейском» имеется своя архитектурная мастерская, в которой по заказам собственников участков разрабатываются проекты коттеджей. По мере заселения планируется создание объектов социальной инфраструктуры: магазинов, ресторана, салонов, ателье, ювеляного центра, тренажерного зала и пр. На реке будет возведен охраняемый пирс, где жители поселка будут держать свои катера и лодки. Зона пляжа будет превращена в зону отдыха и спорта. Цена на землю в поселке «Европейский» колеблется в пределах от 300 тыс. до 600 тыс. руб. за 100 кв. м.

У этого коттеджного поселка, по словам Игоря Зеленского, есть все, чтобы соответствовать требованиям премиум-класса. Но экспертов смущает, как именно будут реализованы планы застройщиков и будут ли до конца они осуществлены. На данный момент купленные участки находятся в стадии освоения. Застраиваются они очень активно, но об общем архитектурном стиле речь пока не идет, что, безусловно, негативно скажется на готовом облике кот-

теджного поселка. Строительство дорог на момент всеобщей стройки активно не ведется. «Самое главное — вложения в покупку недвижимости здесь на начальном этапе строительства поселка весьма рискованны», — поддерживает коллегу Елена Юрева.

Загородный клуб «Морозово» расположен на берегу Бердского залива, в 11 км от Нового поселка, и включает 35 участков, каждый из которых выходит на залив и имеет пляжную зону. По данным застройщика, территория поселка уже на 90% освоена. К реализации предлагается несколько участков с большой пляжной зоной площадью от 10 соток. Стоимость одной сотки земли составляет 200 тыс. руб. Помимо инженерных коммуникаций (газопровода, системы глубокой очистки, электро-, водоснабжения) и охраны, другой инфраструктуры в поселке нет. Вызывает вопросы и транспортная доступность «Морозово».

Коттеджный поселок «Серебряный бор» расположен на территории Речкуновской зоны отдыха, в основном бору на берегу Бердского залива. Поселок размежеван на участки от 14 соток, на которых впоследствии будет построено около 30 домов. Еще на этапе строительства к поселку были подведены центральные коммуникации: водопровод, газопровод, канализация, электричество (подземная прокладка), — проложена внутренняя дорога с тротуарами шириной 12 м. Рядом находятся престижные яхт-клубы — Royal Marine, «Аква-Лэнд» и жилой комплекс «Сибиряк». Будущим жильцам поселка, по словам девелоперов, будет доступна инфраструктура этих объектов, включающая магазин, спорткомплекс, бассейн, сауну, тренажерные залы и т. д.

На данный момент уже ведется активное строительство на некоторых освоенных участках. Однако эксперты затрудняются дать оценку инвестиционным вложениям в этот коттеджный поселок. По их мнению, риски вложений в недвижимость на таком этапе строительства очень большие. Отсутствие строительства собственной инфраструктуры говорит не в пользу надежности застройщика.

Ирина Овдина



Число жителей

Не на пустом месте

— административный ресурс —

Однако критики градостроительной политики новосибирских властей не согласны со столь оптимистичными оценками. По данным участников общественного форума «Будущее Новосибирска: стратегия развития — новый взгляд», по итогам 60 проведенных в 2012-2013 годах аукционов на право развития застроенных территорий заключено только 16 договоров с общей площадью земельных участков 18,77 га. «Почти все участки небольшие по площади, подразумевают точечную застройку... Сумма от продажи права на заключение договоров составила 241 млн руб., ориентировочная сумма привлеченных средств на расселение расположенных на данных участках 95 домов составляет порядка 2 млрд руб. В большинстве своем это бюджетные средства, которые направляются не на поддержку застройщика в софинансировании расселения ветхого жилья... а на приобретение самого дешевого жилья на окраинах города

у лояльных к чиновникам мэрии строительных организаций», — говорится в материалах градостроительной секции форума. «Ни о какой комплексной застройке территорий речь не идет. Выдают клочки земли, где каждый застройщик самостоятельно решает бардак с сетями и другие немаловажные вопросы среды обитания. В результате мы получаем пресловутую точечную застройку, плотность которой превышает нормы в два-три раза», — уверен председатель совета директоров компании «Союз-10» Александр Михайлов. По его мнению, только под давлением со стороны региональных и федеральных властей городские чиновники приняли решение выставлять на торги крупные участки вроде тех, что получила СУ-155.

В любом случае ликвидацию ветхого и аварийного жилья «посредством реализации мероприятий по развитию застроенных территорий» департамент строительства и архитектуры мэрии Новосибирска утвердил в качестве одного из приоритетов в своей работе в 2014 году. По дан-

ным департамента, общая площадь таких участков составляет 16,6 га. Сама большая доля приходится на Октябрьский район — 7,86 га, или более 47% (см. таблицу). На этой территории находятся 84 дома, которые предстоит расселить. Их общая площадь превышает 40 тыс. кв. м. По плану новосибирских чиновников, затраты на расселение 11 из этих домов понесет муниципалитет, а 73 придутся на долю застройщиков. На участках может быть построено в общей сложности 165,92 тыс. кв. м жилья.

Очередные коррективы, по видимому, ждут и правила торгов. После того как участки стали уве-

личивать, выяснилось, что у застройщиков зачастую не хватает средств, чтобы приступить к освоению (то есть расселению, сносу и новому строительству) сразу всей территории. Тогда появилась идея позволить компаниям заниматься застройкой поэтапно. Приступить к практической работе, результаты которой должны подтвердить или развеять эти надежды, предполагается в самом ближайшем будущем. Первый крупный участок, который можно будет осваивать поэтапно, муниципалитет выставит на торги в первом квартале 2014 года. Это будет площадка в районе телецентра.

Территория	Площадь земельных участков (га)	Число домов под расселение (из них за счет застройщика)	Возможность строительства жилья (кв. м)
Центральный округ	1,42	9 (8)	14 215
Ленинский район	2,41	13 (9)	24 103
Кировский район	2,03	3 (3)	20 251
Советский район	0,48	3 (2)	4 829
Дзержинский район	0,72	2 (2)	7 227
Октябрьский район	7,86	49 (47)	78 597
Первомайский район	1,67	6 (3)	16 694

* По данным департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска.

Впрочем, существуют и другие проблемы, заставляющие застройщиков скептически оценивать планы и надежды чиновников. «Необходимо содействие властей в решении спорных вопросов с собственниками. Другое дело, что это то минное

поле, на котором могут подрывать не только частные компании, но и сами органы власти. Надо определить и закрепить законодательно регламент решения таких вопросов», — считает господин Ляхов.

Валерий Лавский

строительство жилья в сфо в 2013 году

2013 год стал для строительной сферы Сибири годом активного роста. Всего в СФО было построено более 7,8 млн кв. м жилья, что на 5,1% выше показателя 2012 года. В тройке лидеров по объему жилищного строительства — Новосибирская область (1,7 млн кв. м), Красноярский край (1,1 млн кв. м), Кемеровская область (1,09 млн кв. м). Ввод жилья в 2013 году увеличили все регионы, за исключением Забайкальского края и Иркутской области. Самый большой показатель роста продемонстрировала Республика Алтай (плюс 33,6% к 2012 году), однако в абсолютных показателях в регионе построили всего 107,7 тыс. кв. м жилья. Меньше всего жилья в Сибири построили в Республике Тува — 60,8 тыс. кв. м.

Территория	тыс. кв. м	%
Сибирский федеральный округ	7 810,0	105,1
Республика Алтай	107,7	133,6
Республика Бурятия	380,1	112,0
Республика Тува	60,8	109,6
Республика Хакасия	201,3	116,0
Алтайский край	663,4	102,7
Забайкальский край	290,2	95,8
Красноярский край	1 132,5	105,2
Иркутская область	829,2	95,2
Кемеровская область	1 090,8	100,5
Новосибирская область	1 700,1	108,2
Омская область	822,5	111,3
Томская область	531,3	108,5

* Источник: Росстат.