

Тематическое приложение к газете Коммерсантъ		
СФО. Строительство		
Пятница 8 августа 2014 №139		
kommersant.ru		
10 Кто будет снижать стоимость квадратного метра на рынке недвижимости Сибири	11 Как застройщики решают проблему транспортной доступности отдаленных микрорайонов	12 Почему растет популярность ипотечного кредитования

Новосибирская область по итогам полугодия продолжает удерживать лидерство среди сибирских территорий по объемам ввода жилья. За январь — июнь 2014 года в регионе сдано свыше 810 тыс. кв. м жилых площадей. Впрочем, лидерство может оказаться весьма неустойчивым. Уже сегодня в регионе жилья продается больше, чем строится нового. По мнению экспертов, рынку должны быть предложены комплексные механизмы повышения доступности жилья, разработанные как застройщиками, так и банками и региональной властью.

Жилью добавят доступности

— конкуренция —

По данным компании RID Analytics, в ионе текущего года средняя цена квадратного метра жилья на вторичном рынке Новосибирска составила чуть более 65 тыс. руб., что на 4% выше, чем в предыдущем месяце. Как пояснила директор компании Елена Ермолаева, рост цен на «вторичке» все последние годы — устойчивый тренд. На первичном рынке, по ее наблюдению, ситуация несколько иная. Здесь цены обосновались на так называемом плато — средняя цена квадратного метра практически не менялась за последние месяцы и составила 53 тыс. руб. Еще одна заметная тенденция — увеличение числа сданных домов, в которых не все квартиры проданы. Если в 2013 году таких было около 30, то в мае этого года — 43 дома. «Это говорит об определенном насыщении рынка», — делает вывод аналитик.

Всего в настоящее время в области возводят 426 многоквартирных жилых домов, в 190 новостройках идут активные продажи. Независимый аналитик рынка недвижимости Сергей Николаев приводит такие цифры: в 2012 году было продано на 7 тыс. квартир больше, чем введено; в 2013-м — на 5 тыс. больше. «Объем введенного жилья увеличился на 57%, а при этом объем работ по виду деятельности „строительство“ упал на 14%. То есть мы съедаем свои заделы», — предупреждает он. В первом квартале теку-



Возможность использования застройщиком материалов собственного производства ведет к снижению стоимости готового жилья

щего года начато строительство 30 домов, во втором — 33. Сергей Николаев считает эти показатели низкими для Новосибирска. «Как видим, складывается ситуация: строим меньше, чем сдаем, а продаем еще больше. Нового строительства в большом количестве не начинается», — добавляет собеседник. Такое положение на рынке

недвижимости обостряет конкуренцию среди застройщиков. Признанные лидеры отрасли пока продолжают выдерживать высокие темпы строительства. Но на новосибирский рынок активно выходят иногородние застройщики. Та же «Томская домостроительная компания», которая строит быстрыми темпами и может войти в 15 крупных компаний региона. «Но что мы строим? Застройщики не понимают, жилье какого класса они возводят», — высказался на заседании Делового клуба строителей генераль-

ный директор «Региональной строительной компании» Владимир Литвинов. По наблюдению экспертов, первичный рынок по-прежнему стремится к экономсегменту. «Этот тренд позволил увеличить число потенциальных покупателей на рынке жилья. Понятно, что, если на рынок можно зайти с 1,5 млн и с 800 тыс. руб., во втором случае желающих будет больше», — говорит директор RID Analytics Елена Ермолаева. Поэтому, по ее мнению, будет расти число квартир-студий, однокомнатных квартир, будет уменьшаться их метраж. Например, в Рязани средняя площадь однокомнатной квартиры составляет 50-60 кв. м, в Новосибирске — гораздо меньше. В агентствах недвижимости утверждают, что есть повышенный спрос на трех- и четырехкомнатные квартиры, но аналитики рынка не торопятся с такими выводами, ссылаясь на отсутствие исследований.

Что касается элитного жилья, то его в области нет вовсе. В городе появились проекты принципиально нового жилья. Но его, по словам экспертов, можно отнести разве что к среднему и комфортному классу. Например, проект жилого дома «Статус», который реализует ЗАО «Строитель», Rich House на ул. Коммунистическая, заявленный компанией «СтройМастер» как «элитный клубный дом»; «концептуальный» жилой комплекс «Берлин» и другие. «Мы ориентированы на строительство жилья экономкласса с человеческим лицом, или демократичного жилья нового качества. Работая над проектами, мы перенимаем успешный международный опыт, привлекаем архитекторов из Европы. Своим примером мы хотим показать, что жилье экономкласса может быть современным, долговечным, удобным и в то же время доступным. Например, скоро на 58 га земли начнем строительство 450 тыс. кв. м жилья. Это совсем другая среда — балансирующая между городской и загородной», — говорит директор по маркетингу и продажам СП ООО «Сибка-демпстрой» Динар Зарипов. В целом, по наблюдению специалистов, новосибирцы стали выбирать не классику, а жилье, при строительстве которого применяются современные технологии, нестандартные и в то же время продуманные планировки, качественное благоустройство. «Мы считаем, что всякое жилье должно быть комфортным, независимо от его класса», — отметила заместитель генерального директора по развитию группы компаний «Первый строительный фонд» Оксана Орлова. Чтобы реализовать эту идею, ПСФ возводит на площадке промышленно-логистического парка новый завод крупных панелей «Арматон». Предполагается, что компания уже в следующем году сможет приступить к строительству домов новых серий. В них будут повышенная тепло- и звукоизоляция, просторные помещения. В 17-этажных зданиях предусмотрены даже свободные планировки квартир, что нехарактерно для обычных панельных домов.

Такой подход, когда застройщики применяют в строительстве материалы собственного или местного производства, должен сказаться и на стоимости готового жилья. Впрочем, меры по удешевлению квадратного метра, как считают эксперты, должны приниматься со всех сторон: власти, застройщика, финансово-кредитных организаций. «Властям нужно обеспечить во всех регионах высокую конкуренцию среди строителей, максимально делать все возможное для развития строительной отрасли, и тогда произойдет саморегулирование рынка, как это уже происходит в Новосибирске. Только протекционистские меры не приведут к удешевлению жилья», — убежден Владимир Мартыненко, директор ООО НИСК «Мета-прибор» (застройщик ЖК «Европейский»). Примером такого протекционизма со стороны государства может служить запущенная в Новосибирской области новая федеральная программа «Жилье для российской семьи».



«Новые инвестиционные возможности для строительного бизнеса»

— интервью —

В Новосибирской области за шесть месяцев 2014 года сдано в эксплуатацию свыше 810 тыс. кв. м жилых площадей — на 34% больше плана и на 70,7% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Более 585 тыс. кв. м введено в эксплуатацию в областном центре — это на 86% выше годового показателя. О планировании в строительной индустрии региона и правилах игры на рынке рассказал врио министра строительства и ЖКХ Новосибирской области Денис Вершинин.



Одной из мер снижения финансовой нагрузки на застройщика может быть корректировка законодательства, предусматривающая возможность поэтапного предоставления застройщику земельных участков по мере выполнения обязательств по переселению граждан с застроенной территории. Соответствующие изменения внесены в Градостроительный кодекс Российской Федерации Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ и вступят в силу с 1 марта 2015 г.

Положительным эффектом в части снижения первоначальных затрат может обладать и решение вопроса переселения граждан с использованием помещений, предоставляемых на время реализации проекта РЗТ из жилого фонда коммерческого найма. Кроме экономического эффекта, такое решение снимает ряд социальных вопросов, связанных с нежеланием людей навсегда покидать привычное место проживания. Таким образом, развитие арендного жилого фонда и законодательное закрепление механизма предоставления арендного жилья гражданам, переселяемым с застроенных территорий, позволит повысить привлекательность участия в проектах РЗТ для застройщиков.

— Создание новосибирской агломерации предполагает установление общих правил для бизнеса на всей ее территории, независимо от муниципалитета. Как это может сказаться на планах застройщиков?

— Схема территориального планирования Новосибирской агломерации является градостроительным документом регионального уровня, обеспечивающим устойчивое развитие территорий и выработку основных направлений градостроительной политики на принципах межмуниципального сотрудничества всех муниципальных образований, вошедших в состав Новосибирской агломерации.

Эта схема как инструмент территориального развития предназначена для систематизации комплекса межмуниципальных проектов, затрагивающих интересы нескольких муниципальных районов, городских округов и Новосибирской области в целом, является этапом создания управленческих механизмов межмуниципального сотрудничества по обеспечению реализации инвестиционных проектов регионального уровня.

При сохранении муниципальных образований самостоятельности в вопросах территориального планирования схема определит основные принципы осуществления градостроительства на территории агломерации. Вовлекаемые в планы активного освоения территории, окружающие Новосибирск, становятся перспективными площадками для нового жилищного строительства, создания масштабных производственных и складских объектов, развития рекреационных зон вокруг мегаполиса. В экономическом и социальном плане город выходит за пределы муниципальных границ, давая импульс развитию прилегающих сельских территорий и новые инвестиционные возможности для строительного бизнеса.

**Записал
Валерий Лавский**

RICH HOUSE*

Клубный дом наивысшего класса в центре г.Новосибирска

Респектабельное расположение

Авторская архитектура и дизайн

Самые последние мировые технологии

Квартиры от 10 000 000 руб.

Тел. 310 10 22

* Рич Хаус. ООО "СтройМастер". проектная декларация на сайте www.ltmaster.ru Реплика