

экономика региона

Смежный интерес

В последние два-три года строительные компании Новосибирска активно скупали железобетонные заводы. Так застройщики рассчитывали обеспечить новые активы гарантированным рынком сбыта и сократить свои издержки на стройматериалы. Но, как считают эксперты, в условиях экономического кризиса собственное производство не означает успешного развития бизнеса. Участники рынка столкнулись с ростом цен на сырье для стройматериалов, что неизбежно повлечет удорожание квадратного метра. Ситуацию усугубляет и падение спроса на рынке жилья. Все это заставит инвесторов отказаться от части проектов.

— **стройиндустрия** —

Панельный ренессанс

По данным статистики, объем строительных работ в Новосибирской области в 2014 году снизился на 5,8%. Дальнейший спад в жилищном строительстве аналитики прогнозируют и в 2015 году. Тем не менее крупные застройщики инвестируют в развитие собственных производственных мощностей.

«Сейчас самое время строить заводы — после кризиса всегда начинается рост», — убежден генеральный директор «Первого строительного фонда» (ПСФ) Майис Мамедов. В середине декабря прошлого года ПСФ запустил первую очередь завода крупнопанельного домостроения «Арматон» мощностью 70 тыс. кв. м жилья. Уже через два года ПСФ планирует ввести в эксплуатацию вторую очередь, а в 2017 году — третью. В итоге производственная мощность предприятия возрастет до 300 тыс. кв. м.

Компания собирается строить из панелей своего завода 25-этажные жилые дома. Приступить к их возведению ПСФ намерен в марте текущего года. В январе «Арматон» выпускал лишь бетонный раствор и фундаментные блоки, производство стеновых панелей и плит перекрытий должно начаться в конце февраля. По словам Майиса Мамедова, 60-70% процентов произведенной продукции ПСФ планирует использовать на своих стройках, остальное продавать.

В конце 2014 года был введен в эксплуатацию завод по производству панелей «Горный» — совместный проект ГК «Горный» и ГК «Химметалл». У предприятия две производственные площадки — в поселке Горный Тогучинского района и в поселке Пашино в Завельцовском районе Новосибирска — совокупной мощностью 80 тыс. кв. м жилья в год. В Пашино установлено современное европейское оборудование, позволяющее выпускать трехслойные панели любого размера для строительства 17-20-этажных домов.

В общем объеме построенного в прошлом году в Новосибирске жилья доля панельных домов — 18%. По данным DSO Consulting, максимального значения за последние годы она достигла в 2011 году — 35% (около 315 тыс. кв. м). Эти цифры советник управляющего партнера DSO Consulting Сергей Сидоренко объясняет массовым вводом в эксплуатацию домов экономкласса, строительство которых было начато еще в кризис 2008 года. По данным DSO Consulting, в 2014 году основными производителями крупных панелей в регионе были завод группы «Дискус» (50% рынка), Линевский ДСК (30%) и «КПД-Газстрой» (20%). Эксперты подчеркивают, что панельная технология набирает популярность в Новосибирске. За последний год о намерении создать новые или расширить существующие комбинаты по производству панелей заявляли несколько



Из-за снижающегося спроса инвесторы будут вынуждены отказываться от реализации части проектов в сфере производства стройматериалов

компаний. Но уже сейчас очевидно, что не все планы будут реализованы.

Например, в ВССК («дочка» СУ-155 в Сибири) сообщили, что компания перенесла начало строительства своего завода ЖБИ в Новосибирской области на 2016 год. Генеральный директор ВССК Илья Михальчук объясняет корректировку планов напряженной экономической ситуацией в России: «Финансовые организации сейчас неохотно кредитуют та-

кие долгосрочные проекты, как строительство крупного промышленного предприятия». Илья Михальчук уверен, что доля панельного домостроения в Новосибирске в ближайшие годы будет расти. «Главное преимущество панельного домостроения — короткий срок монтажа домов, а значит, и всего периода строительства», — объясняет он. Майис Мамедов полагает, что через два года доля панельного жилья дойдет до 30%.

В среднем по Новосибирску при сопоставимом расположении себестоимость квадратного метра в панельном доме на 10-12 тыс. руб. меньше, чем в кирпичном, подсчитали аналитики DSO Consulting. c14

КТО НАРАЩИВАЕТ ОБЪЕМ ПРОИЗВОДСТВА СТРОЙМАТЕРИАЛОВ В НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

По данным министерства строительства Новосибирской области, в 2014 году производство бетона в регионе выросло на 14,9%, кирпича — на 2,3%, КПД — на 5,7%, цемента — на 2,2%.

Кроме «Арматона» и завода КПД в Пашино в прошлом году в Новосибирской области были введены в эксплуатацию завод Bergaif по выпуску сухих строительных смесей (мощность до 475 тыс. т). Стоит отметить, что производство подобных смесей создает также «Хенкель Баутехник» (до 130 тыс. т в год).

Как сообщает региональный министр, в первом квартале 2015 года компания «Геркулес Сибирь» планирует ввести в эксплуатацию производство цементно-песчаных строительных смесей (мощность — 320 тыс. т в год), а Каинский кирпичный завод — производство кирпича из золошлаковых отходов Барабинской ТЭЦ (30 млн штук кирпича в год).

«Главновосибирскстрой» наметил на 2016 год запуск завода по выпуску теплоизоляционных материалов на основе стекловолокна (мощность первой очереди — 1,2 млн куб. м в год) и производства силикатного кирпича (мощность — 87,6 млн штук).

Объяснимая надежность

В момент любых кризисов, по убеждению новосибирского девелопера Владимира Мартыненко, происходит переоценка ценностей. Именно сейчас время появления новых подходов к пониманию комфорта. Поэтому перед застройщиками стоит задача, даже создавая небольшие квартиры, делать их удобными для жизни. Не только индивидуальной, но и общественной — на территории жилого комплекса.

— Строительный концерн «Метаприбор» сейчас ведет строительство сразу нескольких крупных объектов в Новосибирске. Ситуация на рынке как-то повлияет на сроки их сдачи в эксплуатацию?

— Не повлияет. По ЖК «Европейский» мы сделали запас собственных ресурсов, чтобы закончить объект раньше. ЖК «Гринвилл» строится с партнером, который софинансирует проект с первых домов. Средства поступают из фонда, заранее сформированного под каждый объект. ЖК «Ясный берег» также строится по этой системе, график поступления средств понятен, и он не зависит от ситуации на рынке. По многим объектам скоро предстоит делать благоустройство, планируем закончить его в августе. Значит, в сентябре-октябре — время сдачи домов. Состояние рынка на эти объекты влияет в меньшей степени, чем наши технические возможности. Они у нас существенные, финансово по этим объектам мы подкреплены.

— На рынке заметно падение потребительского спроса и возможен рост цен. Как в этой ситуации найти баланс?

— Рост цен неизбежен, вопрос в том, будет он резким или плавным. Исходя из того, что высокие ставки по ипотеке существенно ограничивают спрос, но при этом у застройщиков растут издержки, мы получаем две противоположные тенденции. С одной стороны, нужно повышать стоимость квадратного метра, с другой — ограниченный спрос не позволяет повышать ее резко. Никто не станет строить в убыток, цена, скорее всего, будет расти плавно, и это даст возможность людям подготовиться, принять какие-то решения.

Некоторые аналитики пытаются сравнить текущую ситуацию с кризисом 2008–2009 годов. В те времена



снижалась заработная плата, стоимость материалов, сужался рынок. Но это было временно, острая фаза прошла за год-полтора. При этом рынок сужался от ситуации предыдущих лет, когда рост цены квадратного метра был 40% в год. Доходность до 2008 года у застройщиков была существенно выше, в момент кризиса она упала настолько, насколько кто мог отступить. При этом рынок в качестве недостроен сразу получил около 50 объектов. Основная причина — неправильно посчитанная экономика, объекты продавали ниже себестоимости, в итоге денег не хватало.

— Получается, дисконта сейчас ждать не стоит?

— Нет, и дело тут не только в цене. Несмотря на то что рынок дорос почти до предкризисных цен, внутренняя составляющая сейчас другая. Изменилось качественное наполнение объектов, они стали лучше, чем все то, что было до 2008 года. Появился социальный запрос на изменение качества жилья. Большое количество объектов покупается через ипотеку. Но ипотечникам категорически не нужны квартиры-конструкторы. Для них чем лучше квартира по состоянию, комплектации, качеству, тем меньше у них издержек.

Строительный концерн «Метаприбор» выступает одним из пионеров этого тренда. Мы подошли к этому вопросу не только с точки зрения внутреннего качества, мы еще и начали приглашать для своих проектов иностранных архитекторов. Интересные

с точки зрения архитектуры объекты дольше сохраняют свою стоимость и инвестиционную привлекательность.

— Будете ли вы вносить корректировки в свои объекты?

— Задумывая жилой комплекс «Ясный берег», мы изначально предусматривали эволюцию проекта, поэтому строительство начали с самой дальней от реки точки участка. Это удобно: люди, которые уже живут в домах первой очереди, не соприкасаются со стройкой. В то же время мы понимали, что покупатели на старте строительства большого объекта видят благоустройство пока только на картинке — это особая целевая аудитория, и под нее мы делаем проекты домов первой очереди. По мере заселения комплекс будет эволюционировать, будет повышаться классность жилья, но качество благоустройства будет исключительным уже с первых домов.

Понятно, что в сегодняшней ситуации мы будем вносить коррективы, но только с точки зрения планировочных решений. Во всем остальном экономить не намерены. Сегодня ЖК «Ясный берег» — это пазл, где много обстоятельств могут играть решающую роль. В условиях кризиса сложнее принимать правильные решения — к примеру, увеличить темп строительства или двигаться плавно. Мы ставим себе задачу построить самый удобный комплекс для жизни в Новосибирске, поэтому уже в первой очереди строим детский сад. Не важно, будет он куплен муниципалитетом или нет, но работать он будет.

— Что будет востребовано рынком?

— Сегодня должно уже существовать такое понятие, как объяснимая надежность. Покупателю нужно не просто сказать, что у нас все нормально. А объяснить, почему твой объект надежный. Качество строительства самих объектов сегодня выравнивается и становится определенным критерием, от которого люди не хотят отступать. Кризис 2008–2009 годов толкнул рынок в область качественных проектных решений, качественных материалов. Сегодняшний кризис толкнет его в область энергоэффективности объектов. То, о чем еще вчера люди не задумывались. Наши проекты уже сейчас продуманы с этой точки зрения, просто пока потребители за это не платят.

Устоять в кризис

— **интервью** —

Рост цен на стройматериалы и потеря такого инструмента, как ипотечное кредитование, должны привести к стагнации на рынке жилья. Тем не менее Новосибирск отмечает рост в отдельных сегментах стройиндустрии. Министр строительства Новосибирской области СЕРГЕЙ БОЯРСКИЙ убежден, что в условиях экономического кризиса будущее за жильем экономкласса и комплексным подходом к освоению городских территорий.

— Что происходит сегодня на рынке стройматериалов, какой сегмент будет наиболее востребован? — В каком-то смысле санкции, я думаю, сыграют даже положительную роль и приведут к развитию тех отраслей промышленности, которые должны производить материалы и оборудование, недоступные пока на российском рынке.

По нашим данным, в 2014 году производство ячеистого бетона составило 114,88% к уровню 2013 года, кирпича — 102,312%, КПД — 105,672%, цемента — 102,243%.

Спад объемов статистика зафиксировала в промышленности нерудных материалов — 85,88% к уровню прошлого года и в производстве сборного железобетона — 97,5%. В первом случае снижение произошло из-за ремонтных работ на карьерах области, во втором причиной стало незначительное падение спроса в условиях изменившейся экономической ситуации.

В 2015 году ожидается реализация инвестиционных проектов по производству КПД и производству сухих строительных смесей. Думаю, увеличение объемов производства в этих отраслях последует незамедлительно.

— Как это отразится на рынке жилищного строительства? Какой его сегмент будет наиболее устойчив к кризису?

— Сейчас идет формирование новой государственной жилищной политики, которая носит системный и комплексный характер. Акцент сделан на переход от точечной застройки к комплексному развитию территорий и их инфраструктурному развитию. Практика выхода из кризиса 2008 года показала, что проекты, которые давали комплексный продукт и массовую застройку, с корректировкой цены оказывались лидерами по продажам и по доходам.

Таким образом, строительство жилья экономкласса в совокупности с комплексным подходом и будет наиболее устойчивым к кризису сегментом.

— Как долго будет сохраняться платежеспособность населения на рынке недвижимости?

— Платежеспособность, конечно, постепенно снижается. На это влияет увеличение ставок по ипотечным кредитам и процентов первоначального взноса.

— До начала 2015 года мы наблюдали те показатели, которые обусловлены стабильным развитием рынка на протяжении нескольких лет, а следовательно, последствия ухудшения экономической ситуации в 2015 году мы увидим ориентировочно в 2016–2017 годах.

— Какова сегодня себестоимость квадратного метра и его рыночная цена?

— По данным Новосибирскстата за четвертый квартал 2014 года, рыночная стоимость квадратного метра жилья составила: на первичном рынке средняя —



50,2 тыс. руб., типовое жилье — 46,47 тыс. руб.; на вторичном рынке средняя — 58,7 тыс. руб., типовое жилье — 58,1 тыс. руб.

— В кризис 2009 года областные власти объявили о программе субсидирования ипотечных ставок. Подобная программа может появиться сейчас и на каких условиях?

— На сегодняшний день, в условиях сложившейся ситуации, готовится план антикризисных мероприятий правительства Новосибирской области. Поэтому о каких-то дополнительных мерах поддержки строительной отрасли пока говорить рано.

— Какие механизмы поддержки строительной отрасли власти готовы сегодня предложить бизнесу? Это вообще необходимо или правильнее, чтобы бизнес сам решал свои проблемы?

— В рамках государственной программы «Стимулирование инвестиционной и инновационной активности в Новосибирской области на 2015–2021 годы» предоставляется поддержка модернизации действующих производств, созданию новых высокотехнологичных предприятий, обеспечивающих выпуск современной конкурентоспособной продукции, в том числе и строительной отрасли.

В числе финансовых мер государственной поддержки, например, налоговые льготы. Это освобождение от уплаты налога на имущество организаций (в части имущества, используемого для реализации проекта); снижение налога на прибыль организаций. Кроме того, мы субсидируем часть процентной ставки по банковским кредитам. Частично субсидируются лизинговые платежи; затраты на участие бизнеса в межрегиональных или международных выставках, посвященных инвестиционным программам, реализуемым совместно с областным правительством. Мы предоставляем гостарантии в качестве обеспечения исполнения обязательств инвестора.

Существуют и механизмы так называемой нефинансовой поддержки бизнеса. Областное правительство консультирует инвесторов, обеспечивает информационное сопровождение их проектов, формирует рабочие группы для сопровождения проекта на всех стадиях его реализации.

Записала Анна Гадалина

Европейский
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
+7 (383) 362-07-03 europe-nsk.ru

ЯСНЫЙ
БЕРЕГ +7 (383) 367-00-77
yasnybereg.ru

ГРИНВИЛЛ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
+7 (383) 362-07-01 greenwilll.ru