

Цветные тематические страницы №№9–12 являются составной частью газеты «Коммерсантъ». Распространяются только в составе газеты.

Строительство

Пятница 28 августа 2015 №156 (5665 с момента возобновления издания)

nnov.kommersant.ru

11 | Саморегулирование без альтернатив: как строители характеризуют работу СРО

12 | Европейская карта: в какую недвижимость на Западе стоит инвестировать сегодня

Экономическая нестабильность внесла свои коррективы в развитие нижегородского рынка жилой недвижимости. По данным министерства строительства области, в первом полугодии в регионе было введено в эксплуатацию 477,2 тыс. кв. м жилья — на 7,5% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Опрошенные „Ъ“ участники рынка отмечают серьезное сокращение спроса на жилье, но не склонны драматизировать ситуацию, рассчитывая к концу года выровнять показатели за счет собственных ресурсов и поддержки государства.

Этажи отказываются расти

— мониторинг —

Падение с метра

По данным министерства строительства, ЖКХ и ТЭК Нижегородской области, с января по июнь 2015 года в области введено в эксплуатацию 477,2 тыс. кв. м жилья, что составляет 92,5% к соответствующему периоду прошлого года. Областной центр демонстрирует серьезное сокращение объемов строительства: в первом полугодии на Нижний Новгород пришлось 115,5 тыс. кв. м — это 54,5% по сравнению с прошлым годом. В остальных муниципалитетах пока наблюдается позитивная динамика: в районах области ввели 361,5 тыс. кв. м жилья, что на 19,5% больше по сравнению с тем же периодом 2014 года. В целом по области доля многоквартирного жилья составила 170,7 тыс. кв. м (82,5%) в общем объеме. 306,5 тыс. кв. м пришлось на индивидуальное жилье (99,3%).

Пока эта конъюнктура не беспокоит чиновников: в правительстве рассчитывают к концу года выйти на заявленные показатели — чуть более 1 млн кв. м. жилья. В профильном министерстве поясняют, что в течение года объемы ввода жилья в эксплуатацию могут меняться как в большую, так и в меньшую сторону по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Так, за четыре и пять месяцев текущего года показатели Нижнего Новгорода превышали прошлогодние за тот же период.

Акцент в развитии сектора по-прежнему делается на комплексную жилую застройку. В Нижнем выделяют следующие крупные проекты: «Высоково» (ООО «Волго-Окская инвестиционная компания»), «Подкова» (ООО «АКА Инвест») в Советском районе, жилой комплекс «Монолит» (ООО «Монолит») в Нижегородском районе, жилой комплекс «Жюль Верн» (ООО «НовМонолит-Строй») в Канавинском районе, микрорайон Бурнаковский (ООО «Жилстрой-НН») в Московском районе, жилой комплекс «Планетарий» (ООО АН «Выбор»), жилой комплекс «На Победной» (ООО «МП Строй»), жилой комплекс «Сормовская сторона» (ОАО ДСК № 2) в Сормовском районе и другие.

Кроме того, продолжается строительство на территориях в непосредственной близости к областному центру. «Началось освоение земельных



От глубокого минуса строительный рынок Нижегородской области пока удерживает статистика районов

участков у поселка Новинки Богородского района. Застройщикам предложены земельные участки общей площадью 1,2 тыс. га, из них 1,1 тыс. га выделил Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства под строительство жилья эконом-класса», — напоминают в министерстве. Планируется, что в Новинках будет возведено более 2 млн кв. м жилья. Также активно застраиваются Кстовский район (жилые комплексы «Анкудиновский парк», «Красная поляна», «Оранжевое небо», «Времена года»), городской округ город Бор (жилые комплексы «Солнечный город», «Парк Горького», «Цветочный парк»).

К долгостроям в правительстве относят 22 «проблемных» многоквартирных дома. В основном ими занимаются застройщики за счет собственных средств. Бесперспективными считаются два объекта, застройщики которых уже ликвидированы: это 10-этаж-

ный дом на ул. Голованова, 3, а также 14-этажный дом в пер. Гаражный, 5. «Еще четыре дома, застройщики которых самоустранились от исполнения обязательств или ликвидированы (находятся в стадии банкротства), возможно достроить только с предоставлением мер государственной поддержки. В настоящее время по данным объектам ведется подготовительная работа для возобновления их строительства», — поясняют в минстрое.

В сторону спроса

«Рынок недвижимости проходит дно» и можно говорить о стабилизации, считает вице-президент компании «Квартстрой» Александр Байгушев. Ключевыми факторами в работе строительных компаний в этих условиях он считает наличие собственных ресурсов и возможность управлять объемами строительства. «Например, в Новинках мы можем построить 300 домов, но на се-

годняшний день на продажу выстав- ляем только четыре. Если будет спрос, мы готовы строить дополнительно. Подстраиваемся под потребности потребителей». Директор по маркетингу «Жилстрой-НН» Ольга Сажина также отмечает, что благодаря тому, что у компании есть свои заводы по производству стройматериалов и вся необходи- мая техника, удалось быстро скоррек- тировать планы и «стабилизировать» ситуацию: «Если до недавнего време- ни у нас была очередь на квартиры и мы просто распределяли имеюще- ся, то теперь очереди нет и мы пошли по пути изменения планировки под спрос. Видим, что востребованы квар- тиростудии на Бурнаковке — значит, закладываем дом с большим количе- ством студий. Также мы расширяем гео- графию продаж. Это принесло свои результаты: сейчас мы продаем не ме- нее 100 квартир в месяц. При этом це- ны не меняли и менять не будем до

конца года». Коммерческий директор ООО УК «Грин Парк» Юрий Трубицын отмечает снижение спроса и его пере- распределение: «Покупатели стали из- бирательны. В сложившихся услови- ях повезло тем компаниям, в том чис- ле и нам, которые успели заложить крупные инфраструктурные объекты и у которых широкий диапазон цено- вой линейки. В сложных условиях ока- зались те участники рынка, которые только сейчас вышли на рынок и не имеют подушки безопасности. Сырая земля сейчас никого не интересует».

По оценке директора агентства не- движимости «Шанс» Александра Авер- баха, ситуация на рынке жилищной недвижимости не такая сложная, как в 2008 году, когда от банковских креди- тов были отрезаны не только застрой- щики, но и потенциальные покупате- ли квартир. «Однако все меньше лю- дей смотрит с оптимизмом в будущее, и количество желающих взять кредит

сокращается. Люди не рискуют. Полу- чается, что, с одной стороны, падает спрос, с другой — у большинства за- стройщиков нет возможности креди- товаться меньше, чем под 20–25%, а это фактически запретительная ставка. В результате это может привести к то- му, что значительная часть новостроек будет не достроена и заморожена», — предупреждает эксперт.

В ожидании дна

Руководителя аналитического центра «Индикаторы нижегородской недви- жимости» Алексея Чемоданова трево- жит ситуация с падением по вводу жи- лья в Нижнем Новгороде: «Областной центр является локомотивом жилищ- ного строительства в области. У меня есть опасения, что в правительстве были слишком оптимистичны в про- гнозах, когда в начале года заявляли, что кризис не скажется на темпах вво- да. В прошлом году за указанный пе- риод было заложено 35 новых домов, в этом году только 17. То есть отом мил- лионе квадратных метров, который нам обещали, можно забыть. В луч- шем случае мы можем рассчитывать на 800–850 тыс. кв. м».

По мнению Юрия Трубицына, сей- час рынок находится на очередной волне «большой неопределенности»: «Строить прогнозы и планы прежде- временно. Надо понять, когда будет дно. Куда развернется валютная вой- на? Сколько будут стоить материалы? Но я полон сдержанного оптимизма. Надеюсь, уже скоро мы получим отве- ты на эти вопросы и приступим к ра- ботке новой стратегии развития». По словам Александра Байгушева, осенью можно ожидать повышения спроса — в силу сезонности. «Разуме- ется, это не будет взрывной рост. Сей- час спрос на наше жилье на уровне 50% аналогичного периода прошло- го года. Восстановления рынка можно ожидать только в 2016 году, но многое будет зависеть от макроэкономиче- ской ситуации», — рассуждает эксперт.

Чтобы поддержать строительную отрасль, по мнению Александра Авер- баха, уже сейчас правительство необ- ходимо приступить к разработке про- граммы по поддержке непосредст- венно застройщиков: «Что-то вроде про- граммы поддержки отечественных автопроизводителей».

Антон Прусаков

КОНТЕКСТ	КАК РАЗВИВАЕТСЯ СТРОИТЕЛЬНЫЙ СЕКТОР В РОССИИ	КОНЬЮНКТУРА	АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ НИЖНЕГО НОВГОРОДА
Июльские данные Росстата показывают, что остано- ка роста в жилищном строительстве в мае не была статистической ошибкой — в июле введено 5,5 млн кв. м жилой площади (74,7 тыс. квартир), на 5,9% меньше, чем годом ранее, в июне падение ввода достигало 7,6%. Накопленные данные (январь–июль) продолжают показывать превышение ввода жилья в 2015 году в сравнении с январем — июлем 2014 года (на 11,9%) — но только за счет того, что в первом квартале этот показатель достигал 32,2%. Впрочем, Росстат не учитывает в этой статистике Крым, но вернуть статистический рост в строительство в июле способен был бы разве что годовой объем ввода крымского жилья (около 400 тыс. кв. м). В целом же спад объемов производства по виду деятельности «строительство» в РФ в июле достиг	10,3% (523,7 млрд руб. в сопоставимых ценах). В финансовом выражении отрасль падает уже более полутора лет — и темпы этого процесса увеличива- ются: если в 2014 году строительное производство снижалось со среднегодовыми темпами чуть менее 5%, то в 2015-м спад ускорился до 7%. Помимо кризисных явлений в экономике на показатели Росстата оказывают влияние обилие регуляторных инициа- тив по наведению порядка в отрасли и высокая база 2014 года, когда было введено в действие 84,2 млн кв. м жилья. Повтора рекорда в правительстве больше не жд- ут — как заявил в среду на совещании по жилищному строительству первый вице-премьер Игорь Шувалов, в 2015 году ожидается «какое-то понижение». Расхождения же в скорости падения отрасли в целом и жилищного строительства в частности	объясняются мерами правительства по относитель- но дешевой для бюджета поддержке последнего. Напомним, запущенная в марте 2015 года програм- ма льготной ипотеки изначально оценивалась в 400 млрд руб. новых кредитов, летом была расширена до 700 млрд руб., при этом правительство она обошлась в изначально отведенные 20 млрд руб. банкам на обеспечение льготной кредитной ставки 12% годовых — из-за снижения ставок новых ассигнований не потребовалось. Теперь же в связи с сокращением спроса на покупку жилья Минфин обсуждает возможность нового расширения про- граммы за счет ЖСК и повышения потолка льготных кредитов до 10 млн руб. в Москве, Санкт-Пете- рбурге и областях и до 4 млн руб. в регионах. Олег Сапожков	По данным аналитиков онлайн-портала ЦИАН, рынок недвижимости Нижнего Новгорода на сегодняшний день насчитывает около 10 тыс. предложений. При этом количество квартир между вторичным и первич- ными рынками распределяется крайне неравномерно: на долю «вторички» приходится 86,6%, а на квартиры в новостройках — оставшиеся 13,4%. В базе портала CIAN.ru в Нижнем Новгороде на сегодняшний день представлено 8,5 тыс. квартир на вторичном рынке. На долю однокомнатных квартир приходится 21,6%. Почти столько же — 21,1% — приходится на «трешки». В меньшинстве же оказываются комнаты и многоком- натные квартиры — по 5,2% и 4,8% соответственно. Цены на вторичную недвижимость на локальном рынке Нижнего начинаются от 450 тыс. руб. За эту сумму можно приобрести, например, комнату площадью 11 кв. м на Дубравной улице. В целом же на долю недвижимости стоимостью до 1 млн руб. включительно приходится 3,1% предложения. Наибольшее количе- ст- во лотов сосредоточено в ценовой категории от 3 млн до 5 млн руб. — 36,5%. Чуть менее — 33,6% — при- ходится на квартиры стоимостью от 2 млн до 3 млн руб. А самых дорогих квартир, стоимость которых начинается от 10 млн руб., на локальном рынке представлено столько же, сколько и самых дешевых (до 1 млн руб.) — 3,1%. Ценовой максимум на вторичном рынке зафиксирован в элитном жилом комплексе на улице Пожарского — 58,32 млн руб. Покупателю с таким бюджетом будет доступна многокомнатная квартира площадью 324 кв. м с видом на кремль.

Быстро заменить импорт не получилось

— конъюнктура —

За последний год строительные матери- алы, произведенные на территории Рос- сии, подорожали незначительно, а неко- торые позиции так и вовсе подешевели. С импортными материалами ситуация противоположная — они росли в цене, причем некоторые подорожали на треть. В результате себестоимость строитель- ства за год увеличилась на 8–10%.

Александр Батушанский, генеральный ди- ректор петербургского ЗАО «Решение», прези- дент ассоциации консалтинговых компаний АСКОНКО, говорит: «Из основных констру- ктивных материалов цены снизились по сравнению с июнем прошлого годом на все ви- ды материалов, кроме цемента (там подоро- жание составило 6%). Щебень, газобетон, то- варный бетон, железобетон, кирпич, песок и металл показывали снижение за исключени- ем нескольких ассортиментных позиций не только по сравнению с прошлым годом (па- дение от 3% до 15%), но и с началом этого года. Спрос снижается, а за ним и цену». Интере-сно, что при этом, по данным Минэкономраз-

вития, себестоимость строительства жилых домов выросла с мая 2014 года по май 2015 го- да на 8–10%, причем половина этого роста — за пять месяцев этого года.

Финансовый аналитик ИХ «Финам» Ти- мур Нигматуллин считает, что материалы все- же дорожали, но не успевали за инфляцией: «В среднем, по данным официальной статис- тики, рост цен производителей на строитель- ную продукцию отставал от потребительской инфляции. Так, в мае 2015 года по сравнению с маем 2014 года цены выросли лишь на 4%. Для сравнения: индекс потребительских цен за период составил 15,8%. Судя по всему, ди- намика обусловлена низким платежеспосо- бным спросом в отрасли, в том числе и из-за со- кращения числа вновь запускаемых инвест- проектов», — полагает он.

«В первом полугодии 2015 года на россий- ском рынке строительных материалов на- блюдалось разнонаправленные тенденции, отражающие объем производства, потребе- ления и ценовые показатели. Тем не менее налицо факт упущения тенденции 2014 го- да, когда, по официальным данным Росста- та, годовой индекс роста цен в целом по от-

расли составил 7,4% против 2,5% годом ранее. При этом только в первом квартале текуще- го года рост цен производителей строитель- ных материалов составил около 3%. Учитывая это, а также принимая во внимание макро- экономические и геополитические факторы, по итогам 2015 года рост цен в рублевом вы- ражении на строительные материалы в Рос- сийской Федерации может составить более 12%», — говорит Олег Жуков, генеральный директор компании RD Construction.

Дорогие элементы

Евгений Чумов, генеральный директор пе- тербургской компании «Ротеск», отмечает, что себестоимость строительства выросла на 8% в сфере общестроительных работ, на 11% повысилась себестоимость загородного домостроения, а себестоимость строитель- ства инженерных сетей увеличилась на 15%. «Данные показатели связаны с долей им- порта в каждом из сегментов: там где доля больше, там и рост себестоимости выше», — поясняет эксперт.

Как считают в компании «ЮИТ Санкт-Пе- тербург», наибольшее присутствие импорта

и импортных составляющих наблюдается в сфере отдельных материалов и инженерно- го оборудования. «Именно эти элементы бо- лее всего оказывают влияние на рост себес- тоимости строительства», — говорят в ЮИТ.

В целом же в объектах эконом— и comfort- класса импортная составляющая не превыша- ет 10–20%, а в элитных объектах — 25%. Однако и это заставляет застройщиков разрабатывать варианты импортозамещения. Есть матери- алы, которые иностранные компании произво- дят на территории России, по другим позици- ям строителям надо найти региональных рос- сийских производителей.

«Это будет, естественно, дешевле импор- тной продукции, но говорить о прямом сни- жении цен на какие-то материалы не пред- ставляется возможным. Речь идет о сдерж- ивании роста себестоимости путем снижения зависимости от импортных материалов, но стабильность отечественных материалов, хот- я не столь заметно, но тоже может увели- читься», — полагают в ЮИТ.

Специалисты компании «Лемминкяйнен» отмечают, что более всего подорожали мате- риалы прямого импорта — оборудование для

внутренних инженерных систем и матери- алы, производимые за пределами РФ, напри- мую привязанные к курсам валют.

Леонид Кузнецов, директор по строите- льству ЗАО «Строительный трест», добавляет: «Подорожали вентиляционное и сантехниче- ское оборудование, автоматика, системы пожа- ротушения. В марте, вслед за укреплением ру- бля, цены стали постепенно снижаться».

Денис Максимов, коммерческий дирек- тор трубоного завода «Икапаст», также прогнози- рует: «Однозначно строительные материалы будут дорожать. В нашей отрасли это связано еще и тем, что крупнейший российский про- изводитель сырья собирается встать на профи- лактику на полгода. Это, конечно, приведет к непредсказуемому росту цен. Несколько лет назад, в 2012 году, когда случилась подобная ситуация, материалы подорожали на 50% и со- хранили высокую стоимость на протяжении полугода. Сейчас мы ожидаем нечто похожее».

Индикаторы рынка

Индикатором изменения ценовой конъюн- ктуры рынка строительных мате- риалов является цемент,