



АЛЕКСАНДР КОРЖАКОВ

# СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ ДОЛЖНЫ СТРОИТЬСЯ В ПАРТНЕРСТВЕ С ВЛАСТЯМИ»

**РЕАЛЬНАЯ СТАВКА ПО ИПОТЕКЕ ДОЛЖНА БЫТЬ МЕНЕЕ 10% И ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ЕЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ У ГОСУДАРСТВА ЕСТЬ, УВЕРЕН ИГОРЬ КРЕСЛАВСКИЙ, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ГК «РОССТРОЙИНВЕСТ». ОБ ЭТОМ И О ПЕРСПЕКТИВАХ РЫНКА СТРОИТЕЛЬСТВА ОН РАССКАЗАЛ В БЕСЕДЕ С КОРРЕСПОНДЕНТОМ ВГ ТАТЬЯНОЙ КАМЕНЕВОЙ.**

**BUSINESS GUIDE:** Как рынок жилищного строительства в Петербурге и Ленинградской области изменился за последние двенадцать месяцев — с июня прошлого года?

**ИГОРЬ КРЕСЛАВСКИЙ:** Рынок поджался, покупатель стал еще более требовательным и внимательным. Выбор объекта для сделки занимает сегодня у потенциального покупателя заметно больше времени, чем раньше, хотя спрос сохраняется на уровне прошлого года. Цены на недвижимость в связи с объективным ростом себестоимости строительства будут расти в пределах инфляции. Платежеспособный спрос будет прежде всего зависеть от тех шагов, которые примет правительство страны. Если произойдет снижение ставки рефинансирования, снизится и ставка по ипотеке, и тогда, конечно, доступность покупки квартиры повысится. Разумеется, строительное сообщество ожидает такого развития событий.

**ВГ:** Как влияют на рынок регуляторные действия властей Петербурга, Ленинградской области? К примеру, уже в этом месяце ожидается утверждение новых Правил землепользования и застройки в Санкт-Петербурге (ПЗЗ) — насколько комфортные условия для застройщиков они задают?

**И. К.:** Мы всегда работаем по установленным правилам, и, конечно, хочется, чтобы они не менялись слишком часто. Применительно к новым ПЗЗ надо говорить не только об ограничениях по высотности, но и о работе комиссии по отклонениям от нормативов — это означает возможность компромиссного решения. Отмечу, что сейчас мы проектируем новый жилой комплекс уже исходя из новых, пока еще не утвержденных ПЗЗ, и неразрешимых вопросов при проектировании не возникает.

**ВГ:** А что скажете о требованиях областной программы «Светофор», формирующей требования к застройщикам, которая также должна вступить в действие в ближайшее время?

**И. К.:** Окончательный вариант программы еще не утвержден, соответственно, и нет возможности его комментировать. Но насколько я понимаю, власти склоняются все-таки к умеренному варианту социального обременения застройщиков. Надеюсь, что новые требования будут отражать реалии рынка.

**ВГ:** Вы готовы к растущей социальной нагрузке?

**И. К.:** Подчеркну: мы всегда работаем в рамках действующих требований, но вообще-то следует признать, что социальная нагрузка на застройщиков чрезмерна, ее надо снижать. Социальные объекты, убежден, должны строиться в партнерстве с властями, параметры которого подлежат обсуждению, наверное, в каждом конкретном случае. Такой механизм был бы более эффективным для всех сторон.

**ВГ:** С чем сегодня связаны основные риски для строительной компании?

**И. К.:** С учетом того, что за последние полтора года себестоимость строительства в среднем увеличилась на 15%, основной фактор риска — неправильный выбор стратегии. В условиях умеренного рынка особенно важно понимать, на каких именно проектах стоит сосредоточиться в данный момент. Мы внутри холдинга постоянно занимаемся расстановкой приоритетов. Старая мудрость «Семь раз отмерь — один раз отрежь» сегодня приходится как нельзя более кстати. И благодаря достаточно консервативному подходу ошибок, влекущих серьезные последствия, удается избежать.

**ВГ:** Какие локации в Петербурге и Ленинградской области сегодня наиболее интересны для жилищного строительства?

**И. К.:** Локации в сформировавшихся районах всегда в целом интереснее, чем в новых, хотя и у последних есть свои преимущества. Главное — чтобы проект соответствовал инфраструктуре, цене предложения. Мы исходим из того, что жилье востребовано во всех районах города. Собственно, поэтому мы сегодня и рассматриваем возможность приобретения земельных участков в самых разных локациях за исключением тех, которые имеют выраженный пригородный характер. В Ленинградской области мы реализуем проекты в Мурино и Сертолово, и пока объемы уже ведущегося и запланированного строительства нас устраивают. В данный момент мы не ведем никаких переговоров о приобретении новых участков в Ленобласти.

**ВГ:** Что сегодня в работе и в ближайших планах вашего холдинга?

**И. К.:** Мы в полном объеме реализуем намеченное на нынешний год. Так, в соответ-

ствии с планом мы ввели в эксплуатацию первую очередь ЖК «Город мастеров» (25 тыс. кв. м) и рассчитываем до конца года ввести вторую очередь этого же комплекса. В плане также завершение строительства первого этапа ЖК «Золотые купола» в Сертолово в ближайшей перспективе. Кроме того, мы вывели в продажу вторую очередь ЖК «Петр Великий и Екатерина Великая» в Петербурге и вторую очередь ЖК «Старая крепость» в Мурино. Планируем в ближайшее время вывести в продажу третий этап ЖК «Золотые купола». И уже в этом году приступим к строительству нового жилого комплекса «Два ангела» на Республиканской улице.

**ВГ:** Каким он будет?

**И. К.:** Детали концепции еще дорабатываются, но это точно будет жилье комфорт-класса с улучшенными характеристиками: более высокими потолками, еще более комфортными планировками и небольшим количеством квартир на этаже. Такие параметры, по нашему мнению, наиболее соответствуют локации на небольшом удалении от центра города. Название комплекса найдет отражение в его архитектуре: два 15-этажных корпуса будут напоминать фигуры ангелов со сложными крыльями. Не исключено, что в нынешнем году мы начнем проектирование других объектов в черте города. Мы рассматриваем сейчас несколько участков под застройку, и переговоры по их покупке находятся в активной фазе.

**ВГ:** Вы видите падение подтвержденного денежными средствами граждан спроса? Стало ли больше ипотечных сделок?

**И. К.:** Прежде всего отмечу, что мы в принципе не наблюдаем падения спроса. Все наши проекты хорошо продаются. Более того, в отдельные месяцы бывают всплески по отдельным объектам, что обусловлено, вероятно, их хорошими конкурентными преимуществами и правильной маркетинговой политикой. Что касается структуры продаж, то не вижу существенных изменений. Ипотечные сделки, покупка квартир в рассрочку занимают в общем объеме продаж примерно тот процент, который занимали и год назад.

**ВГ:** Насколько оправданна разница в стоимости квадратного метра в черте города и в пригородах с точки зрения соотношения

«цена/качество»? Может быть, пора уже в Ленобласти цены на жилье повышать?

**И. К.:** Когда-нибудь это произойдет, но в ближайшее время обстоятельства не позволят поднимать цены до уровня городских. Сегодня в области цены на жилье ниже, хотя качество строительства не хуже, чем в городе. Первая причина — существенная разница в стоимости земли в мегаполисе и за его границами. Пока земля в области будет дешевле, пока основные места приложения труда будут сосредоточены в Петербурге, заметная разница в рыночной стоимости жилья в городе и за городом будет сохраняться.

**ВГ:** Однако общественное мнение можно изменять, развивая систему транспортных связей и формируя новое отношение людей к необходимости ежедневных поездок на достаточно большие расстояния.

**И. К.:** Конечно, отношение к проживанию за городом меняется. Мы видим это на примере собственного проекта «Золотые купола» в Сертолово. Комфортная жизнь на природе — очень хороший формат для семей с детьми. И если развитие дорожной сети будет более или менее синхронизировано с жилищным строительством, безусловно, это добавит капитализации областным жилищным проектам. Тренд такой сегодня формируется, но было бы преждевременно говорить о его бурном развитии.

**ВГ:** О чем вам хотелось бы услышать на Петербургском экономическом форуме?

**И. К.:** Хотелось бы получить от федеральных властей информацию о конкретных шагах в поддержку экономики, в первую очередь — строительной отрасли. Безусловно, необходимо продолжать субсидирование ипотеки. И, скорее всего, эту поддержку надо только наращивать: вложения окупятся ростом налоговых поступлений от развития строительства, появлением новых рабочих мест. Реальная ставка по ипотеке должна быть менее 10%, и возможности для обеспечения такой ставки у государства есть. Дополнительное финансирование ипотеки в 20 млрд рублей в год — достаточно скромная сумма в масштабах РФ, но оно привело бы к снижению ставки по ипотеке еще на 2%, позволило бы сделать покупку квартиры доступной для большего числа граждан страны и существенно подержало бы экономику России. ■