

Цветные тематические страницы №13–16 являются составной частью газеты «Коммерсантъ». Распространяются только в составе газеты.

## Недвижимость

Вторник 20 сентября 2016 №173 (5923 с момента возобновления издания)

nnov.kommersant.ru

15 | АИЖК инвестирует в создание рынка арендного жилья

16 | Как нижегородские застройщики благоустраивают дворовые территории

С начала 2016 года, по данным Росстата, в Нижегородской области выросли показатели построенного жилья, при этом снижаются нынешние темпы жилищныхстроек. Эксперты считают, что демонстрируемый рост обусловлен вводом многоквартирных домов, заложенных еще два года назад, до острой фазы кризиса. Новые заделы меньше, и в дальнейшем это грозит сокращением предложений на первичном рынке жилья, который начал стабилизироваться после сильного прошлогоднего падения.

# Покупать сейчас?

— спрос и предложение —

Нижегородстат в своей отчетности зафиксировал рост показателей ввода жилья в регионе. За период с января по июль 2016 года в Нижегородской области было построено 3827 жилых домов и 8525 квартир общей площадью 603,8 тыс. кв. м. Это почти на 16% больше, чем за семь месяцев прошлого года.

При этом больше половины нового жилья (58%) было построено за счет населения, когда нижегородцы вкладывают свои или заемные средства, и удельная доля соинвесторов также растет. Однако статистика констатирует и обратную негативную для рынка тенденцию — с начала года объемы строительства замедляются. За семь месяцев в строительной отрасли было выполнено работ на 64,6 млрд руб., снижение объемов составило порядка 20% к сопоставимому периоду прошлого года.

Эксперты объясняют зафиксированный рост в объеме введенных площадей тем, что застройщики сейчас сдают объекты, которые начинали строиться еще полтора-два года назад. Однако рынок в целом продолжает сужаться, что в первую очередь связано со снижением платежеспособного спроса нижегородцев и экономической политики государства на сдерживание инфляции. «К сожалению, эта политика такова, что денег в стране нет, а процентные ставки очень высоки. Есть определенный отложенный спрос: многие люди, желающие улучшить свои жилищные условия, сейчас выжидают падения цен. Но это ошибочная тактика: имеющаяся инфляция и рост цен на стройматериалы будут подталкивать рост цен на жилье, и в дальнейшем линейка предложений сожмется. Но всплеска спроса не будет, так как доходы у населения снизились», — прогнозирует директор по продажам участником недвижимости «Адрес» Елена Соловьева, отмечая, что у некоторых застройщиков в прошлом году объемы продаж упали на 30–40%.

### Стимулы спроса

Аналитик рынка недвижимости Алексей Чемоданов полагает, что общее падение рынка жилой недвижимости в 2015 году достигало 50%, но сейчас спрос постепенно стабилизировался за счет тех покупателей, которые в кризисный период отложили приобретение нового жилья. Вслед за падением спроса снижались и цены на первичном рынке жилья. В первом квартале 2016 года они упали на 2,5%, а во втором — на 3,7%. «Снижение цен на жилье не было таким же резким, в частности и потому, что себестоимость строительства снизу поджимало удорожание стройматериалов. Особен-



По мнению экспертов, спрос на нижегородском рынке жилищного строительства постепенно стабилизируется

но выросли цены на арматуру, широко используемую в каркасно-монолитном строительстве. Возведение многоквартирных домов эконом-класса как наиболее востребованного массового жилья сейчас практически подходит к нижней черте приемлемой для застройщиков рентабельности», — говорит Алексей Чемоданов. Падение в денежном выражении объемов стройки он объясняет тем, что многие застройщики замерли в ожидании, и новых проектов на рынке стало заметно меньше. «В Нижнем Новгороде новые крупные жилые комплексы закладывают лишь два местных застройщика: „Старт-Строй“, начавший строительство ЖК „Аквamarин“, и „Жилстрой-НН“ с третьей очередью ЖК „Бурнаковский“ и началом нового проекта на проспекте Кораблестроителей с заявленным объемом более 120 тыс. кв. м жилья. Две эти строительные компании и дают основной прирост по объемам ввода многоквартирных домов эконом-класса», — добавляет Алексей Чемоданов.

По словам директора АН «Кварц» Ирины Малыгиной, чтобы убедить клиентов приобрести жилье, риэлторы в этом году пришлось работать «в 8–10 раз больше, чем обычно», а в летний сезон для стимуляции продаж многие застройщики проводили раз-

личные акции, снижая цены и предлагая скидки. Например, группа «Кварц» до сентября предлагала скидку 5% от цены квартир в Сормовском районе, заранее проведя глубокое маркетинговое исследование. «Мы провели большой опрос сормовичей, выявили локацию и предпочтения покупателей, это сильно помогло в работе. Из мер господдержки, на мой взгляд, очень хорошо сработала программа компенсации застройщику части процентной ставки по кредиту», — отметила Ирина Малыгина. По ее словам, последние четыре года в продажах группы «Кварц» всегда лидировали двухкомнатные квартиры, а в 2016 году жители Сормовского района начали активно покупать однокомнатные квартиры площадью до 38 кв. м. «Люди экономят, в том числе на количестве комнат, это тренд года», — заключает риэлтор.

Директор по маркетингу «Жилстрой-НН» Ольга Сажина смотрит на конец 2016 года с оптимизмом, говоря, что собственное производство и база стройматериалов позволяют компании гибко управлять себестоимостью жилья, подстраиваясь под колебания рынка. «Мы еще в 2015 году снизили объемы строительства и продаж на 25% и с тех пор выровнялись и держимся примерно на одном уровне. Конечно, у нас ситуация лучше, чем у многих застройщиков. В этом году меньше 100 квартир в месяц мы не продавали, и обещанные 86–90 тыс. кв. м жилья к концу года сдадим. Официально

мы цены не снижали, но сделали ряд льготных программ и подкорректировали набор жилья, предложив малогабаритные двухкомнатные квартиры», — отметила Ольга Сажина. По ее мнению, осенью продажи жилья традиционно вырастут после летнего затишья.

### Больше комнат за те же деньги

Среди тенденций риэлторы отмечают растущий интерес покупателей к так называемой «европланировке», когда в одно- двухкомнатной квартире есть большая кухня площадью 15–16 кв. м. Это позволяет превратить ее в кухню-гостиную, фактически получив дополнительную комнату для сбора семьи, и обычная «двушка» с такой планировкой используется как «трешка». Подобные планировки сейчас очень востребованы в Москве, Санкт-Петербурге и в ближайшее время этот тренд дойдет и до Нижнего, считает Елена Соловьева из «Адреса». Продавцы недвижимости также полагают, что в ближайшее время снизится большая популярность доступных по цене квартир-студий. Они активно строились последние три года и были востребованы в первую очередь выросшим поколением демографического бума 1980-х годов. Однако это поколение, обзаводясь детьми, стремится переехать из студий в обычные квартиры с отдельной комнатой для ребенка.



## Инфраструктура для жизни

— благоустройство —

За последние годы нижегородские застройщики серьезно пересмотрели свои подходы к обеспечению жилых комплексов инфраструктурой. Реагируя на капризный спрос, в своих проектах инвесторы сегодня предусматривают не только объекты первой необходимости — парковки, магазины, детский сад, игровые площадки, но и то, без чего, казалось бы, вполне можно обойтись: велосипедные дорожки, теннисные корты, паркинги с автоматой. В результате новые благоустроенные дворы превращаются в самодостаточные территории, которые не хочется покидать без особой нужды.

### Комплексный подход

Подходы нижегородских застройщиков к благоустройству дворов сегодня продиктованы, как правило, двумя факторами: ориентацией на строительство жилых комплексов и кварталов и довольно высокой конкуренцией среди новостроек, одним из преимуществ в которой становятся элементы благоустройства. «Приоритетным направлением в развитии городских территорий сегодня является комплексное освоение как на свободных от застройки землях, так и на площадях, подлежащих реконструкции посредством институтов развития застроенных территорий. Комплексное освоение территорий позволяет создавать высокий уровень городской инфраструктуры, благоустройства и комфортную среду для жителей города», — отмечают в департаменте градостроительного развития Нижегородской области. Среди примеров уже реализованных проектов комплексной застройки в Нижнем Новгороде в ведомстве называют микрорайоны Гагаринские Высоты, Юг, Цветы, Седьмое Небо, в районах области — жилые комплексы «Смарт-сити», «Окский берег», «Стрижи».

Генеральный директор группы компаний «Каркас Монолит» Андрей Вершинин отмечает, что Нижегородская область одной из первых в стране отдала предпочтение именно комплексному развитию, отказавшись от точечной застройки, и это правильный выбор: «Только в формате квартальной или микрорайонной застройки можно обеспечить комфортные условия для жизни людей».

«Потребительские предпочтения развиваются таким образом, что наш покупатель уже не рассматривает жилье как продукт, ограниченный дверью квартиры. Важны комфорт и функциональность всего окружающего жизненного пространства и не в последнюю очередь комплексной инфраструктуры микрорайона», — отмечает заместитель генерального директора группы компаний «Столица Нижний» по стратегии и развитию бизнеса, генеральный директор ООО «УК Жилищное строительство» Борис Замский. По его словам, «развитую инфраструктуру вновь создаваемого микрорайона вполне можно считать дополнительным конкурентным преимуществом»: «Комплексная застройка предполагает эргономичное, удобное решение по инженерной, социальной и коммерческой инфраструктуре. Большое внимание должно быть уделено правильному балансу площади жилых домов и придомовых территорий, созданию комфортных общественных пространств, где жители будут проводить время гуляя, общаясь, занимаясь спортом». «Как показывает практика, инфраструктурные объекты позволяют проекту выделиться в ряду похожих по характеристикам домов и порой становятся главным аргументом для покупателя в пользу выбора именно этого комплекса», — подтверждает в компании «НовМонолитСтрой». «Сегодня строители понимают, что при существующей на рынке недвижимости конкуренции именно наличие близости детского сада, а во дворе — площадки для игр порой становится решающим фактором при приобретении квартиры».

### Нормы и правила

Благоустройство на территории Нижнего Новгорода регулируется несколькими ключевыми документами. Во-первых, это Правила благоустройства города, утвержденные постановлением гордумы №56 от 20 июня 2007 года и периодически корректируемые. Во-вторых, актуален приказ Госстроя №153 от 15 декабря 1999 года «Об утверждении правил создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации». «Этот документ обязывает застройщика благоустроить территорию перед домом — соответственно, провести озеленение в рамках установленных норм: тип и количество грунта, растений, включая их высоту, диаметр, глубину посадки и других характеристик, таких как высота кустарников и деревьев и т. д.», — поясняют в департаменте градостроительного развития и архитектуры администрации Нижнего Ногорода.

## Оценочный подход

— налоги —

Собственники объектов недвижимости и земельных участков в Нижегородской области стали чаще обращаться в Росреестр и суды. Они оспаривают определенную по заданию областного правительства кадастровую стоимость принадлежащих им объектов. С тех пор, как она стала базой для начисления налога на имущество, вырос сам размер платежа. Юристы отмечают, что метод, которым проводится кадастровая оценка, носил массовый характер и не учитывал особенностей расположения объектов и рыночную ситуацию. Поэтому у собственников недвижимости есть шанс изменить стоимость объекта в свою пользу, что подтверждает судебная практика.

В конце 2010 года Нижегородская область в числе двенадцати других регионов стала участником пилотного проекта по проведению государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства. В 2011 году эту работу по государственному контракту за счет средств федерального бюджета выполнил ФГУП «ФКЦ „Земля“». Основной причиной для выполнения масштабной оценки кадастровой стоимости объектов стало то, что инвентаризационная стоимость, кото-

рая рассчитывалась Бюро технической инвентаризации (БТИ) и принималась за основу для начисления имущественного налога, была далека от рыночной. Поскольку в перспективе в основу налогооблагаемой базы предполагалось положить кадастровую стоимость объектов, была проведена их массовая оценка (индивидуальная была бы слишком затратна и продолжительна). В 2012 году правительство Нижегородской области утвердило ее результаты, и в среднем они оказались выше инвентаризационной оценки. В Росреестре указывают, что повышение уровня кадастровой стоимости объектов связано прежде всего с изменением рыночной ситуации — инфляцией, значительным ростом цен на недвижимость, изменением городской инфраструктуры, ростом инвестиционной привлекательности.

В ноябре 2014 года был принят закон, по которому с 1 января 2015 года на территории региона в качестве базы по налогу на имущество физлиц стала применяться кадастровая стоимость объектов. Аналогичный закон, касающийся юридических лиц, начал действовать с 1 января 2016 года. По подсчетам правительства региона, только от установления кадастровой стоимости на имущество юрлиц доходы областного бюджета ежегодно должны увеличиться на 200 млн руб.

### Провокационный рост

Применение кадастровой стоимости объекта привело к росту налога на имущество и как следствие — к многочисленным обращениям собственников в Росреестр и суды. Если в комиссию при управлении Росреестра по Нижегородской области, которая занимается урегулированием споров по определению кадастровой стоимости недвижимости, в 2012 году поступило 18 обращений, в 2013-м — 10, а в 2014-м — 47, то в 2015 году их количество выросло в 25 раз — до 1,28 тыс. За первое полугодие 2016 года теруправление Росреестра получило 507 заявлений. В 2012 году из всех жалоб была удовлетворена только одна, в 2013-м — две, в 2014-м — восемь. В 2015 году количество обращений, которые были рассмотрены положительно, приблизилось к 50%, в первом полугодии — к 60%.

Те собственники недвижимости, которых не устраивает решение комиссии о пересмотре кадастровой стоимости объекта, идут в суд. По данным управления Росреестра, в 2015 году суды рассмотрели 320 таких заявлений. Из 213 вынесенных решений только в 25 случаях владельцам объектов или земельных участков отказали в пересмотре оценки. В этом году по состоянию на 30 июня суды вынесли 206 судебных решений, из которых только пять заявлений не были удовлетворены. Причем некоторым плательщикам удает-



ся заметно снижать кадастровую стоимость. В управлении Росреестра рассказали, что одной компании по результатам кадастровой оценки определили стоимость 56 земельных участков в 9,9 млн руб. Но в процессе судебных разбирательств оценка снизилась на 62% до 3,7 млн руб.

Кроме того, заявители пытаются признать незаконным решения комиссии при управлении Росреестра, правда, с меньшим успехом. В 2015 году в суд было подано четыре таких обращения, и по трем из них в удовлетворении требований было отказано в связи с тем, что доводы заявителей не

соответствовали установленным по делам обстоятельствам и основывались на неправильном толковании норм законодательства. В первом полугодии 2016 года таких заявлений в суд поступило семь. По четырем производством было прекращено в связи с отказом от требований, по трем в удовлетворении требований суд также отказал.

### Суд да дело

Юристы считают, что причин для обращения в комиссию Росреестра и суды у собственников недвижимости не-  
скольکو.