

Подстроились под новые правила

Объем ввода жилья в Новосибирской области в сравнении с 2017 годом в этом году сократился на треть при увеличении спроса. По словам участников рынка, это связано с изменениями в законодательстве. При этом малая часть застройщиков уже приняла новые правила игры и открыла эскроу-счета, большинство же продолжило работу по старой схеме, создав задел на будущее. Так, количество выданных в регионе разрешений на строительство многоквартирных домов в 2018-м выросло почти вдвое по сравнению с аналогичным периодом 2017 года. Эксперты ожидают ухода с рынка части застройщиков, которые заведомо не смогут работать по новым правилам, а также рост стоимости строительства и готового жилья в итоге.

— строительство —

Тренды уходящего года

Как рассказал независимый аналитик рынка недвижимости в Новосибирске Сергей Николаев, по итогам десяти месяцев 2018 года объемы ввода жилья в регионе были в два раза меньше, чем объемы продаж: было продано 23 тыс. квартир в новостройках, а сдано 10,5 тыс.

Объемы ввода жилой недвижимости действительно существенно снизились, но статистически это можно будет компенсировать за счет ввода в скором времени большого количества жилья в микрорайоне Просторном от компании «Дискус», считает эксперт. «Там сейчас примерно 70 домов, которые еще не сданы, но люди в них уже начали делать ремонт. Это примерно 450 тыс. кв. м жилья, которое уже на 90% продано. Если в этом году хотя бы половина его будет сдана, большого падения по вводу по итогам всех 12 месяцев не будет», — прокомментировал Николаев.

«Если исключить сезонные колебания, которые могут проявляться по-разному, рынок недвижимости Новосибирска последние три года показывает скорее динамику торможения», — считает директор АН «Республика» Дмитрий Холявченко. — Единственным драйвером роста рынка недвижимости остается ипотечное кредитование. Но в 2018 году компенсация постоянно падающих ставок по ипотеке на фоне общего снижения покупательной способности населения практически перестала работать. Тренд на повышение ключевой ставки ЦБ становится при современной структуре доходов населения непреодолимым препятствием на пути дальнейшего увеличения кредитного портфеля под залог недвижимости. Размер сбережений тает. Недвижимость все меньше воспринимается как эффективное вложение капитала».

По его словам, вложение в недвижимость как сбережение и в целях сдачи в аренду сохраняет свое пропорциональное значение, но уменьшается в абсолютных стоимостных показателях. Подавляющая часть сделок проходит на рынке вторичного жилья и связана с улучшением жилищных условий и иными вариантами обменных сделок купли-продажи жилой недвижимости.

В первом полугодии 2018-го соотношение продаж составляет на каждую квартиру в новостройке больше чем три квартиры во «вторичке», говорит Сергей Николаев. «Покупка «вторички» всегда была более популярной, чем покупка новостроек.

Даже при максимальных объемах строительства большинство сделок купли-продажи жилья происходило на вторичном рынке и было связано с решением жилищных, а не имущественных проблем», — подтверждает Дмитрий Холявченко. — В настоящий момент ввиду падения цен на недвижимость практически ниже уровня рентабельности девелопера происходит дальнейшее вытеснение «первички» с реального рынка. Между тем ресурс дальнейшего падения цен на вторичном рынке еще очень велик ввиду того, что подавляющая часть сделок — обменные, и для участников рынка не имеет особого значения номинальная цена квартиры в рублях. Более того, при неизбежном повышении ставок по ипотеке и сокращении реальных доходов населения падение цен на вторичном рынке неизбежно».

Предпочтения покупателей

По словам Сергея Николаева, есть спрос на достаточно недорогое жилье — на небольшие двухкомнатные, на «двушки-студии», на «трешки-студии». Все это квартиры в пределах 55 кв. м.

Такие данные приводят и аналитики «Жилфонда». «Сегодня покупатели чаще всего выбирают квартиры средней площади — от 48 до 65 кв. м (двухкомнатные и двухкомнатные студии). Это самый частый запрос. Что касается соотношения спроса и предложения на рынке первичной недвижимости, сегодня преобладает формат «золотое сечение» (гармоническая пропорция)», — говорит руководитель отдела новостроек агентства недвижимости «Жилфонд» Григорий Якобсон.

По мнению Дмитрия Холявченко, спрос на многокомнатные квартиры в новостройках упал, при этом люди намного чаще стали выбирать небольшое по площади жилье. «Единственное исключение — сохранение более-менее существенно спроса на квартиры повышенной комфортности на этапе сдачи ввиду того, что аналогичные квартиры на вторичном рынке с ремонтом стоят значительно дороже», — говорит он.

Игра по новым правилам

Согласно поправкам в ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», с 1 июля 2019 года девелоперы больше не смогут напрямую распоряжаться средствами дольщиков. Деньги будут аккумулироваться в аккредитованных банках на эскроу-счетах



С рынка начали уходить мелкие неустойчивые игроки, в результате ощутимо упал ввод жилья

и выдаваться застройщикам в виде кредитов под льготный процент.

Сегодня только два новосибирских застройщика — ГК «Стрижи» и «Сибикадемпстрой» («Брусника») — перешли на новые правила и уже открыли эскроу-счета. «Другой альтернативы просто нет и не будет. Тот, кто раньше осознает необходимость начать жить в кислотных и невыносимых условиях, выработает иммунитет и получит бесценный опыт», — комментирует генеральный директор ГК «Стрижи» Игорь Белокобыльский. — «Стрижи» сейчас и «Стри-

жи» год назад — это абсолютно разные компании по способу организации. Спасибо судьбе, что она подкинула нам идею готовиться к новому законодательству заранее. Мы готовы абсолютно». По его словам, для клиентов ничего не поменялось, кроме цены, которая будет расти, так как новый механизм страховки через эскроу несет дополнительные расходы — от 6 до 13% годовых в зависимости от расторопности и сообразительности застройщика. «Для клиентов вообще ничего не поменялось, потому что всю дополнительную сумму и беготню осуществляем за них мы. Но в ближайшем будущем благодаря этим решениям рынок увидит новые удивительные цены на недви-

жимость», — говорит господин Белокобыльский. Рост цен на новостройки в уходящем году составил 8,5–9%, говорит аналитик Сергей Николаев. По его словам, с января по ноябрь 2017 года было заключено более 22 тыс. договоров долевого участия, за аналогичный период 2018 года — более 26 тыс. «Рост приличный, а ввод при этом упал. Если спрос увеличился, а предложение упало — это ведет к росту цен», — пояснил он. — Также в третьем квартале на рынок новостроек вернулась группа инвесторов. Те, кто вложился в квартиру в начале года, получили

увеличение цены существенно выше, чем банковский депозит». Как заметил первый вице-президент концерна «Сибирь» Дмитрий Червов, с рынка начали уходить мелкие неустойчивые игроки, в результате ощутимо упал ввод жилья. «Строительство идет с привлечением кредитных средств банков. С одной стороны, это подкрепляет надежность и уверенность покупателей в том, что их квартира будет построена и сдана в срок, а с другой — это отражается на цене. Застройщики вынуждены закладывать банковский процент в стоимость квадратных метров», — поясняет господин Червов повышение стоимости жилья в новостройках.

ИТОГИ РАБОТЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ В 2018 ГОДУ И ПЛАНЫ НА БУДУЩЕЕ

Первый вице-президент строительного концерна «Сибирь» Дмитрий Червов

— В 2018 году мы запустили сразу несколько новых проектов: жилой комплекс бизнес-класса «Дом на Садовой», расположенный в тихом центре и недалеко от метро «Октябрьская», ЖК «Сокольники» комфорт-класса в Первомайском районе, который включает три 25-этажных дома и один 8-этажный и окружен сосновым бором. Конец 2018 года стал для нас особенно плодотворным. Мы сдали дом №5 в ЖК «На Фадеева», готовим к сдаче дом №8, который завершит застройку микрорайона. Также готовится к сдаче дом №1 в ЖК «Радуга Сибири». Несмотря на строительную нумерацию, это уже второй дом в жилом комплексе. После переговоров с ЦУГАЭТ и мэрией города удалось запустить общественный транспорт в ЖК «Радуга Сибири». Для этого мы построили железобетонную дорогу (она строилась по такой же технологии, что и федеральные трассы), организовали современное освещение, установили остановку и сделали место для разворота транспорта. Также мы вступили в переговоры с властями города и области о

сроках строительства детского сада и школы. В 2019 году мы продолжим строительство ЖК «Сокольники» и откроем продажу квартир в новых домах. Также будем и дальше развивать ЖК «Радуга Сибири», где сейчас активными темпами идет строительство третьего дома. Кроме того, мы присматриваемся к площадкам, включенным в программу «Расселение ветхого и аварийного жилья», но говорить об этом подробно еще рано.

Генеральный директор ГК «Энергомонтаж» Иван Сидоренко

— Знаковыми объектами, строительством которых в 2018 году занималась наша компания, стали микрорайон Приозерный и новая школа в микрорайоне Родники. Приозерный — потому что это в целом особое событие для города, ведь в Новосибирске положено начало развитию нового, как его уже успели назвать, седьмого микрорайона. В этом году мы ввели здесь в эксплуатацию два первых дома. А новая школа в Родниках — это очень важный проект, который мы реализуем в тесном взаимодействии с правительством

области и мэрией Новосибирска. Школа строится по самым новым и современным стандартам.

Генеральный директор ГК «Стрижи» Игорь Белокобыльский

— 2018 год характерен тем, что у нас не было ярко выраженного объекта-лидера. Мы ввели в эксплуатацию 63 781 кв. м равными долями по четырем разным комплексам. Это «Стрижи на Кирова» — пилот по созданию наших объектов в развитой городской инфраструктуре, два проекта на «Стрижах» и вторая очередь ЖК «Северная корона», которую мы сдадим до конца года. В 2019 году мы приступаем к комплексному освоению «Северных Стрижей». Это 17,5 га, аккумулированных вокруг «Северной короны», в единой локации, которые требуют единого градостроительного, архитектурного и инфраструктурного подхода. ЖК «Северная корона» перестает быть отдельно взятым комплексом и становится эпицентром начала нового масштабного проекта. «Северные Стрижи» по площади возводимого жилья будут превышать классические «Стрижи». Это амбициозный и очень ответственный проект.

Расцветающая перспектива на будущее

Уходящий год для ГК «Расцветай» был особенным. В 2018 году компания запустила сразу три проекта: «Дом на Лежана» и два жилых комплекса комфорт-класса — ЖК «Расцветай на Гоголя» и ЖК «Расцветай на Маркса». Определилась компания и с планами на ближайший год.

Открыв продажи квартир в жилом комплексе на ул. Гоголя в августе, застройщик уже приступил к возведению четвертого этажа, продемонстрировав тем са-



Жилой комплекс «Расцветай на Гоголя»

мым стремление к опережению сроков строительства и досрочной сдаче жилых объектов. Выбирая места для ЖК, компания ориентируется в первую очередь на удачную локацию и развитые районы города. Близость метро, транспортная развязка и комплексное благоустройство придомовой территории — основа комфортного проживания жильцов.

Планы городских властей на развитие левого берега созвучны с планами ГК «Расцветай». Главную арену молодежного чемпионата мира по хоккею собираются построить на ул. Немировича-Данченко. Чемпионат состоится в столице Сибири в 2023 году. К этому событию мэрия обещает открыть станцию метро «Спортивная» и реконструировать дамбу «Октябрьского моста». В самом эпицентре событий окажется ЖК «Расцветай на Маркса», который строится в тихом квартале между проспектом Маркса и ул. Немировича-Данченко.

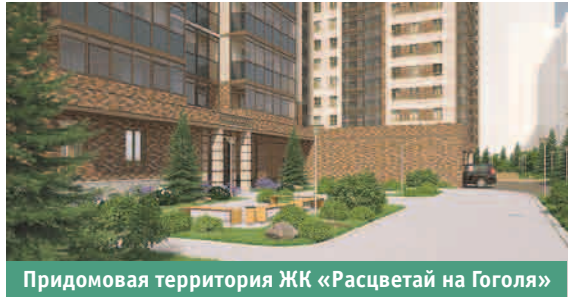
Транспортная доступность — одна из сильных сторон жилого комплекса. Рядом с домом выезд на Коммунальный мост. За 15 минут можно добраться до площади Ленина. До площади Маркса по прямой пять минут езды. Ближайшие станции метро — «Студенческая» и в перспективе «Спортивная» — сократят путь до любой точки города.



Жилой комплекс «Расцветай на Маркса»

Жилые комплексы ГК «Расцветай» выполнены в единой концепции: двор без машин, огороженная охраняемая территория, наличие подземных парковок, прозрачные входные группы и функциональные планировки квартир. В дополнение к этому — высокое качество строительства и гарантия, что каждый дольщик получит ключи в обозначенный срок.

Подводя итоги года, в компании отмечают, что тенденция к сдаче своих объектов раньше заявленного срока имеет продолжение. «Дом на Золотой Ниве» сдан досрочно в 2017 году, в 2018 году в завершающую стадию строительства вошел «Дом на Березовой роще», активно возводится «Дом на Лежана».



Придомовая территория ЖК «Расцветай на Гоголя»

Планы ГК «Расцветай» на 2019 год определены и частично раскрыты. В разработке несколько масштабных проектов. Один из них — строительство жилого комплекса на Красном проспекте, возле площади Калинина, на месте имущественного комплекса Новосибирского приборостроительного завода.

гкрасцветай.рф