



В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ ПО-ПРЕЖНЕМУ САМЫЕ ВЫСОКИЕ ЦЕНЫ НА НОВОЕ ЖИЛЬЕ В ПРИВОЛЖСКОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ, ЧТО ПРИВЛЕКАЕТ В ГОРОД ЗАСТРОЙЩИКОВ ИЗ ДРУГИХ РЕГИОНОВ

РОМАН ЯВОВИЦЫН

→ «2018 год был нетипичен, во второй половине мы фиксировали существенное увеличение продаж новых квартир. С августа-сентября люди, ожидая роста процентной ставки по ипотеке и цен на недвижимость, стали покупать заметно больше. Прирост рынка составил около 25%, сверх ожидаемых прогнозов в Нижнем Новгороде и ближайшем пригороде было продано, по нашим оценкам, примерно 100 тыс. кв. м жилья», — отметил заместитель гендиректора «Столица Нижний» Борис Замский. Всплеск отложенного спроса в 2018 году даст ожидаемое падение рынка продаж в 2019 году, отмечает он. В прошлом году, по его мнению, наступил определенный баланс спроса и предложения: цены подросли, застройщики перестали устраивать акции, предложений нового жилья стало меньше, как и заложенных новых проектов.

Директор Нижегородского центра научной экспертизы (НЦНЭ) Татьяна Романчева отмечает, что в Нижнем Новгороде по-прежнему самые высокие цены на новое жилье в Приволжском федеральном округе, что привлекает в город застройщиков из других регионов. Однако ижевские «Юника» и «Талан», взявшие небольшие застроенные территории, потратили год на их расселение и подготовку документации, пока ничего не предложив рынку. По оценкам НЦНЭ, средняя стоимость жилья на первичном рынке в четвертом квартале 2018

года составила почти 63 тыс. руб. за квадратный метр, за год квартиры подорожали на 4,3%.

НЕСТРОЙНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ Эксперты отмечают, что рынок строительства жилья в Нижнем Новгороде в ближайшие несколько лет сократится. Приведет к этому, по их мнению, начавшаяся реформа по защите средств дольщиков (внешение изменений в ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...»). С 1 июля 2019 года все новые проекты жилищного строительства будут финансироваться только через банковские эскроу-счета, застройщики лишатся беспроцентных денег от граждан-соинвесторов долевого строительства. Удорожание себестоимости строительства повлечет за собой уход с рынка части застройщиков. «Уйдут случайные и небольшие игроки, которые строили ровно в объеме привлеченных средств, по одному-два дома в три года. Таких на нижегородском рынке около трети. Они просто не смогут работать по новым правилам, которые будут определять банки», — говорит Борис Замский, добавив, что тенденция «укрупнения» рынка заметна последние годы.

Артем Каразанов предполагает, что на нижегородском рынке в лучшем случае останется не более 15–20 компаний. Кроме того, по его словам, на негативные макроэкономические факторы наложилась и местная проблема: весь прошлый год

в Нижнем Новгороде не проводились аукционы по предоставлению земельных участков застройщикам. Новое руководство Нижнего Новгорода посчитало неэффективной практику строительства жилья в рамках развития застроенных территорий (РЗТ), однако альтернативного механизма застройки предложено не было. Региональное правительство также в 2018 году не предлагало новых свободных площадок, а немногие ликвидные участки зарезервированы за госзастройщиком «Дирекция по строительству» как залогом для решения проблем обманутых дольщиков компании «Квартстрой». «В городе фактически прекращена системная работа по поиску и формированию земельных участков для застройки, освобождению их от прав третьих лиц. Хотя можно было бы заниматься подготовкой тех же военных городков, территории которых передает Минобороны...», — отметил Артем Каразанов. Он полагает, что отсутствие землеотводов будет также способствовать снижению ввода жилья в ближайшие два года.

Гендиректор «Жилстрой-НН» Евгений Березин уверен, что жилищное строительство как таковое уходит из приоритетов государства, и властям Нижнего Новгорода больше не интересна прежняя модель работы с застройщиками, которые строили кварталы типового жилья на свободных территориях. «Земли нет, подготовка площадок для строительства больше никого не интересует, аукционов в городе не предвидится,

поэтому мы будем уменьшать объемы строительства. Имеющихся земельных участков при наших производственно-строительных мощностях нам хватит еще на два года. Достроим, все что хотели, и завершим свою деятельность как строительная компания. Будем переквалифицироваться в управдомы», — сообщил господин Березин.

По его словам, власти декларируют первоочередной задачей реновацию старого Нижнего Новгорода, реконструкцию его центра. Однако общей рабочей программы в этом направлении еще нет, а экономике работы на застроенных территориях девелоперам пока никто подробно не обосновал. По словам господина Березина, «Жилстрой-НН» не может заниматься расселением ветхого фонда и освобождением площадок от прав третьих лиц. Компании, чтобы загрузить свой домостроительный комбинат, необходимо строить минимум по 100 тыс. кв. м в год. Однако отсутствие свободных земельных участков и переход на банковское финансирование долевого строительства приведут к серьезному сокращению объемов стройки, считает Евгений Березин.

В отличие от застройщиков правительство региона демонстрирует умеренный оптимизм. «На территории Нижегородской области сохраняется тенденция увеличения ежегодного объема ввода жилья в эксплуатацию. По итогам 2018 года в регионе введено 1,3 млн кв. м жилья, рост составляет 3,3% к уровню 2017 года», — сообщили в региональном минстрое. ■

ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО РЫНОК СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ В БЛИЖАЙШИЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ СОКРАТИТСЯ