

ЗЕМЛЮ — ЗАСТРОЙЩИКАМ

КОРОНАВИРУСНЫЙ 2020 ГОД БЫЛ ТРУДНЫМ ДЛЯ МНОГИХ ОТРАСЛЕЙ ЭКОНОМИКИ, НО ДАЖЕ ПРИ САМОМ ЖЕСТКОМ КАРАНТИНЕ ВЛАСТИ НЕ ОСТАНАВЛИВАЛИ СТРОЙКИ. В УСЛОВИЯХ СНИЖЕНИЯ КУРСА РУБЛЯ И ДЕЙСТВИЯ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ ВЫРОС СПРОС НА КВАРТИРЫ, А НА ФОНЕ ОГРАНИЧЕННОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗАМЕТНО ПОДОРОЖАЛО НОВОЕ ЖИЛЬЕ. ОСНОВНОЙ ПРОБЛЕМОЙ НИЖЕГОРОДСКОГО РЫНКА ЭКСПЕРТЫ НАЗЫВАЮТ ИСТОЩАЮЩИЙСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК ЗАСТРОЙЩИКОВ: В ПРОШЛОМ ГОДУ, КАК И В ПОЗАПРОШЛОМ, В НИЖНЕМ НЕ ПРОШЛО НИ ОДНОГО КРУПНОГО АУКЦИОНА ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ. РОМАН КРЯЖЕВ



ОБЪЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ В 2020 ГОДУ ВЫРОСЛИ НА 4,7%

По данным Нижегородстата, в 2020 году предприятия, индивидуальные предприниматели и граждане построили в общей сложности почти 1,48 млн кв. м жилья (16729 квартир и 6028 индивидуальных домов). Объемы жилищного строительства в Нижегородской области выросли на 4,7% по сравнению с 2019 годом — в отличие от многих других отраслей строительство демонстрировало положительную динамику даже в трудный для всех год самоизоляции и ограничения бизнеса из-за пандемии коронавируса. Традиционно большая часть нового жилья построена населением: на частные дома с учетом строительства на садовых участках пришлось 883,6 тыс. кв. м, почти 60% от общего ввода.

РОСТ В БЕТОННЫХ МЕТРАХ Большие показатели по ИЖС всегда вызывали сомнения у аналитиков рынка недвижимости, так как ранее после возведения небольшой пристройки к имеющемуся дому учитывались общие площади, что позволяло активно накручивать статистику. Эксперты не берутся оценивать показатели по ИЖС, хотя гендиректор ООО «Терминал» (группа «Жилстрой-НН») Карим Ибрагимов заметил, что в период пандемии выросли продажи стройматериалов частным лицам. Запертые на самоизоляции в душевных квартирах нижегородцы распробовали вкус загородной жизни, поэтому дачи и коттеджные поселки в прошлом году начали строиться гораздо активнее.

Что касается ввода многоквартирных домов (МКД), по данным Нижегородстата, здесь поч-

ти все объемы дал Нижний Новгород. В прошлом году было построено почти 526 тыс. кв. м общей площади жилья. По сравнению с 2019 годом рост объемов ввода в эксплуатацию МКД составил почти 47%. Независимые аналитики, впрочем, дают куда более скромные цифры. По расчетам Нижегородского центра научной экспертизы, в Нижнем Новгороде по актам на ввод в эксплуатацию было сдано в общей сложности 399,4 тыс. кв. м квартир — почти на 23% больше, чем в 2019 году.

Несмотря на существенные расхождения в оценке, можно считать, что в Нижнем самые высокие темпы роста как ввода МКД, так и спроса на новые квартиры. По словам застройщиков, это обусловлено в первую очередь действием льготной ипотеки. «Льготная ипотека сыграла большую положительную роль для граждан и рынка недвижимости. Субсидируемая государством ставка по кредитам на приобретение нового жилья упала с 11–12% до 6,5%, это сильно подтолкнуло массовый спрос на первичном рынке», — отмечает Карим Ибрагимов. По его прогнозам, спрос будет расти еще минимум полгода: действие льготного кредитования продлено до июля. Среди других факторов, также способствовавших росту вложений в недвижимость, эксперт называет падение курса рубля к основным валютам.

ЦЕНЫ БЬЮТ РЕКОРДЫ Само собой, спрос подтолкнул и цены на жилье. Как сообщили в минстрое Нижегородской области, по итогам третьего квартала 2020 года средняя цена квадратного ме-

тра на первичном рынке жилья в регионе выросла на 12% и составила 71,5 тыс. руб. Гендиректор Нижегородского центра научной экспертизы Татьяна Романчева говорит, что в Нижнем в среднем за год цены на новые квартиры выросли на 20%, до 83,7 тыс. руб. за «квадрат», сопоставимо подорожало жилье и на вторичном рынке. «Причин этому несколько: во-первых, росли цены на стройматериалы. Во-вторых, застройщики стали закладывать в себестоимость жилья банковские проценты проектного финансирования. Завершаются проекты с прямыми вложениями дольщиков, застройщики переходят на эскроу-счета. За первую половину прошлого года уже более 45% договоров продажи строящегося жилья шли через эскроу-финансирование», — отметила Татьяна Романчева. Она считает, что на продолжающийся рост цен в Нижнем активно влияет и дефицит предложения — последние три года жилье в областном центре строится недостаточно.

Основной проблемой дальнейшего развития рынка строящегося жилья в ближайшее время будет фактическое отсутствие рынка земельных участков для нового строительства, считает эксперт. Последние три года нижегородские власти не проводили торги по продаже прав на крупные и свободные от прав третьих лиц земельные участки. Крупные местные игроки «Столица Нижний» и «Жилстрой-НН» застраивают площадки, полученные еще при губернаторе Валерии Шанцеве. Политика региональных властей пока нацелена на решение проблем с обманутыми дольщиками, поэтому немногочисленные подготовленные площадки в рынок не пускаются.

Фактически крупные земельные аукционы в Нижегородской области в прошлом году проводила только госкомпания «Дом.РФ», реализовав участки в Новинках, оставшиеся после обанкротившихся застройщиков. Например, пришедшая в прошлом году компания «Три Эс новый город» (аффилирована с бизнес-партнерами Артема Чайки, сына бывшего генпрокурора) купила в Новинках 47 га, оставшихся после незавершенного проекта ЖК «Стрижи» (его застройщик «Деметра» обанкротился). В Нижнем московский девелопер по судебной переуступке прав и обязанностей также сумел получить муниципальный участок площадью 17 га на ул. Вязниковской, доставшийся кредиторам от банкротства СУ-155. Похожим образом поступила и чувашская группа «Удача», выкупив проект нижегородской компании «Стриот» вместе с участком (строит ЖК «Континенталь» на ул. Белинского).

ЗАСТРОЙЩИКОВ ПОЗОВУТ НА ЗАПАД

В целом создается несколько парадоксальная ситуация. В Нижнем цены на новые квартиры считаются одними из самых высоких в ПФО, и потенциальная прибыль привлекает иногородних девелоперов. Однако ни им, ни местным компаниям город не предлагает свободные земельные участки, что влечет еще

большее сужение предложения на рынке, учитывая средний строительный цикл многоквартирного дома в полтора-два года.

Заместитель генерального директора ГК «Столица Нижний» Борис Замский согласен с тем, что рост цен на новые квартиры в Нижнем во многом обусловлен сокращением предложения на первичном рынке, а отсутствие земельных аукционов в перспективе может еще больше усугубить ситуацию с выбором жилья. «Практически все основные игроки рынка в Нижнем озабочены приобретением земли на перспективу ближайших лет. Одной из будущих точек роста и развития города в плане жилищного строительства может стать территория в Новинках и Ольгино. Сейчас это уже административно территория Нижнего Новгорода. Строительство развязки в Ольгино улучшит транспортную доступность, а системная работа органов власти позволит создать коммуникации и необходимую социальную инфраструктуру. Насколько я понимаю, администрация региона плотно занимается подготовкой к развитию этой территории», — рассказал Борис Замский. По его мнению, многочисленные точечные проекты в Нижнем по строительству одного-двух домов радикально ситуацию с балансом спроса и предложения не изменят, и необходимо предоставлять застройщикам большие площадки под комплексную жилую застройку. Еще один застройщик говорит, что строительные компании готовы выкупать и осваивать бывшие промзоны разорившихся частных предприятий, если их площадь составляет не менее 5–7 га.

В региональном минстрое длительное отсутствие земельных торгов объясняют дефицитом крупных площадок под жилищное строительство. «Поэтому в правительстве области ведется систематическая работа по выявлению таких площадок и вовлечению их в хозяйственный оборот из состава региональных и муниципальных земель, а также территорий, госсобственность на которые не разграничена. Одновременно осуществляется передача области неэффективно используемых земель из федеральной собственности. В настоящее время потенциал перспективных к освоению территорий под жилую застройку определен в пределах западных границ Нижнего», — добавили в минстрое. В министерстве подтвердили, что завершается подготовка документации по планировке 322 га в районе деревни Ольгино. Бывший массив сельхозземель еще в 2007 году был арендован компанией «Система-Галс», но более 10 лет эта территория простаивала. Теперь в минстрое эту перспективную окраину города называют «пилотным проектом» по комплексному развитию территории, где может быть внедрена схема инфраструктурных облигаций для строительства дорог, инженерных сетей, школ и детсадов. А строители жилья ждут, что большой земельный массив будет поделен на лоты, которые разыграют на открытых торгах. ■