

«ДОСТУПНОСТЬ И КАЧЕСТВО — ВЕЩИ ПОКА НЕСОВМЕСТНЫЕ»

РЕШЕНИЕ ВОПРОСОВ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА» НЕВОЗМОЖНО БЕЗ СЕРЬЕЗНОЙ ВКЛЮЧЕННОСТИ ВЛАСТЕЙ, СНИЖЕНИЯ БРЕМЕНИ ДЕВЕЛОПЕРОВ И ОПТИМИЗАЦИИ СЕБЕСТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА. В ДОЛГОСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ С ЗАСТРОЙЩИКОВ НЕОБХОДИМО ТРЕБОВАТЬ ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА, ПАРАЛЛЕЛЬНО СНИМАЯ С НИХ НЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ, СЧИТАЕТ ГЛАВА ХОЛДИНГА LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT ВАСИЛИЙ СЕЛИВАНОВ. ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА

BUSINESS GUIDE: Василий Геннадьевич, какова сейчас экономическая ситуация в стране с точки зрения девелопера, как развивается рынок строительства жилья?

ВАСИЛИЙ СЕЛИВАНОВ: За последние годы рынок сильно изменился. Ключевыми позитивными изменениями стали полная прозрачность застройщиков, возможность проведения онлайн-сделок и минимизация рисков дольщиков (правда, за их же счет). Негативными — рост доли нестроительных расходов в себестоимости жилья, снижение конкуренции из-за ухода с рынка многих «средних» игроков и масштабное сокращение предложения.

В текущей повестке, учитывая задачи нацпроекта, один из самых актуальных вопросов — объем ввода жилья. Президент недавно сказал «давайте не будем забывать про 120 миллионов». И, судя по статистике ввода, серьезная ставка в этом вопросе делается на ИЖС — по итогам 2020 года и первого квартала 2021-го на него приходится почти 50%. Стратегически, наверное, ИЖС — штука хорошая, но в текущей повестке мне кажется, что сделать его инструментом повышения качества среды достаточно сложно.

BG: Почему?

В. С.: Чтобы ИЖС был средой лучшей, чем нынешние жилые кварталы, инфраструктурные вложения должны быть несопоставимо больше, чем вложения в квартальную застройку: строительство дорог, их содержание, инженерные линейные объекты в огромных объемах, удаленные социальные объекты — этого как раз мы не наблюдаем. А одноэтажный хаотичный, сменивший дачную застройку, «шанхай», построенный из псевдостроительных материалов, вряд ли можно назвать комфортной средой. Все эти истории про «городское село», масштабное индивидуальное строительство — пока только истории.

BG: Не верите?

В. С.: Пока на одного «активнутаго», который уезжает в «колхоз», приходится десяток активных, которые этот колхоз хотят покинуть. Я не защищаю мегаполисы, но и не вижу никаких реальных инструментов развития загородных поселений и готовности не на словах, а на деле в это развитие инвестировать. Даже в Ленинградской области — мегапродвинутой на фоне многих других областей — принципиально сложно что-то сделать дальше пятидесяти километров от административной границы Петербурга.

BG: Тоже по экономическим причинам?

В. С.: Конечно. Мы все время упираемся в макроэкономику. А она объективно ухудшается, доходы населения падают, а это фундаментальный показатель развития



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЕНКО

любых рынков, в том числе рынка недвижимости. Мы видим сокращение ввода жилья — во всяком случае, точно не рост. И большая доля ИЖС во вводе — это только инструмент для «догонки» нужных метров. Я уверен: если взять статистику ввода за последние десять лет и выделить долю ИЖС, то доля многоквартирных домов будет иметь абсолютное падение, причем очень сильное. А именно это и есть рынок. Сегодня в России он таков.

Петербург подписал соглашение с Минстроем о вводе трех с небольшим миллионов квадратных метров в год вместо первоначальных пяти с половиной. Как оценивать: много это или мало? Если мы строим в полтора раза меньше — надо понимать, что доступность жилья будет снижаться. Но при этом масштаб цен будет выше, и можно сделать каждый метр более качественным. Теоретически. Глядя

на сегодняшнее положение вещей, три — лучше, чем пять. Не хочу вдаваться в полемику, почему мы не в состоянии сделать пять «на пять»: в моем представлении главное, что происходит, — Петербург уступает в конкуренции мегаполисов.

Мы регулярно видим массу рейтингов качества жизни, инвестиционной привлекательности и тому подобных. И когда наш город в них резко поднимается (не на одну-две строчки, а через десяток позиций), то мне совершенно непонятны механизмы этих замеров. Здесь, в Петербурге, изнутри наблюдая за процессами, за скоростью принятия решений и за текущей проблематикой, я не вижу улучшения инвестиционного климата. Могу объяснить эти показатели только тем, что в других регионах страны все становится еще хуже, за счет этого и поднимаемся. Каждый раз я повторяю: Петербург уни-

кален с точки зрения инвестиционного потенциала, но его раскрытие сегодня пока только декларативное.

BG: С какими проблемами сталкиваются девелоперы в Петербурге?

В. С.: Главное — в городе медленно и несистемно принимаются инвестиционные решения. Поэтому происходит инвестиционный «подвис», обусловленный в первую очередь отсутствием механизма быстрого согласования параметров застройки и социальной нагрузки инвестора. Это, конечно, влияет на сокращение предложения, которое и так естественным образом падает. Проблемы с вводом рисуются серьезные. Ну, соберем в 2021 году эти три миллиона за счет остатков старых проектов. А что будем делать в 2022-м? И дальше?

Это очень серьезный вопрос для отрасли. Наши расчеты показывают (и мы их не устаем показывать всем заинтересованным лицам), что замещение проектов происходит отрицательными темпами: на четыре выбывающих — только один подходящий.

BG: С чем это связано?

В. С.: Во-первых, с тем, что вывести проект по новым правилам в разы сложнее, чем было раньше. Мы об этом говорили еще в самом начале реформирования 214-ФЗ, и сейчас происходит именно то, что было предсказано. Более того, раньше большой объем предложения поддерживался застройкой «в полях», а сегодня статистика положительных заключений по проектному финансированию проектов в Ленобласти жестко отрицательная: там единицы согласованных проектов против десятков отказов — потому что там отрицательная экономика. Такие проекты банкам неинтересны. Правда, сейчас ситуация может измениться из-за роста цен.

Во-вторых, когда город создал большую подушку проектов по старым правилам — это было правильно, это было важно, но в тот момент нужно было решить, как будут запускаться новые объекты, как будет обеспечиваться ротация. Отсутствие этих решений вкупе с «социальной нагрузкой» практически приостановило выход новых жилых проектов в городе. Количество выданных РНС падает, девелоперы (и крупные, и малые, и средние) буксуют в узком горлышке непринятых решений по социалке. Правда, нам Смольный уже год обещает панацею от всех наших девелоперских бед и проблем под названием «градостроительная комиссия». Очень рассчитываем, что этот институт в самое ближайшее время начнет работу и совершит прорыв в решении проблемы «зависших» проектов.