

«Мы хотим перезапустить Екатеринбург-Сити»

По новому проекту «УГМК-Застройщик» Екатеринбург-Сити станет огромной пешеходной зоной

Столица Урала настолько активно строится, что все острее становится вопрос с дефицитом территорий, пригодных для реализации новых проектов. О том, как из этой ситуации выходят девелоперы Екатеринбурга, какие стандарты они используют и какие крупные проекты появятся в городе в ближайшее время, рассказывает генеральный директор «УГМК-Застройщик» Евгений Мордовин

— **Какие тенденции в строительной сфере Екатеринбурга вы можете отметить?**

— Есть несколько ключевых трендов. Начну с того, что 2020 год у нас закончился под эгидой перехода на новую систему проектного финансирования с использованием эскроу-счетов. Многие опасались, что не все застройщики смогут вовремя перестроиться на работу по новым правилам и это приведет к сокращению объемов строительства. Однако в Екатеринбурге нововведения прошли плавно и оперативно. И уже большая часть объектов сегодня строится с использованием эскроу-счетов.

В отдельную тенденцию можно выделить бережное отношение екатеринбургских застройщиков к территории центральных районов, а также участков во 2-м и 3-м поясах города. Девелоперы стремятся максимально освоить доступные пространства, создавая комфортные и красивые общественные экосистемы. Сегодня построить дом и не благоустроить вокруг территорию — плохой тон. Это связано в том числе с дефицитом земельных участков в Екатеринбурге. Уже несколько лет в городе осуществляется проект по переносу промышленных площадок за пределы города — и таких объектов остается мало. Это вынуждает застройщиков расширять горизонты интересов, например в сторону привокзальной территории, Уралмаша.

Кроме того, в Екатеринбурге запускается программа по комплексному развитию территории — городская реновация. Сейчас идет этап согласования на законодательном уровне, скоро механизм будет запущен. Внедрение данной системы позволит застройщикам дополнительно строить новые кварталы и объекты.

— **Как вы оцениваете итоги в строительной сфере в 2020 году?**

— 2020 год стал удивительным. По традиции, в России любой кризис ударяет в первую очередь по строительной индустрии: банки сворачивают кредитование, клиенты лишаются возможности покупать, строительство идет на спад. На моей памяти это первый кризис, который прошел с ростом показателей. Существенную роль в этом сыграло своевременное введение государственной льготной ипотеки и упрощение процедур по оформлению земли, разрешениям на строительство и пролонгации градостроительной документации. Эти меры позволили застройщикам завершить строительство многих объектов досрочно и начать возведение новых, удовлетворяя повышенный спрос потребителей.

— **1 июля 2021 года государство свернет программу льготной ипотеки. Как это скажется на строительной индустрии?**

— На строительном рынке это скажется крайне отрицательно. Отмечу, что отменить ее хотят на основании того, что она разгоняет инфляцию. По нашим данным, рост стоимости квартир за прошлый год составил всего 6–8%. При этом цена металла у нас возросла в два раза, существенный рост цен пришелся на импортосоставляющие строительные материалы. Под этим углом, повышение стоимости квартир на 8% уже не кажется завышенным.

На мой взгляд, льготная ипотека стимулирует спрос, никак не влияя на инфляцию. Она дает возможность более широкому кругу людей приобрести жилье, что хорошо для всех. При ее отмене, конечно, произойдет резкий спад на строительном рынке, но маловероятно, что это приведет к снижению стоимости квартир.

— **Какие объекты строительства в Екатеринбурге сейчас более востребованы?**

— Сейчас в Екатеринбурге востребовано качественное жилье как в экономе, так и бизнес классе. Хорошие показатели продаж у нас и по классу комфорт плюс — это квартиры в строящихся домах жилого района «Изумрудный бор». На данный момент все квартиры проданы и забронированы. В ближайшее время мы откроем бронирование следующего дома в «Изумрудном бору» на 316 квартир.



При этом требования покупателей к качеству продукта растут. Они ожидают высокого уровня и в плане комфорта, и по качеству используемых стройматериалов, и по продуманности созданной экосистемы. Они требуют наличия прогулочных зон и зеленых насаждений, продуманных и красивых ландшафтов. Сегодня просто заасфальтировать дорожки — не пройдет. Нужна тщательная планировка и качественная реализация проектов.

— **Что сейчас, по вашему мнению, является непосредственным атрибутом качественной постройки?**

— Покупая квартиру, человек должен получать не просто объект недвижимости, а нечто значительное большее — качественно новое пространство, свою экосистему, в которой ему комфортно и приятно находиться каждый день. Пространство, формирующее высокое качество жизни. Основываясь на этом принципе, мы разрабо-

тали определенные стандарты современного девелопмента. Именно они помогают нам создавать объекты, которые эксперты сегодня признают лучшими не только в Свердловской области, но и во всей России. Например, ЖК «Макаровский» был признан «Лучшим жилым комплексом-новостройкой в Российской Федерации» премии «ТОП ЖК-2021» от ЕРЗ.РФ. ЖК «Нагорный» взял эту же номинацию в регионе.

— **Какие инвестиции «УГМК-Застройщик» вкладывает в развитие сопутствующих территорий застройки?**

— Ежегодно мы вкладываем 40–50 млн рублей на благоустройство территорий вблизи объектов «УГМК-Застройщик». Например, на территории Екатеринбург-Сити мы создали общественную площадку Исеть Парк, стоимостью 50 млн руб. Высадили яблони, создали дополнительные парковочные места, украсили территорию световыми элементами. Зимой здесь центральный каток, а летом приятная площадка для прогулок. Ранее это была просто площадка со складом техники и строительных материалов. Это временное решение — пока на террито-

рии не идет строительство. Понятно, что о возврате средств тут речи не идет, но мы не могли на 10 лет создать в центре города просто большую стройку. Это как-то неправильно. Возле «Макаровского» мы создали прогулочную эспланаду, соединили ее с набережной, создав тем самым удобный и красивый путь для прогулок горожан.

— **Какие проекты «УГМК-Застройщик» сейчас проектирует и строит в столице Урала?**

— У нас в процессе несколько крупных проектов. В следующем году мы планируем сдать «Макаровский квартал» и первую очередь «Нагорного». Идут работы по проектированию жилого дома на Октябрьской площади, завершаем проект дома на Хохрякова. Активно строим «Изумрудный бор», по которому планируем увеличить объемы ввода жилья в два раза. Спрос на квартиры в «Изумрудном бору» устойчивый. Созданная там инфраструктура уже позволяет комфортно жить. В этом году будет открыт бассейн и крупный фитнес-центр. В 2022 году будет запущена стройка школы и детского сада.

Если говорить о масштабных проектах, то нужно сказать о Новокольцовском районе, где будет проводиться

СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ КОМПАНИИ УГМК СТРОЯТ ЖИЛЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ С 2005 ГОДА. В 2017 ГОДУ КОМПАНИЯ ОБЪЕДИНИЛА СТРОИТЕЛЬСТВО ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ ПОД БРЕНДОМ «УГМК-ЗАСТРОЙЩИК». В ДАННЫЙ МОМЕНТ ИДЕТ СТРОИТЕЛЬСТВО ТРЕХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ: «МАКАРОВСКИЙ» — ПРОЕКТ ПРИЗНАН ЛУЧШИМ В РОССИИ ПО ВЕРСИИ ПОРТАЛА ЕРЗ В ЯНВАРЕ 2021 ГОДА. ЖИЛОЙ РАЙОН «ИЗУМРУДНЫЙ БОР» — НА СЕВЕРЕ ЕКАТЕРИНБУРГА (ВХОДИТ В 20 ЛУЧШИХ ЖК РЕГИОНА) И ЖИЛОЙ КВАРТАЛ «НАГОРНЫЙ», ТАКЖЕ ВОШЕДШИЙ В 5 ЛУЧШИХ ЖК РЕГИОНА ПО ВЕРСИИ ПОРТАЛА. «УГМК-ЗАСТРОЙЩИК» ВОШЕЛ В ТРОЙКУ ЛУЧШИХ ДЕВЕЛОПЕРОВ СТРАНЫ С САМЫМИ ВЫСОКИМИ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИМИ КАЧЕСТВАМИ ОБЪЕКТОВ, ПО ДАННЫМ РЕЙТИНГА ФЕДЕРАЛЬНОГО ПОРТАЛА ЕРЗ.РФ.