

«САМАЯ ПРАВИЛЬНАЯ ПОДДЕРЖКА СПРОСА — РОСТ БЛАГОСОСТОЯНИЯ НАСЕЛЕНИЯ» КОМПАНИЯ «СИНАРА–ДЕВЕЛОПМЕНТ» ВЕДЕТ СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ УНИВЕРСИАДЫ И ПРИСТУПАЕТ К СТРОИТЕЛЬСТВУ ЖИЛОГО МИКРОРАЙОНА НОВОКОЛЬЦОВСКИЙ. О ТОМ, КАК РОСТ ЦЕН НА СТРОЙМАТЕРИАЛЫ ОТРАЗИЛСЯ НА ВОЗВЕДЕНИИ ОБЪЕКТОВ, ПОЧЕМУ ПОВЫШЕНИЕ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА ДАЛЕКО НЕ ВСЕГДА ВЫГОДНО СТРОИТЕЛЯМ И ЗАЧЕМ КОМПАНИЯ ВЫХОДИТ НА РЫНОК ЮГА РОССИИ, В ИНТЕРВЬЮ “Ъ–УРАЛ” РАССКАЗАЛ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР «СИНАРА–ДЕВЕЛОПМЕНТ» ТИМУР УФИМЦЕВ. ПОДГОТОВИЛИ МАРИЯ ИГНАТОВА, ИРИНА ПИЧУРИНА

Guide: Какие события в уходящем году сильнее всего повлияли на строительную индустрию?

Тимур Уфимцев: В этом году на рынок сильное влияние оказали скачки цен на стройматериалы и последовавшее за этим повышение цены на квадратный метр жилья. Многие почему-то считают, рост квадратного метра — это радостное событие для девелоперов, но на самом деле это палка о двух концах. Такие периоды турбулентности в среднесрочной перспективе ничего хорошего девелоперу не несут: сегодня есть какой-то плюс, а завтра будет провал, так что мы как раз не заинтересованы в плавающих то вверх, то вниз ценах.

G: Аналитики говорят, что интерес покупателей к новому жилью, уже начинает спадать и все, кто хотел купить, — уже купили. Как это может сказаться на вводе жилья в перспективе в ближайшие годы?

Т.У.: На рынке еще есть неудовлетворенный спрос, а если есть спрос, значит, есть предложение, на уровне спроса и предложения мы более-менее балансируем и рынок нас всех рассудит.

Но есть еще макроэкономический срез. Глобально — если доходы населения не растут, то вся эта история с повышенным спросом ситуационная. Я бы не делал никаких прогнозов и поспешных выводов, но в долгосрочной перспективе за скачком вверх, всегда следует скачок вниз.

G: Другими словами, чтобы поддержать спрос, должны появиться новые госпрограммы наподобие льготной ипотеки?

Т.У.: Самая правильная поддержка спроса — рост благосостояния населения. Но если спрос падает, то да, тогда нужны такие истории, как льготная ипотека.

G: Из-за пандемии и роста цен на стройматериалы вам пришлось пересматривать концепцию каких-либо проектов?

Т.У.: Проект корректируется с момента идеи и до момента сдачи объекта в эксплуатацию, но сказать, что пандемия как-то существенно повлияла на этот процесс нельзя. Наоборот, было небольшое удивление, что покупатели возвращаются к классическим планировкам. Мода на малогабаритное жилье отошла, клиенты начали возвращаться к традиционным форматам. Много внимания сейчас уделяется местам общего пользования: коворкинги, детские зоны, обустройство прилегающей территории — покупатели стали на это обращать внимание. Это и так было трендом, но сейчас на это делается особый акцент.

G: Как обстоят дела со строительством объектов Деревни Универсиады?

Т.У.: По-разному, в зависимости от конкретного объекта. Одни объекты уже в чистовой отделке, оснащены мебелью, там частично организованы шоу-румы, — например, общежития. Хотя и общежития тоже в разной степени готовности, их пять комплексов: мы ведем работу последовательно. Другие объекты сейчас оснащаются технологическим оборудованием — это дворец водных видов спорта и общественно-деловой центр. Часть объектов, например, тренировочное поле с легкоатлетическими дорожками, еще находятся в нулевом цикле, что тоже объяснимо — нет никакой необходимости делать финишное покрытие за два года до начала Универсиады.



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР «СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ» ТИМУР УФИМЦЕВ ЗАЯВИЛ, ЧТО ПОРТФЕЛЬ КОНТРАКТОВ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ДЕРЕВНИ УНИВЕРСИАДЫ НЕ ПЕРЕСМАТРИВАЛСЯ

Конечно, не все было просто, и будет непросто, и дело не только в турбулентности цен на рынке строительных материалов. Главное, что сегодня на всех площадках сформированы команды единомышленников, которые понимают значимость и ответственно подходят к своей работе.

G: Недавно региональное правительство разрешило пересматривать стоимость госконтрактов из-за роста цен на стройматериалы. Это применимо к объектам Универсиады?

Т.У.: Это касается контрактов с государственным участием, у нас объекты Универсиады пока строятся по методу замещения, поэтому юридически у нас для строительства объектов используются деньги региона. И это постановление к нам напрямую неприменимо. Но на сегодняшний день мы строим ровно в той цене, которая у нас первоначально вышла из государственной экспертизы, портфель контрактов не пересматривался. В свое время было принято непростое решение: опережающими темпами была авансирована стоимость поставки металла. Использовались наши средства — это более 1 млрд руб., и средства наших партнеров-подрядчиков. Благодаря этому нам удалось снять риск роста цен на металл на 95%. Между тем цены на металл за этот период значительно выросли. Конечно, приходится докупать какие-то недостающие компоненты по новым ценам, но это уже незначительные закупки. Если бы не было такой

мощной команды в плане трудовых и финансовых ресурсов, наверное, сейчас бы у нас были проблемы из-за роста стоимости материалов.

G: Началось ли строительство жилья в районе Новокольцовский, куда летом приезжал министр строительства? Какой общий объем инвестиций вы закладываете?

Т.У.: В декабре мы получили разрешение на строительство и приступаем к строительству-монтажным работам, до конца года мы уже начнем строить и откроем продажи. На сегодняшний день в этот кластер вложено порядка 80 млрд руб. К 2023 году, по нашим прогнозам, будет вложено порядка 120 млрд руб. — это я говорю уже и про завершённые объекты Деревни Универсиады. Планируется реконструкция фасадов международного выставочного центра, если удастся — гостиница, наверняка приступят к строительству кампуса, и в 2023 году мы планируем уже сдавать жилье первым жильцам в Новокольцовском. 120 млрд руб. — минимальный санитарный порог к 2023 году, дальше — больше. Сейчас уже можно сказать, что Новокольцовский развивается как проект комплексного освоения территории (КРТ) в Екатеринбурге.

G: В этом году очень много обсуждали КРТ. Планируете ли вы работать по этой программе и участвовать в торгах?

Т.У.: Без комплексного развития территории ни один город-миллионник не может обойтись, застроенные

территории должны развиваться. Мы до этого участвовали в рамках программы развития застроенных территорий (РЗТ), они во многом схожи. Реновация существующих территорий — промышленных, жилищной застройки, аварийного жилья — должна приветствоваться. Достаточно ли инструментария на сегодня, который бы позволял очень быстро развивать эту тему? Практика покажет, но, на мой взгляд, нет. Будем ли мы в этом участвовать — конечно, будем. По-крупному, мы уже в этом участвуем — с проектом под условным названием «Товарный двор» — это ведь тоже реновация территории РЖД. **G:** Если говорить про «Товарный двор», то проект удивил суммой, заплаченной на торгах. Начальная цена составляла 2,3 млрд руб., вы выкупили бывший комплекс РЖД за 3,8 млрд руб. На какой стадии сейчас находится этот проект?

Т.У.: Это ведь была не игра в казино, когда ставки делали в азарте. Под этими цифрами всегда имеется технико-экономическое обоснование и утвержденный порог стоимости, до которого доходит тот или иной участок. Мы довольны покупкой. На сегодняшний день происходит конкурс по выбору планировочного решения, в нем участвуют четыре компании, две из которых местные, одна из Голландии. Между ними сейчас идет соперничество. Мы серьезно к этому подошли, потому что местоположение обязывает — это гостевой маршрут и здесь нельзя ударить