

«Строим города»

Президент «Девелопмент-Юг» Сергей Иванов – о стратегии развития корпорации и доступности жилья.

Корпорация «Девелопмент-Юг» продолжает активную экспансию и наращивает объемы строительства в регионах присутствия. Так, в Прикамье девелопер приступил к реализации нового жилого комплекса в Кондратово. Президент корпорации Сергей Иванов рассказал, что, несмотря на наличие в Перми трех комплексных проектов, корпорация продолжает рассматривать новые площадки и в ближайшие два года собирается приступить к реализации еще четырех проектов в регионе.

– Последние несколько лет «Девелопмент-Юг» активно наращивает портфель проектов в регионах своего присутствия, а также в новых регионах страны. В этом году уже в стадии реализации три проекта во Владивостоке, готовятся проекты в Екатеринбурге и Нижнем Новгороде. Какие города еще в приоритете у компании? Расскажите о стратегии регионального развития на ближайшие годы.

– Сегодня мы работаем в Краснодаре, Ростове, Астрахани, Перми, Владивостоке, Батайске, Нижнем Новгороде и Екатеринбурге. Нам очень хочется работать в Казани, но есть сложность: недостаточно свободных участков. Наверное, придет время, когда будут проходить земельные аукционы. В планах – выход в Санкт-Петербург.

В «Девелопмент-Юг» есть краткосрочная стратегия развития – на три года, а есть среднесрочная – на пять лет. И по ней мы будем работать минимум в 12 городах. Что для этого нужно? Первое – желание. Второе – команда. Здесь мы

очень серьезно занимаемся кадровой политикой. И конечно, важны партнеры. Я неисправимый оптимист. Те изменения, которые происходят в отрасли, хорошие. С переходом на проектное финансирование и эскроу-счета стало эффективнее работать с банками. Я хочу сказать огромное спасибо нашим партнерам. Мы сотрудничаем с четырьмя банками по проектному финансированию: это «Дом РФ», «Открытие», Сбербанк и Промсвязьбанк.

В Перми запустили третий проект комплексного освоения территории. Микрорайон «Мы» – это крупный комплекс в Кондратово для 5 тыс. семей со всей социальной инфраструктурой. На 40 га возведем 402 тыс. кв. м жилья с высокой вероятностью того, что в будущем мы увеличим существующий участок для последующего развития. При этом готовы рассматривать новые земельные участки в Перми и крае. По стратегии развития филиала в горизонте двух лет будем работать как минимум в пяти проектах, включая Кондратово.

– Какие требования «Девелопмент-Юг» предъявляет к участкам?

– Если это точечная застройка, то площадь участка должна быть от 0,5 га. Участки для комплексного освоения мы смотрим от 3 га. На первом этапе мы делаем маркетинговый анализ, изучаем расположение участка, возможность инженерного обеспечения и нормативный выход площадей.

– В прошлом году доступность регионов снизилась в большинстве регионов страны. Как вы думаете, почему сложилась такая ситуация?

– На это влияет много факторов. Во-первых, увеличение цен на стройматериалы. Во-вторых, во время пандемии огромное количество иностранных рабочих уехали к себе на родину. Разные источники говорят, что дефицит специалистов в отрасли составляет сегодня около 5 млн человек. Это огромная цифра. Соответственно, мы, как застройщики, вынуждены привлекать рабочих с увеличением расценок, зарплат. И третье – это рынок. Если спрос не



удовлетворен, цена всегда растет. Это рыночная закономерность.

– Президент поставил задачу строить по 120 млн кв. м жилья в год. Насколько это выполнимая задача, готов ли к этому бизнес? Что сегодня сдерживает темпы строительства?

– На конкретный вопрос, готов ли бизнес, могу ответить за себя: наша корпорация готова. Начиная с 2007 года мы очень активно ведем региональную политику. Сегодня работаем в восьми городах (семи регионах). В каждом регионе подготовительный этап обычно занимает до трех лет, а в течение пяти лет мы выходим на плановые объемы. То есть мы ответственно говорим, что в горизонте трех-пяти лет можем увеличить объемы вводимого жилья минимум в два-три раза.

Однако все прекрасно понимают, что для строительства 120 млн кв. м жилья в год, в соответствии с майскими указами, около 40 млн будет индивидуальное жилье, 80 млн – многоквартирные дома. По нормативам в среднем с 1 га получается выход около 8 тыс. кв. м жилья. Соответственно, чтобы строить 80 млн кв. м многоквартирных домов каждый год, земельный банк должен прирастать на 10 тыс. га.

Сегодня такого предложения земельных участков на рынке нет. И очень сложная задача – сделать так, чтобы оно появилось. Уже есть потрясающий механизм, предложенный «Дом.РФ», который выступает в двух направлениях: как финансовый институт и как крупнейший оператор земельных активов. «Дом.РФ» делает свою работу прекрасно. Но нужно, чтобы такое предложение увеличивалось в разы. Это первое, что необходимо делать.

Второе – участки под строительство нужно подготавливать, строить дороги и сети. Это очень сложный вопрос, которым нужно заниматься на всех уровнях: исполнительная власть, сетевые компании, застройщики и финансовые институты. Нам, девелоперам, важно, чтобы работа проводилась системно.

Третье – социальная инфраструктура. Отрасли необходимы механизмы и правила финансирования строительства школ, детских садов, поликлиник.

Четвертый вопрос – колоссальная проблема со специалистами. И этот вопрос только трудовая миграция все равно не закроет. Я убежден, что нужно возвращаться к старой доброй практике, когда была очень качественная, серьезная система профтехобразования. Ее нужно возрождать, делать профессию строителя престижной и интересной. И это должны быть высокооплачиваемые специалисты. Ведь работа на строительной площадке тяжелая физически, ведется круглый год.

– В июле пермские объекты корпорации посетил министр строительства Ирек Файзуллин. 4 сентября во Владивостоке прошли переговоры с Виталием Мутко. В середине сентября в Астрахани у вас состоялась встреча с вице-премьером правительства РФ Маратом Хуснуллиным. Вы остались довольны результатом оценки ваших проектов? Какие вопросы удалось обсудить?

– У нас с исполнительной властью налажен отличный диалог, мы слышим друг друга. С Маратом Хуснуллиным обсудили планы по развитию проектов корпорации в регионах. В разговоре затронули вопросы развития отрасли: увеличение объемов строительства, земельные аукционы, льготную ипотеку, себестоимость, подходы к созданию комплексной застройки и социальной инфраструктуры.

В каждом регионе, где мы работаем, очень многое зависит от исполнительной власти, в первую очередь от губернатора. На сегодняшний день нам комфортно работать в таких городах, как Владивосток, Астрахань, Ростов-на-Дону. И нам очень хорошо работать здесь, в Перми. Все понятно, все прозрачно, все предсказуемо – так, как нужно для бизнеса. Отличная бизнес-среда!

На сегодняшний день Пермь – один из городов, которые в приоритете



Алексей Скрипкин, директор филиала «Девелопмент-Юг» в Перми, поделился итогами уходящего года

5. Выполнение застройщиком социальных обязательств: старт строительства школы с бассейном на 1626 мест и завершение строительства здания детского сада на 350 мест на один год раньше срока.

6. Старт нового проекта комплексного освоения территории в Пермском крае. В октябре 2021 года торжественно забили первую сваю нового жилого комплекса «Мы. Клубный пригород» в Кондратово, где на территории 40 га предусмотрено строительство 402 тыс. кв. м жилья с необходимой социальной инфраструктурой.

7. Корпорация получила главную федеральную общественную награду в жилищном строительстве – Золотой знак «Надежный застройщик России – 2021». Ее вручают компаниям,

которые полностью соблюдают права и интересы покупателей жилья.

8. «Девелопмент-Юг» признали лучшим региональным застройщиком России. Корпорация стала победителем Национального конкурса в сфере недвижимости, строительства и ипотеки CREDO-2021.

Все это говорит о том, что нам есть чем гордиться. Мы понимаем ценности и жизненные потребности людей, приобретающих жилье в наших домах. Именно это помогает нам создавать современное, комфортное жилье со стильной архитектурой, безопасными дворами без машин, зонами отдыха для всех поколений и зеленым ландшафтом придомовых пространств, которые создают для жителей полноценную среду обитания.

1. Построено и введено в эксплуатацию 27 200 кв. м жилья.

2. Продано около 40 000 кв. м – это 1000 квартир.

3. Одновременно в стройке находится около 100 000 кв. м жилья.

4. Экогород «Погода» занял I место в номинации «Лучший жилой комплекс-новостройка в Пермском крае, доступное жилье».