

вопросы по инженерному обеспечению данной территории, но в нынешних обстоятельствах необходимость ускоренной реализации этого проекта, его значимость и привлекательность в разы выше. Сам Академический прирастает перспективами, а «Большой Академический» просто требует безотлагательного запуска. За этим, конечно, стоят и серьезные вызовы, которые предстоит решить и девелоперу, и администрации, и правительству Свердловской области — мы рассчитываем на поддержку и уверены, что совместными усилиями создадим необходимые условия для дальнейшего устойчивого развития жилищного строительства в Екатеринбурге. На строительную площадку мы планируем выйти в следующем году. Дополнительный потенциал «Большого Академического» свыше 2 млн кв.м жилья.

Г: Некоторые застройщики заявляют о сложностях с доставкой иностранного оборудования. Как, по-вашему, сейчас выглядят перспективы с подобными поставками?

С.К.: Многие сплотились на поставках оборудования из-за рубежа. В 2020–2021 годах, когда пандемия нарушила производственные и логистические цепочки, мы с этими проблемами сталкивались и научились их решать. Сегодня нет, по крайней мере на наших объектах, оборудования, которое нельзя было бы заменить. Сейчас мы вынуждены в срочном режиме принимать решения по замене поставщиков, но, к сожалению, иногда нет возможности потратить время на поиск объекта-аналога и приходится идти на удорожание. Ситуация с поставщиками меняется, поставки из Европы будут минимизированы. Хотя многие из наших европейских партнеров сами звонят нам и подтверждают, что сделают все для того, чтобы оборудование было поставлено.

Понятно, что сейчас мы больше будем ориентироваться на Азию, Китай. У нас уже сложились партнерские отношения с китайскими компаниями. В прошлом году сделали пробные поставки лифтового оборудования. Думаю, в течение шести месяцев мы эту логистику наладим.

Г: Возможно, ли импортозамещение?

С.К.: Сейчас мы делаем много «открытий» в части работы с российскими поставщиками. Понятно, что к ним сегодня выстраивается очередь, поэтому они ведут себя соответствующим образом, реагируя на ажиотажный спрос необоснованным повышением цен. Но есть и те, кто видит в нас долгосрочного партнера, идет нам навстречу и не взвинчивает цены. К счастью, таких большинство.

Г: На конечной стоимости продукта вся ситуация с поставщиками как может отразиться?

С.К.: Думаю, до 30% удорожание будет на оборудование материалы и рабочую силу. И в этих условиях придется жить в течение, как минимум, ближайших полутора лет. Мы же со своей стороны сделаем все, чтобы не допустить дальнейшего роста цен на жилье. Отмечу, что в период 2020–2021 годов, в условиях значительного роста стоимости жилья, мы существенных скачков на готовую продукцию в своих проектах не допускали. В большей степени мы фокусировались на увеличении объема строительства. В условиях, когда стройка подерживалась серьезным спросом, мы вкладывались в развитие. Если цена росла на наших объектах, то она росла только соразмерно строительной готовности.

Г: Одной из главных тем прошлого года стала программа комплексного развития территорий (КРТ). Интересно ли компании участвовать в торгах по КРТ в Екатеринбурге?

С.К.: КРТ не первый год показывает себя положительно. Понятно, что это непростые проекты и под силу только серьезным застройщикам. Мы не исключаем для себя участия в любом проекте, который нам экономически понятен, особенно в наших регионах присутствия. Мы всегда активно ищем новые проекты в регионах нашего присутствия. Если говорить о Екатеринбурге, понятно, что мы обеспечены масштабным и уникальным земельным банком и у нас много задач по развитию как Академического, так и «Большого Академического», но при этом опционально не исключаем и другие проекты в Екатеринбурге. Масштаб и возможности компании это позволяют.

ИНТЕРВЬЮ



ЕВГЕНИЙ ЯЕЛОНСКИЙ

Г: В пандемию рынок недвижимости активно развивался. Насколько выросли объем реализованной недвижимости и выручка в 2021 году по отношению к 2020 и 2019 годам и можно ли дать прогноз на 2022 год?

С.К.: Если говорить о приросте в целом по группе «Кортрос», то в 2019–2021 годах он составил 30%. Ориентир по выручке по 2021 году — примерно 45 млрд руб. По 2022 году пока скажу, что мы не меняем планов по финансовым показателям. Понятно, что будут корректировки, полагаю, придем к положительному результату. Сейчас наша главная задача по 2022 году — обеспечить ввод в эксплуатацию 540 тыс. кв.м, то на чем мы сейчас и сосредоточены. Если выполним эту задачу, то все остальные финансовые показатели выполним тоже.

Г: На каком этапе развитие медицинского кластера (НИИ ОММ, Медицинский Университет) в Академическом? Может ли сдвинуться срок его реализации и объем инвестиций (ранее называлась сумма в 30 млрд руб.)?

С.К.: Сама идея медицинского кластера себя оправдала. Если смотреть на концепцию создания медкластера в Академическом — это в первую очередь решение задачи дефицита высококвалифицированных кадров. Второе, если говорить о самом НИИ ОММ, то это поддержка высокотехнологичной, интеллектуальной инфраструктуры. В рамках развития медкластера предусматривается перенос на территорию Академического УГМУ — это тоже решение задачи кадрового обеспечения. Мы обязательно совместными усилиями найдем варианты по обеспечению медицинского кластера новыми высокотехнологичными производствами, по крайней мере, мы видим, что перенос НИИ ОММ (из центра Екатеринбурга) на новую территорию станет магнитом для притяжения производств, клиник. Мы получим многократный эффект. Если говорить о финансовой стороне, то при нынешних обстоятельствах те заявления, которые сделаны, и те инструменты поддержки, которые сегодня оказаны правительством, дают уверенность в том, что ничего не произойдет с планами по строительству медкластера, и мы увидим начало стройки НИИ ОММ в следующем году. Проектирование идет строго по плану. Мы со своей стороны готовы идти навстречу, помогать всем, чем можем помочь. Что касается объема инвестирования, то пока не готов говорить, поскольку проектирование еще не завершено.

Г: Сейчас в районе Академический ведут строительство несколько застройщиков, кажется, что привлечение иных девелоперских компаний — это тенденция последних лет. Планируется ли еще привлечение новых застройщиков?

С.К.: Как я уже говорил, мы делаем ставку на партнерство. В Академическом нам нужны партнеры, которые могут совместно с нами решать задачи развития района ускоренными темпами. Академический — уникальная площадка не только с точки зрения социальной инфраструктуры, но и потенциала инвестиций. Мы понимаем, что объем строительства, который может и должен «тянуть» Академический, выше, чем те 350 тыс. кв.м, которые мы сегодня в моменте строим сами. По большому счету, хотелось бы поменьше «жить на стройке». Хотелось бы поскорее увидеть Академический в том виде, в котором его закладывали основатели-проектировщики. Темпы, которые может показывать в своем развитии район, могут быть обеспечены только совместными усилиями. Грубо говоря, объем строительства в Академическом можно увеличить в полтора раза. Более того, и «Большой Академический» может привлечь пул застройщиков, которые совместно будут показывать еще больший результат.

Г: Как продвигаются работы по строительству трамвайной ветки в Академический, что-то может помешать сдаче объекта в срок? Насколько это решение улучшит транспортную доступность в район?

С.К.: Городской администрацией заявлено, что трамвай будет запущен в 2023 году. Это серьезное, почти на год, уменьшение срока строительства. В свое время, когда мы завершали разработку проектной документации, это было зоной, в том числе, и нашей ответственности как застройщика. Мы договорились, что будем совместно с федеральными и региональными властями, мэрией, генподрядчиком решать возникающие проблемы. То, что сегодня три стороны готовы совместно решать задачи по строительству трамвайной линии, дает основание полагать и рассчитывать, что задача по вводу в эксплуатацию трамвая в 2023 году будет решена.

Если говорить о развитии транспортной инфраструктуры в Академическом, это уже системная задача. Сейчас сформированы основные транспортные артерии — улицы Вильгельма де Геннина, Сахарова, Амундсена. Сегодня мы смотрим развитие в логике обеспечения внутренней дорожной инфраструкту-

В АКАДЕМИЧЕСКОМ НАЧИНАЮТ СТРОИТЬ НОВЫЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ

рой. Достаточно серьезно смотрим на развитие третьего-четвертого квартала — это въезд в Академический, там идет развитие дорожной сети. И обсуждаем совместно с транспортниками на областном уровне последовательность, логику развития улицы Амундсена до ЕКАД, внутреннюю дорожную инфраструктуру. Плюс, думаю, серьезным подспорьем станет городская электричка, здесь активную позицию занимает Свердловская железная дорога. Надеюсь, в скором времени увидим этот проект в стадии реализации.

Г: Вы уже сказали про новые рабочие места в медкластере. Планируется ли строительство в районе каких-либо производств или офисных объектов?

С.К.: Мы видим перспективу формирования Академического как наукограда. И стратегия по созданию новых рабочих мест крутится вокруг науки. Если говорить, что конкретно может подтолкнуть к созданию рабочих мест, то у нас серьезный объем земли выделен под строительство офисных пространств. Все необходимые градостроительные возможности для создания новых рабочих мест производственного и инфраструктурного толка предусмотрены. Что касается больших масштабных офисных пространств, то здесь нужен партнер. Переговоры ведутся, в ближайшее время будет принято решение.

Г: Академический в конце 2021 года получил статус отдельного района Екатеринбурга. Что это значит для вас, как для девелопера, стоит ли ждать значительных изменений в развитии района, по вашему мнению?

С.К.: Конечно, это накладывает серьезнейший толчок развитию самого проекта. На территории района появится вся необходимая государственная инфраструктура, которая обеспечивает его развитие — это то, чего очень сильно не хватает сегодня Академическому как масштабному проекту. И то, что здесь укоренилась своя муниципальная власть, дает основание заявлять, что Академический все-таки появится в том виде, в котором он задумывался — как уникальный в своем роде наукоград, в котором будут жить 350 тыс. человек. Здесь будут те самые необходимые 9 млн кв.м комфортного жилья, которые когда-то многие считали фантастикой, а сегодня это уже реальность. ■