

ЗАСТРОЙЩИКИ ИЩУТ ЗЕМЛЮ

В РАМКАХ НАЦПРОЕКТА К 2030 ГОДУ В КРЫМУ НЕОБХОДИМО ПОСТРОИТЬ 14 МЛН КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ ЖИЛЬЯ. ОДНАКО СЕГОДНЯ ЗАСТРОЙЩИКИ СТАЛКИВАЮТСЯ С РЯДОМ СЕРЬЕЗНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ: НЕДОСТАТОК ЗЕМЛИ ПОД ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, НЕРАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА, ЮРИДИЧЕСКИЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ УЧАСТКОВ. ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО УВЕЛИЧИТЬ ТЕМПЫ РОСТА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПОЛУОСТРОВЕ МОЖЕТ ПРИТОК ЗАСТРОЙЩИКОВ С КОНТИНЕНТА, А ТАКЖЕ РАСПРОСТРАНЕНИЕ НА ОТРАСЛЬ ПРЕФЕРЕНЦИЙ УЧАСТНИКОВ СВОБОДНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ. АНДРЕЙ УЛЬЧЕНКО

Согласно целям национального проекта «Комфортная и безопасная среда для жизни» в Крыму до 2030 года должно быть построено 14 млн кв. м жилья. Таким образом, улучшить жилищные условия смогут более 650 тыс. семей. В марте на совещании о социально-экономическом развитии Республики Крым и Севастополя вице-премьер России Марат Хуснуллин поставил полуострову задачу максимально увеличить объемы строительства и ввода в эксплуатацию жилья и туристических объектов. «Считаем, что Крыму и Севастополю надо выходить на показатель 0,82 метра на человека быстрее, чем вся страна», — сообщил тогда господин Хуснуллин.

Однако темпы строительства на полуострове невысоки по сравнению с другими регионами России. Согласно данным Крымстата, в прошлом году в регионе было введено в эксплуатацию 742 тыс. кв. м жилья (из них 292 тыс. кв. м многоквартирного жилья). В январе—июне 2022 года этот показатель составил 448 тыс. кв. м, что на 83% больше, чем за аналогичный период прошлого года. На многоквартирное жилье пришлось всего 56 тыс. кв. м. Для сравнения, в первом полугодии текущего года в Краснодарском крае было введено 3,9 млн кв. м жилья (включая частные дома) с ростом в два раза по сравнению с аналогичным периодом 2021 года.

ДЕФИЦИТ ЗЕМЛИ И КОММУНИКАЦИЙ В июле заместитель председателя Совета министров — министр финансов Республики Крым Ирина Кивико сообщила, что в регионе планируется реализация крупных строительных проектов на общую сумму 3,2 млрд руб. Речь, по ее словам, идет

о строительстве крупного многофункционального логистического центра в Симферопольском районе, развитии виноградарства в Симферопольском и Бахчисарайском районе и жилищном проекте в Феодосии, где планируется возвести жилищный комплекс малоэтажной застройки в средиземноморском стиле на 400 квартир. Сумма инвестиций в ЖК ожидается в объеме более 1,9 млрд руб. Срок реализации — порядка семи лет.

Согласно данным Инвестиционного портала Республики Крым, в регионе на сегодняшний день реализуются проекты строительства современного жилого микрорайона «Жигулина Роща» (Симферополь), иницированного ООО «Столичная коммерческая группа» (общий объем инвестиций — 16,2 млрд руб.), и строительства жилого комплекса в городе Евпатория, иницированного ООО «Петрокомплект» (общий объем инвестиций — 2,5 млрд руб.).

Как рассказал Guide руководитель проектного департамента ГК «Монолит» Константин Луканин, Крым сегодня является привлекательным местом с точки зрения инвестиций в жилую недвижимость. «Исключение составляют степные районы полуострова. Застройщики пока не торопятся вкладывать свои деньги в строительство жилья на севере Крыма. Интерес вызывают крупные города, такие как Симферополь и Севастополь, а также курортная зона», — говорит господин Луканин.

Среди основных проблем, с которыми сталкиваются застройщики в Крыму, — недостаток земельных участков под возведение жилых комплексов, отмечает управляющий партнер Аналитической корпоративной группы (Севастополь) Илья Пичуев. «Крым и Севастополь имеют огромную

проблему с дефицитом земельных участков. При Украине участки в самых удобных местах, которые могли бы использоваться под многоквартирную застройку, были распроданы и уже застроены. Этот дефицит серьезно влияет на стоимость строительства. Участков просто нет», — заключил эксперт.

Как ранее рассказал в интервью Guide глава Крыма Сергей Аксенов, власти региона планируют вовлечь в инфраструктурный оборот до 1000 га земли на территории, прилегающей к Черному морю, в окрестностях Николаевки в Симферопольском районе и в Сакском районе. «Есть планы, есть группы предпринимателей, которые готовы осуществлять строительство на этих территориях. По сути, это будет новый город на 50 тыс. жителей. Мы сейчас делаем расчеты, согласовываем с федеральным правительством. Средства на строительство инфраструктуры будут, по предварительным данным, в 2023 году. Ряд предпринимателей занимается разработкой мастер-плана этой территории и будет готов его презентовать в июне-июле», — рассказал господин Аксенов.

«ЕСТЬ ПЛАНЫ, ЕСТЬ ГРУППЫ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ, КОТОРЫЕ ГОТОВЫ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ СТРОИТЕЛЬСТВО НА ЭТИХ ТЕРРИТОРИЯХ. ПО СУТИ, ЭТО БУДЕТ НОВЫЙ ГОРОД НА 50 ТЫС. ЖИТЕЛЕЙ. МЫ СЕЙЧАС ДЕЛАЕМ РАСЧЕТЫ, СОГЛАСОВЫВАЕМ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ПРАВИТЕЛЬСТВОМ»

По словам директора департамента архитектуры и строительства Севастополя Максима Жукалова, городские власти благодаря специальной подпрограмме градостроительного и инвестиционного обоснования для комплексной застройки в целях строительства служебного и социального жилья (общий объем финансирования — 99,95 млн руб.) смогли определить несколько территорий, возможных для вовлечения в жилищное строительство, общей площадью более 500 га с градостроительным потенциалом порядка 3 млн кв. м жилых помещений. Также, по словам господина Жукалова, прорабатывается вопрос реновации старого жилого фонда Севастополя. Однако, отмечает чиновник, реновация осложняется значительным количеством объектов культурного наследия, а также жилых домов, представляющих историко-культурную ценность.

Степной Крым — это район, в котором есть достаточно много земли для возведения многоквартирного жилья, однако здесь пока нет спроса на многоквартирное жилье, отмечает Константин Луканин.

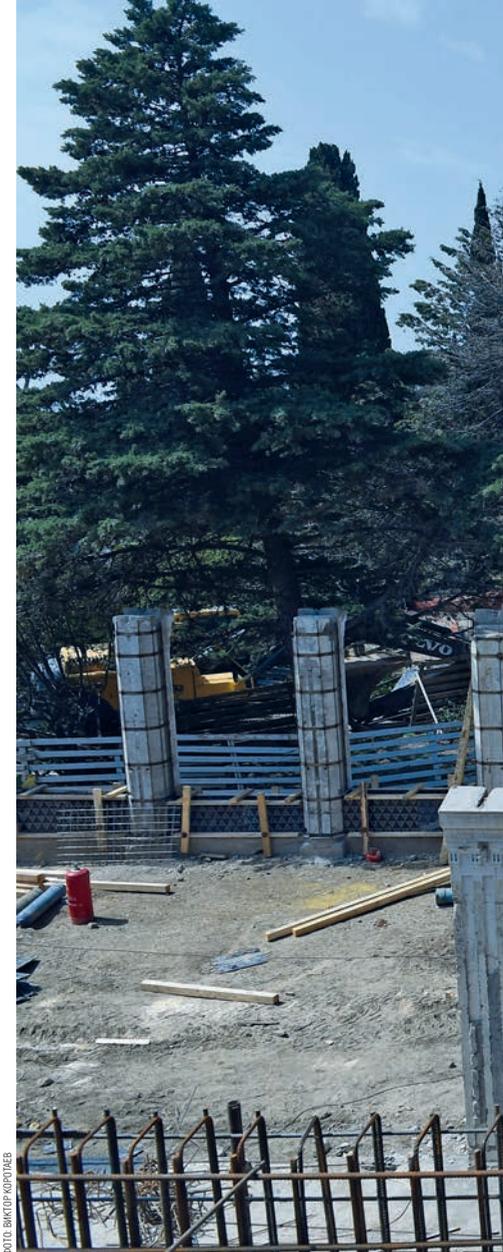


ФОТО: ВИКТОР КОРОЛЕВ

ГЛАВНОЙ ПРОБЛЕМОЙ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА КРЫМА И СЕВАСТОПОЛЯ ЭКСПЕРТЫ НАЗЫВАЮТ НЕХВАТКУ ЗЕМЛИ

В 2019 году была утверждена госпрограмма «Социально-экономическое развитие Республики Крым и Севастополя». В частности, она предусматривает обеспечение полуострова социальной, инженерной, транспортной и иной инфраструктурой. Всего до 2025 года на ее реализацию предусмотрено 618 млрд руб. В частности, в текущем году в Крыму построен водовод от Бештерек-Зуйского водозабора до села Белое в Симферополе, что позволит обеспечить 95 тыс. жителей Симферополя качественной питьевой водой, а в Феодосии построена сеть водоснабжения для микрорайона Челнокова Греческий квартал.

Генеральный директор АО «НЕФ» Сергей Сова напоминает о том, что ранее в Крыму существовал дефицит питьевой воды, но в скором времени он должен остаться в прошлом благодаря строительству тракта водоподачи. «Имевшиеся ранее проблемы с электроснабжением были успешно решены. И более того, власти готовы избытки существующей электроэнергии предоставлять на территорию Донбасса, строить линии электроснабжения», — отмечает эксперт.

Сложности с инженерной инфраструктурой застройщики называют одними из самых главных. «Основными проблемами являются отсутствие инженерных сетей, дорог либо их моральный и физический износ. Строительство и реконструкция инженерной инфраструктуры требует значительных финансовых вложений, которые застройщики без участия региональных и федеральных властей не в состоянии осуществить», — отметил Константин Луканин.

Он также пояснил, что строительство инфраструктуры за свой счет невозможно из-за низкой маржинальности проектов. «С учетом того, что



ФОТО: ВИКТОР КОРОЛЕВ

В СТЕПНЫХ РАЙОНАХ КРЫМА ЗЕМЛИ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ДОСТАТОЧНО, НО ЗАСТРОЙЩИКИ НЕ ТОРОПЯТСЯ ВКЛАДЫВАТЬ ТУДА ДЕНЬГИ