

→ Строительство объектов в областном центре уже начал такой крупный игрок, как ГК «Эталон», выкупив застройщика микрорайона «Солнечный». Девелопер приобрел участок в Екатеринбурге с продаваемой площадью 1,5 млн кв.м. Еще одна компания-гигант, реализующая свои проекты на Урале — ГК ПИК. Девелопер уже возводит ЖК «Исеть парк» и строит жилой комплекс на бывшей территории завода «Уралпластик». В июне ПИК заявил о третьем проекте в Екатеринбурге — это ЖК «Утес» из 10 разноэтажных жилых корпусов в микрорайоне Уктус. О планах на строительство в уральской столице заявила и ГК «Самолет». Девелопер планирует частично освоить неиспользованную территории «Уралмашзавода».

Помимо крупных федеральных девелоперов в областной центр активно заходят и региональные застройщики. Так, летом тюменская компания ГК «ЭНКО» приобрела земельный участок под застройку и приступила к разработке концепции. Начать строительство планирует и компания «Ньютон» из этого же региона. Проект будущего ЖК по адресу Куйбышева, 99 уже готов. В 2021 году тюменская «Страна Девелопмент» также заявила о планах по экспансии в уральской столице, а в 2022-м пополнила земельный банк площадкой под комплексное освоение территорий (КРТ) на Эльмаше.

В июле девелоперская компания «Прогресс» из Астрахани представила новый проект — жилой квартал Amundsen, расположенный в районе «Академический» в границах улиц Амундсена — Академика Ландау. ЖК будет состоять из четырех домов общей площадью около 100 тыс. кв.м и более 1,9 тыс. квартир. Закончить строительство первой очереди планируется через 2,5 года, а полное завершение проекта ожидается через 3,5–4 года. «В пользу Екатеринбурга сыграли пять основных факторов: общее количество сделок на первичном рынке. Так называемая «толщина пирога» рынка недвижимости здесь одна из лидирующих из всех регионов страны. Во-вторых, средняя цена продажи за кв.м. также достаточно высокая и регион также находится в лидерах. Кроме того, понятная позиция администрации — относительно других регионов демократичная и равная для всех участников рынка», — объяснил генеральный директор ГК «Прогресс» Виктор Тарасенко.

В Академическом планирует строить и компания «Икар» из соседней Челябинской области.

По мнению уральских девелоперов, приход новых игроков не окажет существенного влияния на стои-



мость квадратного метра в Екатеринбурге. По словам директора компании Prinzip Геннадия Черных, Свердловская область привлекательна для инвестиций, а рынок недвижимости позволяет работать и зарабатывать всем участникам.

«Хорошо, что приходят застройщики из первой десятки или даже пятерки. Это говорит о том, что рынок новостроек в Екатеринбурге очень конкурентоспособный с перспективой роста», — также отметил генеральный директор «УГМК-Застройщик» Евгений Мордовин.

Не видят рисков в расширении пула застройщиков и федеральные девелоперы, пришедшие в Свердловскую область. Им импонирует политика региональных властей, которые открыты к сотрудничеству. «Рынок

девелопмента в Екатеринбурге достаточно насыщен как региональными, так и федеральными участниками. Видим, что власти региона и муниципалитетов приветствуют и поддерживают наращивание объемов строительства — объемы ввода растут несколько лет подряд. Современная градостроительная политика позволяет создавать крупные комфортные и экономически эффективные городские проекты», — рассказал член совета директоров группы «Самолет», управляющий партнер «Самолет Страна» Александр Прыгунков.

С приходом новых игроков на рынке региона наметился новый тренд — совместная реализация проектов уральскими и иногородними девелоперами. Например, весной девелоперская компания

**УРАЛЬСКИЙ РЫНОК СЧИТАЕТСЯ ВЫСОКОКОНКУРЕНТНЫМ**

Prinzip привлекла к застройке жилого микрорайона Исток в Екатеринбурге тюменскую компанию «Партнер». Господин Черных отмечал, что «Партнер» в течение двух лет построит 104 тыс. кв.м жилья первой очереди.

**ДЕНЬ ПРОСТОЯТЬ ДА НОЧЬ ПРОДЕРЖАТЬСЯ**

В текущем году на рынке недвижимости наблюдались разнонаправленные тенденции. В начале года — ажиотажный спрос, затем — кратное падение продаж весной, за которым последовал рост цен и заметные скидки в отдельных секторах. Летом на фоне снижения ставок по ипотеке и стабилизации цен снова наметился рост, который к осени сменился неопределенностью. «Главное отличие 2022 года от предыдущих годов — то, что ключевые факторы, определяющие динамику рынка, лежат далеко за его пределами. Поэтому все рыночные прогнозы и ожидания не раз подвергались корректировкам и уточнениям», — отметил Михаил Хорьков.

В ближайшее время рынок останется в состоянии, далеко от стабильности, подтверждает эксперт Циан.Аналитики Елена Лапшина. «Покупатели в такой ситуации могут принимать эмоциональные решения, которые кратковременно повлияют на динамику спроса: кто-то решит отложить покупку, кто-то, наоборот, попытается успеть купить квартиру», — отметила аналитик.

Долгосрочных прогнозов в настоящее время не дают большинство девелоперов, опрошенных Review. Дальнейшая динамика рынка будет определяться внешними обстоятельствами — в частности, мерами поддержки отрасли, которые, безусловно, потребуются.

«Прогнозы сегодня можно делать только на 1–2 дня вперед. Стагнация рынка, которая началась с конца сентября — начала октября, повлечет уменьшение цены. Точные параметры назвать трудно. Оптимистичный прогноз на 2023 год — дисконт 5–10% к текущей стоимости квартир на первичном рынке», — предположил Алексей Шаклеин из АН «Новосел».

В 2023 году в Екатеринбурге запланирован ввод 1,7 млн кв. метров, а обеспеченность жильем составляет 28 кв.м на человека, что ниже нормы, отметили в ГК «Самолет». Это позволяет надеяться, что масштабного падения на рынке новостроек все же не случится ни в 2022 году, ни в следующем году. ■



ЗАСТРОЙЩИКАМ ИНТЕРЕСНЫ, КАК БЫВШИЕ ПРОМЫШЛЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ, ТАК И ПЛОЩАДКИ ПОД КРТ