

СТРОЙКА С ОПЕРЕЖЕНИЕМ

СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ МЕНЬШЕ ДРУГИХ ПОСТРАДАЛА ОТ ВВЕДЕНИЯ САНКЦИЙ И УХОДА ЗАРУБЕЖНЫХ КОМПАНИЙ С РОССИЙСКОГО РЫНКА. ОБ ЭТОМ СВИДЕТЕЛЬСТВУЮТ ВОЗРОСШИЕ ОБЪЕМЫ СДАННОГО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЬЯ, А ТАКЖЕ ОПТИМИСТИЧНЫЕ ПЛАНЫ ЗАСТРОЙЩИКОВ НА БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ. ДЕВЕЛОПЕРЫ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО МАТЕРИАЛЫ И ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА В ОСНОВНОМ БЫЛИ ОТ МЕСТНЫХ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ, А ИМПОРТНЫЕ ТОВАРЫ УДАЛОСЬ ЗАМЕНИТЬ. ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОРОЖНЫХ ОБЪЕКТОВ ТАКЖЕ ПОКАЗАЛИ РОСТ. ДЛЯ СНИЖЕНИЯ АВАРИЙНЫХ СИТУАЦИЙ ИСПОЛЬЗУЮТ РАЗРАБОТАННЫЕ В РЕГИОНЕ ТЕХНОЛОГИИ И НЕЙРОСЕТИ.

ИЛЬЯ СМИРНОВ

ЗАСТРОЙЩИКИ НАБРАЛИ ОБОРОТЫ

Строительная отрасль Тюменской области, несмотря на все связанные с кризисным периодом издержки, продемонстрировала уверенный рост. Объемы работ по итогам девяти месяцев 2022 года оказались на 11,2% выше, чем в аналогичный период прошлого года. К 1 ноября в регионе было введено более 1,7 млн кв. м жилья, что на 9% превышает плановые показатели и на 56% — показатели АППГ. В частности, 840 тыс. кв. м — многоквартирные дома (187% к показателю АППГ) и 895 тыс. кв. м — индивидуальное жилье (135% к показателю АППГ). Прогноз ввода по году — более 2 млн кв. м жилья.

В регионе работают 109 застройщиков, в стадии строительства к началу ноября находились 327 многоквартирных домов общей площадью почти 3,5 млн кв. м. При этом было выдано еще 139 разрешений на строительство многоквартирных домов общей площадью 1,3 млн кв. м.

«Тюменская область продолжает развиваться как региональный строительный комплекс. После известных событий в стране рынок недвижимости региона не замер. Темпы строительства не сократились. Строительный рынок выгодно выделяет то, что органы власти тесно взаимодействуют с застройщиками — строительство социальных объектов, разработка концепции благоустройства. В том числе и поэтому девелоперам удалось успешно пережить кризисный период», — отметила в беседе с Guide эксперт, сертифицированный Российской гильдией риелторов (РГР), Александра Омелюсик.

В беседе с Guide трое девелоперов, реализующих наибольшее в Тюменской области число проектов, также отметили, что реализация их проектов идет согласно плану. Так, в 2022 году объем строительства группы компаний ПИК в Тюмени превысил 90 тыс. кв. м. Ожидает, что в 2023 еще более тысячи дольщиков получат возможность переехать в новые квартиры застройщика.

Крупнейший застройщик региона — ГК «Страна Девелопмент» за десять месяцев 2022 года ввела в эксплуатацию пять жилых домов общей площадью более 200 тыс. кв. м, жителями которых станут почти 8,5 тыс. человек. До конца года девелопер планирует ввести еще несколько домов. Застройщик «Брусника» до конца года планирует сдать 51,7 тыс. кв. м жилой площади.

Кроме того, в Тюменской области идет активная реализация жилищных проектов с использованием механизма инфраструктурных облигаций. Тюменская область в качестве «пилотного» региона на практике использует этот федеральный инструмент для финансирования строительства объектов инфраструктуры для жилищного строительства. В Главном управлении строительства региона отметили, что новый механизм позволит оперативно реализовать в Тюмени новые проекты комплексного жилищного строительства.

Специалисты также подчеркнули, что уже второй год подряд половина из вводимого жилья — это ИЖС. В ведомстве пояснили, что причиной для этого стали пандемия и упрощение регистрации, кроме того, косвенно повлияла программа догазификации региона.



ДЕВЕЛОПЕРЫ НАШЛИ НОВЫХ ПАРТНЕРОВ

Несмотря на то, что введение антироссийских санкций и уход с рынка ряда зарубежных компаний не отразились на темпах ввода недвижимости в Тюменской области, затраты застройщиков при реализации проектов все же возросли. Эксперт РГР, сертифицированный РГР аналитик, консультант рынка недвижимости Светлана Молодкина в беседе с Guide подчеркнула, что большинству застройщиков пришлось пересматривать свои проекты и вносить в них изменения. Наиболее сложным периодом стал весенне-летний сезон, когда поиск аналогов западных товаров был наиболее актуален, но и тогда «на рынок стабильно выходили новые объекты».

«В Тюменской области строители на санкции отреагировали по-разному, но ни у кого не остановился процесс работы из-за этого. Аналоги все же есть, и времени на размышления нет. Уход зарубежных компаний дал новые силы местным компаниям, горизонты расширились, темпы в этой ситуации снизились только в открытии новых проектов, это если говорить о многоэтажном строительстве», — подчеркнула Светлана Бабушкина.

Один из крупных застройщиков рассказал, что в компании импортные материалы и оборудование составляют 10–20% в общем объеме затрат на строительство в зависимости от класса здания. При этом чтобы в ситуации роста цен на зарубежные товары и ухода компаний с российского рынка обеспечить бесперебойные поставки на стройплощадки, застройщик заранее обговаривает с поставщиками график поставки и фиксирует стоимость на месяц. В случае если какой-то из производителей решит покинуть российский рынок, или его продукт существенно подорожает, девелопер ищет равнозначную замену.

Многие застройщики сотрудничают с китайскими и турецкими компаниями, которые с российского рынка не уходили, при этом сотрудничество прекратили и не все европейские поставщики. Кроме того, рынок Тюменской области сам по себе обеспечен строительными материалами. Также поставка строительных материалов происходит из соседних регионов.

САНКЦИИ ПОДНЯЛИ ЦЕНЫ В весенне-летнем периоде продажи квартир в Тюменской области снизились, однако к сентябрю продажи выросли, рас-

**ЗА 10 МЕСЯЦЕВ В ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
ВВЕЛИ БОЛЕЕ 1,7 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ**

сказали Guide в главном управлении строительства региона. «Следим за продажами. Год неровный. Ноябрь еще смотрим, но ожидаем снижение спроса. На первичном рынке — около 11 тыс. квартир, которые застройщики хотят реализовать. Поэтому появляются предложения для клиентов — субсидированные ставки, скидки», — отметили в ведомстве.

Эксперты отмечают, что на снижении спроса отразился рост цен на жилье. По словам Светланы Молодкиной, рост стоимости на строительные материалы и обеспечение проектного финансирования оказало влияние на стоимость квадратного метра, так, на первичном рынке города Тюмени данный показатель вырос за год на 20% и к ноябрю достиг 109,5 тыс. руб. за кв. м. На вторичном рынке рост стоимости менее активный, тем не менее, подтягивается за тенденциями строящегося жилья — 12% по итогам десяти месяцев.

«На мой взгляд, только поддержка федеральных и региональных властей дает возможность приобретения жилья, строительства. Сейчас решают, есть ли