

«ДЕПОЗИТ ВСЕГДА КОНКУРИРУЕТ С БЕТОНОМ»

КОМПАНИЯ «СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ» ЗАВЕРШАЕТ СТРОИТЕЛЬСТВО ДЕРЕВНИ МЕЖДУНАРОДНОГО ФЕСТИВАЛЯ УНИВЕРСИТЕТСКОГО СПОРТА В НОВОКОЛЬЦОВСКОМ И ПРИСТУПАЕТ К РЕАЛИЗАЦИИ СТУДЕНЧЕСКОГО КАМПУСА УРФУ. О ТОМ, КАК ЗАСТРОЙЩИКИ ПЕРЕЖИЛИ ТУРБУЛЕНТНЫЙ ГОД, С КАКИМИ СЛОЖНОСТЯМИ СТОЛКНУЛИСЬ ПРИ ЗАКУПЕ ИНОСТРАННЫХ ТОВАРОВ И ЧТО БУДЕТ С ПОТРЕБИТЕЛЬСКИМ СПРОСОМ НА ЖИЛЬЕ, ЕСЛИ ОТМЕНЯТ ЛЬГОТНУЮ ИПОТЕКУ, РАССКАЗАЛ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР «СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ» ТИМУР УФИМЦЕВ.

— Давайте начнем с общего вопроса. Как для вас прошел этот год в профессиональном плане?

— Год прошел, как на американских горках. Он был чрезвычайно выбивающимся из общего контекста, самый нерыночный год. Застройщики ощутили как минимум два существенных падения — в конце февраля и в конце сентября. Вместе с тем, было немало позитивных событий: мы одержали победу в конкурсе по выбору генерального подрядчика строительства кампуса Уральского федерального университета (УрФУ), ввели в эксплуатацию три новых жилых комплекса в Екатеринбурге, в декабре сдадим дом в Волгограде. Кроме того, приступили к строительству первой очереди ЖК «Новокольцовский» и дали старт двум новым проектам ЖК в Волгограде.

Также мы вышли на финишную прямую по строительству деревни Международного фестиваля университетского спорта. Уже получены заключения о соответствии первых двух общежитий требованиям проектной документации, до конца 2022 года введем их в эксплуатацию. А через четыре месяца все объекты — Дворец водных видов спорта, общественный и медицинский центры, тренировочное поле — будут готовы принимать гостей.

— В прошлом году были сильные скачки цен на строительные материалы. В этом году ситуация нормализовалась?

— С одной стороны, да, но с другой — была турбулентность с импортозамещением. Она была ощутима не столько на жилье, сколько на спортивных объектах в Новокольцовском. И вопрос даже не в том, что тяжело работать в неопределенных условиях рыночной конъюнктуры, этому мы как раз научились в 2020–2021 годах. Но того, с чем мы столкнулись в 2022 году, не было вообще никогда. Некоторые комплектующие отсутствовали в принципе. Например, доски для прыжков в воду, которые производятся одной компанией в мире. Но мы решили вопрос, используя доступные возможности.

— А по остальным позициям, где возникали сложности, все проблемы с закупкой и поставками удалось уладить?

— Да, конечно. Не секрет, что у всех были проблемы с закупкой лифтового оборудования. В определенный момент, даже по уже оплаченным товарам финская компания Копе остановила отгрузку. Это рыночное рейдерство — и товар не доставляли, и деньги не возвращали. Приходилось срочно менять проектные решения, искать альтернативу.

— Давайте вернемся к жилой недвижимости. По данным Уральской палаты недвижимости (УПН), объем нереализованных квартир на первичном рынке достиг максимума и вырос до 37,5 тыс. квартир. Есть ли опасения, что не все объекты удастся реализовать?

— Девелоперский бизнес — это слепок российской экономики. Стабильности сегодняшняя ситуация не добавляет никому — будь то девелопер, ритейлер или любой производитель. Прогнозировать что-то в среднесрочной перспективе довольно авантюрно. У нас есть стратегия развития компании, и мы будем ее придерживаться, опираясь на существующую реальность.

— Как вы относитесь к возможной отмене льготной ипотеки, которая сегодня главный драйвер рынка недвижимости?



— Покупательскую способность можно поддерживать разными мерами, и льготная ипотека один из таких механизмов. Мы видим, что показатели средней заработной платы не догоняют среднюю стоимость 1 кв. м. Но кроме ипотеки на спрос влияют другие показатели, в том числе депозиты. Депозит всегда конкурирует с бетоном, и в зависимости от доходности, спокойствия и степени безопасности капитала, инвестор выбирает, куда вкладывать. Сегодня инвесторы идут к застройщикам, это было особенно заметно в конце сентября, когда значительная часть людей пошла не за доходностью, а за спокойствием.

— Вы на пленарном заседании форума 100+ TechnoBuild задавали вопрос, касающийся инфраструктуры. Чего сейчас не хватает области?

— Девелоперу всегда мало, но Свердловская область на фоне остальных регионов вполне примечательна. Сегодня в регионе автономно развиваются три проекта комплексного освоения территорий (КОТ), а это, прежде всего, инфраструктура. Даже если рынок жилой недвижимости будет просаживаться, а он просаживается, то давайте сработаем на фонд будущих поколений и к моменту восстановления рынка мы подготовим инфраструктуру. Эти затраты никогда не бывают пустыми. Люди всегда скажут нам спасибо за дороги, хорошую воду, газификацию и другое. Хотя это государственная задача, частные компании могут помогать, например, в рамках государственно-частного партнерства (ГЧП), как на землях Новокольцовского. В это стоит вкладываться, это инвестиции в будущее.

— Недавно вы получили контракт на 17,4 млрд руб. на строительство студенческого кампуса УрФУ в Новокольцовском. В связи с неспокойной ситуацией не рискованно брать за такие масштабные проекты?

— Государственный контракт заключается лишь в том случае, если есть подтвержденные источники финансирования. Сейчас предпосылок для беспокойства нет.

Я предлагаю воспринимать кампус не как три новых учебных корпуса УрФУ, а как проект формирования в Екатеринбурге мощного научно-образовательного кластера. В его состав также войдут пять комплексов общежитий общей площадью 209 тыс. кв. м, тренировочное поле, общественный центр с электронной библиотекой, конференц-залами, блоком питания и всесезонным манежем.

По сути, в Новокольцовском мы строим город в городе, где будут комфортно жить, учиться, работать и отдыхать тысячи горожан. Мы уже возводим в районе жилье и социальную инфраструктуру, завершаем деревню Международного фестиваля университетского спорта. Параллельно создаем улично-дорожную сеть. В Новокольцовский также входят «Екатеринбург-ЭКСПО» и конгресс-холл.

С точки зрения девелопера наш интерес здесь абсолютно очевидный: чем больше людей мы «заякорим», чтобы им не надо было выезжать из района, тем быстрее район начнет развиваться и станет инвестиционно привлекательным. Поэтому 100 тыс. кв. м кампуса — это очень серьезное подспорье в развитии района. Даже если мы сработаем по этому проекту в ноль или в небольшой минус, то будем считать, что это удачная инвестиция.

— Насколько, по вашему мнению, актуальна тема строительства арендного жилья для студентов в Екатеринбурге?

— Я знаю, что тема строительства арендного жилья сейчас обсуждается, но я в этом плане ретроград и не вижу потенциала у этого направления. По-моему, это историческая история, я все доводы «за» знаю, но не верю

в них. Считаю, что спроса на это нет, а мы предложение пытаемся поставить выше спроса, это заведомо проигрышный подход.

— В завершение темы Новокольцовского, на каком этапе сейчас строительство спортивных объектов и жилья?

— Тренировочное поле с легкоатлетическими дорожками полностью готово, во Дворце водных видов спорта завершаются отделочные работы, идут пуско-наладочные мероприятия, в один из бассейнов уже налили воду. Всего во Дворце построено четыре бассейна, три из которых профессиональные. Мы сдадим его в эксплуатацию в марте 2023 года. Плавательного комплекса такого уровня в России нет. Мне кажется, он станет толчком для развития водных видов спорта во всем регионе.

Если говорить о жилье в районе, то мы планируем построить 600 тыс. кв. м. На первом этапе в начале 2024 года сдадим 45 тыс. кв. м. Разрешение на строительство следующих этапов мы получаем почти каждый квартал. В зависимости от ситуации на рынке мы сможем сдавать по 60 тыс. кв. м в год.

— В этом году в Екатеринбурге прошли первые торги по КРТ, в дальнейшем вы намерены принимать участие?

— В среднесрочной перспективе, безусловно, да. Это правильный путь. Но у нас на сегодня земельный банк сформирован. У нас есть хорошие точки развития в городе: Новокольцовский, Ботаника и «Товарный двор». Этого портфеля достаточно, чтобы не только существовать, но и развиваться. Хотим ли мы большего? Да. Но все будет зависеть от ситуации на рынке. Поэтому, если бы завтра на торги выставили мегапривлекательную историю, наверное, мы бы в ней не участвовали.

— На каком этапе у вас проект по застройке «Товарного двора»? Когда планируете его представить и приступить к строительству?

— Проект готовится, он будет предложен администрации Екатеринбурга к утверждению в первом квартале 2023 года. Открыть продажи квартир планируется в четвертом квартале следующего года. Мы сейчас занимаемся исходно-разрешительной документацией, планировочными решениями. На срезе третьего-четвертого кварталов выйдем на строительную площадку.

— Ранее вы говорили о строительстве в Екатеринбурге пансионата для людей старшего возраста. Как с ним обстоят дела?

— Мы проводили исследование и выяснили, что потребность в такой услуге высокая. Такого учреждения нет ни на Урале, ни даже восточнее Москвы. Это пансионат высокого уровня, его гостям будут предложены программы оздоровления и восстановления организма. Проектируется большая прогулочная зона и площадка для спортивных занятий, бассейн. Сейчас мы занимаемся получением исходно-разрешительной документации и разработкой проектной документации. В следующем году выйдем на строительную площадку.

— Какие новые города вы рассматриваете для реализации своих проектов?

— В следующем году мы начнем строить в Геленджике. Нам интересна Москва, Санкт-Петербург, Ростов. И мы тяготеем к тем городам, где есть предприятия Группы Синара, так что четвертый город — это Челябинск.