

ИГРА ПО ТРЕМ БУКВАМ

В 2023 ГОДУ СТРОИТЕЛИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПЛАНИРУЮТ ВВЕСТИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 2,9 МЛН КВ. М. ЖИЛЬЯ — НА 7% БОЛЬШЕ, ЧЕМ ГОДОМ РАНЕЕ. ДЛЯ СРАВНЕНИЯ, НА КУБАНИ В ТЕКУЩЕМ ГОДУ НАМЕРЕНЫ СДАТЬ 6,2 МЛН КВ. М. ЖИЛЫХ ПЛОЩАДЕЙ, ЧТО НА 2% БОЛЬШЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ-2022. ЭКСПЕРТЫ И ИГРОКИ ОТРАСЛИ ПРИЗНАЛИ, ЧТО БУДУЩЕЕ — ЗА РЕАЛИЗАЦИЕЙ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ (КРТ): КОЛИЧЕСТВО ТАКИХ ПРОЕКТОВ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ ЮГА УВЕЛИЧИВАЕТСЯ, ИХ РЕАЛИЗАЦИЯ МОЖЕТ ПРИВЕСТИ К БОЛЕЕ ДИНАМИЧНОМУ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЕСЛИ УСОВЕРШЕНСТВОВАТЬ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И ДОРАБОТАТЬ МЕХАНИЗМЫ ВЛИЯНИЯ НА НЕДОБРОСОВЕСТНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ. АНАСТАСИЯ НАЗАРОВА

По данным Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ), в январе-апреле 2023 года в Ростовской области введено 874 тыс. кв. м. жилья. Это на 13,6% меньше, чем за аналогичный период 2022 года. При этом, по итогам четырех месяцев, регион занимает в России 10 место по объемам ввода жилья, отметил в апреле текущего года министр строительства, архитектуры и территориального развития Дона Юрий Сильвестров. Сегодня, по информации ЕРЗ, строительством жилья в Ростовской области занимаются более 250 компаний. Наиболее крупные из них — МСК, ГК СМУ 1 Ростов, ГК «Галактика», ГК «ЮгСтройИнвест», ГК «Альянс» и др.

Для сравнения, в соседнем Краснодарском крае с января по апрель 2023 года строители ввели в эксплуатацию 2,4 млн кв. м. жилья. Это на 9,6% меньше, чем в первые четыре месяца 2022 года (данные ЕРЗ). При этом, по объемам ввода жилья Кубань занимает в РФ почетное третье место. Основную погоду на строительном рынке региона делают такие игроки, как DOGMA, ГК «Точно», AVA Group, «Объединение застройщиков ВКБ-Новостройки» и Федеральный девелопер «Неометрия».

Более низкие, чем год назад, объемы эксперты отрасли связывают с большим количеством непроданного жилья. Так, по словам генерального директора агентства Infoline-Аналитика Михаила Бурмистрова, сегодня Краснодар по такому показателю является лидером среди крупнейших городов России: доля непроданного многоквартирного жилья составляет в столице Кубани 83%. «Этот факт, безусловно, ограничивает застройщиков в запуске новых проектов, компании сосредоточены на завершении текущей стройки, — подчеркнул господин Бурмистров. — В Ростове-на-Дону ситуация с продажей готовых объектов несколько лучше. Однако и здесь доля непроданного жилья довольно высокая — 69%».

Кроме того, добавил эксперт, сегодня на Юге наблюдается рост спроса на малоэтажное жилье. Этому, по мнению Михаила Бурмистрова, способствовали два фактора. Первый — снижение цен на стройматериалы во второй половине 2022 года и первой — 2023-го. Второй фактор — рост количества ипотечных кредитов под индивидуальную жилищную застройку (ИЖС). «Особенно активно тенденция проявилась в апреле и мае, когда россияне стали гораздо активнее инвестировать в проекты малоэтажного строительства», — подытожил аналитик.

При этом в министерствах строительства двух крупнейших регионов юга — Ростовской области и Краснодарского края — на



В ЯНВАРЕ-АПРЕЛЕ 2023 ГОДА В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТРОИЛИ 874 ТЫС. КВ. М. ЖИЛЬЯ, ПО ОБЪЕМАМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕГИОН ЗАНИМАЕТ В РОССИИ 10 МЕСТО

перспективы многоэтажной застройки смотрят оптимистично и уверены, что работа ключевых игроков отрасли позволит добиться запланированных на этот год объемов ввода жилья. Для Дона это 2,9 млн кв. м. (+7% к прошлогодним показателям), для Кубани — 6,2 млн «квадратов» (+2%). В этих регионах новые многоэтажные жилые здания возводятся на территории новых микрорайонов, комплексную застройку которых крупные компании начали за несколько лет до того, как в декабре 2020 года Госдума РФ приняла закон (№ 494-ФЗ) о комплексном развитии территорий (КРТ). За минувший год количество таких проектов на юге увеличилось. Представители власти, бизнеса и экспертного сообщества уверены, что КРТ дает хороший импульс к градостроительству. Однако первые результаты от таких проектов можно будет оценивать лишь через год-полтора.

ПО РОСТОВСКОМУ СЦЕНАРИЮ

Из федерального закона следует, что комплексное развитие территорий — способ освоения земель, при котором региональные власти могут реализовать проекты реновации отдельных домов и целых квар-

талов, привлекая частных инвесторов на особых условиях. Одна из целей КРТ — это обеспечение новых жилых районов необходимой инженерной, социальной, культурной и спортивной инфраструктурой. Субъекты РФ могут утверждать адресные программы сноса и реконструкции зданий, определяя инвестора через специализированные аукционы.

«Практика реализации проектов КРТ по новому порядку только формируется, как и правовые позиции по возникающим в этом процессе вопросам, — сказала генеральный директор компании «Неометрия» Марина Черненко. — В различных городах утверждены собственные регламенты и уполномоченные органы, выполняющие функцию «единого окна» для работы с инвесторами. Застройщику необходимо владеть информацией и ориентироваться в административных процедурах. Для минимизации рисков контрагентами должна быть наработана надежная база поставщиков и подрядчиков».

В министерстве строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области заметили, что правила реализации проектов КРТ регулируются Градо-

строительным кодексом России. «Основными обязательствами инвестора, заключившего договор о КРТ, являются разработка документации по планировке территории, обеспечение мероприятий по переселению граждан, строительство, реконструкция объектов на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, благоустройство территории, — написано в ответе регионального минстроя на запрос ВГ. — Договор о КРТ может включать и иные положения и является определяющим в обязательствах сторон».

По данным ВГ, в Ростовской области не принимались решения об установлении преференций для юрлиц, заключивших договор о комплексном развитии территории.

В июне 2023 года ГК «ЮгСтройИнвест» приступила к реализации одного из самых обсуждаемых и ожидаемых проектов последних лет — строительству на территории бывшего аэропорта Ростова-на-Дону нового микрорайона общей площадью более 367 га. Площадь жилой застройки превысит 1,5 млн кв. м. По информации ГК, инвестиции в «Новый Ростов» составят ➔