

«У НАС ЕСТЬ БОЛЬШОЙ ЗАДЕЛ НА БУДУЩЕЕ»

«СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ» ЗАВЕРШИЛА СТРОИТЕЛЬСТВО ПЕРВОЙ ОЧЕРЕДИ СТУДЕНЧЕСКОГО КАМПУСА УРФУ И ПРИСТУПАЕТ К РЕАЛИЗАЦИИ ВТОРОЙ, В КОТОРУЮ ВОЙДУТ НЕСКОЛЬКО КОРПУСОВ УНИВЕРСИТЕТА. В ПЛАНАХ КОМПАНИИ НА БУДУЩИЙ ГОД — ПЕРЕДАЧА НОВОСЕЛАМ ПЕРВОГО ЖИЛЬЯ В НОВОКОЛЬЦОВСКОМ, ЗАПУСК ПАНСИОНАТА ДЛЯ ПОЖИЛЫХ ЛЮДЕЙ И НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ КРУПНОГО ПРОЕКТА «ТОВАРНЫЙ ДВОР» НА ГОСТЕВОМ МАРШРУТЕ, КОТОРЫЙ МОЖЕТ СТАТЬ ОДНОЙ ИЗ ВИЗИТНЫХ КАРТОЧЕК ЕКАТЕРИНБУРГА. О СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ И ГЛАВНЫХ ПРОЕКТАХ РАССКАЗАЛ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР «СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ» ТИМУР УФИМЦЕВ.

— Тимур Александрович, подводя итоги этого года на рынке недвижимости, как бы в целом вы его оценили?

— Внешне все хорошо, и, наверное, для всех застройщиков — это один из лучших годов с точки зрения продаж и роста рынка в целом. Но все понимают, что сейчас начинается снижение. Рынок так устроен, что после роста продаж может последовать спад, и мы это уже наблюдаем в части повышения ставок рефинансирования и усиливающих разговоров про отмену льготной ипотеки, и это, конечно, не может не волновать в части перспектив в 2024 году.

— Если говорить не про рынок в целом, а про компанию, сколько в этом году «Синара-Девелопмент» сдала жилья и какая динамика у вас наблюдается за последние годы?

— В этом году мы ввели жилые комплексы общей площадью 150 тыс. кв. м в Екатеринбурге и Волгограде. Это последний дом в волгоградском проекте «Новый Свет», восемь секций в районе Солнечный, дом в ЖК «Даниловский-2», две секции в ЖК Botanika Green House, первый жилой дом в районе Новокольцовский.

В строительстве находятся жилые комплексы общей площадью 210 тыс. кв. м в Екатеринбурге и Волгограде, 11 домов.

С каждым годом мы прирастаем, и у нас есть большой задел на будущее: сколько будем выводить в следующем году — будет зависеть от ситуации на рынке. Если надо будет дорастить — мы дорастим. Например, район Новокольцовский — там потенциал только для нашей компании порядка 1 млн кв. м. Ниже той планки, на которую поднялись за годы работы, уже опуститься не имеем права. Но вот на сколько будет этот взлет — зависит от рынка.

— Какие факторы могут повлиять на ввод в следующем году?

— Во-первых, нужно смотреть, что будет льготной ипотекой. Сегодня это понятие стало условным, и это не мои рассуждения, действительно так. Но я надеюсь, что ситуация на рынке будет урегулирована и повторения событий марта 2022 года, когда ключевая ставка значительно выросла и продажи на 2–3 месяца встали, не произойдет.

Системные застройщики понимают, что должна действовать нормальная ставка по ипотечному кредитованию и должны быть категории граждан, которые могут оформлять именно льготную ипотеку.

И второй главный определяющий фактор — это сама ключевая ставка. В следующем году эти два фактора будут очень влиять на любого застройщика в Российской Федерации, в какой бы части страны они ни находились.



— Какие у вас сейчас главные и глобальные проекты? У вас, например, есть проект по застройке «Товарного двора» в центральной части Екатеринбурга. Расскажите, на каком он этапе, почему еще не выходите на стройку?

— Из глобальных проектов — это как раз «Товарный двор», проекты на Ботанике и комплексное освоение территории района Новокольцовский. Открыть продажи жилья на территории «Товарного двора» планируем в четвертом квартале следующего года. Сейчас занимаемся выкупом земельного участка из собственности РФ, на котором находятся наши объекты недвижимости, чтобы начать работать. Это небыстрый процесс, тем более что меняется федеральная нормативная база. Но никаких опасений у меня нет, нам просто понадобилось больше времени на юридическое оформление, чем планировалось изначально.

— А какие-то подробности этого проекта можете раскрыть уже сейчас?

— В настоящее время разрабатывается проект планировки территории, ведется активное обсуждение концепции застройки «Товарного двора». В проекте предусмотрено строительство жилых комплексов с паркингами, а также социальной инфраструктуры: образовательного центра, детских садов.

Реализовать проект планируется за 7–10 лет. По сути, участки под застройку находятся на гостевом маршруте. Поэтому будут применяться повышенные архитектурно-градостроительные требования от городской администрации, и мы это только приветствуем, пото-

му что это будет знаковая точка для города. Это будет один из таких жилых комплексов, которые являются украшением Екатеринбурга.

— Что там планируете строить кроме жилья?

— Будет коммерческая недвижимость, но важно отметить, что часть земельного участка, выкупленная на аукционе, будет передана для муниципальных нужд для продления улицы Героев России. То есть мы опоясываем этот квартал двумя улицами — Героев России и Беринга. Они обе существуют, но находятся в не очень хорошем состоянии. После завершения работ это будут полноценные улицы, по которым даже общественный транспорт планируют запустить. Поэтому мы здесь строим не только жилье, но и расширяем транспортную доступность района.

— Про район Новокольцовский в последнее время много говорят с точки зрения развития кампуса УрФУ, а если брать жилье, когда планируется заселение первых жильцов?

— Сдать первый дом мы планируем до конца декабря 2023 года, передачу квартир начнем уже после новогодних праздников. Второй дом сдается в 2024 году. Третий и четвертый — в 2025 году, и дальше уже будем сдавать поквартально. Первый и второй дом мы сдадим общим объемом 30 тыс. кв. м. С 2025 года каждые три месяца будем вводить по 15 тыс. кв. м.

— А что с социальной инфраструктурой в этом районе?

— Мы уже запроектировали там два объекта: детский сад на 250 мест и новое здание

школы №26, которое будет переходом соединяться с существующим корпусом. Земельный участок, на котором предполагается строительство детсада, ранее принадлежал «Синара-Девелопмент», сейчас он передан в муниципальную собственность. Кроме того, компания передала в администрацию города исключительное право на полученные проектно-сметную документацию и результаты инженерных изысканий для дальнейшей реализации проектов по созданию социальной инфраструктуры в перспективном районе.

В строительстве этих объектов наша компания заинтересована больше, чем кто-либо. Известный факт, что без сада и школы жилья много не реализуешь. Поэтому очень рассчитываем, что в следующем году администрацией города будут объявлены торги на строительство этих объектов.

Поликлиника в этом районе уже есть, она передана УрФУ (в составе кампуса) и будет работать не только для студентов, но и для всех жителей Новокольцовского.

Рядом также находятся лучший в стране Дворец водных видов спорта и первая очередь кампуса Уральского федерального университета.

— Первая очередь кампуса УрФУ уже сдана, на каком этапе вторая очередь?

— Проект по строительству кампуса Уральского федерального университета идет по утвержденному графику. На площадке завершена инженерная подготовка территории, замещен нестабильный грунт. Проектно-сметная документация объектов направлена на рассмотрение в Главгосэкспертизу. В начале 2024 года начнется активная фаза строительно-монтажных работ.

Задача — за менее чем два года построить более 100 тыс. кв. м и ввести в эксплуатацию корпуса Института радиоэлектроники и информационных технологий, Института экономики и управления, Специализированного учебно-научного центра (СУНЦ).

— В этом году Новокольцовский посетил федеральный министр строительства Ирек Файзуллин. Как он оценил новый район и кампус УрФУ?

— Проект строительства кампуса УрФУ реализуется по поручению Президента России в рамках национального проекта «Наука и университеты». Поэтому внимание федеральных министерств понятно, и мы это приветствуем, поскольку имеем возможность регулярно получать информацию до первых лиц о ходе реализации проекта. Ирек Энварович приезжает на площадку уже второй раз. Министр не только оценил динамику строительства, но и глубоко погрузился во все проблемы, которыми живет стройка.

— Интересно узнать о строительстве пансионата для пожилых людей, который вы возводите в Екатеринбурге, на каком он сейчас этапе и когда планируется открытие? В чем особенность этого объекта?

— С точки зрения строительного процесса, все стандартно, никаких сложностей нет, а вот с точки зрения девелопмента, это уникальный объект. Таких центров на Урале попросту нет, мы — первые, и потому создать комфортную среду для пожилых людей — это интересная задача для всей команды.

На сегодня на площадке уже возведен каркас здания, ведется кирпичная кладка внутренних и наружных стен, формируется тепловой контур для того, чтобы запустить отопление на первых этажах и начать отделочные работы. Идет подготовка к проведению кровельных работ. Смонтированы водопровод и водозаборный узел, готовы пожарные резервуары, запущена газовая котельная.

Общая площадь центра, предназначенного для комфортного проживания и социального обслуживания людей преклонного возраста, составит более 17 тыс. кв. м. В семизэтажном здании предусмотрены уютные жилые номера, административные и медицинские секторы, многофункциональный зал для мероприятий, просторные холлы. В центре одновременно смогут проживать 246 человек — запроектировано 48 одноместных и 99 двухместных номеров, из жилых комнат постояльцы смогут выходить на индивидуальные террасы.

Сдать объект в эксплуатацию планируется в конце 2024 года.

— В следующем году компании «Синара-Девелопмент» исполнится 15 лет. Отмечая главное, с какими результатами подходит компания к этому рубежу?

— Да, три пятилетки позади, и если в цифрах, то построено 1,6 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости. В нашем активе уникальные проекты: строительство МВЦ «Екатеринбург-ЭКСПО» и Конгресс-центра, реконструкция «Екатеринбург Арены», возведение деревни Международного фестиваля университетского спорта, горнолыжного курорта «Архыз», реставрация объекта культурного наследия, где разместились комплексы «Синара Центр». Нам есть чем гордиться.

За это время коллектив компании очень вырос: «Синара-Девелопмент» начиналась с 12 человек, а сейчас нас больше 300 человек на разных площадках и в разных городах.

Портфель, который мы нарабатывали, это наше конкурентное преимущество — мы заказы не ищем, они нас находят, и это очень хорошо в сложившейся конъюнктуре рынка.