

«НИЧЕГО ПРИНЦИПИАЛЬНО НОВОГО НЕ ПРОИСХОДИТ, ПРОСТО МЫ ЭТОГО НЕ ЖДАЛИ»

2023 ГОД ЗАПОМНИЛСЯ РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ РЕКОРДНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ. ОДНАКО ЗАСТРОЙЩИКИ СПРАВЕДЛИВО ЗАДУМЫВАЮТСЯ, СТОИТ ЛИ ЖДАТЬ ПОВТОРЕНИЯ ЭТОГО В 2024 ГОДУ. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОМПАНИИ «АТОМСТРОЙКОМПЛЕКС» ВАЛЕРИЙ АНАНЬЕВ РАССКАЗАЛ, ЧЕГО ОЖИДАТЬ ОТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ТЕКУЩЕМ ГОДУ, БУДУТ ЛИ ДЕВЕЛОПЕРЫ УМЕНЬШАТЬ ПЛОЩАДИ КВАРТИР, ПОЧЕМУ НЕ ВСЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ДОВЕРЯЮТ ПРОГРАММЕ КРТ И ПЛАНИРУЕТ ЛИ КОМПАНИЯ ВЫХОДИТЬ НА РЫНОК IPO. БЕСЕДОВАЛ АЛЕКСЕЙ БУРОВ

Guide: Несмотря на высокие показатели прошлого года, многие застройщики этим рекордам не рады. Как вы оцениваете 2023 год? Какие есть опасения по текущему году?

Валерий Ананьев: Рынок недвижимости цикличен: после взлетов неизбежны падения. Другое дело, что эти взлеты иногда сильно подогреваются, в результате чего достигают более высоких показателей, чем того ожидают участники рынка. Так произошло в 2023 году.

Как можно не радоваться, когда жилье строится и продается, спрос растет? Но на такой волне постоянно быть нельзя. Ажиотаж заканчивается. В том числе из-за внешних и внутренних факторов. Например, мы видим ограничения по ипотеке: ее выдают не всем и не под те проценты, которые мы ожидаем. Но за 29 лет работы компании мы привыкли, что бывают времена, когда все продается активно, а иногда приходится уговаривать купить и придумать, как же обратить внимание клиентов.

Айзек Азимов писал: «Нет такой ситуации, которую невозможно было представить». На мой взгляд, сейчас ничего принципиально нового не происходит, просто мы этого не ждали.

G: Раз история циклична, то можно ли спрогнозировать 2024 год: когда нам ждать рекордов по строительству и продажам?

В.А.: Это благодарное занятие — гадать, когда прилетит черный лебедь. В 2024 году спрос продолжит снижаться, если какой-то фактор не забросит показатель снова вверх. И все заинтересованы в том, чтобы снижение не было таким трагичным, как в 2009 году.

Есть много факторов, которые могут изменить ситуацию, в том числе поддержать спрос, например дать людям возможность накапливать деньги или предоставить им разумные условия по ипотеке. И главное, чтобы экономика не стагнировала и люди могли зарабатывать. Если благосостояние жителей не будет сильно ухудшаться, то они продолжают покупать недвижимость. Порой даже кажется, что это наша, уральцев, отличительная особенность: как только появляются деньги или переживания о том, что деньги могут девальвироваться, мы сразу же бежим покупать жилье.

G: В Екатеринбурге реализуется несколько проектов КРТ. Как вы оцениваете эту программу?

В.А.: Закон не может быть совершенен сразу. Конечно, его надо дорабатывать, еще многие вещи необходимо сделать, чтобы не было двусмысленности во взаимоотношениях застройщика и жильцов. Так, нужно разобраться, за сколько девелоперы должны передавать площадь, которую они изымают, чтобы передать сопоставимо тому, сколько изымается, вне зависимости от числа проживающих.

На сегодня КРТ — один из самых прогрессивных способов приобретения земли для застройщиков. Но этот механизм должен действовать не только на многоквартирные дома, но и на индивидуальное жилье, нежилые объекты — гаражи, склады и прочее. В Екатеринбурге много таких территорий, которые граничат с жилыми кварталами, но под закон КРТ не попадают. Если это будет сделано, то у зако-



ПРЕСС-СПУСК «АТОМСТРОЙКОМПЛЕКС»

на очень хорошее будущее. И у нас на него большие планы.

«Атомстройкомплекс» в принципе давно работает в направлении обновления территорий. Львиную долю жилья мы строим на месте устаревшей застройки — ветхого и аварийного жилья, промышленных территорий. По договорам развития застроенных территорий на Уралмаше, Эльмаше и в Пионерском микрорайоне мы расселили более 50 многоквартирных деревянных домов общей площадью больше 30 тыс. кв. м, из них переехали около 2 тыс. человек. Сейчас у нас в проработке проект КРТ на Студенческой и редевелопмент собственной промзоны на Бабушкина.

G: Ранее вы говорили, что в Екатеринбурге нужно развивать программу, которая в перспективе 5–10 лет учитывала бы комплексное развитие среды, строительства жилья и объектов инфраструктуры. Идет ли над ней работа? И не будет ли эта инициатива конфликтовать с программой КРТ?

В.А.: Это абсолютно разные программы, но они смогут эффективно дополнить друг друга. Идея еще в процессе разработки. Многое будет зависеть от возможности бюджета, состояния и развития рынка недвижимости, наличия необходимой социальной инфраструктуры. Помимо этого, нужно определить периметр действия программы, например, сколько объектов за 5–10 лет действительно могут быть построены на конкретной территории.

Но такая программа абсолютно точно нужна, запрос есть не только со стороны жителей, но также со стороны властей и бизнеса. Все мы одинаково хотим и должны понимать, какие школы, садики и больницы в ближайшие 10 лет будут построены, чтобы правильно спланировать свою работу. Это позволит избежать строительства жилья, не обеспеченного инфраструктурой, что, к сожалению, часто

бывает. Например, когда-то при застройке микрорайона Комсомольский (сейчас ЖБИ) было допущено серьезное отставание в строительстве инфраструктуры, из-за чего возникло справедливое недовольство тогдашних «комсомольцев».

Для реализации программы все источники финансирования должны быть консолидированы. Тогда не будет ситуации, когда школа в одном месте, а жилье в другом.

G: У «Атомстройкомплекса» анонсированы два крупных проекта — на Химмаше и на Бабушкина. На каком они этапе?

В.А.: Химмаш — давняя территория приложения наших усилий. Мы заходим туда не в первый раз: ранее и строили жилье, и реконструировали стадион к ЧМ-2018. Сейчас строится первая очередь проекта «Северный Химмаш», готовимся к началу строительства следующих. Наша задача использовать всю привлекательность района. Планируем внести свой вклад в обновление местного парка, благоустроить места для прогулок.

На Бабушкина в активной фазе проектные работы. Надеемся, что в ближайшее время нам утвердят планировочную документацию и мы приступим к строительству. Но поскольку земля наша, мы уже начали подготовительные работы. Помимо жилья и благоустройства улиц, сразу проектируем в районе детский сад на 200 мест, образовательный центр на 1125 мест для школьников и 100 мест для дошкольников.

G: В последнее время часто поднимается вопрос об уменьшении площади квартир в новостройках. Не вернемся ли мы к «гостинкам» такими темпами?

В.А.: Тенденция уменьшения площади квартиры — путь наименьшего сопротивления. Когда человек выбирает квартиру, то сначала смотрит на цену, а потом на то, что ему за эту цену предлагают. Но потребительская культура растет.

Мы понимаем, что квартира может быть меньше, но за счет того, что она более эргономична, лучше спланирована и сохраняет все те функции, что есть в квартире большей площадью. То есть человеку в ней так же комфортно и удобно.

Например, в моем понимании однокомнатная квартира должна быть не меньше 37 кв. м. Есть компромиссные решения — студии, но это не квартира. В квартире обязательно должна быть спальня, кухня, гостиная, санузел. Мы знаем, как сделать это эффективно на 37 кв. м, но не на меньшей площади. Такие же есть стандарты для двухкомнатных квартир. В эффективности нет предела совершенству, но все равно есть количество метров, ниже которых вы не опуститесь. Поэтому задача — идти в сторону эффективности, а не уменьшения метража.

G: На рынке присутствуют другие игроки, которые строят много маленьких студий. Есть в этом угроза рынку?

В.А.: Никакой угрозы не вижу. Потребитель разберется и рано или поздно поймет, что ему покупать. Есть же выбор между запорожцем и фольксвагеном.

G: Вы завершили реставрационные работы в усадьбе Шумкова на Красноармейской. Будете ли продолжать работу с ОКН?

В.А.: Сохранить и воссоздавать даже то, что утрачено, очень важно. Город не может жить без памяти — иначе это будет совсем другой город. Поэтому мы продолжим работать с памятниками архитектуры, в первую очередь это наша задача как лидеров отрасли.

Но для улучшения процесса стоило бы усовершенствовать законодательство — сократить число барьеров для тех, кто реально хочет помочь городу. Есть примеры, когда памятник продавался за рубль и новый владелец ничего с ним не делал. Если законодательство будет помогать именно тем, кто действительно хочет восстанавливать ОКН, то ситуация в корне изменится.

G: Какие планы у «Атомстройкомплекса» на этот год?

В.А.: Мы понимаем, как развивается отрасль, и строим планы не из соображений внезапных ситуаций, произошедших в году. Когда появляются какие-то неожиданные вызовы, влияющие на спрос, лучше иметь в запасе то, что можно предложить рынку, поэтому мы продолжим развивать новые проекты и увеличивать земельный банк. Это непростой вопрос, поскольку все мы представляем стоимость земли и кредитных ресурсов.

G: Несколько лет назад вы заявляли, что у компании есть планы по выходу на IPO. За это время страна изменилась в экономическом и политическом плане. Изменились ли эти планы?

В.А.: Хотя внешняя ситуация подкорректировала нас, но наши намерения не изменились. Мы продолжаем размещать облигации и готовить отчетность по МСФО, выстраивать корпоративное управление и все необходимое, чтобы выйти на IPO. Просто для компании стало очевидно, что это должны быть не зарубежные рынки, а наш, российский рынок, который сейчас активно формируется. ■