

«УВЕЛИЧЕНИЕ ЭТАЖНОСТИ ДАЕТ БОЛЬШЕ ВОЗМОЖНОСТЕЙ ДЛЯ БЛАГОУСТРОЙСТВА И РЕКРЕАЦИОННЫХ ЗОН»

ПРИ ВВЕДЕНИИ В СТРОИТЕЛЬНУЮ ЦЕПОЧКУ БАНКОВ РЕШЕНИЕМ ПРОБЛЕМ ДОЛЬЩИКОВ, В КОНЦЕ КОНЦОВ, ПРИДЕТСЯ ЗАНИМАТЬСЯ ЦБ РФ, ПОЛАГАЕТ ИГОРЬ КРЕСЛАВСКИЙ, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ГК «РОССТРОЙИНВЕСТ». ПОЧЕМУ ЭТО ПРОИЗОЙДЕТ, ОН РАССКАЗАЛ КОРРЕСПОНДЕНТУ ВГ ТАТЬЯНЕ КАМЕНЕВОЙ.

BUSINESS GUIDE: Каковы итоги года для вашей компании? Какие расчеты и ожидания оправдались, а какие пришлось корректировать?

ИГОРЬ КРЕСЛАВСКИЙ: Цели, которые мы ставили перед собой в 2017-м, полностью достигнуты. Введено в эксплуатацию чуть более 100 тыс. кв. м — это стандартный для нас показатель в последние годы. Удалось сдать все планируемые объекты: первую очередь ЖК «Старая крепость» в Мурино, очередной этап ЖК «Золотые купола» в Сертолово. Сдан в эксплуатацию и объект, на котором мы работали по государственному контракту, — Мариинская больница. Не могу сказать, что вводить объекты в прошлом году было легко, но отработали мы хорошо, все было сделано динамично, по плану. Кроме того, мы продолжили наращивать земельный банк.

BG: Сколько квартир, как правило, удается реализовать на момент сдачи жилого комплекса?

И. К.: Практически 100% квартир. Если говорить точнее, в любом случае это больше 90%. В достижении такого результата нам помогает правильная ориентация на покупателя: разумная ценовая политика плюс стремление предлагать востребованный продукт. Последнее означает и удачные планировки, и наличие опций, которые, как мы уже знаем из практики, наверняка получат высокую оценку у покупателей.

BG: Какие объекты в работе сегодня?

И. К.: Мы отмечаем интерес покупателей к ЖК «Два ангела». Продажи по этому объекту идут по плану, что, в общем-то, неудивительно: это интересный образец индивидуальной архитектуры, у которого есть все шансы стать украшением района Малой Охты. Продолжаем строить ЖК «Кремлевские звезды» — еще один проект бизнес-класса, который, уверен, покупатели оценят по достоинству. Сейчас в работе и вторая очередь ЖК «Старая крепость» в Мурино. Благодаря удачному выходу на рынок первой очереди этот объект не нуждается в особой рекламе. Мы планируем досрочно ввести в эксплуатацию ЖК «Петр Великий и Екатерина Великая»: первый корпус возведен под крышу и уже более десяти этажей построено во втором корпусе. Точно в графике строительство ЖК «Суворов» в Калининском районе. Дорабатывается проект планировки для нового участка, расположенного вблизи этого объекта: ищем удобный вариант и для нас как застройщика, и для района.

BG: Есть ли, по вашему мнению, тенденция к увеличению этажности в новых проектах? Или такой тренд отсутствует?

И. К.: Я бы хотел увеличивать этажность, но у нас в городе, напомним, действует ограничение по высотности 40 м. Все, что сверх этого, должно согласовываться дополни-



ЕВГЕНИЙ ДАВЛЕНКО

тельно. На мой взгляд, 40 м — это, конечно, низкоэтажно. Хочется строить выше. В моем понимании с увеличением этажности появляется больше свободного места, а значит, и больше возможностей для благоустройства, рекреационных зон, поэтому нет смысла ограничивать высоту. Еще не так давно мы строили корпуса по 75 м высотой, что допускали действовавшие на тот момент ПЗЗ, и никого это не раздражало.

BG: То есть новый проект в Калининском районе будет не выше 40 м?

И. К.: Скорее всего, это будет переменная высотность: 40 м и выше, с согласованием через комиссию КГА. Но окончательное решение еще не принято.

BG: Что изменится (если изменится) в ваших подходах к проектированию в ближайшей перспективе?

И. К.: Традиционно мы близки классике, но в новых проектах ГК «Росстройинвест» будут предлагаться и более современные архитектурные решения. Для этого планируем привлекать сторонних архитекторов. Например, над нашим проектом в Москве уже работает «Меганом», архитектурная мастерская Юрия Григоряна, одна из лучших в Москве. Возможно, и в Петербурге мы будем строить объекты с привлечением к их проектированию сторонних архитекторов.

BG: Тогда вопрос: будут ли загружены два ваших архитектурных бюро? Или в структуре ГК «Росстройинвест» грядут изменения?

И. К.: Изменений в структуре не планируется. А работы, поверьте, будет достаточно и для наших архитекторов, и для сторонних. Идея в том, чтобы «разбавить» единство нашего архитектурного подхода. Уверен, новое предложение тоже заинтересует покупателей.

BG: Эксперты говорят, что на рынке прослеживается тенденция по уменьшению

площади квартир. Вы следите этой тенденции?

И. К.: Сейчас не за максимальным отношением полезной площади к общей надо идти. Это само собой разумеется и делается давно. Сегодня изменения могут лежать в плоскости геометрии квартир и внутренней планировки. Наши маркетологи и проектировщики задаются вопросами, какого размера должны быть кухни, нужны ли гардеробные или без них можно обойтись, каких размеров должны быть санузел и ванная комнаты. Вариантов может быть и сотня с учетом градации квартир. И среди всего этого множества вариантов надо искать оптимальный.

BG: 2017 год, наверное, войдет в историю российского строительства как эпоха революционных законопроектов. Возможно ли, по вашему мнению, эффективно работать в свете требований новых законов?

И. К.: Строители умеют выживать. Но в пользу для строительства законодательных новелл действительно есть серьезные сомнения. Видно, что это было принято наспех, без достаточных консультаций с экспертным сообществом, без анализа возможных последствий. В результате, скорее всего, будет нанесен ущерб. Какой — точно пока сказать нельзя, поскольку неизвестно, какие поправки еще могут быть внесены. Цель нововведений благая — создать безопасные условия для дольщиков. Но при этом нельзя совершенно не учитывать интересы другой стороны — застройщиков! А происходит именно это.

Пока еще закон, утверждающий финансирование долевого строительства с участием банков (через создание эскроу-счетов), не принят. Возможно, он будет принят с отсроченным вступлением в силу. И тогда мы получим абсолютно другую модель, в которой, по сути, риски будут переложены на банки. Процесс строительства при

этом точно станет более дорогим, поскольку при недостатке финансирования банки будут вкладывать и собственные средства, учитывая это в своих процентных ставках. В масштабах страны речь может идти о триллионах рублей дополнительного финансирования. При их отсутствии объемы строительства будут сокращаться, что приведет к существенному удорожанию жилья. В данный момент, думаю, банки к такому развитию событий не готовы.

BG: Как, по вашему мнению, будет складываться ситуация на рынке в ближайшие месяцы?

И. К.: Во многом это зависит от того, в каком виде будет утверждено новое законодательство в сфере долевого строительства. Но, думаю, в любом случае ввод будет падать, а цены — расти.

BG: То есть положительная динамика цен будет обусловлена сокращением предложения на рынке?

И. К.: Только отчасти. Объемы ввода в ближайшей перспективе сократятся незначительно, поскольку процесс этот очень инерционный. Драйвером роста станет и оздоровление экономики: после спада всегда наступает подъем.

BG: Поменялась ли расстановка сил на рынке Петербурга и Ленобласти? Ожидаете ли вы появления новых серьезных игроков?

И. К.: Рынок достаточно стабилен, в том числе с точки зрения пула основных игроков. За последнее время появился только один заметный новый застройщик, который реализует проект жилья эконом-класса в Ленинградской области. Конечно, появление новых застройщиков, например, из столичного региона, не исключено. Но, во-первых, надо понимать, что в Москве рентабельность жилищного строительства, как правило, выше, чем в Петербурге. А во-вторых, сейчас зайти на рынок может только компания, не имеющая проблем с документацией и ориентирующаяся в нормативных документах.

BG: Какую динамику цен в ближайшей перспективе вы прогнозируете?

И. К.: Для класса комфорт экономически оправданная цена за «квадрат» начинается от 100 тыс. рублей, для бизнес-класса — от 125 тыс. рублей. В Ленинградской области среднерыночная цена составляет 75–80 тыс. рублей за квадратный метр. Такая разница обусловлена меньшей, чем в городской черте, стоимостью земли. И можно предположить, что порядок цен в городе и области будет в той или иной степени сохраняться. Например, в последнее время спрос сместился в Петербург — соответственно, цены будут расти. Это, в свою очередь, спровоцирует перетекание спроса на ближайшие пригороды и сопутствующую динамику цен уже в этих локациях. ■