

13 Почему строительные компании намерены в следующем году повысить цены на квартиры?

19 Как сибирский полпред президента России Сергей Меняйло оценивает первые шаги трех сибирских врио губернаторов

24 Портрет года: чем запомнится 2017-й



Регионы Сибири подвели инвестиционные итоги уходящего года — „Ъ“ составил топ-5 главных проектов. Драйверы экономического роста не изменились: по-прежнему высоко влияние сельскохозяйственной и нефтегазовой отраслей. Эксперты считают, что развитие проектов в агропромышленном комплексе напрямую связано с влиянием санкций и ощутимым падением объемов импортных продуктов, а в нефтеперерабатывающем — с инвестиционными традициями конкретной территории.

Живые инвестиции

— проекты —

Итоговые значения

По данным Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации, из девяти регионов Сибирского федерального округа только три показали положительную динамику: Алтайский край (29-е место в 2017 году, +20 позиций к 2016 году), Новосибирская область (27-е место в 2017 году, +19 позиций) и Республика Алтай (49-е место в 2017 году, плюс одна строчка). Меньше всего в рейтинге пошатнулись позиции Омской области (66-е место в 2017 году, минус две строчки), Красноярского края (44-е место в 2017 году против 40-го в 2016 году), Иркутской области также потеряла четыре позиции (в 2017 году — 80-е место, в 2016 году — 76-е место). Сильнее всего в рейтинге упали Республика Хакасия (69-е место в 2017 году, -10 позиций) и Томская область (24-е место в 2017 году против 12-го в 2016 году).



Инвестиции в сельское хозяйство остаются одними из самых популярных

«...потенциал для роста экономики, началось активное инвестирование в соответствующие проекты». Реализация масштабных федеральных программ в регионах продолжается, уверен господин Зварич, поскольку для притока инвестиций необходимо развитие инфраструктуры.

Тренды

Как показала региональная статистика, чаще всего инвесторы в 2017 году инвестировали в агропромышленный комплекс и перерабатывающую промышленность, в частности, в сфере переработки нефтепродуктов. «Сохранение стабильных цен на нефтепродукты оживило инвестиционную активность в этом секторе, где в предыдущие годы компании предпочитали сокращать или полностью сворачивать инвестиционные программы в „нефтегазе“». Сейчас же стабильная ситуация на рынке и ожидание стабильности как минимум на протяжении 2018 года оживили интерес компаний к проектам в этом секторе, — комментирует старший аналитик инвестиционной компании «Фридом Финанс» Богдан Зварич. — «Что же касается АПК, то здесь все еще лучше. Сектор на фоне санкций и программы продуктовой безопасности страны получил мощный толчок к развитию. И в регионах, где есть

«...потенциал для роста экономики, началось активное инвестирование в соответствующие проекты». Реализация масштабных федеральных программ в регионах продолжается, уверен господин Зварич, поскольку для притока инвестиций необходимо развитие инфраструктуры.

Омская область: нефтепереработка и АПК

• ПАО «Газпром нефть» с 2017 по 2020 год планирует запустить в Омской области собственный катализатор гидроочистки дизельного топлива, обеспечивающий вы-

пуск продукции экологического класса «Евро-5». Расчетная производительность комплекса — 21 тыс. т в год; по катализатору гидроочистки — 4 тыс. т в год; по катализатору гидрокрекинга — 2 тыс. т в год; производительность блока регенерации / реактивации катализатора — 2 тыс. т в год. Компания инвестирует в проект более 15 млрд руб.

• АО «Омский бекон» в Омской области в 2016 году начало реализацию проекта модернизации производства, который рассчитан на восемь лет. Объем инвестиций первого этапа, запланированного на 2018-2019 годы, составит 8,3 млрд руб. В планах — строительство станции искусственного осеменения на 150 голов для племенного репродуктора и промышленных комплексов, племенного репродуктора на 1,7 тыс. свиноматок. Также инвесторы намерены построить товарные комплексы мощностью 2,3 тыс. голов каждой, реконструировать две очереди Чупаевского свиного комплекса на 3,1 тыс. свиноматок каждая для получения 50,6 т мяса в год.

• Завершена установка новой турбины на Омской

ТЭЦ-3 по инициативе АО «ТЭК-11». Ожидается, что новая турбина позволит увеличить электрическую мощность станции на 70 МВт, годовой отпуск электроэнергии — более чем на 410 млн кВт·ч, уменьшит удельный расход топлива на 50 г/кВт·ч, на отпуск тепла — на 3,2 кг/Гкал. Инвестиции составили 3,34 млрд руб.

• ПАО «Омский каучук» (входит в нефтехимический кластер ГК «Титан») начал реализацию проекта, рассчитанного на три года, по производству фенола и ацетона. За это время предполагается создать в регионе современную базу для запуска комплекса в рамках программы импортозамещения по производству бисфенола-А и поликарбоната. Весной 2016 года компания предварительно оценивала затраты в 1,8 млрд руб.

• В 2016 году начался второй этап программы модернизации АО «Газпромнефть-ОНПЗ». Он рассчитан до 2020 года. За это время предприятие планирует увеличить глубину переработки нефти до уровня мировых показателей — 97%. Также запланировано строительство новых объектов с учетом современных экологических требований, работа по повышению надежности и безопасности производственных процессов. Объем инвестиций — 390 млн руб.

Новосибирская область: транспорт и АПК

• В р.п. Коченево Новосибирской области открыли завод по производству битума мощностью 80 тыс. т. Совокупный объем инвестиций — более 7,8 млрд руб. Проект технической реконструкции малогабаритного опытно-промышленного производства по переработке углеводородного сырья в Коченево в 2012 году получил господдержку правительства Новосибирской области в размере 330,8 млн руб. Дальнейшее развитие производства предусматривает внедрение в 2018 году технологий получения моторных топлив, соответствующих экологическим требованиям. К 2020 году на Коченево НПЗ планируется запустить производство высокооктанового бензина. Общий объем инвестиций в НПЗ оценивается в 9,3 млрд руб.

• Аэропорт Толмачево приступил к капитальной реконструкции терминала внутренних воздушных линий и формированию единого терминала для пассажиров внутренних и международных воздушных линий. Ожидается, что после реконструкции площадь аэровокзального комплекса увеличится до 95 тыс. кв. м с сегодняшних 53 тыс. кв. м. Реализовать этот проект руководство Толмачево рассчитывает до 2022 года. В конце 2016 года сообщалось, что инвестиции в проект, предположительно, составят около 2 млрд руб.

• ООО «ТК „Толмачевский“» привлекло кредит банка ВТБ на строительство второй очереди теплично-го блока площадью 8,4 га по производству овощей. Сумма кредита составила 1,4 млрд руб. По словам гендиректора ООО «Тепличный комбинат „Толмачевский“» Андрея Березова, завершить строительство второй очереди и получить первый урожай планируется в декабре 2018 года. Напомним, в 2016 году была введена первая очередь проекта. ВТБ предоставил предприятию кредит в размере 1,4 млрд руб. В 2017 году объем реализованной продукции составил 7,9 тыс. т. Общая площадь комплекса с вводом обеих очередей составит более 17,2 га, а общий объем производства овощной продукции — 15 тыс. т в год.

• В Новосибирске начато возведение объектов инфраструктуры логопарка «Восточный»: строительство дорог, ЛЭП. Основные строительные работы начнутся в 2018 году. Проект реализуется на площадке 40 га в районе Северного обхода. Выход логопарка на проектную мощность планируется в 2021 году. Стоимость проекта составляет более 900 млн руб. — средства компаний-резидентов: «Альянстринг», «Байт-транзит-логистика», «Магистраль», «Ратэк» и «Сибирь Контейнер». Проект логопарка предусматривает строительство 49 тыс. кв. м складов, 8,8 га контейнерных площадок, гаражей, мест отстоя грузовых автомобилей, а также офисных помещений. c17

Пора расширяться

— строительство —

Ведущие новосибирские застройщики с начала года увеличили стоимость своего предложения в среднем на 5-7%. И намерены на столько же повысить цену квадратного метра в первой половине 2018 года. Этому способствуют продолжающееся падение темпов строительства при росте объемов ипотечного кредитования, а также ограниченное предложение наиболее востребованных сейчас на рынке двух- и трехкомнатных квартир. В планах крупнейших банков, работающих в Новосибирске, увеличить ипотечный кредитный портфель в 2018 году на 60%.

Большие квартиры в тренде

По данным исследования сервиса «Декарт.онлайн» — аналитика рынка новостроек за 11 месяцев 2017 года, средневзвешенные цены на жилищном рынке Новосибирска в ноябре 2017 года по сравнению с тем же периодом прошлого года выросли на 3,28%. Квартиры в новостройках стали дороже на 2,58%, на рынке вторичного жилья — на 4,04%. «При этом с января по ноябрь 2017 года цены по всему рынку жилья выросли сильнее — на 3,41%, в новостройках — на 2,67%, на вторичном рынке — на 4,21%, — констатирует руководитель проекта «Декарт.онлайн» — аналитика рынка новостроек Максим Марков.

В ноябре средняя цена предложения в новостройках составила 55,45 тыс. руб. за кв. м (+0,8% к октябрю), на вторичном рынке — 51,23 тыс. руб. (+0,12%). Наибольший рост стоимости квадратных метров зафиксирован в сегменте двух- и трехкомнатных квартир. «Двушки и «трешки» в новостройках в среднем подорожали на 5,3%, «однушки» — на 1,5%, а студии стали дешевле на 0,5%.

«Крупному городу на рынке достаточно 25% однокомнатных квартир и студий, у нас этот показатель доходил до 70% — такими темпами мы вводили жилье дома в течение пяти-семи лет. Сегодня весь этот „парк“ площадей находится на вторичном рынке и давит на цены на жилую недвижимость», — объясняет падение цен на квартиры малой площади Максим Марков. Сейчас доля однокомнатных квартир и студий в Новосибирске составляет 57% (-4% к ноябрю 2016 года). «Учитывая рыночную конъюнктуру, в нашем новом проекте 80% квартир — двух- и трехкомнатные. Считаю, это правильное решение», — говорит директор по продажам и маркетингу ООО «Development 54» Тимур Кесаев.

В ноябре минимальная цена 1 кв. м в Новосибирске была зафиксирована в ЖК «Просторный» — 21,5 тыс. руб., максимальная — в «Квартале на Декабристов», 226,2 тыс. руб. Самая дешевая квартира в городе стоила 780 тыс. руб. (17,8 кв. м), самая дорогая — 33,9 млн руб. (339,4 кв. м). «Если тренд на рост цены сохранится, в чем мы не сомневаемся, то по итогам года средняя цена предложения на рынке новостроек составит 56 тыс. руб. за 1 кв. м», — прогнозирует Максим Марков.

Все ведущие застройщики Новосибирска заявили, что в течение года не раз поднимали цены на строящееся жилье. «Мы придерживаемся политики системного повышения цен на ликвидные типы квартир. В общей сложности цена нашего предложения в среднем выросла на 7%, но, надеюсь, по итогам года покажем рост на 10% к 2016 году», — заметил директор по продажам ООО «ДСК КПД-газстрой» Эдуард Ляхов. c27

прямая речь

Вам чем год запомнился?

Игорь Белокобыльский, генеральный директор ГК «Стриж»:

В глобальном плане лично мне год запомнился непонятной обширной истерикой вокруг криптовалют. Причем эту истерику разделяют и поддерживают в том числе и руководители ведущих государственных банков. Впрочем, данный инструмент и является интересным, но темпы его роста очень сильно напоминают темпы роста тюльпанов в Голландии позднего Средневековья или билетов MMM в России 90-х. Нездоровая, на мой взгляд, история.

Если рассматривать год на уровне страны, то 2017-й запомнился безволием и некомпетентностью Госдумы РФ в вопросах долевого строительства, что может привести к сливу на помойку одного из самых перспективных розничных рынков на территории страны — розничного рынка жилья. Ведь в отличие от криптовалют, потенциал недвижимости как таковой гораздо надежнее и выше. Госдума не смогла справиться с регулированием инвестиционных отношений в вопросе недвижимости, и вместо того чтобы углубиться и профессионально этим

заниматься, они его просто слили. Браво! Угробили целую отрасль.

Владимир Ников, генеральный менеджер гостиницы «Миротель»:

Для меня самым важным событием стало открытие нашей гостиницы в Новосибирске. Что касается мировых событий или, скорее, трендов — весьма интересным и ярким является бурное развитие современных технологий, все больший переход к цифровой экономике. Это заметно в том числе и по рынку услуг в сфере гостеприимства, где уже сейчас 85% бронирований осуществляется через интернет и расчеты по ним производятся безналичным способом. Поэтому не исключено, что в будущем потребители смогут расплачиваться биткоинами так же повседневно, как сейчас картами.

Данил Соловьев, директор сети автосервисов FIT Service:

Одним из главных трендов 2017 года стало упорядочивание автосервисного рынка в России. Авторемонтный бизнес оставался одной из последних отраслей, где не было нормального уровня обслуживания. Но ситуация меняется. И эти изменения движут авторемонтную отрасль вперед.

В этом году ярко проявилась смена отношения к автосервисам. Их начали воспринимать действительно как бизнес, а не как ремесло или самозанятость. В то же время в этом году заметно усилилось давление на бизнес со стороны государства. Количество вызовов в налоговую,

проверок со стороны контролирующих органов увеличилось по меньшей мере вдвое. Со следующего года повышается единый налог на мененный доход. Понятно, что государство хочет наполнить бюджет, повысить собираемость налогов. Но то, как это делается, создает напряжение и не способствует развитию бизнеса.

Алексей Кочетков, директор АО «Сибкабель»:

Если говорить о региональной повестке, то значимым событием, не относящимся к «Сибкабелю», стало открытие нового производства на Томском электрохимическом заводе имени Вахрушева. Меня радует, что крупные российские холдинги инвестируют средства в развитие именно томских производителей. Для меня это означает, что промышленность живет и будет жить

На уровне страны важной я считаю подготовку к предстоящему чемпионату мира по футболу. Заводы, входящие в «Холдинг кабельный альянс», поставляют кабель на объекты строительства, в том числе на стадионы в Москве, Самаре, Екатеринбурге и Казани. Участие в этом проекте создает у меня ощущение причастности к большому событию.

Андрей Гугучкин, генеральный директор АО «Экран-оптические системы»:

Из наиболее заметных тенденций — делиберализация российской культуры. Общество становится менее терпимым, возможно, это реакция на «войнуствующую толерантность». Как бы то ни было, у меня лично вызвало недоумение попытки запретить прокат фильма «Ма-

тильда» или балетную постановку Кирилла Серебренникова «Нуреев».

А из того, что коснулось непосредственно нашего предприятия, — ужесточение политики в области экспорта. В уходящем году мы столкнулись с некоторыми трудностями в организации поставок изделий за рубеж, речь идет об электронно-оптических преобразователях — продукции двойного назначения. Из-за бюрократических проволочек первые экспортные лицензии получили только в октябре, для чего прилагали огромные усилия. Сейчас ситуация вроде бы нормализовалась, надеюсь, будем работать спокойно.

Рубль наконец отвык от нефти, наша страна уже не «бензоколонка» Запада. Экономика стала более самостоятельной, что радует.

Валерий Медведев, управляющий партнер юридической фирмы «Городиский и партнеры»:

— 2017 год был непростым и запомнился несколькими событиями. В этом году исполнилось 50 лет принятию исторического постановления Совета министров СССР «О мерах по улучшению патентно-лицензионной работы в стране», которое в среде профессионалов называют «косыгинским» и, по мнению большинства моих коллег, заложило фундамент нового этапа развития в стране национального патентного дела.

В ноябре мне довелось принять участие в переговорах о создании китайско-российского центра интеллектуальной собственности «IP — Шелковый путь», который будет оказывать содействие и консультативную помощь российским и китайским компаниям по выходу на

рынки обеих стран в условиях своевременной и эффективной охраны и защиты прав их интеллектуальной собственности и взаимовыгодной коммерциализации результатов интеллектуальной деятельности. Уже ведутся многообещающие совместные разработки в самых разных областях.

Павел Баруткин, директор по развитию в Западной Сибири компании Softline:

— Как ни странно, для меня одним из самых значимых событий в 2017 году стало не что-то из мира бизнеса или политики — я впервые прочитал книгу Роберта Кийосаки «Богатый папа, бедный папа» и там нашел ответы на многие неразрешенные вопросы, а также подтверждение ряду своих мыслей. Например, никогда не лишним будет помнить о такой вещи, как поиск возможностей в информационном поле. Новость о слиянии-поглощении компаний — повод назначить встречу и обсудить сотрудничество в рамках их новых проектов. Новость о возведении жилого комплекса — повод предложить застройщику наши решения.

В глобальном смысле 2017 год стал годом внезапного всплеска интереса к криптовалютам. За этим очень увлекательно наблюдать: есть мнение, что, по сути, надувается огромный «мыльный пузырь», мало чем отличающийся от финансовых пирамид, но сейчас этот «пузырь» влияет на всю мировую экономику. Если говорить о более приземленных вещах, которые меняли российский рынок в 2017 году, то это, несомненно, рост интереса к аутоурсу в сфере ИТ. Компании стали больше доверять облачным решениям.