



11 Раздать долги: почему снижается уровень проблемных кредитов

12 Во всеоружии: что ожидает МСП во втором полугодии, и как бизнес готовится ко второй волне

14 Пациенты выбирают: за счет чего растет рынок частной медицины

Объем ввода жилья в Новосибирской области за первые семь месяцев 2020 года упал на 8%. Тренд на снижение отмечают все участники, и главная причина этого — не столько пандемия, которая негативно повлияла на многие другие области, сколько переход застройщиков на проектное финансирование. В ближайшее время ожидается передел строительного рынка в регионе: работать по новым правилам смогут только крупные компании, считают эксперты. При этом спрос на новостройки остается стабильным и даже показывает рост: люди спешат воспользоваться ипотекой с самыми низкими за всю историю ставками.

Отложенное строительство

— конъюнктура —

По данным регионального минстроя, с января по июль 2020 года в Новосибирской области введено в эксплуатацию 750,7 тыс. кв. м жилья, 64% из которых приходится на многоэтажную застройку. Падение объемов ввода жилья составило 8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и обусловлено снижением платежеспособного спроса населения, падением реальных располагаемых доходов и ростом индекса потребительских цен на 2%, а также нестабильной ситуацией на рынке труда из-за пандемии коронавируса, считают в ведомстве.

Несмотря на некоторый спад, на территории Новосибирской области действует федеральная программа по стимулированию развития жилищного строительства, продленная до 2024 года. Она предполагает, что объем ввода жилых площадей составит в сумме более 12 млн кв. м. Основной объем планируемых к вводу площадей расположен на территории Новосибирска и в процентном соотношении составляет 64,4%. Остальная часть будет реализована на территории муниципальных образований Новосибирской области — около 550 тыс. кв. м. Плановые цифры по вводу в 2020 году — 2,1 млн кв. м жилья.

В августе министр строительства Новосибирской области Иван Шмидт сообщал, что план по сдаче жилья может быть скорректирован в сторону снижения ввода объемов до конца этого года. «По заявлениям всех регионов, снижение ввода жилья до конца года, скорее всего, будет и прогнозируется. Мы пока не понимаем насколько — в ближайшие месяц-два будет понятно, и, возможно, будет послабление от федерального центра по плановым цифрам на 2020 год», — говорил он журналистам. Пока окончательное решение по программе не принято.

Причинно-следственная связь

Объемы строительства в Новосибирской области падают за счет снижения оформления индивидуального строительства, в том числе дачных построек, считает независимый аналитик рынка недвижимости Сергей Николаев. Реальное строительство домов тоже снижается, но это связано не с пандемией, а с переходом на проектное финансирование: не все застройщики могут это сделать. Выдержать работу в новых условиях смогут только крупные компании с запасом собственных средств.

«В связи с низкой ипотечной ставкой — а сегодня это абсолютный рекорд за все время ее существования — люди активно решают свои жилищные проблемы. Если в начале года были падения по объему продаж новостроек, то в последние пару месяцев за счет стимулирования государством строительной отрасли и дешевой ипотеки есть реальный рост по сравнению с прошлым годом. По решению правительства господдержка ипотеки будет действовать до ноября. Возможно, ее продлят, но пока люди торопятся успеть», — считает спикер. По словам эксперта, сегодня недвижимость больше подходит для сохранения денег и улучшения жилищных условий, как инструмент инвестиций ее использовать перестали. Напомним, что ипотека со ставкой не



По словам экспертов, в ближайшие два года количество компаний-застройщиков будет сокращаться, а сроки сдачи домов — расти

более 6,5% была утверждена правительством РФ как мера поддержки в апреле этого года и будет действовать до 1 ноября 2020 года.

Не успели в срок

По словам заместителя министра строительства региона Алексея Колмакова, в Новосибирской области по договорам долевого участия строится 534 дома, 193 из которых — путем привлечения средств на счета эскроу. «В целом застройщики выдерживают и соблюдают заявленные ими графики строительства, что в условиях существующих ре-

алий проектного финансирования позволяет минимизировать кредитную нагрузку. С отставанием от графиков строится около 4% многоквартирных домов, оснований предполагать возможность срыва ввода в эксплуатацию данных объектов строительства не имеется», — рассказал господин Колмаков.

Однако эксперты настроены менее оптимистично. По словам ведущего оценщика направления «Финансовый консалтинг» ГК SRG Ирины Евдокимовой, средний перенос планируемых сроков ввода жилья в эксплуатацию в Новосибирской области составляет 11,8 месяцев. 24 жилых комплекса будут сдавать с переносом сроков или имеют риск стать долговыми.

Проектное финансирование в регионах Сибири на 01.09.2020

Субъект РФ	Количество кредитных договоров	Количество открытых счетов эскроу, шт.	Остатки средств на счетах эскроу, млн руб.	Количество «раскрытых» счетов эскроу	Сумма средств, перечисленных с «раскрытых» счетов эскроу, млн руб.
СФО	173	12066	27610,1	795	2353,9
Новосибирская область	64	5477	12272,5	386	1145,5
Красноярский край	52	1855	5087	63	161,6
Алтайский край	23	2341	4460,7	0	0
Иркутская область	19	1449	3797,7	345	1044,5
Республика Хакасия	6	367	788,2	1	2,3
Кемеровская область	6	347	605,3	0	0
Томская область	2	191	534	0	0
Республика Алтай	1	30	54,5	0	0
Омская область	0	9	10,1	0	0
Республика Тыва	0	0	0	0	0

* Источник: Банк России

Курс на устойчивое развитие «Расцветай»

ГК «Расцветай» — один из самых крупных и известных игроков на рынке недвижимости Новосибирска. Успешно реализованные девелоперские проекты, солидный инвестиционный и производственный потенциал всего за два года вывели компанию в число лидеров рынка и обеспечили серьезный кредит доверия покупателей.

Знаковым событием в стратегическом развитии ГК «Расцветай» в 2020 году стал вывод на рынок дочернего бренда в классе «доступное жилье» — девелоперской компании «Акация», в портфолио которой более 65 тыс. кв. м строящихся объектов. На завершающей стадии 17-этажный дом «Акация на Стасногорской», в активной — ЖК «Акация на Ватутина» и скоро открытие продаж еще одного проекта.

Об укреплении позиций ГК «Расцветай» в высококонкурентном сегменте новостроек Новосибирска говорят данные рейтинга продаж по ДДУ от ГК «ЕЛКА девелопмент»: в 2018-м застройщик занял 17-е место, в 2019-м — 6-е, а за четыре месяца этого года компания поднялась на 5-ю строчку.

Преимуществами объектов. Местоположение — центральная часть города по линии метро, качество и соблюдение сроков строительства, а также планировочные решения, востребованные рынком, — все это складывается в высокую инвестиционную привлекательность объектов застройщика.

Во-первых, делиться прибылью с инвесторами — политика компании. Такую позицию застройщик занял еще при выходе на рынок. Второе — рост цен на недвижимость по Новосибирску в целом, а особенно на новостройки. И в-третьих — востребованные локации. Под своим брендом ГК «Расцветай» строит дома в самом центре или в приближенных к нему районах, с хорошей транспортной развязкой, а поскольку у нас в городе остается все меньше мест для застройки, то жилье, расположенное на наиболее интересных площадках, растет в цене быстрее

рынка, — рассказывает аналитик Сергей Николаев.

2020-й оказался непростым для многих отраслей экономики, не исключением стало и строительство, но несмотря на неблагоприятную рыночную конъюнктуру и снижение темпов объемов продаж жилой недвижимости в период пандемии, ГК «Расцветай» не просто продолжила наращивать портфель девелоперских проектов, но и, по данным Единого реестра застройщиков на июль 2020-го, заняла первое место по объему текущего строительства в Новосибирской области.

Сейчас в портфеле ГК «Расцветай» в совокупности 247 тыс. кв. м — это строящееся жилье и объекты, на которые только получено разрешение на строительство. С начала года застройщик открыл продажи в Новосибирске — в доме №4 ЖК «Расцветай на Гоголя», в доме №2 ЖК «Расцветай на Маркса», «Расцветай на Обской», «Расцветай на Шамшиных», «Расцветай на Ядринцевской» и ЖК «Расцветай на Красном» и в Москве — ЖК «Расцветай в Люблино». В общей сложности это 1947 квартир общей площадью 98 тыс. кв. м.

Старт продаж масштабного жилого комплекса «Расцветай на Красном» экспертами отрасли был назван одной из главных премьер на рынке недвижимости Новосибирска.

Для нашего города этот проект уникален — по линии метро, комплекс более 9 га, на охраняемой ограниченной территории, в перспективе — с собственной школой и детским садом. Уверен, что эта площадка приоритетна для ГК «Расцветай» и ЖК станет действительно знаковым, показательным. Компания в полной мере продемонстрирует архитектурский потенциал и управленческий ресурс, — подчеркнул аналитик рынка недвижимости Сергей Николаев.

«Расцветай на Шамшиных» и «Расцветай на Ядринцевской» расположены в самом центре Новосибирска. Качественные квартиры в этом районе всегда востребованы. Это связано с тем, что свободной земли в центре города почти нет, поэтому возведение новых жилых комплексов, отвечающих современным требованиям комфорта, — здесь редкость.



ЖК «Расцветай на Гоголя»

Созданию знаковых продуктов на рынке недвижимости Новосибирска способствует и партнерство ГК «Расцветай» с АО «Банк ДОМ.РФ». Такое сотрудничество — не только максимально выгодные условия для реализации проектов, но и маркер надежности, устойчивости и конкурентоспособности застройщика. Финансовой организацией на возведение жилого комплекса на Красном проспекте было предоставлено более 9 млрд руб., на строительство 25-этажного дома «Расцветай на

Ядринцевской» — 1 млрд 94 млн и нового объекта в Москве — 705 млн. — ГК «Расцветай» готова к дальнейшему укреплению своих позиций не только на региональном, но и на федеральном рынке недвижимости, также в планах — развитие и продвижение своего и дочернего бренда «Акация», — рассказала пресс-служба ГК «Расцветай».

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Дом на Шамшиных». Застройщик: ООО «СЗ «Расцветай на Обской». Проектные декларации объектов ГК «Расцветай» на сайте krasnoyarsk.rif.ru, проектные декларации ДК «Акация» на сайте akacia54.rif.ru