



11 Почему рынок доставки продуктов питания пополнился новыми игроками

12 Как пандемия повлияла на сегмент дискаунтеров

14 Зачем представителям фитнес-индустрии заключать соглашения с губернаторами

# Бездомные на выход

Строительный рынок Новосибирской области готовится к изменениям, по оценке экспертов, в ближайшие полгода его могут покинуть до 10% компаний. Прогноз аналитики объясняют новыми правилами работы отрасли, ростом себестоимости строительно-монтажных работ, изменениями в законе о видах разрешенного использования земельных участков, а также ужесточением норм градостроительного проектирования. В этих условиях увеличивается концентрация рынка: основной объем продаж — у первой десятки. Это сужает конкуренцию, а также разнообразие по локациям и форматам.

— тенденция —

На строительном рынке Новосибирской области наметились процессы по его быстрой консолидации, сообщил независимый аналитик Сергей Николаев. По его оценке, сегодня 20 застройщиков — лидеров отрасли возводят больше половины (до 58%) общего жилья в регионе. При этом на долю первой десятки приходится около 60% банковского финансирования по эскроу-счетам. «Это неизбежно приведет к сокращению рынка, сейчас еще часть застройщиков достраивает объекты по старой схеме — договорам долевого участия, однако уже к осени мы увидим уход ряда компаний», — считает господин Николаев.

Сегодня в регионе, по его данным, реально занимаются строительством 60 компаний, всего состоят в списке застройщиков 127 девелоперов. В реестре Новосибирскстата на начало 2021 года в числе организаций, занятых строительством, указаны 10,4 тыс. компаний, причем в аналогичный период 2020-го их было 11,1 тыс. (-667 за год).

«Консолидация происходит, и мы уже сейчас это наблюдаем. Ежегодно в Новосибирской области меняется первая десятка крупнейших застройщиков, однако никогда ранее на нее не приходилось даже 40% от общего объема стройки. Сегодня все изменилось, и это обусловлено в том числе уходом мелких компаний. В свете изменений в законодательстве есть большой потенциал к сокращению рынка. По моему прогнозу, из строящих девелоперов минимум 10% уйдут к концу года», — считает управляющий партнер компании DSO Consulting Сергей Дьячков.

В число наиболее крупных застройщиков Новосибирской области по объемам текущего строительства по состоянию на март вошли ГК «Расцветай» (строит 144 тыс. кв. м, доля в регионе — 4,4%), ГК «Стрижи» (105,5 тыс. кв. м, 3,2%), СК «Вира-строй» (93,2 тыс. кв. м, 2,8%), КМС (83,7 тыс. кв. м, 2,5%) и ГК АКД (80,3 тыс. кв. м, 2,4%).

«Из 170 компаний на первые 50 приходится около 80% стройки от общего объема. Поэтому если и уйдут 50% девелоперов, которые зани-

мают свои микроскопические доли, то этого никто даже не заметит. По инсайдерской информации, две компании не планируют продолжать функционировать. Один из девелоперов намерен продать компанию застройщику», — говорит полномочный представитель Российской гильдии управляющих и девелоперов по Новосибирску Максим Марков.

Всего в январе-феврале 2021 года в Новосибирской области введено 198,2 тыс. кв. м жилья, что на 17% меньше, чем в аналогичный период 2020-го (239,9 тыс. кв. м).

**Эскроу выбирает не всех**

В числе основных причин, которые влияют на строительный рынок и способствуют его сокращению, эксперты называют рост цен на строительные материалы, изменения в законе о видах разрешенного использования земельных участков, ужесточение норм градостроительного проектирования (законодатель изменил порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и утверждения проекта правил землепользования и застройки) и отставание развития транспортной и социальной инфраструктуры в регионе. Основная же — это реформа отрасли, начавшаяся с работы девелоперов по эскроу-счетам. «Мелкие игроки, которые не могут привлечь проектное финансирование, уходят с рынка, а крупные, которые имеют хороший финансовый запас, только усиливают свои позиции», — говорит Сергей Николаев.

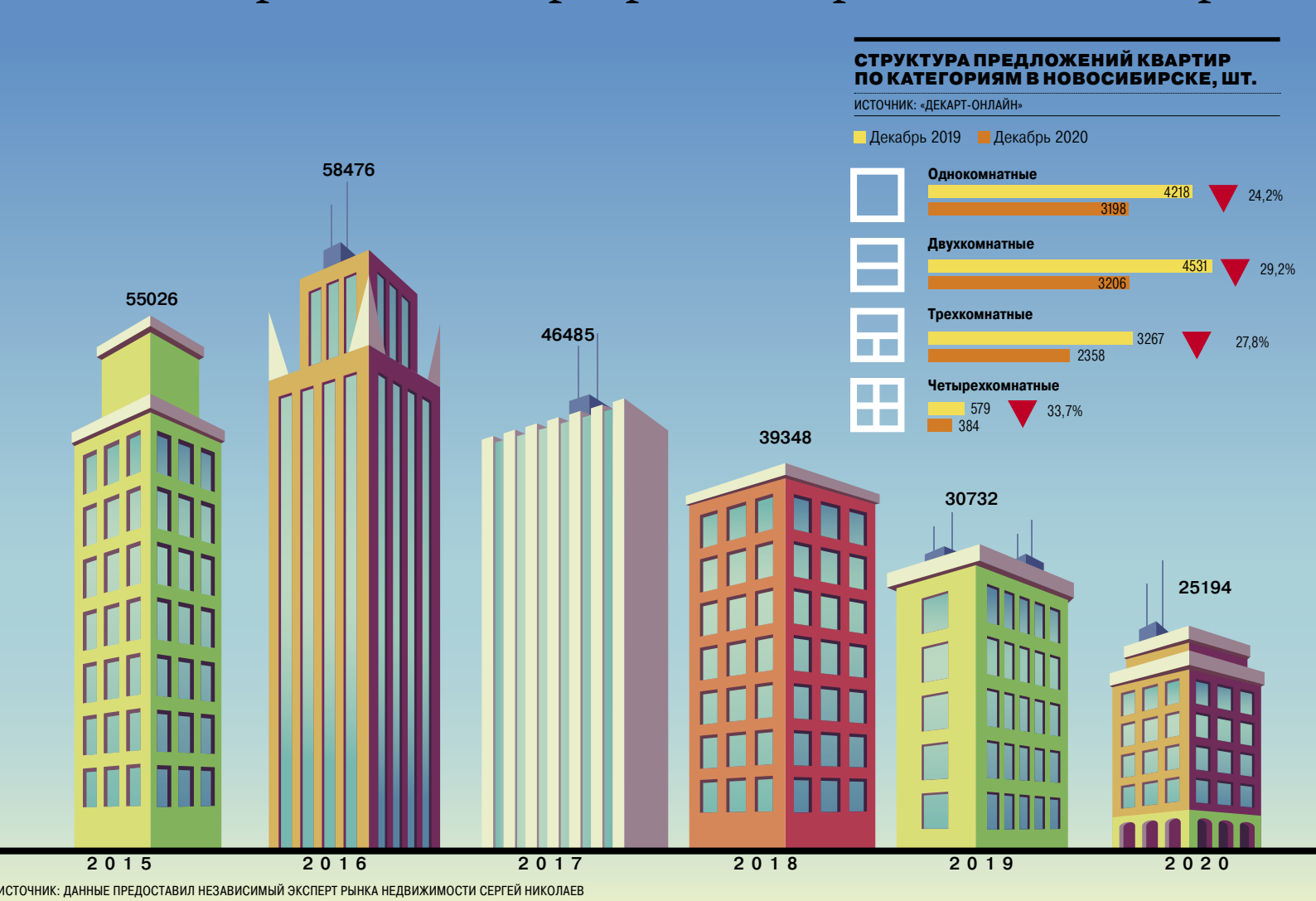
В феврале 2021 года, по его данным, из 129 разрешений на строительство, выданных застройщикам, Сбербанк профинансировал проекты в рамках эскроу-счетов 66 из них. Доля банка в общем объеме выданных кредитов девелоперам составила 62%, на долю банка «Дом.РФ» пришлось 12%, Газпромбанка — 8,6%.

С 1 июля 2019 года девелоперы России перешли на новую схему финансирования строительства многоквартирных домов через эскроу-счета. Деньги дольщиков застройщик по этой схеме не получает, их размещают на специальных счетах в аккредитованных



Главными причинами заметного сокращения активности девелоперов аналитики назвали реформу долевого строительства и переход на проектное финансирование и эскроу-счета

## Остаток непроданных квартир в новостройках Новосибирска



## «Расцветай»: широкий ассортиментом «квадратных метров»

На начало 2021 года в Новосибирске сформировался дефицит жилья в новостройках. Сейчас в открытой продаже на первичном рынке порядка 25 тыс. квартир, а для полного удовлетворения покупательского спроса необходимо 40–45 тыс.

«Дефицит жилья в новостройках возник по нескольким причинам. На протяжении всего 2020 года эффективно действовала программа льготной ипотеки, которая существенно стимулировала спрос на жилье на первичном рынке. Только в Новосибирской области число ипотечных кредитов выросло на 20%, — комментирует сложившуюся ситуацию независимый аналитик рынка недвижимости Сергей Николаев. — Кроме того, в прошлом году переход на проектное финансирование не позволил застройщикам быстро нарастить портфель проектов, так как финансовое состояние 50% компаний не позволило им быстро перейти на новые условия работы. В результате в 2020 году было заложено на треть меньше объектов, чем годом ранее».

В нашем городе сформировался ярко выраженный «рынок продавца». В выигрышном положении находятся те застройщики, у которых есть земельный фонд и широкий ассортимент квартир на полках». Другими словами, будущее за теми, кому есть что предложить покупателям, резюмирует аналитик.

Одна из сильных сторон ГК «Расцветай» — оптимальное использование большого земельного банка. По итогам работы в 2020 году, по данным ГК «Елка девелопмент», ГК «Расцветай» вышла на первое место в топ-50 по жилой площади, указанной в проектных декларациях, занимая 5,67% жилой площади Новосибирской области.

В прошлом году крупный новосибирский девелопер существенно укрепил свои лидерские позиции на рынке новостроек. За год в рейтинге застройщиков по продажам, составленным ГК «Елка девелопмент», компания поднялась на пять строчек — с шестого на первое место, а также заняла вторую позицию в рейтинге устойчивости.

«Успех продаж ГК «Расцветай» заложен в комплексном подходе к созданию востребованного продукта. Маркетинговые исследования, учет замечаний и предложений покупателей, определение формата дома и создание выверенных планировок для каждой конкретной локации — все это с учетом качества работы позволяет создать оптимальный проект для данной локации. А покупатель, голосуя деньгами, сам дает оценку работе застройщика и определяет победителя», — рассказал Сергей Николаев.

2020 год стал важным для ГК «Расцветай» и в плане стратегического развития. Застройщик вывел на рынок дочерний бренд в классе «доступное жилье» — девелоперскую компанию «Акация». Сейчас компания возводит ЖК «Акация на Ватутина» и ЖК «Акация на Лежена». Свой первый объ-

ект — 17-этажный дом «Акация на Красногорской» — компания построила с опережением графика на четыре месяца.

В активной стадии у ГК «Расцветай» 145 тыс. кв. м строящегося жилья. Объекты возводятся в разных районах Новосибирска, на правом и левом берегу. ГК «Расцветай» строит недвижимость классов «комфорт» и «бизнес». В настоящее время открыты продажи в домах «Расцветай на Шамшинных» и «Расцветай на Ядринцевской» в Центральном районе Новосибирска, новостройке «Расцветай на Обской», жилых комплексах «Расцветай на Маркса» и «Расцветай на Гоголя», а также в масштабном проекте ЖК «Расцветай на Красном».

Каждый объект — это более 10 видов планировок, в некоторых жилых комплексах есть необычные для новосибирского рынка квартиры со вторым светом, с высотой потолка более пяти метров.

Общая черта всех планировочных решений — функциональность и грамотное зонирование. Выделенные в прихожих ниши для хранения вещей, гостевая и приватная зоны, увеличенная площадь окон делают жилье от ГК «Расцветай» востребованным на рынке новостроек.

Внимание будущих новоселов к деталям, таким как качество строительных и отделочных материалов, благоустройство и безопасность территории, дополнительные опции в инженерии и интерьере, — тренд времени. В объектах ГК «Расцветай» используются современные технологичные решения и материалы.



ЖК «Расцветай на Маркса»

«В непростом для игроков рынка недвижимости 2020 году застройщик показал отличные результаты по всем показателям. В будущем мы не намерены сдавать своих позиций. Нашей основной задачей, как и прежде, будет возведение качественных жилых объектов, отвечающих всем требованиям современного покупателя», — прокомментировали в ГК «Расцветай».

ЖК «Расцветай на Гоголя». Застройщик: ООО «Расцветай на Гоголя»; ЖК «Расцветай на Маркса». Застройщик: ООО «Расцветай на Маркса»; «Расцветай на Обской». Застройщик: ООО «СЗ «Расцветай на Обской»; «Расцветай на Ядринцевской». Застройщик: ООО «СЗ «Расцветай на Ядринцевской»; «Дом на Шамшинных». Застройщик: ООО «СЗ «Дом на Шамшинных»; «Расцветай на Красном». Застройщик: ООО «СЗ «Расцветай на Красном». Проектные декларации на сайте наш.дом.рф  
ЖК «Акация на Ватутина». Застройщик: ООО СЗ «Акация на Ватутина»; ЖК «Акация на Лежена». Застройщик: ООО СЗ «Акация на Лежена». Проектные декларации на сайте: наш.дом.рф