### Российская Газета экономика

## СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ

### Огни большого города

Томский застройщик приходит в Новосибирск

2

### Горячая пора

Летнего спада на рынке недвижимости не будет

13

### Дорога к дому

Власти отказались от привычного формата государственночастного партнерства

4

### «Регата» и «Полет»

Будущее за доступным и комфортным жильем

4



## ПОД ДИКТОВКУ СПРОСА

С НАЧАЛА ГОДА В КРУПНЫХ ГОРОДАХ СИБИРИ ЗАМЕТНО ПОДОРОЖАЛИ КВАРТИРЫ

российская газета экономика страницы  $\left.\mathrm{A2}\right/_{3}$ 

ТДСК стала первым в России строительным предприятием— резидентом 033 технико-внедренческого типа

строительство

# Огни большого города

Томской домостроительной компании, которая предпочитает работать на больших участках и вести микрорайонную застройку, стало тесно в Томске. К этому приходит любой крупный бизнес, который хочет развиваться. ТДСК за последний год удвоила производственные мощности, направив часть продукции в соседние регионы, в первую очередь—в Новосибирск.

#### автор / АНАТОЛИЙ БУРОВ

В 2013 ГОДУ ТДСК ввела в эксплуатацию около 400 тысяч квадратных метров жилых и нежилых помещений, в планах 2014-го—ввод 450 тысяч «квадратов», с ростом на 12,5 процента. И если до сих пор компания порядка 70—80 процентов площадей строила именно в Томске, то теперь пропорции могут поменяться.

При этом компания продолжает строительство своего первого района на миллион квадратных метров жилья—Солнечной долины—в восточной части Томска. Работы в Солнечной долине завершатся в течение следующего года. Пора думать о новых больших проектах.

В прошлом году Новосибирская область опередила Москву по количеству строек на душу населения. С приходом на рынок столицы Сибири Томской домостроительной компании этот показатель, возможно, продолжит расти.

Томская домостроительная компания — крупнейший строительный холдинг Сибири. Один из двух десятков уцелевших после перестройки домостроительных комбинатов из четырехсот, когда-то действующих на территории СССР. Двадцать лет новейшей истории ТДСК — живое пособие по эффективному управлению, инноватике и обеспечению финансовой стабильности в постоянно изменяющейся бизнес-среде.

Холдинг ТДСК сегодня—это 42 года истории развития, 30,6 миллиарда рублей годового оборота, пять тысяч работников и 23 специализированных дочерних предприятия. Каждая из «дочек» холдинга работает в своем бизнес-направлении и вместе с тем является частью единого технологического комплекса по созданию гражданских зданий: от проектирования, производства строительных материалов и возведения жилья до его дальнейшей эксплуатации.

Стабильность работе придает и хорошо развитая производственная база. Завод крупнопанельного домостроения, на котором в прошлом году завершился первый этап модернизации, держит лидерство по производству железобетонных изделий в регионе. Благодаря работе новых полуавтоматических паллетных линий, созданных в Германии по специальному заказу ТДСК, качество изделий—геометрия, поверхность—превосходит многие существующие стандарты. В 2013 году завод произвел 386 тысяч кубометров сбор-

## ⊕ <u>Эскизный проект</u> микрорайона ТДСК в Новосибирске.



### комментарий



АЛЕКСАНДР ШПЕТЕР, гендиректор ТДСК:

 Плюс застройки миллиоников-втом, что в рамках большого проекта можно решить все вопросы с сетями, не прибегая к бюджетному финансированию. Большой же минус в том, что участков для больших микрорайонов сейчас нет. А крупному предприятию точечная застройка неинтересна. И здесь необходима политическая воля руководителей городов. Естественно-в рамках тех генпланов застройки, которые приняли местные власти. 1 июня вступил в силу пункт Градостроительного кодекса, который запрещает выдачу разрешений на строительство, если не будут сформированы генпланы. И здесь интересы государства, муниципалитетов и крупных компаний совпадают. Есть необходимость развиваться? Вот генплан, а вот мощности. Принимайте управленческое решение!

ного железобетона, поставляя свои изделия далеко за пределы Томской области.

Собственное проектно-конструкторское бюро ТДСК превосходит по численности сотрудников и по объемам выполненных работ многие региональные проектные институты.

Компания стала первым в России строительным предприятием—резидентом особой экономической зоны технико-внедренческого типа. В денежном объеме на долю ТДСК приходится почти треть от общего объема инновационной продукции, выпускаемой в Томской области, —один миллиард рублей.

Дочернее предприятие холдинга—Стройтехинновации ТДСК—наделено статусом Центра разработок и специализируется на технологиях изготовления новых строительных материалов, в том числе и так называемых «легких бетонов». Сейчас ученые-строители в сотрудничестве с министерством образования и науки создают комплексный проект нового высокотехнологичного производства системы строительства сейсмостойких жилых зданий.

ТДСК первой среди сибирских строительных холдингов десять лет назад внедрила систему управления качеством, сертифицированную по стандарту ISO 9001:2000. Собственная служба качества ведет контроль на каждом этапе производства и строительства, а также постпродажное гарантийное обслуживание.

В прошлом году ТДСК взялась за осуществление первого самостоятельного девелоперского проекта в столице Сибири. Тулинка — микрорайон комплексной застройки экономкласса, где наряду с привычными панельными технологиями применяется разработанная и запатентованная ТДСК комплексная архитектурно-строительная система каркасного домостроения «Каскад». Она позволяет строить быстро, как из панели, и одновременно обеспечивать разнообразие планировок, характерное для кирпичных технологий.

Система «Каскад» полностью отвечает требованиям рынка, по ней строится экономичное и элитное жилье, жилые и производственные здания, детские сады и многоуровневые паркинги. В настоящее время в Кировском районе Новосибирска на улице Петухова полным ходом идет строительство первого микрорайона от томской компании. Пилотный проект позволит оценить перспективы рынка и маркетинговую стратегию. В четвертом квартале 2014 года будет заселен первый дом ТДСК в Новосибирске, а завершить строительство микрорайона планируется в 2015-м.

— Стратегические решения уже приняты — ТДСК приходит в Новосибирск всерьез и надолго. Опыт компании доказывает, что мы умеем строить качественно и быстро. Наш продукт — комфортное энергосберегающее жилье экономкласса — уже выбрали десятки тысяч сибирских семей. Новосибирцы тоже оценят его по достоинству, — уверен генеральный директор ТДСК Александр Шпетер.

В этом году традиционного летнего спада на рынке недвижимости не будет

цены

# Горячая пора

Кризисные ожидания подстегнули спрос на сибирском рынке недвижимости — в мае цены на жилье поползли вверх. Самые популярные варианты однокомнатные студии в новостройках-расходятся, как горячие пирожки. По прогнозам экспертов, активность покупателей не спадет даже летом.



### автор / ИЛЬЯ ВАСИЛЬЕВ

НА КУЗБАССКОМ РЫНКЕ недвижимости — по крайне мере, в Кемерове и Новокузнецке, - покупательский бум. Активнее всего раскупаются небольшие квартиры в новостройках.

Сегодня в самом «недорогом» сегменте (скажем, однокомнатные квартиры в хрущевках) метр стоит уже шестьдесят тысяч рублей и больше, что сопоставимо с расценками на новое элитное жилье. Поэтому многие рассуждают так: лучше купить у застройщика новую квартиру экономкласса, говорит представитель Общественной палаты Кемеровской области Наталья Корчуганова.

По ее оценкам, бум будет продолжаться и летом. В Кемерове – восьмидесятитысячная очередь льготников, плюс те, кто ни в каких очередях не числится. В частности, жильцы общежитий. Реализовав свою «гостинку» и оформив небольшой – до 500 тысяч рублей – ипотечный кредит, они вполне могут переезжать в новую квартиру площадью до 45 «квадратов». Но именно они сейчас в дефиците.

-Сегодня лишь в Кемерове и Новокузнецке есть возможность реализовать большие объемы жилья, подчеркивает начальник отдела областного департамента строительства Наталья Максименко. -Но и там не хватает плошалок, обеспеченных инфраструктурой. Эту проблему мы решаем. Есть федеральная программа по выкупу законченных объектов инженерной инфраструктуры у застройщиков. Вопрос об участии в ней сейчас обсуждается с отраслевым министерством.

Похожая ситуация — в Омске и Томске: заметное оживление на местных рынках наблюдается уже с середины весны, и ажиотаж продолжает нарастать. Специалисты связывают это с кризисными ожиданиями и отмечают высокую инвестиционную привлекательность жилья—с начала года цены на него в столице Прииртышья выросли на шесть процентов. Наканунелета риелторы прогнозируют дальней ший рост активности и в отпуск не собираются. Уже сегодня очереди на регистрацию договоров в юстиции ощутимо выросли за счет молодых родителей с материнским капиталом. Квартиры покупают и для иногородних абитуриентов, которые едут поступать в вузы и техникумы. К тому же летом городские власти приступают к осуществлению государственной программы переселения омичей из аварийного жилья, что также добавит оборотов рыночной динамике. В этом году в городе запланировано снести первую сотню ветхих домов.

Как надежный инвестиционный инструмент, судя по всему, рассматривают покупку жилья и томичи – с января по май цены на первичном рынке, по данным портала rosrielt.ru, выросли уже на 5,8 процента (а за год на 8,8 процента). При этом на вторичном рынке жилье практически не дорожает — прирост составил лишь 1,7 и 2,4 процента соответственно.

В Барнауле цены на жилье демонстрировали стабильный рост с начала года. По оценке экспертов, за четыре месяца стоимость недвижимости на региональном рынке выросла на пять-семь процентов, что связано с политической и экономической нестабильностью.

 Пока ситуация с банками и курсами валют не стабилизируется, небольшой рост цен сохранится, считает президент союза риелторов Барнаула и Алтайского края Марина Ракина.

Но, после ощутимого подъема цен в феврале и марте, к маю ситуация на рынке недвижимости начала меняться. Поданным аналитического центра АН «Жилфонд», средневзвешенная стоимость квартир на «вторичке» в начале мае составила 52 тысячи рублей за квадратный метр, что всего на 0,3 процента выше средневзвешенной цены предложения в апреле.

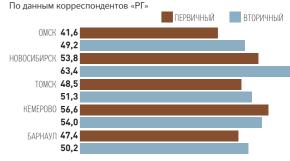
-Действительно, активность на рынке недвижимости Барнаула в мае немного снизилась, но цены пока держатся на довольно высоком уровне, - говорит представитель «Жилфонда» Ангелина Залознова. А вот в Новосибирске, по данным компании RID Analytics, средняя цена квадратного метра на рынке строящегося жилья в апреле-мае чуть снизилась—на 0,3 процента. Это подтверждают и аналитики «Жилфонда», по словам которых «цены фактически стоят на месте, и этот тренд продержится еще некоторое время».

-Отмеченное в статистике снижение цены обусловлено тем, что в продаже появилось несколько новых объектов средней и низкой ценовой категории, в которых застройщики предлагают двух- и трехкомнатные квартиры по очень привлекательной цене. В целом апрель и начало мая 2014 года сопровождались высоким спросом на квартиры в новостройках и стабильными ценами. Ожидаемое увеличение цен, связанное с повышенным спросом, а также с введением обязательного страхования застройщиков, сдерживают сами участники рынка. Дело в том, что наступает активный летний сезон, и компаниям необходимо постоянное поступление большого объема оборотных средств для финансирования строительных работ, - прокомментировал ситуацию на рынке жилья руководитель отдела новостроек компании Григорий Якобсон.

В результате в выигрыше оказываются и покупатели — застройщики делают выгодные сезонные предложения в виде низкой стоимости квадратных метров, рассрочек и так далее.

 Пожалуй, сейчас — один из самых выгодных периодов для приобретения квартиры на первичном рынке, - отмечает Якобсон.

СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ ЗАПАДНОЙ СИБИРИ НА МАЙ 2014 ГОДА, ТЫС. РУБ.



Выпуск подготовлен филиалом ФГБУ «Редакция «Российской газеты» г. Новосибирск **Директор** К. Матис

**Адрес редакции:** 630099, г. Новосибирск, ул. Горького, 77 **Телефоны:** (383) 223-80-35 (редакция),

354-38-75 (факс), 354-38-77 (отдел рекламы) E-mail: rg@rg.nsk.su

Отпечатано ОАО «Советская Сибирь», ул. Немировича-Данченко, 104

выходит для читателей Западной Сибири

«Экономика. Недвижимость являются составной частью «Российской газеты» Рег. № 302.28.09.1993 г.

© ФГБУ «Редакция «Российской газеты». Все

Любая перепечатка без письменного согласия правообладателя запрещена. Иное использование статей возможно только со ссылкой на правообладателя. Приобретение

Рукописи не рецензируются

### Дорога к дому

### автор / АНДРЕЙ ЕРШОВ

2 465 РУБЛЕЙ ЗА КВАДРАТНЫЙ МЕТР-ПО ТАКОЙ БЕСПРЕЦЕДЕНТ-НОЙ ЦЕНЕ МЭРИЯ ТОМСКА ВЫСТА-ВИЛА НА ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 4,6 ГЕКТАРА БЕЗ КОММУНИКАЦИЙ И ДОРОГ НА ОКРАИНЕ ГОРОДА ДЛЯ СТРОИ-ТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ДОМА ЭКО-НОМКЛАССА.

ПО САМЫМ скромным подсчетам, это увеличит стоимость квадратного метра для будущих покупателей квартир на две тысячи рублей. Томские власти знают об этом, но говорят о необходимости наполнить городской бюджет. Девелоперы, в свою очередь, отказываются покупать землю дорого — аукцион уже два раза был признан несостоявшимся.

Ведь кроме этих 113,8 миллиона рублей застройщику предстоит оплатить строительство всех коммуникаций в виде платы за техническое присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения и электроснабжения, включая прокладку трубопроводов, возведение подстанции с двумя трансформаторами и кабельных линий электропередачи.

Другой подход – в закрытом Северске, где местные власти бережнее относятся к инвесторами, которые вкладывают деньги в улучшение бытовых условий и развитие городской инфраструктуры. Разницу в подходах двух соседних муниципалитетов, кстати, на днях отметил губернатор Сергей Жвачкин, побывав в городе-спутнике Томска.

Между тем в свое время именно Томск стал «пионером» государственно-частного партнерства в строительной отрасли, когда начали строить район Солнечная долина. Основным драйвером проекта стала подготовка инфраструктуры на земельных участках, выделяемых под комплексную жилищную застройку, за счет бюджетных средств. Такой подход привел к значительному удешевлению стоимости жилья, что позволило людям с невысоким уровнем доходов приобретать его. Сейчас местные и региональные власти, по сути, отказались от реализации прежней схемы. Вместо нее продвигается новый формат государственно-частного партнерства.

Так, в Томской области начали строительство пятнадцати детских садов за счет оборотных средств компаний-застройщиков с последующим выкупом в муниципальную собственность. Таким образом, у строителей изъяли из оборотных средств порядка двух миллиардов рублей, а точнее – заставили взять кредиты на эту сумму под проценты в банке. А ведь кроме детских садов надо строить поликлиники, школы, другие социальные объекты. И непонятно, станет ли муниципалитет их выкупать, если у него нет денег даже на ремонт дорог, не говоря уже о строительстве новых.

### Для тех, кто любит комфорт автономная канализация для частного дома «Alta Bio»

- Не замерзает зимой.
- Не боится посторонних предметов
- и бытовой химии.
- Не требует постоянного проживания. Не боится перебоев с электричеством.
- Гарантия на корпус 50 лет.

#### Простое обслуживание

- Не требует сервисного обслуживания.
- -1 раз в год откачка ассенизационной машиной.

#### Простой монтаж

 Малый вес: может грузиться и монтироваться вручную, без самогруза.

Имеются модели «Альта Био» специально для высоких грунтовых вод.

Высокое качество очистки и гарантированное отсутствие запаха.

### Удобство и комфорт центральной

-				
Модель	Alta Bio 3	Alta Bio 5	Alta Bio 7	Alta Bio 10
Производительность, м3/сут	0,6	1	1,4	2
Количество пользователей	до 3	до 5	до 7	до 10
Максимальный запловый сброс л	120	210	270	550



# **«Регата»** «Новострой КПД» предлагает омичам и **«Полет»** и новосибирцам комфортное и доступное жилье

СИБИРСКОЕ СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕД-ПРИЯТИЕ ЗСЖБ №6 И ЕГО ПРЕДСТА-ВИТЕЛЬ НА РЫНКЕ РЕАЛИЗАЦИИ АГЕНТСТВО «НОВОСТРОЙ КПД» ИЗВЕСТНЫ ДАЛЕКО ЗА ПРЕДЕЛАМИ РОДНОГО ОМСКА, ГДЕ ЗА ПОСЛЕД-НИЕ 15 ЛЕТ ОНИ ПОСТРОИЛИ И ЗА-СЕЛИЛИ НЕСКОЛЬКО МИКРОРАЙО-НОВ И ДЕСЯТКИ МНОГОКВАРТИРных домов.

- СЕГОДНЯ мы представляем собой группу предприятий, сплотившихся вокруг ЗСЖБ №6, —поясняет директор ООО «Новострой КПД» Светлана Гуринова. — В нашей структуре есть собственная производственная база, проектная мастерская, и отделочники, и монтажники, и риелторы. Это позволяет работать достаточно независимо от общей экономической обстановки, держать реальную для потребителя цену, выполнять договорные сроки и учитывать мнение новоселов еще на стадии проектирования дома.

### Новоселам нравится

Чем еще привлекают людей квартиры от «Новострой КПД»? Омичи, казахстанцы, северяне отме-

чают следующие преимущества.

- Предприятие продает только готовые квартиры с полным пакетом документов. Это исключает риск для новосела и дает преимущества при получении ипотеки.
- Понравившуюся квартиру человек может забронировать заранее, зафикси-



ровав в предварительном договоре цену, действующую только на этапе стройки.

- Квартиры сдаются с отделкой под
- ЗСЖБ №6 использует проверенную в условиях Севера панель 97-й серии.

### Внимание, новосибирцы!

Жилье в областном центре дороже, чем в пригороде. Новосибирск – не исключение. Поэтому многие новосибирцы заинтересовались микрорайоном «Полет», который ЗСЖБ № 6 строит в городе Обь (в 30-40 минутах езды от центра Новосибирска и еще ближеот аэропорта Толмачево).

В стартовом доме «Полета», где скоро начнется бронирование, представлены разные варианты 1—3-комнатных квартир: от 35 кв.м до 79 кв.м. Сдача дома-в текущем году.

Забронировать квартиру можно будет в офисе «Новострой КПД» в Оби. А можно и в омском офисе, куда уже обращаются как омичи, так и представители омских предприятий (например, для проживания командированных).

### Омские адреса

-Сегодня в Омске строится несколько домов в разных районах города. -- говорит Светлана Гуринова.—Информация о готовых квартирах, которые можно купить хоть завтра, есть в наших офисах и на сайте. В рамках же данной публикации я ограничусь двумя новыми объектами, где идет бронирование. Это мини-микрорайон на Левобережье, состоящий из двухуровневых высоток, и жилкомплекс «Регата» на берегу Иртыша.

Двухуровневые дома-«лесенки» строятся в комфортабельном районе Левобережья между ТЦ «Мега» и ул. 70 лет Октября. Их можно называть одновременно и 14-этажками, и 16-этажками. Но омичей привлекает не только внешняя эффектность дома, но и разнообразие планировок и метражей. Например, однокомнатных предусмотрено 4 вида: от 38-метровых до 47-метровых. Есть и небольшие двухкомнатные. Об уникальности «Регаты», где заканчивается бронирование квартир в первом доме (реализация и заселение — в конце 2014 года), говорит уже ее место расположения. Массив находится в отдалении от шумных загазованных магистралей (возле известного всем омичам парка Победы) и при этом в 15-20 минутах от центра города. Еще один важный критерий при выборе именно этого дома—ценовой: ведь в первом доме «Регаты» предусмотрены скромные 1—2-комнатные квартиры. А вот в следующем доме они будут побольше, а значит, и подороже. Подобный подход позволяет изначально учитывать возможности самых разных новоселов.