

ЖИЛЬЕ РАССТРОИЛОСЬ

В 2023 году в Воронежской области был впервые за всю историю сдан рекордный объем жилья — чуть более 2 млн кв. м. По этому показателю регион является безоговорочным лидером в Черноземье. Им он останется и дальше, хотя власти уже попросили федеральный центр снизить планку на этот год до 1,86 млн кв. м: по их данным, в условиях отмены льготных ипотечных программ и снижения покупательской способности населения предусмотренные изначально планом 2,27 млн кв. м могут оказаться невостребованными. Ситуация, впрочем, не мешает воронежским застройщикам выходить на другие рынки — и опасаться захода на собственный крупных конкурентов. АЛЕКСАНДР ПРЫТКОВ

СНИЖЕНИЕ ЗА ПОДЪЕМОМ По итогам 2023 года впервые в истории в Воронежской области была превышена планка в 2 млн кв. м введенного в эксплуатацию жилья. Всего было сдано 2,015 млн кв. м. Между двумя крупными сегментами — многоквартирными (МКД) и частными (ИЖС) домами — этот показатель был разделен примерно поровну: 1,013 млн кв. м и 1,002 млн кв. м соответственно.

По объему ввода жилья регион остается безоговорочным лидером в Черноземье. Ни в одном другом субъекте показатель не превышает 1 млн кв. м. Ранее эту планку брали Белгородская и Липецкая область, однако первая снизила объемы из-за постоянных обстрелов со стороны Украины, а вторая — по комплексу причин, включая долгое согласование высотного строительства на приаэродромной территории, в которую была включена значительная часть Липецка.

На 2024 год Минстрой РФ установил Воронежской области еще более серьезные объемы — 2,274 млн кв. м. Однако по итогу в регионе может быть сдано даже меньше, чем в 2022 году (1,925 млн кв. м): власти попросили федеральный центр о снижении показателя почти на 18%, или на 414 тыс. кв. м — до 1,86 млн кв. м. Как пояснял курирующий строительную отрасль зампред облправительства Константин Кузнецов, причинами являются снижение покупательской способности и востребованности жилья. Ссылаясь на «данные экспертов рынка», чиновник заметил, что показатели не столь высоки, чтобы и далее выводить на рынок такие объемы.

По информации Воронежстата, за пять месяцев в регионе было сдано 657,6 тыс. кв. м жилья. Это практически на уровне прошлого года, показатель оказался выше всего на 0,7%. Большая часть введенного жилья пришлась на ИЖС — 486,8 тыс. кв. м, на 13% больше. В МКД было сдано, соответственно, 170,8 тыс. кв. м, как этот показатель отличается от января–мая 2023 года, ведомство не уточняет.

При этом, отмечается в данных Воронежстата, прирост произошел за счет ввода жилья в сельской местности — на 21,3% до 322,3 тыс. кв. м. В городской местности, напротив, показатель упал на 13,5% до 335,4 тыс. кв. м.

ВОРОНЕЖСКИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ АКТИВНО ВЫХОДЯТ НА РЫНКИ ДРУГИХ РЕГИОНОВ, ПРИЧЕМ НЕ ТОЛЬКО СОСЕДНИХ: ЗА ПРЕДЕЛАМИ ОБЛАСТИ УЖЕ РАБОТАЮТ ШЕСТЬ КРУПНЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ



Увеличение показателей обеспечило население. Всего в регионе за пять месяцев было построено на 50% больше домов (4 115) и на 10,9% больше квартир (7 304). Из них граждане ввели 4 020 объектов, которые Воронежстат считает одновременно домами и квартирами — больше на 52,8%. Юридические лица сдали на 15,9% меньше домов (95) и на 17% меньше квартир (3 284).

Прошлый год также оказался рекордным для ипотечного рынка. По данным Центробанка, в Воронежской области на покупку жилья было взято кредитов на 98 млрд руб. — в 1,7 раза больше, чем в 2022 году (57,5 млрд). При этом на вторичном рынке было проведено порядка 19 тыс. таких сделок на 55 млрд при среднем размере ипотеки в 3 млн, а на первичном — 11 тыс. кредитов на 43 млрд (средний размер одного — около 4 млн).

В этом году показатель упал. По информации ЦБ, в первом квартале воронежцы оформили более 3,8 тыс. ипотек примерно на 12 млрд руб. В сравнении с январем–мартом 2023 года количество выдач кредитов снизилось на 20%, а их объем — на 18%. Из общего числа на первичный рынок пришлось около 13 тыс. кредитов на 5 млрд, на вторичный — более 2,5 тыс. ипотек на 7 млрд.

Председатель Союза строителей Воронежской области Владимир Астанин отметил, что в регионе потолок покупательской способности уже достигнут: «Среднемесячный платеж по ипотеке составляет около 33 тыс. руб. — это больше половины от средней зарплаты по региону». В условиях прекращения действия льготных ипотечных программ эксперт ожидает торможения рынка, однако пока затрудняется оценить, насколько сильным будет падение. Но, по его мнению, чтобы уменьшить предложение и

сохранить цены на текущем уровне, застройщики могут снижать вывод новых проектов.

НОВЫЙ РЫНОЧНЫЙ МЕХАНИЗМ

Впрочем, эта ситуация не мешает осваивать воронежским застройщикам новые рынки. Некоторые из них, как ГК «Развитие», напрямую заявляют, что в Воронеже «особо расти уже некуда».

Первопроходцем является ГК «Инстеп», у которой площадок в Воронежской области в принципе не так много. Сейчас объемы строительства, согласно данным Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ), у компании в соседних Курской и Липецкой областях в несколько раз выше, чем в родном регионе. «Инстеп» ведет работы с нуля, осваивая самые разные площадки.

«Развитие» избрало другую стратегию и с ней вышло на более отдаленные рынки. В 2023 году ГК взялась за завершение недостроенных жилищных комплексов в Ленинградской, Московской, Орловской и Самарской областях. Таким образом, компания оценивает потенциал рынков и готовится на них закрепиться. Кроме того, «Развитие» купило проект в Москве и прорабатывает проекты с нуля в Липецке и Кисловодске.

В Липецке также представлена воронежская ГК «ЖБИ2-Инвест». По данным ЕРЗ, по объему текущего строительства в регионе занимает третье место, уступая только «Инстепу» и местному «Ремстройсервису». А в Подмоскowie с новыми ЖК вышел «Выбор», у которого там есть собственный завод объемно-блочного домостроения.

Еще одна необычная стратегия у VM Group. Компания не работает в Воронеже, а строит в крупных районах области — Богучаре, Лисках, Павловске. Таким образом застройщик намерен работать и в небольших городах в других регионах.

БЕЛОРУССКИЕ ТЕХНОЛОГИИ



Появление новых игроков на воронежском жилищном рынке возможно и без КРТ. В конце июня Александр Гусев в рамках форума регионов Беларуси и России подписал соглашение о сотрудничестве с компанией «Белинжиниригстройинвест» о строительстве «Белорусского поселка» в районе Рамонь под Воронежем. В планах инвестора возведение 22 МКД общей площадью более 80 тыс. кв. м для 2,6 тыс. человек. Дома предполагаются объединить в кварталы, которые назовут по крупнейшим белорусским городам — Минск, Могилев, Гомель, Брест, Витебск, Гродно. По предварительной оценке, вложения могут превысить 8 млрд руб.

«Белинжиниригстройинвест» уже известен на местном рынке как подрядчик крупных социальных строек. Принадлежащее ему на 49,9% (50,1% — у белорусского «Стройтрест-холдинга») и зарегистрированное в регионе ООО «Стройинжинириг» под Воронежем построило две школы и детсад, а в самом областном центре возвело «мегашколу» и обновило футбольный стадион «Факел». Бюджетные инвестиции в эти проекты, согласно Единой информационной системе в сфере закупок, достигли 9 млрд руб.

Белорусский застройщик также рассматривается как один из партнеров по реконструкции главной футбольной арены Воронежа. Только в проектирование обновления власти вкладывают 584 млн руб., сама реконструкция еще не оценивалась. Губернатор «хотел бы уложиться» в 10 млрд, участники рынка оценивают работы на уровне 15 млрд.

Через конкурс на комплексное развитие территории (КРТ) VM Group получила 1,8 га в Старом Осколе Белгородской области, в застройку которого планирует вложить около 1,8 млрд руб. Также у компании уже есть площадка в Выксе Нижегородской области, есть планы на выход в Тульскую.

Липецк привлек сразу нескольких новых застройщиков, в том числе и из Воронежской области, благодаря активному внедрению механизма КРТ. Он предполагает освоение уже застроенных участков со сносом ветхого и аварийного жилья, а также строительством социальной инфраструктуры или работу на свободной земле, но обязательно с социальными обременениями для девелоперов.

В 2023 году благодаря конкурсам право на КРТ в Липецке получили воронежские ГК «ЖБИ 2» и ГК «Еврострой». Этот же инструмент привлек федеральные компании «Имена» и Dars, причем на конкурс, в котором победила последняя компания, также заявлялось воронежское «Развитие», оспаривающее результаты торгов.

При этом в самом Воронеже КРТ популярности не пользуется. Губернатор Александр Гусев оценивал градостроительный потенциал таких территорий в городе в 200 га. Пока прошли только три конкурса. Из них на освоение 6,3 га поначалу вообще не поступило заявок, а местный «Кит» вышел на вторые торги после уступок властей в виде снижения цены права на КРТ, отказа от строительства школы за счет застройщика и увеличения площади жилой застройки почти на треть. На конкурс на 6,2 га заявлялось только «Развитие».

Власти, меж тем, нацелены именно на развитие этого механизма. «Мы должны изменить подходы к планированию жилищного строительства и, конечно, поощрять, оказывать государственную поддержку тем строительным компаниям, которые будут возводить жилье внутри городской черты, то есть участвовать в программе КРТ. Это не значит, что мы будем препятствовать в строительстве за чертой города, в городской агломерации. Но во главу угла нужно ставить именно КРТ и расселение из ветхого жилья», — заявил Александр Гусев на профильном совещании в начале июля. По его словам, уже на стадии выдачи разрешения на строительство необходимо информировать