

Автор: Оксана САМБОРСКАЯ

ИИИИЖИИИ

рынок, перевернутый «рукой Москвы»

НОВГОРОД

Нижний Новгород — административный центр Поволжского федерального округа — стоит в том самом месте, где Ока впадает в Волгу. Административно город поделён на 8 довольно неравнозначных районов. На высоком волжском берегу находится исторический центр, Новгородский кремль, где расположена штаб-квартира губернатора области, Дом советов. Районы «нагорной» части — Нижегородский, Советский и Приокский. Нижегородский условно делят на исторический центр и большой спальный массив Верхние Печёры, в Советском часть примыкает к историческому центру и есть большой спальный район Кузнечиха, Приокский район вытянулся вдоль высокого правого берега Оки. На левом её берегу, точнее, между левым берегом Оки и правым Волги, — 5 районов заречной части, где сосредоточены крупные промышленные предприятия и так называемые «спальники»: жильё при советской власти старались строить поближе к месту работы. В Автозаводском, Сормовском, Ленинском, Канавинском и Московском районах проживает примерно 70% населения города. Автозаводский район — это прежде всего «ГАЗ» (Горьковский автомобильный завод); жители района — почти четверть обитателей Нижнего, а сам он, по сути, город в городе, со своим историческим центром (правда, не многовековым, а советским), своими престижными улицами и спальными «выселками», своим менталитетом. Сормово — это судостроение и героическое революционное прошлое. В центре Сормова достаточно дорогое жильё, а в его спальных микрорайонах цены едва ли не самые низкие. Географический центр города, Канавинский район, прежде всего торговый. Он расположен вокруг Нижегородской ярмарки. В его состав входит спальный микрорайон Мещерское озеро, где самые дорогие в заречной части жилые «квадраты». Московский и Ленинский районы зажаты между Автозаводом, Сормовом и Канавином, в результате чего у них практически нет возможностей для экстенсивного развития.

За последние годы (особенно с приходом в 2005 году на пост губернатора области москвича Валерия Шанцева) Нижний Новгород стал интенсивно развиваться. В 2006 году в планах областной администрации значилось строительство около 7 млн м² жилья, в том числе в рамках реализации программы «Доступное и комфортное

жильё — гражданам России». В опубликованном на сайте правительства области документе «Итоги социально-экономического развития Нижегородской области за 2005–2007 гг. и в I полугодии 2008 года» приводятся следующие данные: только за 6 месяцев 2008 года, по сравнению с тем же периодом 2007 года, объём выполненных в строитель-

стве работ вырос в 2,2 раза. Если ещё 2–3 года назад Нижегородская область по динамике жилищного строительства занимала лишь 10–13 место среди регионов Поволжского федерального округа, то в 2007 году она вошла в группу лидеров, заняв третью строчку в рейтинге ПФО. В 2008 году темпы ввода жилья должны были составить не менее 125% к уровню 2007 года. Будут ли выполнены эти планы в связи с разразившимся финансовым кризисом, пока сказать сложно.

»» ЦЕНА МЕСТА

К началу сентября 2008 года, по данным аналитической службы Финансово-строительной корпорации «Лидер», средняя цена м² жилья в Нижнем составляла около 57 000 руб., а наиболее высокие цены были зафиксированы в исторической части Нижегородского района, где стоимость м² доходит до 100 000 руб. Вообще, для города характерен большой ценовой разброс в зависимости от района. Так, стоимость м² в нагорной части, образованной Нижегородским, Советским и Приокским районами, составляет около 70 000 руб., причём основная масса предложения, по данным ФСК «Лидер», сконцентрирована в первых двух районах: они привлекают внимание девелоперов своей деловой активностью, престижностью, близостью к кремлю и по большей части неплохо развитой инфраструктурой. На другом полюсе — Канавинский район: тут цена продажи редко превышает 50 000 руб./м² и в среднем составляет 42 000 руб./м². Остальные районы заречной части ненамного дороже —

от 44 000 руб./м² до 55 000 руб./м². Приблизительно такие же данные, но в долларовом эквиваленте, представлены и в аналитической справке консалтинговой компании RRG.

» ИГРА В КЛАССИКИ

По данным консалтинговой компании RRG, в начале 2008 года на рынке новостроек Нижнего Новгорода предлагалось около 500 000 м² жилья. По классам предложение распределялось следующим образом: самую большую нишу занимали новостройки экономкласса — 79% от общего объёма выставленных на продажу квартир, жилью бизнес-класса досталось 18%, доля элитных новостроек составляла всего 3%.

Ситуация с элитной застройкой в городе вообще сложная. До последнего времени так называемой «элитки» в Нижнем практически не было, и самыми престижными «многоквартирниками» считались «сталинки». С появлением новых домов «элитные» проблемы не исчезли, что в большой степени обусловлено особенностями местного рынка. Так уж традиционно сложилось, что в Нижнем дома относятся к тому или

иному классу, в основном, в зависимости от места расположения: в исторической части города — по определению элитное жильё, в спальных районах заречной части — экономкласс, в престижных новостройках — бизнес-класс. Самой престижной улицей в Нижнем Новгороде считается Верхневолжская набережная, но элитное жильё здесь отсутствует, вокруг только «сталинки», и возможности строить практически нет. Единственный новый жилой дом на набережной был возведён в 2003 году; цена м² там составляла \$2 500 — на тот момент в 2,5 раза выше, чем в других элитных новостройках.

В одном из интервью **Татьяна Романчева, директор Нижегородского центра научной экспертизы**, сетовала, что в Нижнем до сих пор нет домов, которые в полной мере отвечали бы требованиям элитного жилья: то окружение подводит (в исторической ча-

сти много старых и ветхих застроек), то застройщик отдаёт первые этажи под офисы (что сразу понижает класс дома и не даёт ему оснований претендовать на элитность), то с территориями и парковками не порядок, то этажей слишком много (элитность предполагает небольшое число квартир). Так что часто как элитные рекламируются дома бизнес-класса.

Проблему с «элиткой» видит и **руководитель отдела по связям с общественностью Финансово-**

Стоимость жилья в районах Нижнего Новгорода

район	цена \$/м ²	
	первичное жильё	вторичное жильё
В среднем по городу	2 200	2 051
Автозаводский	1 531	1 721
Канавинский	1 710	1 826
Ленинский	1 980	1 797
Московский	1 706	1 771
Нижегородский	2 680	2 723
Приокский	1 787	2 053
Советский	2 255	2 503
Сормовский	1 544	1 740

По данным консалтинговой компании RRG

ГВАРДЕЙСКИЙ БИЗНЕСЦЕНТР

пер. Долгомановский, 70 Д

- центр Ростова-на-Дону
- отличная транспортная доступность
- оригинальное архитектурное решение
- парковка на 170 м/мест
- профессиональная управляющая компания
- окончание строительства - IV квартал 2008 г.

ЗАО «Желдорипотека»,
филиал в г. Ростов-на-Дону
ул. Семашко, д. 48А
+ 7 (863) 227 1945, + 7 (918) 555 8487
www.zdi.ru

Идеальное место
для современного
бизнеса

строительной корпорации «Лидер» **Марина Концевая**, считающая, что на рынке дорогой недвижимости существует действительно большая нехватка предложения высококлассных домов, соответствующих московскому уровню premium и de luxe. Уровень большинства предлагаемых «элитных» квартир в лучшем случае дотягивает до столичного уровня «бизнес +». Среди дорогого жилья наиболее востребованы жилые комплексы с огороженной, охраняемой и благоустроенной территорией и современной инженерной инфраструктурой.

Строительство в Нижнем ведут как местные, так и московские застройщики. Например, по данным **коммерческого директора компании «Пересвет-Регион» Виктора Преснова**, в центральных районах обозначили своё присутствие 6 компаний: «Унистрой-НН», «АСК», «КвартСтрой-НН», «БЭЛ Девелопмент» — московские, «Град НН», «СтройГрад-НН» — нижегородские. Жильё экономкласса в спальнях районах строит и московский «ПИК-Регион».

Москвичи достаточно давно приценились и оценили перспективы Нижнего, и причин тому несколько. Во-первых, экономика города активно развивается, что, по словам **ведущего аналитика консалтинговой компании RRG Андрея Двойных**, вызвало приток населения из других мест и, соответственно, увеличило спрос на жильё. Во-вторых, как считает **аналитик ИГ «КапиталЪ» Иван Завадский**, в столице уже трудно найти крупные площадки под застройку, их получение требует всё больших усилий и затрат. В Нижнем же, несмотря на свои слож-

ности, процесс получения площадок под застройку проще и дешевле.

Появление москвичей перевернуло местный строительный рынок вплоть до того, что 5 крупных местных застройщиков создали Нижегородский консорциум, который должен помочь местным застройщикам выдержать конкуренцию с московскими девелоперами. «Однако, скорее всего, — считает Андрей Двойных, — ситуация будет складываться не в пользу местных игроков рынка».

» В ДЕРЕВНЮ, В ГЛУШЬ, В НИЖНИЙ!

Москвичи в Нижнем возводят, в основном, жильё экономкласса, зато большими объёмами. Активнее всего строительство ведётся в Нижегородском и Советском районах, где представлено около половины всех строительных площадок. Компании входят в крупные проекты, в комплексную застройку микрорайонов с прокладкой инженерных сетей, строительством инфраструктуры и т. п. Одним из первых на рынке Нижнего Новгорода оказался «ПИК-Регион». Сейчас у компании несколько объектов в Автозаводском и Канавинском районах. В Автозаводском «ПИК-Регион» строит 2 объекта: 6-секционный жилой комплекс переменной этажности (9–16 этажей) на проспекте Октября и 3-секционный комплекс (14–19 этажей) по ул. Плотнокова. В Канавинском районе компания возводит ЖК «Волжские огни» площадью свыше 100 000 м², в Нижегородском районе, на ул. Деловая, 9-этажный двухсекционный дом.

«Нижегородкапстрой» — дочка московской компании «СУ-155» — строит в Нижнем несколько жилых комплек-

сов. В конце 2009 года будет сдана I очередь (площадью 65 000 м²) комплекса «Белый город» в Советском районе. В работе у компании проект «Большие овраги» (около 100 000 м²) и «Печёрская гряда» (свыше 100 000 м²). В городе Кстово (30 км от Нижнего) «Нижегородкапстрой» строит микрорайоны «Щитковый» (более 8 000 м²), «Земляничная поляна» и «Центральный». Помимо этого компания выиграла тендер на разработку проекта планировки центральной части города-спутника Нижнего Новгорода — города Бор с прилегающей территорией. Проект носит рабочее название «Борская пойма». Жилая площадь будущего города составит около 20 млн м². По оценкам специалистов, это будет самый большой строительный объект в Европе. В ближайших планах компании строительство технопарка и крытого горнолыжного комплекса. Для реализации масштабного строительства в пригороде Нижнего компания «СУ-155» летом 2008 года открыла завод по производству панельных домов.

В Советском районе возводятся ещё два жилых комплекса — «Квартал Европейский» и «Пушкинский». Застройщик первого — «Квартстрой». «Европейский» будет состоять из четырёх 18-этажных домов. «Пушкинский» возводит «Пересвет-Регион-НН». Общая площадь комплекса бизнес-класса, расположенного вблизи Парка им. Пушкина, 55 743 м². Комплекс будет состоять из трёх двухсекционных кирпичных домов переменной этажности (от 17 до 5 этажей).

В течение последних двух лет московскими компаниями было заявлено ещё несколько проектов. Так, в сентябре 2007 года «Система-Галс» объявила о планах по строительству 2,3 млн м², из которых под жильё отведено 1,85 млн м². Для этого компания приобрела участок площадью более 300 га. ГК ПИК объявляла о планах по строительству крупного района на берегу Оки. В апреле 2008 года о своём интересе к Нижнему заявляла и корпорация «Баркли». На участке в 4,7 га, в центре города, на набережной Оки, компания планирует построить комплекс апартаментов класса de luxe «Резиденция» (площадью 130 000 м²), а всего в планах «Баркли» строительство в Нижнем Новгороде около 1 млн м² недвижимости. Ещё одна «Резиденция», жилой квартал на 1 млн м², будет построен на бере-

В России всего 14 городов, население которых превышает 1 миллион человек. Самые крупные — Москва и Санкт-Петербург (более 5 миллионов человек). Население остальных (Волгоград, Екатеринбург, Казань, Красноярск, Нижний Новгород, Новосибирск, Омск, Пермь, Ростов-на-Дону, Самара, Уфа и Челябинск) — немногим более миллиона. **Но это только пока.** По прогнозам, население Нижнего Новгорода, которое сейчас составляет 1 278 000 человек, **в ближайшие 10 лет увеличится до 4 000 000.**

Иногда стоит менять кремлевские звезды на морские

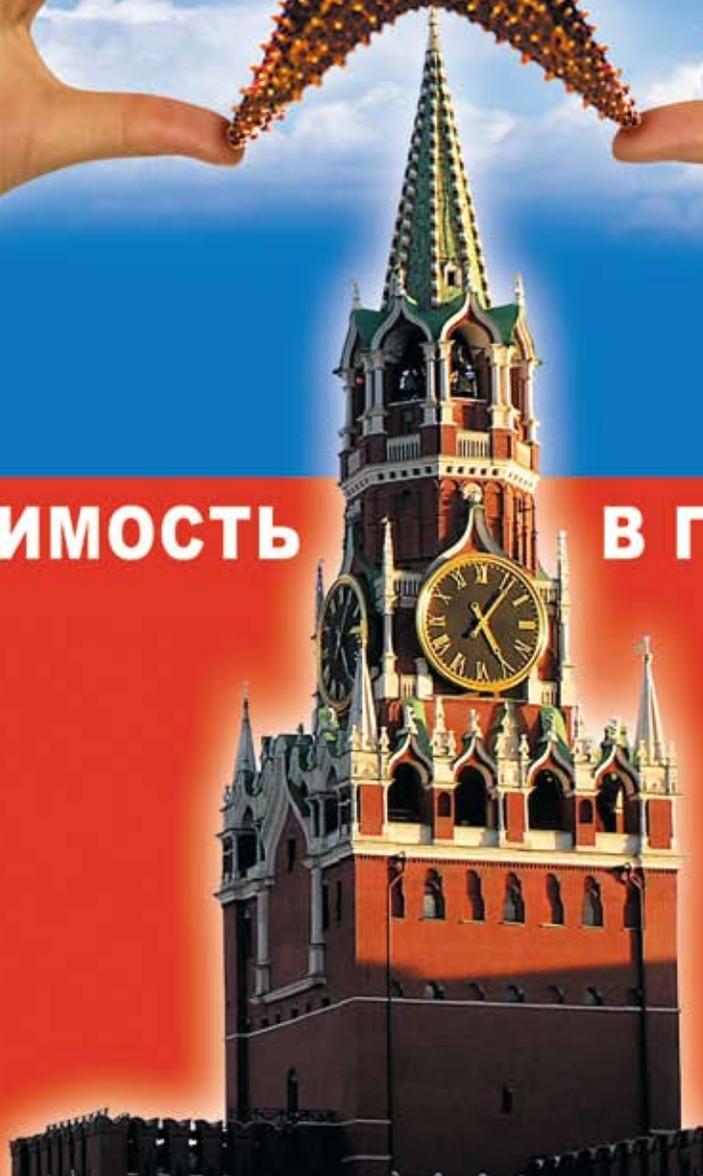
www.domdinastia.ru
(495) 926-30-30

коттеджный поселок
ДИНАСТИЯ



НЕДВИЖИМОСТЬ

В ГЕЛЕНДЖИКЕ



Seagate
ГРУППА КОМПАНИЙ

гу Оки. Жильё здесь займёт 582500 м², остальные «квадраты» придутся на инфраструктуру района. Девелоперская компания «Макромир» в рамках проекта «Сити-Стрелка» собирается застроить территорию Нижегородского порта, площадью около 20 га. Здесь появится около 450 000 м² офисных центров, гостиниц, жилых домов.

» ПЛОЩАДКИ: МЕЖДУ ЧИСТЫМ ПОЛЕМ И ПОЛЕМ ЗАСТРОЕННЫМ

Как бы ни был привлекателен регион, проблемы там всё же существуют. И немалые. В первую очередь касаются они решения вечного как мир девелопмента вопроса: получение участков под застройку. Сложности в данном случае обусловлены дефицитом свободных земель, который во многом определяется

отпугивает большинство девелоперов. Во втором случае — это участки в городской черте, зачастую с неплохим местоположением, но обременённые расселением жителей индивидуальных домов или пятиэтажек. В любом случае проект предусматривает комплексное освоение территории, а объём вложенный до начала продаж может исчисляться сотнями миллионов рублей. Далеко не каждый из местных застройщиков может себе это позволить.

Процесс получения крупных участков не обходится без обсуждения проекта на Инвестиционном совете при губернаторе, в то время как менее значимые для города наделы выставляются на открытые аукционы. Помимо затрат на прокладку коммуникаций на плечи застройщика ложится либо

о реструктуризации строительных активов, заморозке или частичной продаже перспективных проектов, по его мнению, являются «первыми ласточками» в среде московских строительных компаний. В то же время объём вложений в проекты освоения масштабных территорий до момента, когда финансирование будет вестись целиком из поступлений от продаж, — это сотни миллионов рублей. Кроме того, срок окупаемости проектов комплексной застройки может составлять 3–4 года с момента начала работ по проекту, при том что рассчитывать на долгосрочные заёмные средства застройщикам уже не приходится, а собственных средств хватает только на продолжение финансирования уже строящихся объектов. «Даже без учёта проблем с источниками финансирования, полная реализация подобных проектов могла бы занять у каждой из этих компаний по 7–10 лет», — считает Григорий Алтухов.

Если говорить о ГК ПИК и «Системе-Галс» (уже фактически признавшей некоторые проблемы), то не исключено, что компании предпочтут вообще отложить реализацию своих, пока только объявленных в прессе масштабных нижегородских проектов на 1–2 года или вообще попытаются продать их, обеспечив себя средствами для продолжения уже начатых строек. Также, по словам Григория Алтухова, возможен и вариант, что земельные наделы будут застраиваться наиболее привлекательными «лоскутами» — участками, прилегающими к существующей застройке, обеспеченными инженерными коммуникациями, с наилучшими видовыми характеристиками и наиболее высокой ценой реализации квартир. Во втором случае, скорее всего, проекты в первоначальном объёме реализованы не будут. Причём ГК ПИК, и особенно «Баркли», владеющие сразу несколькими участками, в том числе и в центральных районах города, находятся в чуть более выгодном положении — за счёт возможности застройки площадок меньшей площади или за счёт возведения на них более дорогой недвижимости.

Как известно, все кризисы рано или поздно заканчиваются, а жильё и потребность в нём остаются. Так что расстраиваться нижегородцам не стоит: даже если часть проектов сегодня не будет реализована, через некоторое время придут другие застройщики, с другими не менее масштабными затеями. ■

Нижний Новгород **славится** своими производствами — от хохломской росписи и танков **Т-34** до микроавтобусов **«Газель»**, а местные вузы — высоким уровнем образования. В основном здесь развиты точные науки, много высококвалифицированных специалистов в области физики и химии. Например, в Нижнем располагается один из офисов компании Intel, а в Нижегородской области, в городе Саров находится Российский федеральный ядерный центр — Всероссийский научно-исследовательский институт экспериментальной физики. Именно там была создана первая **ядерная и водородная бомба** в России.

непростым местоположением города. Развитие Нижнего вширь ограничено двумя реками, а также разбросанности по окраинным районам промзонами и свалками. Наиболее интересные участки под застройку, отмечают в ФСК «Лидер», даже в отдалённых районах уже заняты.

Участки, предоставляемые инвесторам, можно разделить на 2 типа: «чистое поле» и «реконструкция существующей застройки». В первом случае — это десятки гектаров в окраинных частях города (свалки, разорённые совхозы и промышленные объекты). Весьма затратная прокладка инженерных коммуникаций к участкам полностью ложится на плечи инвесторов, а «никакая» репутация направлений и низкая ожидаемая цена домов на них

расселение жителей, либо передача городским властям около 20–25% построенного жилья.

» НЕ ВСЁ КОТУ МАСЛЕНИЦА

Однако всё это было хоть и в недавнем, но всё-таки прошлом. Мировой финансовый кризис, пусть некоторые участники рынка и отрицают его влияние на девелоперскую сферу, всё-таки затрагивает и строительный рынок. По мнению **Григория Алтухова, советника президента Финансово-строительной корпорации «Лидер»**, сейчас некоторые девелоперские компании испытывают достаточно сильную нехватку средств даже для продолжения финансирования уже начатых проектов. Заявления таких строительных гигантов, как «Система-Галс» или MIRAX GROUP,

КУПИТЬ КВАРТИРУ!



Поселок таунхаусов «Береговой», г. Долгопрудный



Жилой район «Новокуркино», г. Химки

КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ ПОДМОСКОВЬЯ

г. Химки

Жилой район «Новокуркино», мкр. 7, к. 14, 15, 16, 17 (КОПЭ-М-ПАРУС). Квартыры с полной отделкой! Нежилые помещения, к. 15, 16.

ГАРАЖИ: мкр. 6, к. 1 (РАССРОЧКА).

Жилой район «Юбилейный», мкр. 1а, к. 5 (КОПЭ-М-ПАРУС БАШНЯ). Квартыры с полной отделкой!

г. Долгопрудный

СПЕЦ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Поселок «Береговой». Таунхаусы.

г. Дмитров

СПЕЦ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Поселок «Дмитровское Подворье». Таунхаусы.

Микрорайон ДЗФС, к. 44 (индив. проект).

ул. Внуковская, к. 1, 9, 10 (индив. проект).

ул. Космонавтов, вл. 1 (индив. проект).

Нежилые помещения. Гаражи.

ул. Махалина, к. 4 (индив. проект).

г. Люберцы

Жилой район «Красная Горка», мкр. 7-8, квартал 7А, к. 47 (П-44Т), квартал 7, к. 31, 32 (П-3М), квартал 8А, к. 17, 21 (П-44Т), к. 24 (П-44К), квартал 8, к. 1 (П-3М).

Нежилые помещения:

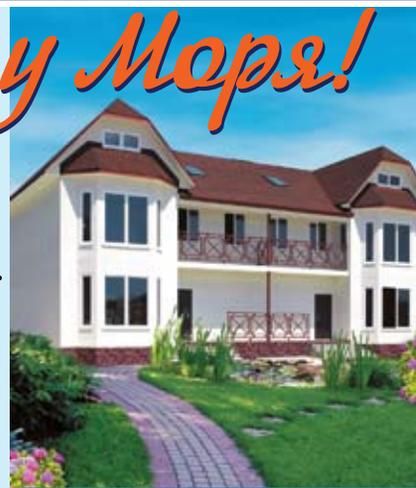
г. Долгопрудный, мкр «Центральный», к. 6, 31, 32 ;

г. Мытищи, жилой р-н «Ярославский», к. 1, 1А, 3А.

КВАРТИРЫ В РЕГИОНАХ РОССИИ

КВАРТИРЫ *у Моря!*

- ▶ **г. Новороссийск** (Черное море) Район «Южный Берег» Клубный поселок «Мысхако»
- ▶ **г. Таганрог** (Азовское море) Жилой комплекс «Вишневы Сад»
- ▶ **г. Ростов-на-Дону**
- ▶ **г. Нижний Новгород**
- ▶ **г. Ярославль**
- ▶ **г. Омск**
- ▶ **г. Калининград**
- ▶ **г. Пермь**
- ▶ **г. Обнинск**



Клубный поселок «Мысхако», г. Новороссийск (Черное море)

ПИК ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК

500·00·20

ОФИС ПРОДАЖ: Москва, ул. Баррикадная, 19



ИПОТЕКА* КРЕДИТОВАНИЕ НА ЛЮБОЙ СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

* Консультирование по вопросам ипотечного кредитования