

ОЭЗ «Центр» умасливают домами

ГК «СУ-35» может вложить более 1 млрд рублей в коттеджи под Воронежем

Строительство коттеджного поселка «Масловский» на 130 домов рядом с воронежской особой экономической зоной (ОЭЗ) «Центр» оценивается в 1,1 млрд руб. Об этом «Ъ-Черноземье» рассказали в занимающейся проектом ГК «СУ-35». Почти половина вложений придется на заемные средства — банк «Дом.РФ» в 2022 году открыл застройщику кредитную линию на 550 млн. Воронежский проект стал первым в России в сегменте индивидуального жилищного строительства (ИЖС) с использованием эскроу-счетов: на них свои средства хранят дольщики. По мнению экспертов, этот механизм может дополнительно стимулировать выросший с начала пандемии спрос на загородную недвижимость.

О проекте ГК «СУ-35» по строительству малоэтажного жилого комплекса «Масловский» под Воронежем стало известно в 2022 году. Поселок, состоящий из 130 домов общей площадью около 11 тыс. кв. м, расположится в Новоусманском районе на землях совхоза «Воронежский» в 8 км от областного центра и в непосредственной близости от крупных промышленных площадок — ОЭЗ «Центр» и соседствующего с ней индустриального парка «Масловский».

Это первый в России проект в сфере ИЖС с использованием эскроу-счетов (на них хранятся средства дольщиков, которые застройщик получает только после сдачи жилья; рынок многоквартирного строительства живет по таким условиям уже несколько лет). В конце 2022 года в банке «Дом.РФ» был открыт первый эскроу-счет на коттедж.

Сам банк также предоставил ГК кредитную линию на 550 млн руб. Строительство поселка «Ъ-Черноземье» в СУ-35 ориентировочно оценили в 1,1 млрд руб. В подготовку участка и создание инженерных сетей застройщик вложил около 50 млн руб. собственных средств. «У нас есть несколько типовых проектов площадью от 88 до 130 кв. м, от одноэтажных двухкомнатных домов до двухэтажных. Также предусмотрены дополнительные опции: например, терраса с остеклением и без, разные виды отделки, типы заборов, сауна — все они будут влиять на итоговую цену», — пояснили в ГК. Там подчеркнули, что благодаря «новейшим инженерным и техническим решениям» коммунальные платежи жителей снизятся более чем на 30%.

Стоимость одного дома может составить 7–10 млн руб. Сейчас банк и застройщик согласовали проект строительства одноэтажного дома. «Рассматриваются еще два проекта. Это дело небыстрое, так как мы с банком создаем прецедент в части строительства жилых комплексов индивидуальных домов, реализация которых будет происходить с использованием эскроу-счетов. Такого еще не было», — рассказали в СУ-35.

В ГК рассчитывают, что в поселке будут жить около 500 человек. У каждого дома предусмотрено парковочное место для личного автомобиля. Кроме того, на территории ЖК планируются детские, спортивные и хозяйственно-бытовые площадки, а также собственные дороги, проезды и освещение. Не исключается и строительство детсада неподалеку.

В компании рассказали, что проект реализуется через ООО СЗ «ЖК Масловский». Участок площадью 10 га находится в аренде, ее стоимость в ГК не раскрыли, сославшись

на коммерческую тайну. К активному строительству СУ-35 приступило в январе, завершить его полностью рассчитывает примерно через 1,5 года — к осени 2024 года. Курирующий строительную отрасль зампред облправительства Константин Кузнецов ранее заявлял, что к проекту будут привлечены белорусские партнеры для применения «технологии экостроительства комплектов из древесины». В ГК пояснили, что дома будут строить из газосиликатных блоков, но фасады могут быть выполнены с использованием древесных материалов: «Ведем переговоры с несколькими белорусскими компаниями».

По данным Kartoteka.ru, ООО СЗ «ЖК Масловский» зарегистрировано в Воронежской области в сентябре 2021 года для строительства жилых и нежилых зданий. Уставный капитал — 10 тыс. руб. Чистый убыток в 2021 году составил 10 тыс. руб. Единственный учредитель — воронежское ООО «Эксперт-академия», занимающееся проектированием, строительным контролем и авторским надзором. Им в равных долях владеют гендиректор «Масловского» Александр Перелыгин и глава «Эксперт-академии» Евгений Хорошев.

По собственным данным, ГК работает на строительном рынке более десяти лет. Входящие в нее компании проектируют различные объекты, в том числе и для ОЭЗ «Центр», а также возводят по госконтрактам социальную инфраструктуру. Из Единой информационной системы жилищного строительства также следует, что ООО СЗ «СУ-35» завершает строительство 15-этажного ЖК «Атом» в микрорайоне Воронежа Шилово на 122 квартиры стоимостью 366,5 млн руб. (из них 346,2 млн предоставил «Дом.РФ»), а ООО СЗ «Регионагрозстрой-холдинг» — возведение семиэтажного дома в Боброве на 24 квартиры стоимостью 63 млн руб.

Гендиректор финансового института развития в жилищной сфере «Дом.РФ» Виталий Мутко отмечал, что ИЖС является «важнейшим ресурсом» для развития рынка. По его данным, на частные дома приходится более 60% всего объема ввода жилья по стране. В Воронежской области, по информации Росстата, в 2022 году было введено 1,92 млн кв. м. Из них на ИЖС пришлось 48,6% — 934,6 тыс. кв. м.

По данным совместного исследования «Дома.РФ» и сервиса Сбербанка «Домклик» о рынке ипотеки, на ИЖС в 2022 году объем кредитования составил 181,6 млрд руб. — 1,3% от общего портфеля ипотеки в России. Средний ипотечный чек на ИЖС при этом вырос на 1,1 млн до 4,2 млн руб.

Глава агентства недвижимости «4 комнаты» Наталия Колесникова отмечает постоянно растущий спрос на загородную недвижимость. «Он разошелся в двух направлениях. Первое — покупатели рассматривают уже готовое жилье со всеми коммуникациями и частичной отделкой и мебелью для возможности переезда без дополнительных временных и денежных затрат. В этом случае привлекательными считаются дома небольшой площади 100–130 кв. м со стандартным земельным участком 6–8 соток. Второе — люди покупают или имеют земельный участок и ищут застройщиков, аккредитованных в банке для возможности взять ипотеку и гарантии надежности», — рассказала она.

По мнению эксперта, введение эскроу-счетов может простимулировать спрос: «Во времена неопределенности это безопасные расчеты». Кроме того, добавила госпожа Колесникова, на спрос будет влиять, подходит ли ИЖС под какие-либо льготные или субсидированные программы.

С ней согласна коммерческий директор агентства недвижимости «Трансферт» Галина Колокольникова. По ее словам, спрос на загородные дома вырос с началом пандемии и с тех пор не теряет популярности. «Эскроу-счета, призванные уберечь покупателя от

банкротства застройщиков и других неожиданностей, могут стимулировать спрос: у клиентов появляется больше уверенности»,— пояснила госпожа Колокольникова. В то же время, отметила эксперт, интерес к «Масловскому» будет зависеть от предлагаемой инфраструктуры, а также архитектуры и планировки домов.

«Как правило, сейчас люди предпочитают покупать земельные участки в нужном им месте и самостоятельно там строить, причем не со стандартной площадью, их интересует участок от девяти соток»,— добавила она.

Александр Прытков