

Москва поставила рекорд по вводу жилья. Помогли проекты, согласованные девелоперами еще несколько лет назад

11.01.2016

В прошлом году в Москве было сдано в эксплуатацию 3,8 млн кв. м жилья, рассказал «Ведомостям» руководитель департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин. Это на 14,4% больше, чем годом ранее, когда ввод составил 3,326 млн кв. м. Таких показателей в столице не было с докризисного 2007 года (см. график). Большая часть введенного жилья пришлось на новую Москву: там, по предварительным данным, построено около 2 млн кв. м, говорит представитель департамента развития присоединенных территорий. Но и в пределах МКАД ввод немного вырос по сравнению с 2014 г. – с 1,6 млн до 1,8 млн кв. м. Такие показатели ввода были заложены в программе «Градполитика» и под них был сформирован и согласован с застройщиками пообъектный график, объясняет Левкин.

Проекты, сданные в 2015 г., начинали строиться несколько лет назад, говорит коммерческий директор «Капитал групп» Алексей Белоусов. Как раз тогда команда московского мэра Сергея Собянина завершила основной этап ревизии инвестиционных контрактов и было выдано много разрешений на строительство. В последние годы город фактически сдерживал ввод, так как формировал новую градостроительную политику, согласен гендиректор «НДВ-недвижимости» Александр Хрусталеv. В 2015 г. Москва разрешила построить 9,4 млн кв. м, а всего действующих разрешений – на 32 млн кв. м: «экономическая активность не спала, а, наоборот, увеличилась», рассказывал вице-мэр Марат Хуснуллин. В результате предложение новостроек между Третьим транспортным кольцом и МКАД за год увеличилось, по данным irn.ru, в 1,5 раза. И в 2016 г. на рынок выйдет рекордное количество проектов от ЛСР, «Лидер-инвеста», ОПИН и т. д., говорит директор департамента продаж «Миэль-новостроек» Руслан Макаров.

Чиновник из мэрии называет прошлогодние показатели рекордными и считает, что их вряд ли удастся достичь в ближайшие годы.

Немногие девелоперы сейчас могут позволить себе строить долго, объясняет Белоусов: рынок не дает возможности поднимать цены на жилье, а чем дольше строишь, тем выше себестоимость. Если в 2008–2009 гг. предложений в готовых домах не было, то сейчас около 30% жилья остается непроданным, говорит он. «Те проекты, что выходят на рынок сейчас, стартовали 2–3 года назад, когда ничто не предвещало ни западных санкций, ни нефти по \$40 за баррель, – объясняет руководитель irn.ru Олег Репченко. – А безболезненно заморозить бумажные проекты до лучших времен, как в предыдущий кризис, застройщики не могут из-за изменения правил игры – нужно вложить в площадку огромные деньги еще до начала строительства, поэтому им выгоднее открыть продажи и попытаться компенсировать хотя бы часть расходов».

Себестоимость квадратного метра зависит от курса доллара и увеличилась в зависимости от сегмента на 20–30%, говорит Белоусов. Уже сейчас в Москве появляется много проектов по 120 000–170 000 руб. за 1 кв. м. По данным irn.ru, долларовые цены в Москве упали за год на 33,6% (примерно до \$2600 за 1 кв. м).

В целом же по России ввод жилья уже падает. В интервью «России 24» министр строительства и ЖКХ России Михаил Мень сообщил, что по итогам 2015 г. будет сдано 70–75 млн кв. м. В 2014 г. этот показатель составлял 81 млн кв. м. В Московской области в прошлом году подписано разрешений на ввод 7,8 млн кв. м жилья, говорит зампред областного правительства Герман Елянюшкин, почти на 1 млн меньше, чем годом ранее.

[Ведомости](#)

Адрес страницы: <http://msi.mos.ru/presscenter/news/detail/2422386.html>

[ГБУ «Мосстройинформ»](#)