Автор: Наталья Камаева © Областная газета ИРКУТСК, ИРКУТСК 3371 28.09.2007, 14:56 232

«Востсибстрой» предлагает Иркутску новый район

Через 10 лет у Иркутска появится новый жилой район, расположенный за Синюшиной горой. Именно такой период на реализацию своего проекта под названием «Спутник» определила компания «Востсибстрой».

Столько времени понадобится на возведение инженерной инфраструктуры и дорог, 1,4 млн. кв. м жилья, двух школ, пяти детских садов и поликлиники. На прошлой неделе «Спутник» в числе других 15 проектов от Иркутской области был представлен на Кубанском экономическом форуме, который проходил 20–23 сентября в Сочи. О том, сколько денег потребуется на реализацию этого проекта и почему он расценивается как инструмент стабилизации рынка недвижимости Иркутска, корреспонденту газеты «Областная» рассказал генеральный директор ЗАО «Управляющая компания «Востсибстрой» Виктор Ильичев.

Принципиальное отличие проекта, который получил рабочее название «Спутник», не только в масштабности, но и в том, что жилье предлагается реализовывать по договорам купли-продажи, то есть выставлять квартиры на рынок, когда дом уже построен. Сегодня рынок первичного жилья Иркутска держится на договорах долевого участия в строительстве, причем в основной массе заключаются они еще на стадии котлована.

– Мы предлагаем возводить новое жилье либо за счет собственных средств компаний, либо с привлечением кредитных ресурсов. По договорам долевого участия будет продаваться только часть квартир. Пропорцию определят наши маркетологи. Мы понимаем, что реализация такого проекта потребует вложения значительных финансов, и уже вели диалог с крупными банками. В случае, когда клиентам предлагается готовое жилье, мы выходим на конкуренцию с вторичным рынком. Исходя из этого, мы ожидаем, что данный проект достаточно сильно повлияет на ценовую политику в городе, произойдет стабилизация рынка недвижимости, – говорит Виктор Ильичев.

Вторичное жилье в Иркутске сегодня стоит дороже, чем новостройки. Однако такую ситуацию нельзя назвать парадоксальной – она наблюдается во многих российских городах. Ее объясняют низкими объемами строительства и «подогревом» рынка банковским капиталом в виде ипотеки. На вторичном рынке стоимость квадратного метра в однокомнатной квартире в престижных районах Иркутска приближается к 70 тыс. рублей. В то же время в новостройке на территории Кировского района средняя цена «квадрата» – около 60 тыс. рублей, Октябрьского – 50 тыс. рублей, Свердловского – 45 тыс. рублей.

– В Иркутске не было до сегодняшнего дня серьезной конкуренции вторичному рынку. И во многом цену на квадратный метр диктовал именно он. Ипотека подогревала «вторичку», а «первичка» уже подтягивалась за ней. А поскольку реализация нашего проекта приведет к появлению достаточно большого объема готового жилья, его конкуренция с вторичным рынком будет выгодна покупателю, – считает Виктор Ильичев.

Что касается стоимости жилья в новом микрорайоне, то, по мнению гендиректора «Востсибстроя», она будет примерно на 20% ниже, чем средняя по Иркутску. Он отметил, что привлечение заемных ресурсов не окажет значительного влияния на конечную цену квадратных метров, потому что жилье строится быстро и кредитная ставка не успеет ее взвинтить.

Вопросы по подготовке проекта прорабатывались несколько лет. Изучив опыт других городов, компания «Востсибстрой» пришла к выводу, что принципиально увеличить объемы возводимых квадратных метров и занять новую нишу на рынке можно лишь при строительстве в большом количестве жилья экономического класса. Начались поиски земельного участка площадью не менее 100 га, где бы можно было построить новый микрорайон. Такая площадка была найдена за пределами города, на территории Иркутского района. Она располагается за микрорайоном Синюшина гора, по дороге в Шелехов, по левой и правой сторонам от Московского тракта. Площадь участка – около 200 га. Землю компания приобрела в собственность. Разработчики проекта говорят, что местоположение этой территории удачно с точки зрения его близости как к Иркутску, так и к Шелехову. До центров обоих городов добираться 10 минут. Недалеко от этого участка располагается Ново-Иркутская ТЭЦ, что позволит подключить микрорайон к инженерным сетям. Но наличие

теплоисточника не повлияет отрицательно на экологическую ситуацию в новом районе – по данным специалистов метеослужб, роза ветров направлена в противоположную сторону.

– Мы начинаем реализацию проекта совместно с администрацией Иркутского района, позже возможен вариант пересмотра границ Иркутска для включения этой территории в пределы города. Но на эту процедуру уйдет несколько лет, – отметил гендиректор ЗАО «УК «Востсибстрой».

Предварительный план проекта уже готов. В настоящее время разрабатывается концепция, ведутся переговоры с архитекторами по подготовке генерального плана этого района. «Спутник» будет снабжен всей необходимой инфраструктурой. В нем планируется возвести две школы, пять детских садов, поликлинику. Проведены консультации с федеральными структурами по финансированию инженерной инфраструктуры. На строительство тепломагистрали, водопровода и канализации потребуется порядка 10 млрд. рублей. Затраты на возведение социальных объектов составят около 6 млрд. рублей. Общая стоимость проекта оценивается в 60 млрд. рублей. С учетом всех норм на этой территории можно будет построить около 1,4 млн. кв. м жилья. Население района составит 50 тыс. человек, что немногим меньше численности Шелехова.

В общей сложности на реализацию проекта уйдет 10 лет. Из них три года – с 2008-го по 2011-й – отводится на вопросы инженерного и транспортного обеспечения. Причем первым запланировано строительство дорог. Первую блок-секцию начнут строить в 2009 году.

– Мы понимаем, что проект большой и в одиночку нам такие объемы не освоить, – говорит Виктор Ильичев. – Будем привлекать строительные компании Иркутска и Иркутской области. Возможен и вариант сотрудничества с застройщиками из других регионов, но в приоритете все же будут местные компании. Я считаю, что они с таким объемом справятся. Мы предполагаем, что компании будут выступать не подрядчиками, а именно застройщиками, что подразумевает самостоятельное строительство и реализацию квартир.

Уже решено, по каким технологиям будут возводиться здания в новом микрорайоне. Их три. Во-первых, это монолитный каркас с кирпичным заполнением наружных и внутренних стен. Во-вторых, сборные железобетонные конструкции, панели для строительства домов 120-й серии сегодня производят завод железобетонных конструкций Дорстройтреста Восточно-Сибирской железной дороги, ОАО «Сибавиастрой» и ООО «Восточно-Сибирский завод ЖБК». В-третьих – кирпичные дома.

Территорию по правой стороне от дороги в направлении из Иркутска в Шелехов планируется занять только малоэтажной застройкой – коттеджами и таун-хаусами.

Несмотря на то, что подготовка проекта велась достаточно долго, «Востсибстрой» заявил о нем только на прошлой неделе, представив свою разработку на Кубанском экономическом форуме в Сочи. Виктор Ильичев говорит, что на подобного рода площадках компания выступила впервые. И участие в форуме стало возможностью получить рекомендации от коллег из других субъектов Федерации для осуществления планов.

– Нашу идею одобрил губернатор Александр Тишанин и обещал помочь в вопросах привлечения бюджетного финансирования, – рассказывает Виктор Ильичев. – На форуме мы общались с представителями строительных компаний из российских регионов, проектировщиками, руководителями организаций, которые занимаются вопросами управления проектами, подобными нашему, и привлечением инвестиций. Мы узнали, какой существует опыт в реализации таких масштабных проектов по стране. Теперь мы четко понимаем, каким образом и в каком направлении нам нужно двигаться, чтобы этот проект стал успешным.

Автор: Наталья Камаева © Областная газета ИРКУТСК, ИРКУТСК 3371 28.09.2007, 14:56 232
URL: https://babr24.com/?ADE=40138 Bytes: 7659 / 7659 Версия для печати

Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:
- *Телеграм*
- *Джем*
- *ВКонтакте*
- *Одноклассники*

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

Прислать свою новость

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

Подробнее о размещении

Отказ от ответственности

Правила перепечаток

Соглашение о франчайзинге

Что такое Бабр24

Вакансии

Статистика сайта

Архив

Календарь

Зеркала сайта