



Территории под строительство коттеджных поселков премиального класса в черте Новосибирска почти исчерпаны, однако земельные ресурсы еще есть, главное — их грамотно использовать. На рынке преобладает предложение земли без коммуникаций, с расположением в более отдаленных районах. Однако это не препятствует росту цены на малоэтажное жилье.

Коттеджи в поисках ресурсов

— недвижимость —

Заняли город

По данным независимой исследовательской компании RID Analytics (специализируется на рынке недвижимости и строительства), из общего объема сегмента малоэтажного жилья в Новосибирске по типам домовладения коттеджи занимают 32%. При этом коттеджные поселки в большинстве своем расположены в самом городе и его окрестностях.

В числе традиционных и самых престижных мест расположения коттеджных поселков специалисты по недвижимости называют северо-западное направление — на правом берегу Оби (в районе Засельцовского бора), локации вокруг Обского водохранилища и Обирядом с Бердском и территории неподалеку от Академгородка. Перспективными считаются Дзержинское направление, вектор в сторону Гусинобродского шоссе, а также прилегающие земли по линии Советского шоссе, ближе к Краснообску.

Эксперты разошлись во мнении о наличии хороших участков под элитные коттеджные поселки в черте Новосибирска. Одни уверены, что у столицы Сибири еще есть земельные ресурсы под комплексную застройку индивидуального жилья премиального класса. Другие отмечают, что около 90% предложений на рынке — земля без коммуникаций с расположением за пределами города.

Руководитель направления загородной недвижимости консалтинговой компании «Назаров и партнеры» Наталья Тугунова напоминает, что в черте Новосибирска и его пригороде существуют места, негласно признанные территориями премиум-класса. Это прежде всего Засельцовское направление — Дачное шоссе, Красноярское шоссе, Мочищенское шоссе. Береговая линия Обского моря в районе Советского шоссе, а также Бердский залив.

По мнению Натальи Тугуновой, определение статусности поселка в качестве элитного обусловлено наличием следующих важных моментов: единое социальное окружение; уникальный природный ландшафт; проработанная стилистика территории поселка; индивидуальные архитектурные решения домов, разработанные дизайнерами и архитекторами с применением дорогостоящих строительных материалов; большие площади земельных участков; обеспечение безопасности, проживающих в поселке: закрытая охраняемая территория, видеонаблюдение, патрулирование улиц и пр.

Каждый поселок должен обладать базовыми опциями. Это, например, центральные коммуникации: водопровод, канализация, газопровод, электричество, высокоскоростной интернет, телевидение и телефония; ливневая канализация и асфальтированные дороги; близость поселка к



Дома в частном секторе дороже на 7–10 млн рублей и не пользуются спросом, так как окружение слишком разношерстное, а проблемы с завистливыми соседями никому не нужны

населенным пунктам; наличие останков транспорта на территории или вблизи поселка; развитая внутренняя инфраструктура поселка. «Много ли у нас таких решений? К сожалению, Новосибирск не может похвастаться наличием элитных коттеджных поселков, соответствующих в полной мере всем заявленным выше требованиям», — отмечает Наталья Тугунова. — Стоимость за сотку в существующих премиальных коттеджных поселках варьируется от 250 тыс. до 1 млн руб.».

Предложение есть — новых площадок нет

«Хорошие участки под элитные коттеджные поселки никуда не делись: много подходящих территорий в Засельцовском районе и в северном направлении вниз по реке Обь», — говорит руководитель офиса агентства недвижимости „Жилфонд“ Александр Зверев. — Сокращения числа новых объектов, закрытых поселков мы не наблюдаем — сколько было, столько и осталось, но на продажу строить перестали».

Эксперты отмечают, что цена за сотку зависит от множества факторов: близости поселка к центру города, наличие коммуникаций, инфраструктуры. Стоимость сотки может варьироваться от 10 тыс. до 1 млн руб. При этом дорогостоящие большие дома тянут за собой и большие расходы на их обслуживание. «Мировоззрение людей меняется, поэтому размер коттеджа сегодня не главный. Самый ходовой товар — это дом площадью 150–200 кв. м», — говорит господин Зверев.

Специалист по элитной и загородной недвижимости АН ГЖА.рф Евгений Пестов считает, что интересные и удобные для проживания участки вокруг Новосибирска почти исчерпаны: «Большинство бизнесменов и топ-менеджеров выбирают именно закрытые охраняемые коттеджные поселки, там развитая инфраструктура, хороший сервис управляющей компании и, что немаловажно, соседи примерно одинакового уровня жизни, что сильно упрощает и делает более комфортным проживание».

По мнению Евгения Пестова, сейчас устаревают поселки, которые строились 15–20 лет назад — технологии не стоят на месте, меняются требования к сервису.

«Основная причина продаж коттеджей в поселках — это переезд в

другой регион или страну. В таких ситуациях собственники готовы к торгу, так как их мотивация к продаже высока», — говорит господин Пестов. — Популярностью на данный момент пользуются дома именно в закрытых поселках. Дома в частном секторе дороже на 7–10 млн руб. и почти не пользуются спросом, т. к. окружение слишком разношерстное, а проблемы с завистливыми соседями никому не нужны».

Директор независимой исследовательской компании RID Analytics Елена Ермолаева отмечает, что в целом на рынке загородной недвижимости наблюдается превышение предложения над спросом, причем во всех сегментах — от дорогого до дешевого. «Те люди, которые хотели переехать за город или построить дачу, в последние годы имели много разных предложений и в основном свои желания осуществили», — рассказывает эксперт. — И оказалось, что жить в местах, не обеспеченных социальной и прочей инфраструктурой, не очень удобно. Поэтому загородный поток снизился, а ряд объектов был выставлен на продажу. Кроме того, постоянно идет эмиграция за рубеж, и по этой причине также дома чаще выставляются на продажу».

Елена Ермолаева напоминает про экономический кризис с 2014

года, из-за которого часть строительных проектов так и не была реализована, в результате чего на рынке много недостроенных объектов разной степени готовности. «Поэтому никакого дефицита нет, есть только вопрос соответствия цены качеству предлагаемых объектов», — резюмирует госпожа Ермолаева.

Специалист по загородной недвижимости Антон Тиунов уверен, что ресурс комплексной застройки коттеджных поселков почти исчерпан. Он согласен с наличием тенденции нового вектора строительства коттеджных поселков — в направлении Гусинобродского шоссе, Восточного и Южного направлений — на расстоянии до 30 км от границы города Новосибирска.

«Однако участки под индивидуальное жилищное строительство в черте города еще можно найти: как на торгах муниципальной собственности, так и на вторичном рынке», — говорит Антон Тиунов. — Возможности для развития комплексной застройки есть у тех, кто обладает ресурсами земли в черте Новосибирска. Это могут быть территории из запасов старых девелоперов, например, старых советских заводов, оборонных предприятий — они могут выставить их на продажу. Ресурсы земли есть и у муниципальных районов, например Советского района. В

этих случаях, конечно, возможно появление новых проектов комплексной застройки, коттеджных поселков в черте Новосибирска. Но это, скорее, единичные случаи, нежели тенденция».

Перспективы реновации

Директор Сибирского центра содействия архитектуре, архитектор Татьяна Иваненко предполагает, что земли в собственности муниципалитета в черте Новосибирска под комплексную застройку действительно практически не осталось, но не исключает наличия некоего информационного разогрева темы в целом для развития строительной отрасли — по освоению новых миллионов квадратных метров. «Это похоже на подготовку общественного мнения к расширению границ города, что приведет к расплозанию и разуплотнению со всеми вытекающими последствиями», — считает Татьяна Иваненко. — А между тем у нас огромные участки города застроены частным сектором, причем дома там сильно напоминают трущобы. Вот их и надо застраивать новым современным жильем».

Член комиссии по градостроительству совета депутатов Новосибирска, директор компании «Сиб-академстрой» (входит в компанию «Брусника») Михаил Ансимов, уверен, что у Новосибирска есть перспективы реновации. Он напоминает, что в приближенных к центральной части города районах есть большие территории, занятые частным сектором, где много домов и кварталов с двухэтажными бараками и промышленными зонами. Все эти территории являются перспективными с точки зрения реновации. «Застройщикам, инвесторам необходимо создавать условия, при которых бы у них был экономический интерес к реновации. Нужны специальные программы передачи земли для освоения, совместные инвестиции в обновление инфраструктуры», — считает собеседник.

Таким образом, земля под комплексную застройку в черте Новосибирска и его пригородах еще есть, необходимо лишь ее разумно использовать, в том числе и по проектам качественного индивидуального жилья, уверены аналитики.

Между тем средняя цена одного квадратного метра малоэтажного жилья продолжает расти. Так, по данным RID Analytics, с ноября 2018 года по январь 2019-го средняя цена предложения 1 кв. м на рынке малоэтажного жилья Новосибирска выросла на 1,1% по сравнению с предыдущим периодом.

При этом объем ввода малоэтажного жилья в первом квартале 2019 года в Новосибирской области составил 157,6 тыс. кв. м (65,3% к аналогичному периоду прошлого года).

Михаил Фокин

Деньги в дом

— инвестиции —

Покупка недвижимости остается одним из рабочих инструментов инвестирования, который используют как частные лица, так и профессиональные инвесторы. Это проявляется и в росте цен на жилье, и в повышенном внимании компаний сферы e-commerce к складам. Эксперты в то же время отмечают, что восприятие недвижимости как беспроектного варианта инвестирования в России обусловлено дефицитом инвестиционных инструментов.

Обошли тенденцию

По данным CBRE, основное изменение в структуре объема инвестиций России произошло в январе-марте этого года по сравнению с аналогичным периодом 2018-го. Снизился объем сделок по приобретению недвижимости под собственные нужды (конечными пользователями), а также более чем в 1,5 раза сократился объем вложений в жилой сегмент, в то время как объем инвестиционных сделок по приобретению коммерческой недвижимости с целью получения дохода существенно вырос. Лидирующим по объему инвестиций в первом квартале 2019-го стал сегмент торговой недвижимости, на долю которого пришлось около 50% вложений. Сегмент офисной недвижимости с объемом не более 10% по-

казал очень низкую конверсию, во многом связанную с отсутствием большого количества качественного продукта, доступного для приобретения, отмечают в CBRE.

По словам аналитика «Открытие брокер» Тимура Нигматулина, рынок недвижимости Новосибирской области в целом чувствует себя лучше, чем общероссийский: в регионе после спада в 2017 году рынок вернулся к росту примерно на уровне рублевой инфляции. «Так, в 2018 году первичка прибавила в цене 5,7%, а вторичка — 4%. Для сравнения: в целом по России первичка выросла на 4,4%, а вторичка — на 1,6%, — прокомментировал он. — Данных за первый квартал еще нет, но, учитывая вступление в силу закона о счетах эскроу, ожидается сохранение темпов роста на первичном рынке в пределах 5–6% г/г. Вторичный рынок может вслед за этим также сохранить умеренно-положительную динамику в пределах 3–4%».

На данный момент Новосибирск — один из самых строящихся городов страны: за 2018 год он поднялся до четвертого места в общем зачете. Динамика строительства обусловлена растущим спросом как частных, так и профессиональных инвесторов. Исходя из тенденций, сложившихся за первый квартал 2019-го, уверенностью можно утверждать, что динамика роста цен новостроек в Новосибирске составит 8–11%, а рост цен на коммерческую и складскую недвижимость бу-

дет несколько выше и достигнет 10–13%, — сделала прогноз партнер консалтинговой компании Rebridge Capital Ольга Хрипченко.

Куда вкладывают

Как отмечают эксперты, сегодня популярны инвестиции в двух сегментах. Первый — вложения в новостройки: здесь большая доля частных инвесторов, которые покупают в расчете получить разницу на будущих изменениях цен. Ожидания основаны на повышении издержек застройщиков при старте новых проектов. Второй сегмент — инвестиции в коммерческую недвижимость. Здесь эксперты ЦАН отмечают традиционный спрос на доходную недвижимость, где ставка процента дохода от аренды превышает 11–12% годовых.

По сведениям руководителя отдела продаж ЦАН Анны Голомидовой, на вторичном рынке недвижимости в приоритете по-прежнему однокомнатные и двухкомнатные квартиры: около 70% сделок приходится именно на них. «Вымылись квартиры, которые были самыми низкими по стоимости в своем сегменте в ценовом диапазоне до 3 млн руб.», — прокомментировала она. Собеседница в то же время отмечает, что в будущем вторичный рынок недвижимости может оживить закон поддержки семей, где второй или третий ребенок рождены в промежутке с 2018 до 2022 года. Для них ставка на весь срок кредитования составит всего 6%.



Лидирующим по объему инвестиций в первом квартале 2019-го стал сегмент торговой недвижимости

Экономика региона

Не пора ли потесниться

Гостиничный бизнес в Новосибирске переживает очередную стадию развития: после двух лет затишья в регионе строится новый 14-этажный отель на 100 номеров. Эксперты в оценке его успеха расходятся, однако единогласно признают: рынок перенасыщен. В городе представлены все ключевые российские и международные управляющие компании. Борьба за каждого клиента, как за индивидуального путешественника, так и за бизнес-туристов, усиливается, что отражается на ценовой политике ключевых игроков. Так, некоторые отели в этом году вынуждены были снизить цену на размещение в среднем на 11%.

— гостиничный бизнес —

Построение на цену

Каждая новая гостиница в регионе со стабильным спросом на размещение забирает часть бизнеса у «старичков», распределяя нерастущий объем туристов на всех. В итоге средняя загрузка отелей не превышает 53%, а средняя цена на размещение остается на одном уровне второй год подряд (доход с номеров / ADR сегодня оценивается в 1556 руб.). «Некоторые отельеры опускают цены — в 2019 году снижение в среднем составило 11%, однако это компенсируется другими объектами, в которых повышается стоимость проживания на 5–7%. Таким образом, средняя цена номеров в Новосибирске остается на уровне прошлых лет», — комментирует состояние отрасли генеральный директор агентства делового туризма «Аэроклуб» Юлия Липатова.

По данным агентства, наиболее часто бизнес-туристы, посещающие Новосибирск, выбирают четырехзвездные отели — на них приходится 76% всех бронирований, 23% компаний размещают своих сотрудников в трехзвездных гостиницах. Среди самых популярных объектов размещения у деловых путешественников второй год подряд остается DoubleTree by Hilton — 18% отправляющихся по делам бизнеса в Новосибирск останавливаются в этом отеле. На втором месте — переместившийся с прошлого года седьмого Mirotel Resort & Spa: за год цены в этой гостинице упали на 6%, при этом число бронирований выросло на 37%. Третье место по популярности занимает бизнес-отель Domina Novosibirsk. В прошлом году он был на шестом месте по востребованности у бизнес-путешественников, но, возможно, сниженные цены на 11% обеспечило ему рост спроса на 72% в 2019-м. На четвертом месте — отель Marins Park Hotel (в прошлом гостиница «Новосибирск»), а на пятом — Marriott Novosibirsk. Среди трехзвездных отелей наиболее популярны Azimut Sibir, River Park и Gorsky City Hotel.

Снижение цен обусловлено желанием отельеров оставаться конкурентоспособными, таким образом подстраиваясь друг под друга и оставаясь на плаву. «С другой стороны, из-за увеличения количества средств размещения одним из определяющих факторов привлечения гостей часто становится



Из-за роста предложения определяющим фактором привлечения гостей часто становится именно цена, а не высокий сервис

именно цена, а не высокий сервис, как бы ни хотелось это признавать», — говорит специалист по маркетингу и PR Domina Novosibirsk Ирина Свиридова. При условии постоянного роста количества гостиниц действительно сложно удержать высокий уровень цен, признается собеседница.

С такими показателями сложно зарабатывать деньги, соглашаются эксперты рынка. «Проблема отельеров Новосибирска еще и в том, что все открывают огромные объекты „три-четыре звезды“, не ориентируясь на усложняющиеся требования целевой аудитории к отелям. Поэтому они конкурируют исключительно ценой», — уверен управляющий компании Hotel Consulting Роман Сабиржанов.

Динамичный высший класс

На гостиничном рынке Новосибирска работают все ключевые российские и международные управляющие компании. С точки зрения ценового позиционирования рынок заполнен — высокий ценовой сегмент («пять звезд») представляют Marriott и DoubleTree by Hilton, средний сегмент («три-четыре звезды») — Domina, Park Inn by Radisson, Ramada Hotel, Azimut Sibir и другие. «Открытие новых проектов усилит и без того серьезную конкуренцию на рынке за гостя», — говорит заместитель директора и руководитель подразделения индустрии гостеприимства отдела стратегического консалтинга CBRE Татьяна Белова.

Одной из последних в 2017 году в Новосибирске открылась крупная четырехзвездная гостиница Mirotel Resort & Spa (112 номеров). Между тем на рынок готовится выйти еще один отель премиум-класса, о его строительстве накануне заявили в компании-застройщике «Тактика». Отель займет 12 этажей в центре города, в нем будет около 100

номеров. Планируется, что в нем будут номера стандарт, полулюкс, люкс и представительские съюты на верхних этажах.

Из-за строительства новых объектов и снижения цен на размещение окупаемость многих гостиниц вместо ожидаемых 10–12 лет увеличивается в полтора, а порой и в два раза, рассказывает президент НКО «Рус-тайм» Анна Виноградова. «Однако Новосибирск развивается как логистический узел и как культурный и деловой центр Сибири. Так что поток внутренних туристов, в том числе совершающих деловые поездки, будет постепенно расти, особенно с открытием новых объектов. Среди зарубежных туристов основная надежда на китайцев, которые составляют большую часть иностранцев, посещающих город», — добавила эксперт.

Пропустили тренды

По словам аналитиков, важно в условиях высокой конкуренции подстроиться под запрос аудитории и условия рынка. «Динамическое ценообразование, подразумевающее отслеживание спроса и формирование цены в зависимости от загрузки и ситуации на рынке, могло бы улучшить положение в отрасли гостиничной недвижимости. В этом сегменте отелей можно гарантированно получить рост 7–20%», — комментирует младший аналитик ИК «Фридом Финанс» Александра Овчинникова.

Проблема в том, что девелоперы не оценивают глобальные изменения трендов, указывают аналитики. Отели должны предоставлять сложную услугу, вызванную на впечатлении, и иметь стройную концепцию. «Так они будут получать своих нишевых туристов, которые хотят из командировок привезти еще и впечатления. Рынок обычного размещения уже заполнен, а бутик-отелей еще никто не открывает. В Москве бутик-отели уже занимают свое место на рынке, хорошо загружаются и возвращают инвестиции, например Moss, Brick. В некоторых городах Сибири тоже появляются такие про-

екты, например бутик-отель „Маруся“ в Иркутске. Так, у него цена номера отличается от стоимости Marriott на 10–20%, но не в два раза, как во всех одинаковых отелях-коробках», — делится Роман Сабиржанов.

Иного мнения придерживается Анна Виноградова, которая уверена, что доля постояльцев гостиниц, которые выбирают дорогие номера, будет плавно перетекать в более доступный сегмент. «Уже сейчас статистика во многих регионах России показывает, что загрузка отелей „две-три звезды“ выше, чем у гостиниц с четырьмя-пятью звездами. Это будет обусловлено еще растущими требованиями к хостелам, которые попросту закрываются из-за несоответствия новым стандартам», — говорит собеседница.

По словам госпожи Виноградовой, сегмент дорогого бизнес-класса в Новосибирске был близок к насыщению еще два года назад. В связи с чем сегодня наиболее выгодно развивать сегмент «две-три звезды».

Спортивный эффект

Развитие гостиничной сферы в Новосибирске, по мнению аналитиков, обусловлено еще и крупными экономическими и спортивными мероприятиями. В регионе ежегодно проходит международный форум технологического развития «Технопром», театральные премьеры, культурные события международного уровня, кроме этого, анонсировано проведение молодежного чемпионата мира по хоккею в 2023 году. Деловая активность позитивно скажется на загрузке отелей, особенно в течение года до проведения чемпионата, говорят эксперты. «А в даты чемпионата, безусловно, спрос будет велик. Правда, как всегда, он будет компенсироваться спадом в течение двух-четырех недель после события», — полагает генеральный директор гостиничной консалтинговой компании Hospitality Income Consulting Елена Лысенкова.

Новосибирск привлекает много туристов, причем он обладает сразу несколькими точками притяжения, поскольку в нем в рав-

прямая речь

Могут ли гостиницы рассчитывать на высокую загрузку после окончания крупных спортивных мероприятий?

Татьяна Веллер, руководитель департамента гостиничного бизнеса консалтинговой компании JLL: — Каждое мероприятие международного масштаба дает участникам связанных с ним отраслей надежды, ожидания, прибыли, но порой приносит и разочарования. Чаще всего такие события добавляют принимающим странам или городам имиджевые баллы, а экономический эффект бывает несущественным. Обычно за пару лет до мероприятия наблюдается активный рост гостиничного предложения и объектов инфраструктуры, продолжающийся в год самого события и год после (по инерции — выходят достраиваемые объекты).

В гостиницах городов, принимающих крупные мероприятия, часто наблюдается падение загрузки в месяцы самих мероприятий вследствие следующих факторов: существенно растет предложение, что приводит к падению среднерыночного показателя в целом; масштабные события часто вытесняют основной массив туристов — остаются только гости мероприятия, а не города, а остальные из соображений, что город переполнен, или небезопасен, или слишком дорог (либо все перечисленное вместе), выбирают другое время для поездки (чаще всего решают реализовать свои планы позднее); при этом в дни ключевых событий загрузка максимальна.

Чемпионаты и олимпиады дают в странах-организаторах толчок развитию интереса к спорту, повышают уровень и качество инфраструктуры, в первую очередь спортивной — все это показывает опыт других стран и большой объем местной статистики. Основными бенефициарами часто становятся местные команды, а также футбольные, хоккейные и другие спортивные клубы. Активный же рост турпотока в городах, где для приезда туристов нет причин, кроме недавно проведенного крупного события, скорее, исключение.

Иногда все же эти мероприятия способствуют и развитию туризма. В России есть успешный пример Олимпийских игр Сочи-2014, после которых уровень туристических услуг и заполняемость курорта значительно увеличились. Этому в том числе способствовали и значительные инфраструктурные улучшения, которые были проведены в рамках подготовки к Олимпиаде. Курорт полностью обеспечил спрос на размещение; также в последние годы там наблюдается активный рост МICE-сегмента, особенно в феврале и сентябре, когда в городе проходят ежегодный инвестиционный форум и Гран-при «Формулы-1».

ной степени развиваются культурная, развлекательная, деловая и спортивная сферы, уверена госпожа Виноградова. «Кроме непосредственного роста посещаемости города во время проведения чемпионата, будет и отсроченный эффект. К примеру, в Казани высказывались опасения, что гостиничный фонд будет пустовать после ЧМ по футболу 2018 года. Однако прогнозы не оправдались. Во время матчей загрузка казанских отелей составила 92%, по данным госкомитета Татарстана по туризму, что было ожидаемо, но и после ЧМ загрузка тоже немного выросла по сравнению с прошлым годом — люди видели город по телевизору во время матчей и захотели его посмотреть», — говорит она.

Рост спроса на гостиничное размещение в предстоящий молодежный чемпионат мира по хоккею в 2023 году, очевидно, будет наблюдаться, при этом объектов размещения для гостей чемпионата в городе достаточно, считают участники рынка. «Прогнозировать это можно, исходя из тех же средних цифр загрузки гостиниц города и дат молодежного чемпионата на стыке декабря-января, особенно в первые две недели начала года, когда почти во всех отелях Новосибирска естественный дефицит гостей», — уверен генеральный менеджер гостиницы Mirotel Владимир Ников.

Лолита Белова

Вклады на ключе

— банки —

Процентные ставки по вкладам физических лиц за последние годы не раз демонстрировали взлеты и падения. По мнению экспертов сибирского банковского рынка, росту ставок в 2018 году способствовала высокая ключевая ставка Центробанка, а также усилившаяся конкуренция за средства клиентов, в том числе и со стороны крупнейших госбанков. В 2019-м ставки по вкладам для физлиц замерли, и аналитики последипши спрогнозировать последующее снижение.

Ставки одной цепи

Ключевая ставка Банка России остановила свой рост в середине декабря прошлого года на отметке 7,75% — по мнению регулятора, предновогоднее повышение носило предупреждающий характер и было направлено на ограничение инфляционных рисков, которые прогнозировались на

повышенном уровне. Однако впоследствии ключевая ставка оставалась неизменной, а 22 марта совет директоров Банка России, увидев снижение краткосрочных инфляционных рисков, спрогнозировал, что локальный пик годовой инфляции будет пройден в марте-апреле 2019 года.

«В течение 2018 года мы несколько раз повышали ставки по вкладам и накопительным счетам», — вспоминает директор регионального центра «Сибирский» Райффайзенбанка Анна Тихонова. Она связывает это с ожиданиями рынка в отношении динамики ключевой ставки ЦБ, однако дополнительно отмечает: акционные вклады, которые банки обычно запускают в ноябре, в прошлом году появились уже в первой половине осени.

А начальник отдела разработки банковских продуктов управления маркетинга банка «Акцепт» Алексей Ребенко дает краткий ретроспективный анализ рынка: по его данным,

в связи с изменением конъюнктуры рынка в течение первого квартала 2019 года доходность по вкладам вернулась на уровень апреля 2018 года и даже немного превысила его.

Управляющий операционным офисом Абсолют банка в Новосибирске Евгений Шеин также признает, что за последний год ставки по вкладам заметно выросли — на 0,5–1 п. п. Однако управляющий банковским офисом считает: не совсем точно было бы говорить, что доходность по вкладам росла под влиянием ключевой ставки. По его убеждению, ключевая ставка отражает те процессы и изменения, которые происходят в макроэкономике, и дает импульс рынку. «В течение второй половины прошлого года ключевая ставка росла вместе со ставками по вкладам на фоне ослабления курса национальной валюты, роста инфляции и прочих факторов. Кроме того, росту ставок в 2018 году способствовала также высокая конкуренция за средства клиентов, в том числе и со стороны

крупнейших госбанков», — аргументирует он свою позицию.

Существенный аспект динамики рынка вкладов для физических лиц отмечает старший вице-президент, управляющий филиалом «Сибирский» банка «Открытие» Ирина Демчук. Она признает: в первом полугодии 2018 года ставки снижались, во второй половине года росли, что соответствует общерыночному тренду. При этом топ-менеджер банка считает, что ставки о переходе на сберегательную модель поведения населения нельзя: граждане России предпочитают поддерживать текущий уровень жизни за счет снижения сбережений и посредством кредитования.

Дальше — только ниже

В течение четырех месяцев 2019 года совет директоров Банка России дважды проводил заседания по вопросам денежно-кредитной политики, и оба раза сохранял ключевую ставку на уровне 7,75%. Следующее

заседание совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 26 апреля 2019 года.

Во же время Алексей Ребенко наблюдает на рынке стабилизацию роста процентных ставок по вкладам, делая вывод: скорее всего, в ближайшее время роста ставок не будет.

«В последнее время рост ставок приостановился, и началась даже небольшая коррекция вниз», — замечает Евгений Шеин. Но он считает: пока преждевременно говорить о том, что ставки перешли к снижению. «Дальнейшая динамика будет зависеть от того, как будет развиваться экономическая ситуация на внутреннем и глобальных рынках», — указывает управляющий операционным офисом Абсолют банка в Новосибирске. По его мнению, если не будет шоковых событий, максимальные значения ставок уже пройдены.

Аналогичную позицию занимает и начальник управления розничного

бизнеса банка «Левобережный» Григорий Иванюк. Он, говоря о тенденции доходности вкладов, ссылается на мнение экспертов, которые прогнозируют падение ставок во втором полугодии. «О возможности снижения ключевой ставки заявляет и глава Банка России», — утверждает Григорий Иванюк.

МНЕНИЕ

Николай Морев, начальник Сибирского ГУ Банка России

— В Сибирском федеральном округе доля вкладов в иностранной валюте в 2018 году в среднем составляла 9,1%, в первом квартале 2019 года повысилась до 9,5%. Этот показатель существенно ниже, чем в среднем по России (21% в 2018 году и 21,9% в первом квартале 2019 года). Во втором полугодии 2018 года граждане более активно интересовались вложениями в иностранную валюту: объем покупок физлицами иностранной валюты превысил объем продажи почти в два раза, а в первом полугодии — в полтора раза.

экономика региона

Стандарт покусился на рекламу

Рынок наружной рекламы Новосибирска оказался под угрозой из-за грядущего вступления в силу нового ГОСТа, который фактически запрещает рекламные щиты на проезжей части и тротуарах. Таким образом, до 90% придорожных баннеров региона должны быть ликвидированы до 1 июля 2019 года. Участники рынка новые требования восприняли с негативом и потребовали у Росстандарта доработать свод правил. Власти пошли навстречу представителям отрасли и пообещали внести поправки.

— тенденции —

Рынок под угрозой

1 июля 2019 года должны вступить в силу новые положения ГОСТ Р 50597-2017 «Дороги автомобильные и улицы», которые предусматривают демонтаж рекламных конструкций в черте городов. Он запрещает размещать рекламные щиты на расстоянии менее 5 м от края автодороги, на одной опоре с дорожными знаками и светофорами, а также ближе 100 м от них. В документе большинство придорожных щитов названы «посторонними предметами», которые необходимо удалить с тротуаров, обочин дорог и остановок общественного транспорта в течение двух часов с момента обнаружения. По мнению авторов, новые правила должны повысить безопасность дорожного движения и снизить смертность в ДТП, в том числе из-за наезда автомобилей на рекламные опоры.

По оценке Национальной ассоциации визуальных коммуникаций (НАВК), в которую входят крупные операторы наружной рекламы Russ Outdoor, Gallery, «Лайса», «Постер» и Transit Media Group, новый дорожный ГОСТ приведет к уничтожению существенной части рынка наружной рекламы и Новосибирск не станет исключением. «Более 90% рекламных конструкций по всей стране будут подпадать под требование демонтажа. Просто говорить о падении доходов здесь не приходится — владельцев рекламных конструкций ждет банкротство», — говорит президент ассоциации и директор правового департамента Russ Outdoor Елена Михайлова.

По оценке Ассоциации коммуникационных агентств, в 2018 году российский рынок наружной рекламы вырос на 3%, до 43,8 млрд руб. При этом рынок «наружки» Новосибирска, как и в целом местный рекламный рынок, оказался на третьем месте в стране после Москвы и Санкт-Петербурга.



Более 90% рекламных конструкций по всей стране будут подпадать под требование демонтажа. Просто говорить о падении доходов здесь не приходится — владельцев рекламных конструкций ждет банкротство

Об этом говорят данные исследования, в котором проанализированы четыре «традиционных» медиасегмента — телевидение, радио, пресса и наружная реклама — в крупнейших городах за исключением столицы. В прошлом году суммарный объем региональных рекламных бюджетов в Новосибирске сократился на 4% и составил 2,3 млрд руб. за вычетом НДС. Причем самый крупный сегмент — наружная реклама — уменьшился на 2% и достиг 977 млн руб. Наибольшие затраты на «наружку» — в сферах недвижимости и строительства, оптово-розничной торговли, услуг, туризма и развлечений.

Всего в Новосибирске насчитывается около 18 тыс. рекламных конструкций, размещенных на основании разрешений городских властей, сказали в комитете рекламы и информации мэрии. По данным «Эспар-аналитик» на август прошлого года, на рынке наружной рекламы города работают 13 подрядчиков, причем на пять крупнейших игроков приходится более 90% поверхно-

стей: 43% рынка занимает группа «Дизайн-мастер», 23% — «Рим-С», 14% — «Арт-бизнес-лайн», 9% — Russ Outdoor, 2% — Gallery.

В комитете рекламы и информации мэрии полагают, что сокращение количества наружных рекламных конструкций приведет к увеличению интереса рекламодателей к распространению информации через другие сегменты — радио, телевидение, прессу и интернет. Однако участники рынка наружной рекламы считают, что в полной мере заменить этот вид визуальной коммуникации невозможно. «Наружная реклама стала органичным элементом дизайн-кода городов, и поэтому наиболее инвестиционно емкой частью рекламной индустрии в целом», — указывает заместитель гендиректора «Лайсы» Михаил Манжелей.

Демонтаж «наружки» скажется и на городской власти, использующей эти конструкции для освещения городских программ и мероприятий, а также для размещения социально значимой рекламы, в частности касающейся безопасности дорожного движения. «Это неизбежно приведет к существенным бюджетным потерям, так как сделает невозможным исполнение условий ранее заключенных договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на недвижимом иму-

ществе, находящемся в государственной и муниципальной собственности», — говорит представитель НАВК Елена Михайлова.

Надежда на лучшее

Согласно прогнозу группы АДВ, рынок наружной рекламы в России в 2019 и 2020 годах вырастет на 5% и 6% соответственно. При этом отмечается, что прогнозировать его будущее можно, только если новый дорожный ГОСТ все же не вступит в силу. Национальная ассоциация визуальных коммуникаций ранее обратилась к вице-премьеру Дмитрию Козаку с просьбой определить с ГОСТами — старым и новым, противоречащими друг другу. Сейчас размещение рекламных конструкций регулируется федеральным законом «О рекламе» и ГОСТом Р 52044-2003, который разрешает установку таких конструкций вдоль дорог. Однако с 1 июля вступят в силу новые правила, и на какой из ГОСТов необходимо ориентироваться, участники рынка не знают.

Кроме этого, по их мнению, для сохранения отрасли нужно исключить из дорожного ГОСТа вопросы регулирования рекламы. «Невозможность заключения долгосрочных контрактов, непредсказуемость правил конкуренции, нормативно-правовые противоре-

чия стоят на пути развития индустрии», — считает управляющий директор ООО «Русс аутдор» Жан-Эммануэль де Витт. По мнению гендиректора группы Gallery Марии Комаровой, конструктивным процессам в отрасли могут привести «только прозрачные и стабильные правила игры»: «Чтобы бизнес мог развиваться, чтобы всем участникам рынка было комфортно — и муниципальным властям, и бизнесу, и потребителям, необходимо сохранить последовательность и обоснованность нормативно-правового регулирования».

Власти все же пошли навстречу участникам рынка. По словам специального представителя руководителя Росстандарта в Сибири Василия Моргуна, ГОСТ по содержанию автодорог будет доработан к 1 июля для сохранения отрасли наружной рекламы. «В соответствии с действующей правовой базой, принятое решение о внесении изменений, которые должны снять противоречия между двумя стандартами и должны быть внесены, рассмотрены и приняты до 1 июля. В случае если эти изменения не будут подготовлены и приняты, действие стандарта будет отложено на необходимый срок», — заявил чиновник на круглом столе о наружной рекламе на Красноярском экономическом форуме.

Илья Галагуз

Вклады на ключе

— банки —

Картину сегодняшнего дня дополняет Алексей Ребенок, который замечает, что на рынке вкладов возобновились как предложения с длительными сроками (на 4–5 лет), так и вклады со ступенчатой процентной ставкой, предлагающие дифференцированные ставки на разных сроках вложений.

«Пик выгодных предложений по депозитам уже пройден», — резюмирует Анна Тихонова. Однако директор по розничному бизнесу филиала «Новосибирский» АО «Альфа-банк» Сергей Пирогов осторожно замечает: ставки по депозитам зависят от многих факторов, в том числе макроэкономических, поэтому сложно спрогнозировать их динамику.

В поисках доходности

Оценивая рыночную ситуацию на длительный период, Григорий Иванюк констатирует: за последние несколько лет процентные ставки по депозитам физических лиц упали почти в два раза.

При этом Ирина Демчук наблюдает, что в связи со снижением депозитных ставок в целом интерес клиентов все больше стал смещаться в сторону альтернативных инстру-



За последние несколько лет процентные ставки по депозитам физических лиц упали почти в два раза

ментов — более рискованных, но и потенциально более доходных (инвестиции в ценные бумаги российских и зарубежных компаний, гос облигации, индивидуальный инвестиционный счет, накопительное и инвестиционное страхование жизни и др.).

«Инвестиционные продукты сегодня можно назвать более доходным инструментом по сравнению с традиционными банковскими депозитами», — соглашается Сергей Пирогов. Он отмечает, что в регионе растет интерес граждан к инвестиционным продуктам, однако предостерегает: начинать вло-

жения лучше с небольших сумм. «Инвестирование — это риск, и если что-то пойдет не так, то потери от небольших сумм будут невелики. Лучше сначала научиться чувствовать и понимать рынок, а увеличить сумму инвестирования можно всегда», — рекомендует директор по розничному бизнесу.

Евгений Шеин не отрицает, что большинство банков сегодня предлагают партнерские продукты — инвестиционное и накопительное страхование жизни, которые действительно имеют ряд преимуществ: потенциальная возможность получить доходность выше, чем по депозитам, юридические особенности и пр. «Но, как правило, этот инструмент хорош для вложений на срок более

года и как альтернатива другим вложениям», — напоминает управляющий операционным офисом Абсолют банка в Новосибирске.

В то же время Анна Тихонова отмечает: интерес к программам накопительного и инвестиционного страхования в лучшем случае находится на прежнем уровне или даже падает. Однако за последний год она наблюдает рост интереса клиентов к брокерскому обслуживанию, услугам доверительного управления, индивидуальным инвестиционным счетам.

Тему брокерского обслуживания продолжает начальник управления ликвидности банка «Левобережный» Андрей Безряков. «На наш взгляд, наиболее интересным направлением для частных инвесторов, которые хотят получать стабильный доход и точно спланировать сроки вложений, является покупка облигаций», — рассуждает эксперт. Он советует клиентам, готовым рискнуть ради более высокого дохода, рассмотреть вложения в акции в расчете на дивидендные выплаты и рост курсовой стоимости. Андрей Безряков считает, что наиболее сбалансированным является комбинированный портфель этих двух видов ценных бумаг и предлагает о дополнитель-

ных возможностях при инвестициях через индивидуальные инвестиционные счета — возврат уплаченных налогов в сумме до 52 тыс. руб. ежегодно.

При этом управляющий филиалом «Сибирский» банка «Открытие» уверена: тренд на диверсификацию инвестиционных портфелей не означает, что у традиционных банковских вкладов нет перспектив, — в обозримом будущем они будут востребованы и останутся самым массовым инструментом сбережения. «Сверхприбылей депозиты не приносят, но ставки по ним вдвое и более превышают инфляцию, а доходность компенсируется минимальными рисками и страховыми гарантиями государства на сумму в пределах 1,4 млн руб. Вклады, в отличие от инструментов фондового рынка, доступны некавалифицированным инвесторам, не имеющим экономической подготовки и специальных знаний», — объясняет Ирина Демчук свою позицию.

«Пока вклады остаются самыми популярными и востребованными продуктами, они застрахованы, не требуют участия в управлении, по ним установлены фиксированные доходности», — поддерживает коллегу Евгений Шеин.

Игорь Степанов

Деньги в дом

— инвестиции —

По оценке Тимура Нигматуллина, среди объектов в регионе драйвером роста на вторичном рынке является комфорт-класс, элитное жилье просело в 2018 году на 1,8%. На первичном рынке, напротив, сегмент премиум опережает все другие типы (рост за 2018 год на 11%). «По всей видимости, это связано с локальным дисбалансом в спросе и предложении», — высказал предположение он.

Больше всего запросов по среднему объему инвестиций в диапазоне 10–30 млн руб. При этом безусловный лидер по запросам — торговая, офисная и складская недвижимость. Как правило, стоимость таких площадок существенно ниже себестоимости строительства. «Спрос на складскую недвижимость является результатом расцвета электронной коммерции, для обеспечения бесперебойной работы которой необходимы большие складские площади», — пояснила Ольга Хрипченко.

Привлекательность инвестиций

Олег Харченко считает, что застройщики будут искать крупных инвесторов, способных финансировать весь проект до завершения строительства, не привлекая дольщиков, так как банки готовы работать далеко не со всеми. «В этом году инвесторы будут выходить из завершенных проектов по новостройкам, что складывает изменение цен и вымывание ассортимента застройщиков, но может негативно отразиться на продажах у

последних. По-прежнему будет популярна коммерческая доходная недвижимость, так как есть прогнозы на стабильную ставку рефинансирования и низкую доходность в других инвестиционных инструментах», — дал прогноз спикер.

Говоря о специфике инвестиций в недвижимость в России в целом, эксперт в области инвестиций и управления капиталом Кирилл Шмидт отмечает, что такие варианты, как покупка квартиры для сдачи в аренду и размещение средств на депозите, никогда не сравнивались напрямую. «Если вы инвестируете в жилую недвижимость и сдаете квартиру в аренду, то ваш доход с учетом уплаты налогов, периодического ремонта и обновления техники всегда колебался в районе 2–3% годовых в рублях. Но эти небольшие проценты никого не пугали, потому что такие инвесторы всегда в большей степени рассчитывали на рост недвижимости как таковой», — комментирует он. — Но когда недвижимость перестанет расти в цене, перед людьми встанет вопрос об альтернативных инструментах инвестирования. И если вклад можно открыть со ставкой выше 7% годовых, то доходность от сдачи квартиры будет приносить владельцу в рублях примерно 3% в год. Однако восприятие недвижимости как беспроигрышного варианта инвестирования глубоко укоренилось в сознании россиян. Возможно, ситуация поменяется, но вряд ли это произойдет очень быстро, поскольку в России наблюдается дефицит инвестиционных инструментов».

Маргарита Решетинская

Экономика региона

Деньги пустят на трубы

По данным Росстата на начало 2018 года, 100 тыс. км инженерных сетей России, или 24% от общей протяженности, нуждаются в замене. В некоторых субъектах необходимо заменить до 80% сетей. В соответствии с прогнозом социально-экономического развития Новосибирской области на 2019–2021 годы, уровень износа сетей теплоснабжения к концу 2021 года составит 61%, а сегодня его оценивают в 74%. Однако средств на полное обновление теплотрасс не хватает, хотя услуги по теплоснабжению и горячему водоснабжению — самые весомые в квитанциях потребителей. Эксперты назвали основные причины и пути решения проблемы, а теплоэнергетики анонсировали масштабную ремонтную программу общей стоимостью 5,2 млрд руб. В 2019 году на ремонт и замену теплотрасс компаниями выделено 720 млн руб.

— энергетика —

Новосибирск ремонтируется

Число аварий на теплотрассах Новосибирска продолжает расти: если в 2017 году было зафиксировано 1019 повреждений, то в 2018 году уже 1351. Причинами такого роста в СК (энергетический холдинг, основной поставщик тепла в регионе) называют высокую степень износа оборудования и недостаточный объем замены трубопроводов тепловых сетей в период капитальных ремонтов из-за недофинансирования. По оценке компании, сегодня в Новосибирске нужно переложить 3,3% от общей протяженности сетей. Предприятие разработало программу ремонта и замены почти 90 км трубопроводов: в критическом состоянии 274 участка сети, расчетная стоимость их замены составляет 5,2 млрд руб. Как пояснили в пресс-службе компании, все программы реконструкции осуществляются и будут осуществляться за счет собственных средств СК, без привлечения инвесторов и государства.

«Нельзя выделить конкретный район города и сказать, что там центр проблем. Теплосетевой комплекс представляется как единое целое, и износ его в среднем равномерен. На постоянной основе ведется анализ состояния всего комплекса по ряду факторов, и выявленные узкие места ранжируются по приоритетам от наиболее проблемных и нуждающихся в немедленном вмешательстве к более надежным», рассказали в пресс-службе компании. — Исходя из результатов анализа, формируются предложения по включению в производственные и ремонтные программы, разрабатываются технические и режимные мероприятия, в том числе с учетом перспектив развития инфраструктуры города».

В 2019 году на ремонт и реконструкцию планируется потратить 720 млн руб.: в об-



Виктор Косов

Наряду с изношенностью трубопроводов главные причины аварий — использование бывших в употреблении труб

щей сложности будет планово заменено 27 км трубопроводов. Самые протяженные участки замены — по улицам Красный факел в Первомайском районе, Д. Бедного в Центральном районе, Обской в Октябрьском районе, Кропоткина в Завельцовском районе. Кроме того, будут переложены теплотрассы на улицах Фрунзе, Шамшиных, Мичурина, Фабричной.

«Это те отрезки тепловой системы города, которые не только отслужили свой жизненный срок, но и по результатам испытаний показали наименьшую надежность», — пояснили в СК.

Трубы, бывшие в употреблении

За последние шесть лет НО «Фонд развития трубной промышленности», по данным СМИ, зафиксировала 3490 аварий в системах тепло- и водоснабжения России. Суммарный ущерб, причиненный бюджетам всех уровней в результате аварий и устранения их последствий, за этот период оценивается экспертами в миллиарды рублей. При этом аварии имели последствия для здоровья и даже для жизни людей: от разливов кипятка пострадали 164 человека и погибли 66, в том числе дети.

«Наряду с изношенностью трубопроводов главные причины аварий — низкий уровень замены изношенных сетей (1,5–2% от общей протяженности в год), использование материалов низкого и ненадлежащего качества, несоблюдение технологии строи-

тельно-монтажных работ при строительстве и ремонте трубопроводов, а также незаконное использование бывших в употреблении труб, то есть труб, отработавших ранее свой ресурс в магистральных и промысловых нефте- и газопроводах», — рассказал директор Фонда развития трубной промышленности Игорь Малышев. — Отличить бывшие в употреблении стальные трубы после «реставрации» и нанесения изоляции от новых практически невозможно, при том что по качеству и ресурсу такая труба не может соответствовать новой».

По словам эксперта, главным источником фальсификата и контрафакта на российском рынке являются «реставраторы» (более 200 площадок), которые работают с грубыми нарушениями законов. «Такие кустарные площадки производят формальную очистку б/у труб от остатков нефтепродуктов, ржавчины, старой изоляции, при этом не выполняют обязательные требования по обращению с опасными отходами, которыми являются бывшие в употреблении трубы», — пояснил Игорь Малышев.

Для урегулирования проблемы, считает господин Малышев, необходимо ввести обязательное декларирование (обязательная процедура подтверждения соответствия товаров нормам, установленным в государственных стандартах и нормативных документах) для новых стальных труб, используемых в ЖКХ. Соответствующий проект постановления сейчас на утверждении в правительстве РФ. В 2018 году Министерство промышленности и торговли РФ совместно с Министерством строительства и ЖКХ внесли в правительство согласованные друг с другом предложения закре-

пить в строительных сводах правил и других нормативных документах запрет на использование бывших в употреблении труб, а также усилить контроль за исполнением этих требований.

В 2019 году Минстрой РФ планирует внести изменения в соответствующий ГОСТ с целью запрета использования б/у труб в тепловых сетях. Сегодня такие требования распространяются только на небольшую часть тепловых сетей.

«Вместе с тем, на наш взгляд, существенно улучшить ситуацию с восстановлением инженерных сетей в ЖКХ может разработка механизма предоставления обязательной гарантии качества на тепловые сети в отношении работ по строительству и примененные материалы на срок не менее 10 лет (п. 17 ст. 14 Н 190-ФЗ от 27.07.2010) в соответствии с федеральным законом ФЗ-190 „О теплоснабжении“», — добавил эксперт.

Помощь государства

«Тема уже не новая. Однако ситуация в целом со временем не меняется, кроме одного момента — увеличиваются затраты на компенсацию предполагаемого износа», — рассуждает эксперт Института повышения квалификации (ИПК) «Технопрогресс» Михаил Простов. — Тарифы на теплоснабжение регулируются государством, в числе регулируемых параметров — нормативы потерь. Организации теплоснабжения на основании собственных текущих расходов формируют тарифы и защищают их перед регулирующими органами. Сегодня многие работают по долгосрочным тарифам (на три года), когда они обязаны выбирать метод индексации установленных тарифов в условиях ре-

гулирования цен на будущие периоды. Поэтому вполне ожидаемо, что предприятия могут быть необъективны при расчете тарифов на предстоящий год. Средства на ремонт для снижения темпов износа заложены в самих тарифах и программах развития сетевого хозяйства теплоснабжения, в соответствии с градостроительными планами и планами модернизации систем теплоснабжения. В них могут присутствовать бюджетные и внебюджетные средства. Поэтому очень важно, как на основе этих начальных условий предприятия могут разрабатывать программы ремонта или модернизации».

По словам эксперта, часть предприятий работают по договорам аренды сетей и основных фондов теплоснабжения, часть — по договорам концессии, еще часть предприятий — частные и работают в рынке регулирования, преследуя собственные цели в отношении развития предприятия. Все это предполагает разные подходы к тарифообразованию и модернизации. «Вместе с тем именно передача в концессию пропагандируется государством как панацея от снижения износа и как способ модернизации основных фондов», — резюмировал господин Простов.

По его словам, объемы потребления тепла многоквартирными домами (МКД) падают. Это связано с введением учета потребления с помощью тепловых узлов, установкой более современных и эффективных приборов отопления, переходом на альтернативные источники отопления, повышением эффективности управления МКД, проведением капитальных ремонтов, строительством «умных домов», в которых запроектированы технологии энергосбережения. Все эти изменения ведут к снижению доходов предприятий теплоснабжения. Компенсировать их могло бы увеличение тарифов, однако оно ограничено допустимыми темпами роста совокупного платежа граждан. В свою очередь, инфляция привела к повышению стоимости топлива, что должно быть также учтено в платежах. «Таким образом, источником модернизации является прибыль или то, что остается после операционных и неподконтрольных расходов, расходов на приобретение энергетических ресурсов, уплаты налогов и других обязательных платежей. Важными для пополнения этого источника являются регулирование тарифов и энергосбережение в регионах и во всем государстве», — добавил спикер. — Без участия государства в налаживании работы этого сектора не обойтись, как и не избежать того факта, что услуги по теплоснабжению — самые дорогие в платежах у населения. Есть большие надежды на Фонд содействия реформированию ЖКХ, который софинансирует проекты модернизации и поддерживает концессионные проекты».

Как заметил заместитель директора департамента реализации проектов «Грундфос» Игорь Кинаш, согласно официальной информации Минэнерго, проекты — участники первой очереди программы модернизации ТЭС будут выбраны до мая этого года. При этом одним из критериев отбора станет эффективность и инновационность используемых оборудования и технологий. «Модернизация ТЭС возможна без существенного повышения тарифов за счет внедрения энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий. Сам процесс модернизации требует больших вложений, и здесь необходимо участие частных инвесторов. При этом возврат средств инвесторам возможен через такие инструменты, как лизинг и энергосервисный контракт — договор, фиксирующий возмещение затрат инвестора за счет достигнутой экономии (которая, в свою очередь, достигается благодаря внедрению энергоберегающих технологий)», — рассказал господин Кинаш. — Самокупаемость инвестиций будет осуществляться за счет прямой экономии денежных средств, сокращения потребления топливных ресурсов, снижения количества аварий и уменьшения стоимости обслуживания оборудования».

Маргарита Решетинская

Лекция
П. Г. Щедровицкого

#здесьвсе
#коммерсантсыбирь

29 мая
2019

Научная библиотека НГТУ
17.00-20.00



Новосибирский государственный
технический университет

НЭТИ

Коммерсантъ

Новая промышленная революция:

РОЛЬ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ,
ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ РЕГИОНА

ТЕЗИСЫ:

- Оценка положения Новосибирска в мировой системе разделения труда
- Базовые технологические пакеты новой промышленной революции
- Как новосибирским предприятиям выйти на мировой уровень
- Зачем и как мыслить в мировом масштабе

Остались вопросы? Звоните

Наумова Инна

naumova@kommersant-nsk.ru

+7 (383) 209-34-42, вн. 112

Куць Ирина

kuts@kommersant-nsk.ru

+7 (383) 209-34-42, вн. 109

Петр Георгиевич Щедровицкий

- Президент фонда «Институт развития им. Г. П. Щедровицкого»
- Российский философ и методолог
- Консультант по вопросам пространственного развития, региональной и промышленной политики, инновационной деятельности и подготовки кадров
- Член экспертного совета Агентства стратегических инициатив
- Заведующий кафедрой стратегического планирования и методологии управления НИЯУ МИФИ
- Член экспертного совета Правительства России
- Советник генерального директора по стратегическому развитию союза «Агентство развития профессиональных сообществ и рабочих кадров «Молодые профессионалы (Ворлдскиллс Россия)»
- Главный эксперт НИУ ВШЭ
- Член правления фонда «Центр стратегических разработок «Северо-Запад»
- Член совета «Кластера инновационных технологий ЗАТО г. Железногорск»

Теплосети просят замены

Среди задач, которые предстоит решить Новосибирску на пороге нового десятилетия, одна из самых серьезных — необходимость глобального обновления сетевой инфраструктуры городской энергосистемы. В 2019 году Сибирская генерирующая компания направит на ремонт и замену теплосетей Новосибирска 721 млн руб., что позволит провести работы на 27 км сетей. Много это или мало, где брать средства не только на ремонты, но и на развитие, рассказали эксперты в области энергетики, представители властных структур и общественных организаций.

— энергетика —

Заканчивающийся отопительный сезон 2018–2019 годов для Новосибирска стал началом сотрудничества города с новым оператором теплоснабжения — Сибирской генерирующей компанией. Однако глобальные тенденции, складывавшиеся в новосибирской энергетике даже не годами, а десятилетиями невозможно развернуть в новое русло за столь короткий срок. По словам директора Новосибирского филиала СГК Андрея Колмакова, подготовка к отопительному сезону и его прохождение шли в логике, цифрах и подходах, которые были запланированы еще до прихода СГК в Новосибирск, что диктовалось принципами преемственности работы городской энергетики.

Говоря о конкретных итогах проходящего отопительного сезона, заместитель председателя комитета по энергетике мэрии Новосибирска Дмитрий Зайков возвращается в недалекое прошлое. «Начиная с 2016 года, идет увеличение повреждений на магистральных теплосетях», — рассказал он о динамике городской сетевой инфраструктуры на прошедшем в начале апреля форуме «Городские технологии — 2019», отдельно заостряя внимание на том, что именно такие дефекты наиболее опасны, так как приводят к отключению большого количества потребителей.

Такую точку зрения всецело поддерживает и генеральный директор Сибирской генерирующей компании Степан Солженицын, который считает именно магистральные сети приоритетом компании в диагностике и ремонте. «Мы обычно измеряем объем работ в метрах и километрах тепловых сетей, но если посмотреть не со стороны протяженности отремонтированных и замененных труб, а с точки зрения человека, становится ясна важность именно магистральных сетей. Ведь их неисправность — это отключение десятка и более домов».

«Сегодня основная проблема — это износ инфраструктуры», — признает Дмитрий Зайков. По его мнению, для поддержания ее в рабочем состоянии необходимо ежегодно перекладывать не менее 4% сетей, что при общей протяженности более 2000 км составляет 80,9 км труб. «А фактически выполняется замена всего 1–2% — так, в 2018 году проведена замена 39,6 км трубопроводов», — признает чиновник мэрии Новосибирска.

Степан Солженицын прокомментировал цифры повреждений на новосибирских тепловых сетях, сопоставив их с аналогичными показателями в других городах присутствия СГК. По информации генерального директора компании, количество таких повреждений в Новосибирске с осени по весну совпадает с общим итогом по всем остальным городам, в которых работает компания — более 1800. При этом ближайшим сопоставимым городом по площади и количеству жителей является Красноярск — но там в течение отопительного сезона 2018–2019 го-



дов зафиксировано всего 273 повреждения, что в разы меньше новосибирских аварийных объемов.

НЕ ДОПУСТИТЬ КОЛЛАПСА

Анализируя причины такого положения дел в Новосибирске, заместитель руководителя Сибирского управления Ростехнадзора Леонид Выголов на том же форуме «Городские технологии» отметил, что износ городских тепловых сетей уже достиг 63%. «Ситуация в Новосибирске сложная, и те темпы, которыми сегодня производится замена сетей, могут привести к коллапсу».



Схожие оценки высказал и генеральный директор Ассоциации производителей качественной продукции для теплоснабжения, эксперт комитета Госдумы по энергетике Василий Поливанов — по его образному

Объем вложений в ремонт тепловых сетей в 2018 году составил 479 млн руб., в 2019 году — 721 млн руб., что составило 50% роста.

выражению, «железо в Новосибирске жалется на свое состояние — и год от года все громче». Василий Поливанов дал свою оценку срокам наступления критического износа теплосетей до уровня 70%, который эксперт назвал «уровнем бедствия»: если ничего не предпринимать, Новосибирску осталось всего три, максимум — четыре года.

При этом Дмитрий Зайков напомнил: планами подготовки отопительного сезона 2019–2020 годов в очередной раз предусмотрен ремонт тепловых сетей. «Ежегодно регулятор — департамент по тарифам Новосибирской области — закладывает на капитальный ремонт теплотрасс порядка 400 млн руб. — эта сумма практически не меняется от года к году, и ее на перекладку сетей не хватает», — прокомментировал плановые объемы финансирования заместитель председателя комитета по энергетике мэрии Новосибирска.

В свою очередь, Степан Солженицын отметил ключевую роль Новосибирска для

филиала СГК, приводя в пример улицу Серобрениковскую.

С ним солидарен и бывший генеральный директор «Новосибирскэнерго» Виталий Томилов, который также считает основным поражающим фактором наружную коррозию металла. Он знает, что значительная часть коммуникаций лежит в воде и промышленных стоках.

«Во многих российских городах этот отопительный сезон прошел сложнее, чем предыдущий. Такое ощущение, что в крупных населенных пунктах начинает сказываться эффект накопившихся проблем в сфере энергоснабжения», — резюмирует главный редактор и директор информационно-аналитического агентства «Центр деловой жизни» (ЦДЖ) Андрей Кузнецов.

КАКАЯ АЛЬТЕРНАТИВА?

По мнению экспертов, для устойчивой работы Новосибирску нужна надежная современная энергосистема и городу надо решать задачи, которые определяют развитие не на один-два, а на многие годы и десятилетия вперед.

Генеральный директор Сибирской генерирующей компании Степан Солженицын: «Новосибирск для СГК имеет центральное значение — это треть объемов компании по теплу»



В апреле СГК начала плановую программу ремонтов на генерирующих объектах города и области — оборудования четырех новосибирских и Барабинской ТЭЦ. Объем инвестиций в поддержание рабочего состояния и повышение эффективности оборудования составит 2,9 млрд руб.

И сегодня на законодательном уровне есть даже не один, а три выхода из ситуации, когда хроническое недофинансирование начинает угрожать надежности теплоснабжения. «Действующее российское законодательство позволяет избежать «тепловых инфарктов», утверждает Василий Поливанов. Генеральный директор Ассоциации производителей качественной продукции для теплоснабжения перечисляет имеющиеся возможности: это аренда, концессия, и метод «ценовых зон» именуемый «алькотельной». Последний позволяет, ориентируясь на уровень тарифа, установленный постановлением правительства, дать инвестору гарантии возврата финансовых средств, вкладываемых в рекон-

струкцию и модернизацию тепловых сетей на долгий период.

При этом Василий Поливанов особо подчеркивает: при переходе на метод «ценовых зон» у муниципального органа появляется функция контроля за деятельностью теплоснабжающей организации, реализующей инвестиционную программу, под которую ей дали возможность пользоваться тарифными средствами в обмен на рост надежности и качества энергоснабжения. «Городским властям надо принять решение куда идти: продолжать политику аварийных ремонтов или двигаться по пути повышения надежности путем создания условий для инвестиций», — убежден эксперт.

Говоря об инвестиционных планах Сибирской генерирующей компании, Степан Солженицын напоминает: «Нам часто советуют — найдите экономию внутри компании». «И это правильно, мы ищем, находим и вкладываем», — отвечает коллегам генеральный директор, приводя цифры: бюджет ремонтов на 2019 год уже увеличен на 50% по сравнению с предыдущим, и это позволяет начать перекладку, а не ремонт. По его словам, этот подход компания будет продолжать, но он все же не спасителен.

Новосибирская область в пятерке лучших регионов России

Новосибирская область вошла в пятерку регионов РФ, которые наиболее успешно проводят отопительный сезон 2018–2019 годов. Об этом сообщалось 19 апреля на ежегодном совещании по подведению итогов отопительного периода, состоявшемся под председательством министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Владимира Якушева и министра энергетики РФ Александра Новака.

Как отмечают в профильном министерстве жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области, в регионе отопительный период 2018–2019 годов протекает в штатном режиме, без крупных аварий и ограничений теплоснабжения населения. Локальные повреждения на тепловых сетях, в системах водоснабжения ликвидировались оперативными бригадами в пределах нормативных сроков. Проблем с поставками топлива в осенне-зимний период в регионе не было, отмечают в ведомстве.

Глобальной реконструкции коммуникаций можно достичь при переходе на метод альтернативной котельной. «Об этом сегодня много говорят, используя термины «ценовая зона», «алькотельная» — я же использую термин «инфраструктурная ипотека», как более понятный», — объясняет генеральный директор СГК свою позицию. Он добавляет: аналогия метода «ценовых зон» с ипотекой в том, что потребитель получает эффективное решение сразу, а оплачивает его постепенно. И это очень удобно именно для модернизации теплосетей, потому что инвестирование идет сразу и позволяет начать работы по реконструкции,кратно увеличивая их объемы.

«Если мы инвестируем в четыре раза больше на десятилетнем периоде — а это именно то, что позволяет выйти на нормативные объемы ремонта, модернизации и перекладки сетей — то постепенный рост тарифов составит примерно 7–7,5% с учетом инфляции», — конкретизирует свое предло-



В течение этого отопительного сезона энергетики обнаружили более 1800 повреждений на теплосетях



Review Законотворчество

Депутаты увидели горизонт

Реализация проекта Новосибирского научного центра должна пройти под тщательным контролем общества, власти и надзорных органов, заявили депутаты законодательного собрания Новосибирской области во время выездного заседания. Парламентарии опасаются, что контроль над исполнением бюджетных средств во время создания ННЦ может быть утрачен и декларируемые в паспорте цели не достигнуты. Вместе с тем народные избранники называют «Академгородок 2.0» центром притяжения научных кадров, инвестиций и технологий и отмечают необходимость законодательной подготовки к его реализации.

— перспективы —

НАУЧНЫЕ МАТЕРИИ

Депутаты законодательного собрания Новосибирской области во время выездной работы изучили паспорт проекта научного центра «Академгородок 2.0», обсудили его перспективы и проблемы. Председатель регионального парламента Андрей Шимкив, ознакомившись с планом будущего наукополиса, пообещал оказать необходимую поддержку в его реализации и сделать все возможное для скорого воплощения этой идеи в жизнь.

Как рассказал депутатам замгубернатора Новосибирской области Александр Жуков, паспорт «Академгородка 2.0» сформирован и уже согласован с федеральным центром. В его основу вошли комплексное развитие всей территории Академгородка, создание новой и развитие существующей исследовательской и инновационной площадки, строительство жилой и социальной инфраструктуры, а также создание градостроительной концепции и дизайна.

Финансирование на эти цели предусмотрено из средств консолидированного (федерального и областного) бюджета. По предварительным оценкам, затраты на создание исследовательской инновационной структуры составят 274 млрд руб., на создание социальной транспортной инженерной инфраструктуры — 113 млрд руб. Новосибирская область, в свою очередь, вложит 8,7 млрд руб. Объем внебюджетных средств на все проекты оценен в 51 млрд руб.

В правительстве региона подсчитали, что с появлением научного центра число работников науки увеличится на 9%, населения на территории Академгородка — на 25%, выручка региональных организаций вырастет с 56 млрд руб. сегодня до 150 млрд руб. за счет промышленного производства и инновационной продукции.

Научный центр объединил Советский, Первомайский, Новосибирский районы, Бердск, Кольцово, Краснообск и Барышевский сельсовет. Здесь будет выстроена единая функциональная научная, образовательная и жилая зона.

Министерством строительства Новосибирской области уже объявлено о начале



Депутаты законодательного собрания Новосибирской области во время выездной работы изучили паспорт проекта научного центра «Академгородок 2.0»

приема заявок для участия в открытом конкурсе по разработке концепции архитектурного градостроительного проекта развития ННЦ. Его территория, согласно плану, должна быть лаконично и функционально объединена, созданы пространства и под жилую многоэтажную, и под индивидуальную жилищную застройку, учтены коммерческие и социальные объекты, а также сохранены озелененные рекреационные участки, общественно-социального, культурного и бытового назначения. Кроме этого, по проекту научного центра наукополис будет связан логистикой и обеспечен транспортно-пересадочными узлами, а также развитием дорожного комплекса.

Также в рамках генплана ННЦ в Академгородке будет построен межвузовский кампус на нескольких земельных участках, в который войдут учебные здания, объекты культуры, спорта, рекреационной и коммерческой инфраструктуры. Общий объем инвестиций составит почти 37 млрд руб.

ЯКОРНАЯ ЗАЯВКА

В числе якорных проектов новосибирского научного центра — мегаустановка ЦКП СКИФ (Сибирский кольцевой источник фотонов) и Центр генетических технологий (ЦГТ), на который ученые возлагают большие надежды и ожидают приток новых талантов.

Первый проект подразумевает строительство мегаустановки на базе Института катализа при участии Института ядерной физики. В настоящее время учеными разработана проектная документация, строительство начнется в 2021 году. Как рассказал помощник директора по перспективным проектам ИЯФ СО РАН руководитель проектного офиса СКИФ Яков Коршун, СКИФ как синхротрон четвертого поколения позволит удерживать технологическое преимущество по многим направлениям исследований в течение как минимум 30 лет. «После строительства он будет востребован десятками организаций от фундаментальной науки

до прикладных и поисковых исследований, есть заинтересованность крупных предприятий России, таких как „Росатом“, „Газпром“ и „Ростех“. Стоимость проекта составит 37,1 млрд руб.», — рассказал он.

Депутаты законодательного собрания ознакомились с планом будущего здания СКИФ. Расположится он на земельном участке в Кольцово общей площадью 24 га. Его предоставил на правах постоянного бессрочного пользования Институт катализа. «Мы подготовили на выход документы технико-ценного аудита нашего проекта и, соответственно, через два месяца будем открыты для федерального финансирования», — отметил представитель института.

«В мире есть всего порядка 60 подобных ускорителей, и они только на 60% обеспечивают спрос и заявки, поэтому в Новосибирске ускорителем будут пользоваться не только наши компании, но и иностранцы. Для этого нам необходимо построить гостиницу и конгресс-центр», — рассказали ученые.

Второй флагманский проект ННЦ — Центр генетических технологий — предполагает выполнение комплексных научно-технологических проектов полного цикла, разработку и внедрение в экономику новых аграрных, экологических, биомедицинских технологий. Полная стоимость реализации проекта превышает 20 млрд руб. «Это комплексный проект, в рамках которого мы подготовили проектную документацию по нескольким площадкам, одна из них расположена в поселке Краснообске, вторая — в Академгородке», — пояснил директор Института цитологии и генетики СО РАН Алексей Кочетов.

Чтобы обеспечить научный прорыв, региону необходимы кадры, отметил в своем выступлении ректор НГУ Михаил Федорук. Для этого в Новосибирске будет создан научно-образовательный центр (НОЦ) мирового уровня. Его якорной базой станет Новосибирский национальный исследовательский государственный университет. Здесь планируется открыть тематические и отраслевые консорциумы.

«Нам надо сосредоточить свои усилия на тех направлениях, в которых мы конкурентоспособны на мировой сцене. Цель НОЦ — рост совокупной выручки с 1 до 3 млрд дол-

ларов. НОЦ — это не про деньги, которые дает государство, а деньги, которые НОЦ будет отдавать государству в виде новых технологий, стартапов и новых научных проектов», — отметил он в своем выступлении перед депутатами.

НЕ БЕЗ ВОПРОСОВ

Председатель Сибирского отделения РАН академик Валентин Пармон, подытожив выступление своих коллег, отметил, что в сибирском отделении работают около 30 тыс. ученых, около 60–70% этого потенциала сосредоточено именно в Новосибирске.

«Научные — социальные — образовательные — инновационные проекты ННЦ должны быть комфортными и нацелены не на сегодняшний день, как это было сделано при строительстве Академгородка, а на годы вперед», — пояснил он.

При этом, по его словам, реализация проекта «Академгородок 2.0» в полном объеме должна сопровождаться конструктивным взаимопониманием, взаимодействием и взаимодоверием СО РАН, Минобра России и других органов исполнительной власти.

Депутат Дмитрий Козловский в то же время заметил, что именно из-за недоговоренностей и недопонимания уже пять лет не могут ввести в работу подстанцию «Академическую». Ранее сообщалось, что президиум СО РАН выбрал для новой подстанции земельный участок площадью 0,7 га на территории Академгородка, который позднее предполагалось перевести из федеральной в областную собственность. Строительство объекта началось в 2007 году в рамках создания технопарка и завершилось через пять лет. Однако станция до сих пор не введена в эксплуатацию.

«Техническое развитие Академгородка и Советского района тормозится невведением станции — насколько я знаю, в областном бюджете на эту цель были заложены 140 млн руб. Сегодня эти средства убрали из списка расходов, и я предполагаю, что область снова ждет федерального финансирования, чтобы ввести ее в эксплуатацию. Какова ее судьба сегодня?» — попросил прояснить ситуацию парламентарий. Господин Пармон заявил: все, что требовалось сделать от СО

РАН, было выполнено. «Мы передали землю и объект правительству Новосибирской области», — рассказал он.

Подстанция «Академическая» в этом году стоит в плане модернизации, ожидается подготовка документации Минэнерго и Министерства строительства, заявили в правительстве региона. «К следующей корректировке бюджета мы этот проект реализуем», — убедил депутатов замгубернатора, добавив, что подстанция важна для реализации научного центра и без нее, к примеру, запуск СКИФа будет невозможен.

Депутаты также поинтересовались, не достигнет ли новосибирский научный центр судьбы инновационного центра «Сколково» (проект «Сколково», действующего в Москве, эксперты называют провалившимся) и каким образом будет осуществляться контроль за исполнением бюджетных средств на его реализацию. «Я думаю, у всех негативные впечатления об этом проекте, о нем говорили, что это новые технологии, разработки, прорыв, а в конечном итоге получился шпик. Не получится ли так же с ННЦ? Привлекать на строительство опять через тендеры будут? Может получиться так, что непонятно кто победит, имея из фирмы только одну печать?» — задал вопрос Олег Сметанин.

Замгубернатора заверил, что система контроля и мониторинга реализации всего проекта будет открыта и прозрачна. Следить за выполнением всех этапов будут чиновники и депутаты разных уровней.

Депутат бюджетного комитета Лариса Шашукова спросила, из каких источников запланирована сумма 3,8 млрд руб. на реализацию проекта «Академгородок 2.0», ведь долгосрочный проект уже сформирован. «Эти деньги в бюджете есть. Средства заложены в различных программах наших министерств. Но я сразу хочу сказать, что, когда будет разработан документ по планировке территории, будет ясно, какие объекты остались без бюджетного финансирования, и мы выйдем с предложением корректировки», — пояснил господин Жуков.

Депутат Алексей Андреев заявил, что жители Советского района обеспокоены грядущими изменениями и новым проектом планировки территорий, в связи с чем задал вопрос: каким образом будет осуществляться общественное обсуждение проекта и будет ли он согласован с населением.

По информации правительства Новосибирской области, в этом году идет только подготовка проекта и пока не предусмотрено его обсуждение с общественностью. В дальнейшем, когда уже будет понятно, какие территории войдут в проект ННЦ, общественность сможет ознакомиться с программой и внести свои корректировки. Это произойдет в конце 2019 года.

В завершение заседания комитета советник председателя СО РАН по связям с органами госвласти Геннадий Саложников предложил, что необходимо развивать спрос на инновационные разработки и продукт, который создается в Академгородке. «Мы очень богаты умом, однако требуется развитие законодательного спроса на научные разработки», — отметил он.

Об этом говорила и депутат Ирина Диденко. «Мы не умеем коммерциализировать научные разработки и открытия. Необходим комплексный подход, в том числе и с учетом этой проблемы, чтобы не являться интеллектуальным донором, как это происходит сегодня. Комплексный подход, на мой взгляд, решит проблему создания производства наработок наших ученых и добавленной стоимости», — пояснила она.

Председатель комитета законодательства по культуре, образованию, науке, спорту и молодежной политике Вениамин Пак назвал проект сложным в реализации. «Проект „Академгородок 2.0“ — живой организм, и сегодня идет только его разработка, поэтому все находится в движении. Мне нравится, что связь с общественностью и властью выстраивается», — заявил господин Пак.

Светлана Донская



Депутаты также поинтересовались, не постигнет ли новосибирский научный центр судьба инновационного центра «Сколково»