



СТРОИТЕЛЬСТВО: СИТУАЦИЯ В РЕГИОНАХ

Объемы ввода жилья в России в 2008 году не достигли плановых показателей

Объемы ввода жилья в 2008 году не достигли плановых показателей, составив 63,8 млн. кв. м. Такие данные привел вице-премьер РФ Александр Жуков на брифинге по итогам заседания президиума совета при президенте РФ по реализации национальных проектов и демографической политике. «По жилью мы не достигли показателей, которые планировали», — сказал он, напомнив, что целевым уровнем ввода жилья в 2008 году был объем в 72,5 млн. кв. м. Однако достигнутый показатель выше уровня 2007 года, когда было введено 60,9 млн. кв. м. «Плановые показатели не достигнуты, но прирост против предыдущего года есть», — констатировал вице-премьер. Он обратил внимание на высокие темпы ввода индивидуального жилья, которые составили около 40% от всех построенных в 2008 году жилых площадей.

Александр Жуков добавил, что ожидать аналогичных темпов ввода жилья в текущем году едва ли стоит. «Думаю, что будет очень трудно сохранить объемы жилищного строительства», — отметил вице-премьер. Но в бюджете 2009 года предусмотрены значительные средства для поддержки спроса на жилые площади, которые позволят вовлечь в оборот недостроенные дома. «Будет оказана поддержка, в том числе и через Агентство ипотечного жилищного кредитования», — заключил он.

Жилье может подешеветь на 30-35%

В Московском регионе снижение средних рублевых цен на жилье может составить 30-35% по сравнению с докризисным уровнем. В регионах этот показатель составит 10-15%, заявил на пресс-конференции 18 февраля 2009 года председатель комитета Государственной думы России по строительству и земельным отношениям Мартин Шаккум.

По его мнению, большее падение стоимости жилья в России будет предотвращено тем обстоятельством, что в стране практически нет запасов свободной жилой недвижимости. «Это совершенно другая ситуация, чем в западных странах, которые давно живут в условиях избытка жилья», — сказал

он. — Например, в США даже во время пика кризиса на рынке недвижимости свободными стояли 19 млн. жилых коттеджей». Мартин Шаккум также отметил, что ситуация с отсутствием в России запасов жилья усугубляется тем, что в стране очень мало современного жилья.

Города Сибири и Урала могут стать лидерами по темпам падения цен на недвижимость

Вице-президент Российской гильдии риэлторов (РГР) Константин Апрелев сделал прогноз по темпам падения цен на жилье в регионах России. По его убеждению, рынки недвижимости некоторых городов Сибирского, Уральского и Приволжского федеральных округов могут возглавить список мегаполисов, в которых стоимость жилья будет снижаться активными темпами.

«Москва вряд ли станет лидером по темпам снижения цен на жилье, так как московская экономика зависит от множества факторов, а в некоторых городах России она зависит лишь от одного фактора, например, от цены на нефть. Можно предположить, что положение дел будет во многом схожим кризису 1998 года», — считает он.

По его словам, если посмотреть на то, как падали цены на жилье после кризиса 1998 года, то в Москве до июня 2000 года они снизились лишь на 35%, тогда как в таких городах, как Омск, Екатеринбург, Пермь, Красноярск и Новосибирск, «практически на 60%».

Кроме того, Константин Апрелев отметил, что Москва не была и лидером по темпам роста цен с июня 2000 года по сегодняшний день: она по этому показателю находилась лишь на девятом месте в России.

«Цены на жилье в Москве с 2000 года выросли в девять раз, тогда как первые места с еще большими темпами роста занимают Омск, Пермь и Санкт-Петербург. Так что Москва не была ни лидером по снижению цен во время кризиса 1998 года, ни лидером по росту цен после него», — отметил он.

При этом он добавил, что речь идет именно о темпах роста, и необходимо помнить о реальной разнице цен, которая существует сегодня между Москвой и регионами.

«Сегодня в Москве, даже для среднего класса, даже с ипотекой, жилье является недоступным, тогда как в регионах тот же

средний класс может купить квартиру и без ипотеки. Там она доступней».

РИА Новости.

В Новосибирске на 40% снизили запланированный объем по строительству жилья

Руководитель департамента Новосибирской области по строительству и ЖКК Владимир Анисимов объявил, что в 2009 году в регионе планируется сдать 850 тыс. кв. м жилья. Как сообщили, 21 января, в пресс-службе Новосибирского областного совета, в НСО в 2008 году было сдано около 1,4 млн. кв. м.

«При строительном заделе в объеме более 4 млн. кв. м ввод жилья в 2008 году за счет всех источников финансирования составил 1 млн. 391 тыс. кв. м, — заявил Владимир Анисимов на комитете облсовета по строительству и вопросам ЖКК. — Результат прошлого года на 9% превысил аналогичный результат 2007 года». По его словам, в 2009 году будет сдано «в пределах 850 тыс. кв. м жилья», что на 40% ниже, чем в 2008 году.

Ранее мэр Новосибирска Владимир Городецкий также признал невозможность достижения уровня 2008 года, когда в городе было сдано более 1 млн. кв. м жилья. Градоначальник спрогнозировал объем ввода жилья в Новосибирске в 2009 году на уровне около 600 тыс. кв. м, хотя и предложил подождать до середины февраля. «Сейчас ведется работа с каждым конкретным застройщиком, — сообщил Владимир Городецкий. — Не так важно, введем мы 600 тыс. кв. м или миллион, надо, чтобы свои деньги не потеряли граждане, вложившие их в строительство».

Экспертный канал «ФедералПресс»

Кризис загнал тюменских строителей в угол

Строительная отрасль в Тюменской области наиболее сильно ощутила удар кризиса. Удорожание кредитов, сокращение кредитных заемщиков, сворачивание ипотечных программ — все это привело к снижению темпов строительства в Тюменской области еще в прошлом году. Согласно статистике, в прошлом году объемы строи-



тельных работ по сравнению с 2007 годом снизились на 2,3%. Обеспечить заложенный в план объем ввода жилья на 2008 года (1,1 млн. кв. метров) удалось только благодаря ударной работе строительных компаний в 2007 году. Причем рост объемов вводимого жилья произошел, отчасти, из-за увеличения сегмента индивидуального строительства (по сравнению с позапрошлым годом он вырос больше, чем на треть). Власти Тюменской области опасаются, что кризис в строительной отрасли в скором времени приведет к коллапсу этого сектора экономики.

По данным, представленным 12 января на антикризисном совещании заместителем начальника главного управления строительства Александром Сидоренко, в области остановлено строительство 34 объектов — их доля составляет 8% от строящихся в регионе. Сейчас строительные организации заняли выжидательную позицию, а власти Тюменской области обсуждают антикризисные меры, пытаясь стабилизировать ситуацию в отрасли.

Специально для контроля за ситуацией на строительном рынке региона была создана специальная комиссия по решению спорных вопросов в сфере долевого строительства. 20 января решением главы региона Владимира Якушева ее возглавил лично вице-губернатор Тюменской области Сергей Сарычев. Ожидается, что в связи с экономическим кризисом могут возникнуть нештатные ситуации в сфере долевого строительства, тем более, что примеры уже есть.

Так, дольщики, заключившие договор с ООО «Тюмень-ЛУКойлстрой» и ООО «Стройтехногрупп», заплатили деньги, но остались без квартир: средств для завершения строительства на счетах этих фирм нет. Кроме того, к контролю за соблюдением законодательства были подключены силовые структуры: 21 января прокуратура Тюменской области приступила к проверке деятельности тюменского подразделения Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) и исполнения законодательства при реализации государственной программы «Жилище». В условиях экономического кризиса правительство региона особенно хочет быть уверенным в том, что бюджетные средства, направленные на улучшение жилищных условий тюменцев, расходуются по назначению.

С помощью реализации государственных и региональных программ по улучше-

нию жилищных условий администрация области собирается убить двух зайцев. С одной стороны, обеспечить жильем население, попадающее под действие программ, с другой — с помощью покупки квартир на бюджетные средства дать строителям возможность достроить начатые объекты. К таким проектам относится, например, региональная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда», на реализацию которой из областного бюджета главному управлению строительства выделено свыше 940 миллионов рублей. Кроме того, администрация готова предложить добросовестным строителям поддержку в виде погашения части процентной ставки по банковским кредитам или государственные гарантии области под кредитование.

Однако строители ждут от администрации не только контроля, но и реальной помощи, причем не только финансовой, но и административной. Как сообщил в своем докладе президент союза строителей (работодателей) Тюменской области Игорь Спиридонов, помимо кредитной поддержки, заморозки тарифов естественных монополий и увеличения финансирования жилья, строители ожидают решения «вечных» проблем. Например, длительность оформления документов для застройки: эта процедура может занимать до двух лет, поэтому игрокам рынка приходится фактически нарушать закон, начиная возведение зданий параллельно с процедурой оформления. Ещё одна проблема для строителей — инженерная подготовка площадок. В соответствии с Градостроительным кодексом, все сети и прочая инфраструктура возводятся за счёт муниципалитета. По факту эту финансовую ношу, примерно треть от полной себестоимости жилья, по-прежнему несут застройщики.

Пока на строительном рынке Тюменской области период затишья: застройщики не решаются привлекать кредитные ресурсы для завершения строительства объектов. И, скорее всего, в этом году строители сосредоточатся на завершении уже строящихся объектов, отправив «в долгий ящик» перспективные разработки. Следствием этого уже через год-два станет дефицит предложения на первичном рынке недвижимости. И сейчас основной задачей, как видит это застройщики, для региональных властей является стимулирование строительного рынка за счет всесторонней поддержки новых проектов.

Сбербанк применил в Зауралье индивидуальные схемы кредитования строительства

В 2008 году строительная отрасль Зауралья получила инвестиционные ресурсы Сбербанка почти в 2 раза больше, чем в 2007 году. Как выяснилось, 16 февраля, в Курганском отделении СБ РФ, объем инвестиционного кредитования и проектного финансирования строительной отрасли в отделениях банка в Курганской области удваивается ежегодно, начиная с 2007 года.

В 2008 году средства были выделены на строительство в Кургане пяти многоквартирных домов в Заозерном, таунхаусов по улице Молодежи и ТЦ «Алые Паруса», продолжено финансирование ТРЦ «Пушкинский». Всего за 2008 год Курганским ОСБ было профинансировано 29 строительных проектов. Такие результаты, как пояснили в службе общественных связей банка, стали возможными благодаря индивидуальной работе со строительными предприятиями Зауралья, а также с администрацией Кургана и области.

Проведенные встречи позволили подобрать схемы финансирования для каждого предприятия, в том числе, с целевым фондированием кредита. Схема таких кредитов предусматривает финансирование строительного проекта за счет банковского кредита в течение всего периода строительства. При этом у покупателей квартир есть возможность зарезервировать квартиры по цене строящегося жилья, а для обеспечения оплаты они открывают беспроцентные накопительные депозитные счета в Сбербанке России. Такая схема, как показала практика, позволяет совместить интересы всех сторон — и дольщиков, и застройщиков, и банка.

По оценкам строительных компаний, для них главное преимущество таких кредитов — бесперебойное финансирование проекта, а также возможность снижения процентной ставки путем поиска покупателей. Чем больше накопительных счетов будет открыто покупателями квартир, тем ниже будет процентная ставка по кредиту. Для покупателей жилья нет никаких рисков долевого участия: деньги покупатель застройщику не передает, они лежат на его личном счете в банке, перечисление средств происходит только после сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию и получения права собственности на выбранную квартиру.

Экспертный канал «УралПолит. Ру»