

ОБЪЕМНАЯ СТРОЙКА

СВЕРДЛОВСКИЕ ВЛАСТИ НАМЕРЕНЫ ПО ИТОГАМ 2011 ГОДА ПОСТАВИТЬ ОЧЕРЕДНОЙ РЕКОРД ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ В РЕГИОНЕ — ОКОЛО 2 МЛН КВ.М ПРОТИВ 1,7 МЛН КВ. М В ПРОШЛОМ ГОДУ. ТАКОГО РЕЗУЛЬТАТА ЧИНОВНИКИ НАДЕЮТСЯ ДОБИТЬСЯ ЗА СЧЕТ ВОЗОБНОВЛЕНИЯ РАБОТ НА ЗАМОРОЖЕННЫХ В ПЕРИОД КРИЗИСА ОБЪЕКТАХ, А ТАКЖЕ ЗА СЧЕТ НОВЫХ ПРОЕКТОВ, ПОЯВИВШИХСЯ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ДВА ГОДА. АНАЛИТИКИ, ВПРОЧЕМ, ОТМЕЧАЮТ, ЧТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ПО-ПРЕЖНЕМУ НЕ ОТВЕЧАЕТ ТЕКУЩИМ ПОТРЕБНОСТЯМ, ЧТО УЖЕ ПРИВЕЛО К РОСТУ СТОИМОСТИ НОВОГО ЖИЛЬЯ НА НЕКОТОРЫХ ОБЪЕКТАХ ПОЧТИ НА 20%. РЕГИОНАЛЬНЫЕ ВЛАСТИ РАССЧИТЫВАЮТ, ЧТО СМОГУТ ЭТОТ НЕДОСТАТОК КОМПЕНСИРОВАТЬ РАЗВИТИЕМ КОМПЛЕКСНОГО МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

ТАТЬЯНА ДРОГАЕВА

ДЕФИЦИТ НА ФОНЕ РЕКОРДА Планка по вводу жилья в Свердловской области по итогам 2011 года установлена на уровне 2 млн кв.м. По словам регионального министра строительства Михаила Жеребцова, за последние два года область ставит рекорд по приросту объемов жилищного строительства. «В прошлом году мы ввели 1,750 млн кв.м. — столько область ни разу не строила с середины 1980-х годов. Естественно, в этом году мы тоже прирастем», — рассказал господин Жеребцов. По его словам, в этом году наблюдается общая стабилизация, как на рынке жилья, так и в жилищном строительстве. «Работы на большинстве приостановленных в предыдущие годы площадках возобновились, темпы работ выросли. Кроме того, стали появляться новые проекты, что в предыдущие два года было явлением крайне редким. Покупатели активнее интересуются жильем в новостройках, а продажи у застройщиков постепенно растут, благодаря чему стало возможно наладить финансирование текущих проектов», — рассказал он. Самый значительный объем ввода нового жилья по-прежнему ожидается в Екатеринбурге. Как рассказал замглавы администрации города по вопросам капитального строительства и землепользования Владимир Крицкий, только за последние семь лет на территории уральской столицы построено 6 млн кв. м жилья. Рекордный показатель по вводу жилья достигнут в Екатеринбурге в 2010 году, когда было введено 1,26 млн кв. м жилой недвижимости. «В этом году мы также достигнем 1 млн кв. м. ввода жилья», — отметил господин Крицкий. На сегодняшний день в Екатеринбурге введено в эксплуатацию около 550 тыс. кв. м жилья многоэтажного и индивидуального типа. «Но традиционно ввод в эксплуатацию приходится на конец года», — отметил замглавы города. Средняя обеспеченность жилой недвижимостью в Екатеринбурге сегодня составляет 22,7 кв. м на человека, к 2025 году этот показатель планируется увеличить до 30,5 кв. м на одного екатеринбуржца. По подсчету областных властей, по итогам девяти месяцев 2011 года в регионе увеличился и коэффициент доступности жилья, который отражает сокращение сроков приобретения стандартной двухкомнатной квартиры семьей из трех человек. По итогам девяти месяцев 2011 года коэффициент доступности составил — 2,84 года, в прошлом году — 3,33.

По мнению аналитиков, вводимого жилья все равно недостаточно для сбалансированного рынка, и дело не в том, что спрос постоянно растет, скорее, продолжает сокращаться предложение. По данным аналити-



РЕКОРДНЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ ДОСТИГНУТ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ В 2010 ГОДУ

КОНСТАНТИН МЕЛЬНИКОВ

ческого отдела Уральской палаты недвижимости (УПН), общий объем жилья, находящийся на разных стадиях строительства в Екатеринбурге, по состоянию на третий квартал 2011 года вырос до 1,718 млн кв. м (в 2007 году в стадии строительства было 2,5 млн кв.м). «Вместе с тем, доля „замороженных“ проектов по сравнению с 2009 годом снизилась с 50% до 9% и находится на уровне 157 тыс. кв. м. Тем не менее, мы отмечаем, что темпы вывода новых объектов на рынок по-прежнему не отвечают текущим потребностям рынка. Таким образом, на местном уровне можно говорить о стабильно высоком уровне спроса на фоне ограниченного предложения. Особо заметно это на рынке новостроек», — рассказал руководитель аналитического отдела УПН Михаил Хорьков. По его словам, сокращение объема предложения и числа строящихся объектов (из-за инвестиционного спада в период кризиса) на фоне высоких объемов продаж привели к увеличению цен

на новое жилье. По итогам года средний уровень цен в новостройках вырастет на 15-20%. «В конце прошлого года мы делали прогноз по росту цен на 10-20% и не стали его корректировать, несмотря на явный негатив с мировых финансовых площадок. Рынок недвижимости отличается инертностью, сейчас на нем идут покупки, которые готовились на протяжении нескольких предыдущих месяцев. Число сделок находится на рекордных уровнях и превышает показатели ажиотажного 2006 года. С начала 2011 года квартиры в новых домах в разных сегментах уже подорожали в среднем на 8-15% — стоимость квадратного метра составляет 53,3 тыс. кв.м. При этом по отдельным домам есть примеры повышения цены на 20-30% и более», — отметил господин Хорьков. Таким образом, по мнению аналитика, на рынке сохраняются внутренние предпосылки для продолжения роста цен до конца года. Однако в среднесрочном периоде на ситуацию начнут оказывать вли-

яние внешние факторы, которые связаны с ситуацией на мировых финансовых и сырьевых рынках. «Даже при стабилизации ситуации на финансовых рынках мы отмечаем, что рынок жилья в настоящий момент чувствителен к уровню цен и чрезвычайно зависим от банковской системы. Стремительный рост цен в короткий промежуток времени или ужесточение требований банков на рынке ипотеки могут также быстро вернуть его в состояние стагнации в следующем году», — отмечает Михаил Хорьков.

МАЛОЭТАЖКА В КОМПЛЕКСЕ Одной из новых тенденций на рынке жилищного строительства в регионе стало активное развитие комплексной малоэтажной застройки. По словам Михаила Жеребцова, в настоящее время из общего объема вводимого жилья на малоэтажку приходится около 40%, через три года этот показатель должен достигнуть 60%. →

ДОЛЯ «ЗАМОРОЖЕННЫХ» ПРОЕКТОВ ПО СРАВНЕНИЮ С 2009 ГОДОМ СНИЗИЛАСЬ С 50% ДО 9% И НАХОДИТСЯ НА УРОВНЕ 157 ТЫС. КВ. М

