сфо trends/строительство

Без взлетов и падений

прогноз

В 2013 году строительный рынок Сибирского федерального округа (СФО) ждет умеренный рост. Инвесторов, по мнению участников рынка, будет интересовать прежде всего коммерческая недвижимость. Активно развиваться жилищному строительству не даст сокращение ипотечного кредитования и снижение платежеспособности потенциальных покупателей.

По прогнозам аналитиков, в 2013 году темпы нового жилищного строительства в Сибири могут возрасти, если общая экономическая ситуация в стране останется стабильной ФОТО ОЛЕГА ХАРСЕЕВА

Строительный рынок России, по данным опубликованных отчетов аналитиков, в 2012 году развивался по умеренно позитивному сценарию. Объем ввода нового жилья по итогам 11 месяцев составил около 47 млн кв. м, но темпы роста оставались сравнительно невысокими — около 5%. «В целом можно отметить, что в прошлом году, несмотря на не самую благоприятную экономическую конъюнктуру, рынок жилой недвижимости показал довольно позитивные результаты. Ключевым драйвером его роста выступало динамичное расширение ипотечного кредитования», — объясняет аналитик УК «Финам Менеджмент» Максим Клягин.

В Сибири ситуация оказалась хуже общероссийской. Для СФО была характерна негативная динамика. По итогам января — ноября 2012 года объем нового строительства в регионе снизился на 6% к 2011 году — до 5,1 млн кв. м. Снижение связано в первую очередь со значительным сокращением строительства в Омской, Иркутской областях, в Республике Хакасии. Что касается ценовой ситуации в целом, то, по оценкам господина Клягина, в течение 2012 года на рынке наблюдалась достаточно выраженная динамика роста стоимости жилой недвижимости — в целом по РФ цены выросли на 10-12%. Аналогичную тенденцию эксперты отмечают и в Сибири.

При условии стабильной экономической ситуации в 2013 году, по мнению господина Клягина, темпы нового строительства могут несколько возрасти. «Мы полагаем, что в 2013 году, несмотря на ожидаемое повышение ставок в пределах 1-1,5 п.п., что станет фактором некоторого замедления роста рынка, ипотечное кредитование продолжит развиваться достаточно высокими темпами. Темпы роста рынка будут несколько ниже на фоне умеренного сокращения спроса в условиях сужения ипотечного кредитования и общего слабого экономического роста», — отмечает собеседник.

Президент Союза строителей Сибири Михаил Фокин в текущем году прогнозирует рост объемов строительных работ и инвестиций в отрасль в целом. Но драйвером роста, по его мнению, будет коммерческая недвижимость. Именно у этого сегмента сегодня есть предпосылки для активного развития. Господин Фокин убежден в растущем спросе на объекты коммерческой застройки, именно в ней, по его мнению, заинтересованы инвесторы. «Объем строительства жилья также будет увеличиваться, но это будет незначительный рост. Платежеспособный спрос на жилую недвижимость сегодня не очень велик. А различные федеральные программы вроде «Молодой семьи» уже не могут сильно стимулировать строительный рынок», — подчеркнул Михаил Фокин.

Вместе с тем на 2013 год анонсируется запуск новых масштабных строительных проектов в сфере жилищного строительства. Например, алтайская компания «Жилищная инициатива» начнет освоение нового участка в Индустриальном районе Барнаула площадью 17 га, аукцион на право застройки которого она выиграла в конце 2012 года. В «Квартале 2023», по словам генерального директора компании Юрия Гатилова, планируется построить более 130 тыс. кв. м жилья (строительство должно начаться в 2013 году, заявленные сроки сдачи в эксплуатацию 2016-2017 год).

Как полагает гендиректор холдинга «Стройгаз» Виталий Дубинкин, 2013 год будет для строительного рынка Сибири периодом стабилизации или умеренного роста — не более чем на 5-6%. Экономическая ситуация не переживает особых взлетов и падений. Серьезного обострения конкуренции среди застройщиков эксперты не ожидают.

Михаил Палочкин

вопрос цены

Заместитель шеф-редактора Сибирской редакции газеты «Коммерсантъ»
Валерий Лавский

Новосибирские власти и застройщики (во всяком случае, значительная их часть), говоря об итогах 2012 года, демонстрируют чувство удовлетворения. Пусть не глубокого, но заметного. На совещании строителей, состоявшемся 23 января, все выглядели именинниками. Министр строительства и ЖКХ региона Денис Вершинин говорил о «хороших» результатах, а гендиректор «Первого строительного фонда» Майис Мамедов — о «блестящей» работе. Формально так оно и есть. В регионе ввели в строй более 1,5 млн кв. м жилья, а это на 3% больше, чем в 2011-м. Весь Сибирский федеральный округ (СФО), кстати, добавил столько же — 3,1%. Росстат уверяет, что показатели 2011 года превзошли все субъекты федерации округа, кроме Омской области (минус 10,2%).

Но если копнуть в залежах официальной статистики поглубже, оказывается, что общая картина не выглядит столь радостной. В 2010 году по сравнению с 2009-м суммарный объем введенного в эксплуатацию сибирского жилья вырос на 5,1%. В 2011 году объемы еще подросли — до 8,8%. И вот без особых видимых причин он упал, хотя ни о каком кризисе в российской экономике в прошлом году никто не говорил.

Конечно, рост в 3,1% — это тоже рост. Но и эта цифра появилась в графе «Итого» только потому, что у строителей в конце года выдался совершенно удивительный, просто волшебный месяц. По результатам первого квартала 2012 года падение, если брать СФО в целом, оказалось оглушительным: минус 16% к январю — марту 2011-го. В некоторых же регионах спад просто внушал трепет ответственным лицам. Например, в Томской области он составил 37,7%, в Иркутской — 27,9%. За такие показатели в старые времена можно было и партбилет на стол положить. Итоги второго квартала оказались более обнадеживающими. После июня отставание в целом по Сибири сократилось до 10,7%. Еще через три месяца — до 7%. По итогам 11 месяцев в СФО сдали в эксплуатацию 5,103 млн кв. м, но до результата января — ноября 2011 года все равно оставалось еще прилично — целых 6%. Казалось бы, не догнать, тем более что не добирали регионы, во многом определяющие общую картину. Новосибирская область уступала самой себе 10,8%, Красноярский край отставал от прошлогоднего графика на 6,2%, Иркутская область — на 14,7%.

Но тут пришел декабрь, и свершилось чудо. Конечно, декабрь всегда был для строителей месяцем особенным и не сравнимым ни с одним другим. Но не до такой же степени! По данным Росстата, на декабрь 2011 года в СФО пришлось 24,4% всего построенного в том году жилья, а на декабрь 2012-го — уже 31,1%. Но совершенно феноменальный финишный рывок удался, согласно отчетности, Новосибирской области. За последний месяц года объем вырос с 900,8 тыс. до 1,55 млн кв. м, то есть на декабрь пришлся 41,9%. За 31 день в регионе сдали в эксплуатацию столько жилья, сколько в Алтайском крае за весь год. Впрочем, в базе данных Росстата можно найти еще более занятные сведения. Подводя итоги 2011 года, ведомство указывало, что в Алтайском крае построено 661,6 тыс. кв. м. Официальный итог прошлого года — 642,8 тыс. кв. м, но при этом показан рост по сравнению с 2011 годом на 1,1%.

Я не буду ставить под сомнение данные Росстата. Это с успехом делают специалисты, имеющие к отрасли непосредственное отношение. Например, недавно побывавший на выставке «Стройсиб» глава Российского союза строителей Владимир Яковлев уверенно заявил, что некоторые регионы занижают данные по объему ветхого жилья. При этом сам господин Яковлев признал, что, будучи губернатором Санкт-Петербурга, грешил тем же. В свою очередь, начальник главного управления по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций Омской области Андрей Ткачук объяснял „Ъ“, что спад в жилищном строительстве в регионе вызван предоставлением Росстату «более точных сведений», а областное правительство «взяло курс на предоставление абсолютно честных статистических данных».

Любопытно и другое. Сибирские руководители разного ранга крайне осторожно говорят о строительных планах на 2013 год. Мэр Новосибирска Владимир Городецкий будет доволен, если городу просто удастся повторить результат 2012-го. В Кемеровской области собираются добавить символические 15 тыс. кв. м. На бурное развитие это не похоже. Видимо, не до него.

Георг Клегер,
президент ОАО «Холдинговая компания „Сибирский цемент“»

«Производители цемента имеют возможность увеличить объемы, но выпущенная продукция не будет востребована строителями СФО»

— Каковы прогнозы компании относительно темпов роста и объемов жилищного и промышленного строительства в регионах ее присутствия в 2013 году?

— В 2013 году компания ожидает положительной динамики развития строительного рынка каждого из этих регионов. Вместе с тем темпы прироста будут ниже, чем в 2010-2012 годах. Среди причин замедления можно назвать невысокую инвестиционную привлекательность территорий (активное строительство с участием частных инвесторов ведется только в крупных городах — Новосибирске, Красноярске, Омске и Иркутске), а также производственные и логистические ограничения.

По нашим прогнозам, объем жилищного строительства увеличится не более чем на 6-7%. Строительство жилых домов во многом зависит от бюджетного финансирования, которое не предполагает резкого прироста и ведется в соответствии с долгосрочными целевыми программами. Если говорить о промышленном строительстве, то необходимо отметить, что в 2013-2014 годах в Сибири будут возведены такие масштабные объекты, как третий мост через Обь в Новосибирске, Красногорский водоподъемный узел в Омской области, четвертый мост через Енисей в Красноярске, Восточный обход Новосибирска. Кроме того, в СФО продолжается освоение ряда крупных нефтегазовых месторождений, идет строительство Богучанского алюминиевого завода, целлюлозного комбината в Братске и т. д. А значит, сектор промышленного строительства будет развиваться.

— Адекватен ли сибирский рынок стройматериалов потребностям строительной отрасли? Если нет, то нехватку или избыток каких мощностей он ощущает?

— Многие предприятия, выпускающие строительные материалы, были построены в советский период, при плановой экономике. Поэтому в настоящее время территориальное размещение заводов не всегда соответствует объему спроса на строительные материалы. Подобная ситуация характерна и для цементного рынка СФО, особенностью является значительный профицит производственных мощностей. В настоящее время заводы Сибири способны выпускать более 10 млн т цемента в год, в то же время годовое потребление цемента в регионе не превышает 6-6,5 млн т. Таким образом, производители цемента имеют возможность увеличить объемы, но выпущенная продукция не будет востребована строителями СФО.

— Власти сибирских регионов все больший акцент делают на строительство малоэтажного жилья. Приведет ли это к изменениям в характере производства стройматериалов?

— Вопрос развития малоэтажного строительства, безусловно, является для нас актуальным. В настоящее время существуют примеры успешной реализации проектов комплексной малоэтажной застройки, демонстрирующие эффективное использование уже созданных механизмов государственно-частного партнерства (например, «Лесная поляна» в Кемеровской области). Однако пока таких примеров слишком мало, для того чтобы говорить об успешном развитии тенденции.

Особенностями выбора строительных материалов для малоэтажного строительства являются менее строгие требования к прочности, необходимость большего ассортимента материалов и сборных конструкций, а также в какой-то мере их эстетическая привлекательность. Соответственно, бетон и железобетон заменяют сборными конструкциями, материалами на основе древесины, различного рода блоками и кирпичом. В связи с этим потребление цемента в сегменте малоэтажного домостроения значительно ниже, чем в традиционном многоэтажном, особенно при строительстве монолитных зданий.

— Президентский указ «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» предусматривает снижение стоимости квадратного метра жилья на 20% до 2018 года. Есть ли в производстве стройматериалов резервы для снижения стоимости продукции или эта задача ложится исключительно на власти и застройщиков?

— По разным подсчетам, доля стоимости цемента в себестоимости квадратного метра жилья составляет 3-5%. Этот показатель зависит от технологий, которые используют строители, удаленности стройплощадки от цементного завода, способа производства цемента и других факторов. Прямой зависимости между стоимостью цемента и ценой квадратного метра жилья нет.

Более заметное влияние на цену жилья оказывают такие факторы, как стоимость строительных работ, подключение коммуникаций, выкуп земли, наличие избыточных административных барьеров. Особую роль играет также соотношение спроса и предложения.

Интервью взял Валентин Романов

Михаил Ансимов,
исполнительный директор СП ООО «Сибакадемстрой»

«Мы ожидаем, что рынок строительства будет расти в ближайшие годы»

— Является ли, по вашему мнению, рост объемов сданного жилья долговременной тенденцией? Велика ли вероятность повторения кризиса в отрасли?

— В России сейчас строится жилья меньше, чем в СССР, возникает проблема старения жилищного фонда. Многие предпосылки говорят о том, что спрос на новое жилье с годами будет увеличиваться. Во-первых, потому что растут доходы населения. Во-вторых, будет развиваться ипотека, потому что есть куда. Ведь у нас этот рынок только формируется. Мы ожидаем, что рынок строительства будет расти в ближайшие годы, и часть этого роста мы будем покрывать своей производственной программой, а наша стратегия и инвестиционная политика позволяют уверенно смотреть в будущее не менее пяти — восьми лет.

— Мэрия Новосибирска вводит новые правила, выставляя на торги участки застроенных территорий. В частности, речь идет о том, что городские власти берут на себя конкретные финансовые обязательства по расселению ветхого жилья. Насколько эта мера способна активизировать застройщиков?

— Реновации центральной части города — расселение ветхого жилья и снос промышленных площадок — один из резервов интенсификации жилищного строительства. По этому пути развиваются города во всем мире. Сегодня город исчерпал или почти исчерпал резервы точечной застройки, а эффективно осваивать большие территории смогут только крупные компании, поэтому им необходимы разумная протекционистская политика со стороны местной власти, бюджетное плечо.

— Считаете ли вы адекватной политику банков в предоставлении кредитных ресурсов застройщикам?

— Застройщики и банки одинаково заинтересованы в продуктивном сотрудничестве, каждый клиент для них одинаково важен, поэтому наиболее активные игроки рынка часто идут навстречу своим деловым партнерам. Но есть и трудности в работе. Основные кроются в сроках вхождения банка в проект, длительных внутренних согласованиях. С нашими партнерами мы формируем стандарты работы и учимся на своих ошибках. Иногда возникают сложности, но мы их оперативно устраняем. С большим интересом рассматриваем инициативы банков — иногда со стороны виднее, как стать лучше.

— Является ли реальной перспективой ближайших лет заметное снижение стоимости строящегося жилья?

— Стоимость квадратного метра сегодня уже немного превысила докризисный уровень и, по прогнозам аналитиков, будет расти дальше. Предпосылками для этого служат: общая инфляция, в том числе на строительные материалы, рост платежеспособного спроса и огромная неудовлетворенная потребность на рынке жилья Новосибирска.

Возможный оптимистичный сценарий изменения цен на рынке жилья — плюс 10-12% по итогам 2013 года. Вероятность развития данного варианта прогноза возможна на фоне сохранения покупательской активности, которая имеет место быть с середины 2012 года, при том же уровне или увеличении доходов населения, а также при сохранении или снижении процентных ставок по жилищным кредитам. Объемы строительства здесь играют второстепенную роль, поскольку обеспеченность жильем довольно низкая. Пессимистичный прогноз на уровне 3-5% вероятен при распространении кризисных явлений в экономике. Что, безусловно, повлияет на платежеспособный потребительский спрос и на динамику изменения цен на рынке жилья.

Интервью взял Валентин Романов

Константин Боков,
президент Ассоциации строителей и инвесторов Новосибирска и Новосибирской области

«Некоторое снижение темпа в 2012 году — это вполне нормальное явление»

— Темп роста жилищного строительства в Новосибирской области в 2012 году оказался заметно ниже, чем в 2011-м. Это стечение обстоятельств или проявление какой-то долговременной тенденции?

— Говоря о результатах 2012 года, мы должны в первую очередь посмотреть на итоги 2011-го. У нас имело место серьезное падение объемов в 2009 и 2010 годах, и когда в 2011 году рост стал 7% — это показатель накопившегося за предыдущие годы отложенного спроса. Учитывая это, некоторое снижение темпа в 2012 году — это вполне нормальное явление. Серьезных экономических предпосылок для такого снижения не было. Ипотека развивалась нормально, «задельных» объектов в 2011-2012 годах появилось достаточно много, и они восполнили те пробелы, которые возникли ранее. К тому же вы ориентировались на данные Росстата, а они не все показывают. Так что 2012 год прошел в совершенно нормальном темпе. Визуально спад роста объемов не был заметен, а наличие «задельных» объектов показывает высокую степень развития рынка.

— Значительная часть объема жилья была сдана в декабре. Причем декабрьская доля оказалась намного больше, чем в 2011 году. Это вопрос к статистике или к организации работы застройщиков?

— Да, уже длительное время на последний квартал падают большие объемы. Это не очень здорово. Возникает ажиотаж, а потом еще и оформительские дела накладываются. Так сложилось исторически. И тенденции по смещению этого акцента пока не наблюдается. Так что это вопрос к организации работы застройщиков и строителей.

— Учитывая спад темпа, может, строителям стоит перенести акцент на коммерческое строительство?

— Сегодня и жилищное строительство, и любое другое — это коммерческие проекты. Все зависит от того, вкладываются туда средства или не вкладываются. В 2011 году объемы ввода в других сегментах рынка были достаточно большие, но в 2012-м произошло некоторое снижение. Такая тенденция есть, и она оправданна. В последние годы в Новосибирске введено большое число торгово-развлекательных объектов, общественных и деловых центров. Происходит определенное насыщение. Поэтому говорить о том, что нужно переложить усилия на нежилищное строительство, наверное, было бы неверно.

— Насколько новосибирские застройщики обеспечены стройматериалами местного производства? Их нехватка может быть причиной снижения темпа?

— Их потребности закрываются практически полностью. Кроме ряда направлений, которые у нас традиционно не развивались: производство стекла, минеральной ваты, санфаянса и др. Проблемы были с облицовочным кирпичом, достаточно много его завозили из других регионов. У нас сейчас заводы железобетонных изделий работают не на полную мощность. Другое дело, что их, конечно, надо модернизировать. Такие попытки были в 2007-2008 годах, но тогда их пришлось свернуть.

— Как будет развиваться рынок жилищного строительства в ближайшее время?

— Каких-то новых революционных факторов, определяющих его состояние, не появляется. Активно пропагандируется малоэтажное строительство, но мы пока видим, что массового характера она не приобрело. И не думаю, что приобретет в ближайшее время. Нет предпосылок для этого. Малоэтажное строительство — вещь недешевая. Для него надо готовить площадки — сети, социальную и дорожную инфраструктуру… Впрочем, я говорю именно о Новосибирской области. Европейская часть России, а в Сибири, например, Кузбасс традиционно развивают индивидуальное малоэтажное строительство.

Решение задачи по снижению стоимости квадратного метра на 20%, которую поставило государство, тоже выглядит проблематичным. Потому что одновременно власти пытаются возложить дополнительные затраты на застройщиков. Наверное, вы в курсе, что в Градостроительный кодекс пытаются ввести положения, обязывающие их взять на себя развитие инженерной, дорожной и социальной инфраструктуры. Разве непонятно, что это все отразится на стоимости квадратного метра? То есть, с одной стороны, нам говорят: давайте дешевле. А с другой — загоняют в дополнительные траты. Это вещи взаимоисключающие.

Интервью взял Валентин Романов