

ИТОГИ ГОДА

С НОВЫМ ВВОДОМ

Свердловская область продолжает наращивать темпы ввода жилья. Регион без учета Екатеринбурга превышает показатели аналогичного периода прошлого года на 22%. Традиционное оживление фиксируется аналитиками и на вторичном рынке — обновился исторический максимум по уровню цен и вырос объем предложения. Застройщики активно осваивают новые форматы и ведут строительство в городах-спутниках Екатеринбурга.

—строительство—

Стройка ищет баланс

По словам министра строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Виктора Киселева, плановый показатель для региона по вводу жилья в 2013 году — 1,9 млн кв. метров. По данным на 1 декабря, в области введено в эксплуатацию 93% от запланированного объема. «Мы почти весь год уверенно шли выше уровня прошлого года. С одной стороны, разрыв не такой большой, его можно было бы наверстать при том заделе, который есть (в незавершенном строительстве — чуть больше 3 млн кв. метров). На сегодня в области один из самых низких показателей по приостановленному жилью (400 тыс. кв. метров). Потенциал выполнить программу есть», — говорит министр. По его словам, область без учета Екатеринбурга превышает показатели аналогичного периода прошлого года на 22%. По данным Свердловскстата, наиболее высокие темпы ввода по сравнению с аналогичным периодом прошлого года демонстрируют Пелым (рост в 19,1 раза), Среднеуральск (в 4,6 раза), Ирбит (в 3,6 раза).

Екатеринбург на протяжении трех лет сдает более 1 млн кв. м жилья, но в 2013 году, говорит замглавы горадминистрации по вопросам капстроительства и землепользования Сергей Мямин, преодолеть привычную планку будет затруднительно. В рабочей стадии находится еще порядка 200 тыс. кв. метров жилья, но будут ли они введены в эксплуатацию в 2013 году — неизвестно. По его мнению, в 2014 году у города есть все возможности для сдачи привычного миллиона квадратных метров жилья — в стадии строительства находится порядка 2,5 млн кв. метров. В 2013 году, поясняет господин Мямин, на снижение показателей повлияло несколько факторов. В частности, сказались ограниченные вложения в инфраструктуру — для строительства 1 млн кв. метров необходимо ежегодно вкладывать от 7 до 15 млрд рублей в социальные и инженерные объекты. Изменились правила технологического присоединения объектов недвижимости к инженерным сетям, что, по словам Сергея Мямина, привело к увеличению сроков фактического подключения. Еще один фактор, активно обсуждавшийся строительным сообществом и властью в начале 2013 года, — распоряжение землями, госсобственность на которые не разграничена. 18 мая это право от горадминистрации перешло к областному министерству по управлению госимуществом (МУГИСО). «Мы с МУГИСО взаимодействуем, но факт остается фактом — есть два бюрократических административных центра принятия решений, они между собой взаимодействуют, а застройщику приходится взаимодействовать в длинной цепочке между этими центрами», — говорит Сергей Мямин.

«Планы по поступлению в бюджет и расторговке земельных участков для жилищного строительства в этом году выполнены. Они несколько не хуже, чем в прошлом году. Сегодня у нас есть задел по совместной работе, планы формируются, они будут синхронизованы с планами города», — комментирует ситуацию замминистра по управлению госимуществом Свердловской области Алексей Морозов.

Цена бьет рекорд

Аналитики отмечают, что в 2013 году рынок недвижимости обновил исторические максимумы по многим показателям — уровню цен, объемам строящегося жилья, количеству сделок на рынке новостроек. «Рынок жилья в Екатеринбурге долгие годы оставался дефицитным, но наконец-то ситуация поменялась. Прошедший год был достаточно позитивным для большинства участников



ЕВГЕНИЙ АСТАШКИН

рынка. Наибольшие темпы роста строительства жилья были в массовом сегменте, в первую очередь, в экономклассе. Если в 2008 году доля этого класса составляла 52%, то сегодня достигает 70%. Это логично, потому что на протяжении многих лет мы наблюдаем децентрализацию и смещение застройки на окраины города», — описывает ситуацию аналитик Уральской палаты недвижимости (УПН) Михаил Хорьков.

По данным УПН, объем предложения на вторичном рынке с начала года увеличился на 30% (с августа он колеблется в пределах 8,6–8,8 тыс. объектов). Срок экспозиции составляет 3,5–4 месяца. Цены в течение года плавно росли и достигли на первичном рынке 7%, на вторичном — порядка 3%. «Это давняя тенденция перераспределения покупателей с рынка вторичного жилья в пользу новостроек. Если в 2008 году первичный рынок занимал около трети в общем объеме продаж, то сегодня вырос до 43%», — поясняет Михаил Хорьков. Стоимость квадратного метра жилья в 2013 году достигла исторического максимума, перешагнув отметку в 70 тыс. рублей, и в начале декабря остановилась на уровне 72,398 тыс. рублей.

При этом количество сделок с недвижимостью, которые подлежат госрегистрации, в целом на Среднем Урале снизилось. Если посмотреть статистику Управления Росреестра по Свердловской области, то с 2008 года количество зарегистрированных сделок поэтапно росло и по итогам 2012 года достигло своего максимума — 827,8 тыс. Однако за 9 месяцев 2013 года наметилась отрицательная динамика — было подано на 9,7% меньше заявлений на регистрацию прав по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Количество зарегистрированных прав в итоге снизилось на 6,7% и составило порядка 557 тыс.

Сами застройщики утверждают, что в течение года на жилье сохранялся стабильный спрос, а продажи росли. «Год в целом

очень удачный, не могу пожаловаться на спрос — он был не меньше, чем в 2012 году. Думаю, что не только у нас, но и у наших партнеров и коллег. Проблем с дефицитом или перепроизводством не было. На мой взгляд, это был год покупателей — было что выбрать, цены были разные, были всевозможные акции у всех застройщиков», — говорит гендиректор компании «Атомстройкомплекс» Валерий Ананьев. По его словам, компании приходится искусственно сдерживать рост цен на стандартное жилье. «Мы понимаем, что если мы будем продавать жилье, допустим, по 55 тыс. рублей, люди, которые получают 40 тыс. рублей, к нам не придут. Мы в этом не заинтересованы. Поэтому находим способы, как за счет другого жилья снизить себестоимость либо просто работать на пределе доходности, чтобы не убирать из портфеля тех людей, которые сегодня не в состоянии заплатить больше», — комментирует господин Ананьев.

Жилье форматируется

В 2013 году застройщики начали активно смотреть в сторону городов-спутников Екатеринбурга и развивать новые форматы недвижимости в самом областном центре — малоэтажную городскую застройку на окраинах и апартаментные комплексы в центре.

По данным УПН, в городах-спутниках Екатеринбурга объем строящегося жилья за год вырос примерно на треть — сегодня там возводится порядка 300 тыс. кв. метров. К примеру, компания «Атомстройкомплекс» совместно с администрацией муниципалитета занимается разработкой проекта развития Среднеуральска. До 2020 года девелопер планирует возвести порядка 500 тыс. кв. метров недвижимости разных классов, объекты инженерной и социальной инфраструктуры в разных районах города. Кроме того, планируется создать индустриальный парк с экологичным производством. Объем инвестиций в проект, по словам замдирек-

тора по развитию компании «Атомстройкомплекс» Виктора Ананьева, оценивается в 49 млрд рублей (из них 8,6 млрд — средства бюджета РФ).

Впервые за семь лет в 2013 году в Свердловской области выросла доля сблокированных домов — с 10% до 36%, возводятся многоквартирные малоэтажные дома. К примеру, на площади 50 га в Екатеринбурге компания «ЛСР. Недвижимость-Урал» строит жилой квартал, состоящий порядка из 70 трехэтажных многоквартирных домов. ГК «Кортрос» в районе «Академический» планирует дополнить линейку жилой недвижимости таунхаусами.

В связи с дефицитом земли в центральных районах города застройщики начали осваивать формат апартаментов. Только за год, по оценкам УПН, количество таких проектов выросло в три раза — сегодня на разной стадии строительства находится 15 проектов апартаментных комплексов общей площадью порядка 181 тыс. кв. метров (7% рынка). Аналитики поясняют, что новый вид недвижимости восполняет пробелы там, где сегодня не хватает квартир. Это либо достаточно дорогие объекты в центре, либо максимально компактные квартиры с минимальным бюджетом в отдаленных районах. «На мой взгляд, созданы все предпосылки для диалога застройщиков и власти, чтобы определить те рамки, в которых апартаменты будут развиваться», — считает Михаил Хорьков.

«Для администрации это не самый приятный сегмент, юридического понятия „апартаменты“ не существует», — поясняет позицию муниципалитета Сергей Мямин. «Многие вещи делаются за счет добропорядочности застройщика. Есть негативная тенденция — скрытое жилье, построенное не по нормам жилья, такой класс мы будем блокировать. Но начинает вырисовываться и другой сегмент, более честный — это ниша между гостиницами и жильем, для временного проживания, такой сегмент мы допускаем». По мнению Сергея Мямина, необходимо законодательно закрепить требования к новому виду недвижимости.

Говоря о перспективах следующего года, аналитики делают осторожные прогнозы, не ожидая существенного роста продаж и цен на рынке жилья. «Несмотря на стабильно высокие цены на нефть, базовые экономические индикаторы России демонстрируют либо стагнацию, либо снижение, поэтому, прогнозируя ситуацию на ближайшие годы, нам нужно будет рассматривать эффективность, а скорее неэффективность российской власти в выстраивании экономической политики в стране. В связи с этим прогноз на следующий год осторожный: объем предложения и строительства — на высоком уровне, продажи снизятся, а цены будут находиться в диапазоне от плюс 5% до минус 10%», — считает Михаил Хорьков. Аналитик «Инвесткафе» Игорь Арнаутов добавляет: несмотря на рост объемов строительства, стоимость квадратного метра жилья на Урале существенно не изменится, потому что вводимые объекты могут продаваться с использованием ипотечных программ, которые стимулируют спрос. Кроме того, собственными квартирами пока владеют только 30–40% населения, к примеру в Екатеринбурге это не более трети населения.

Анна Асташкина

Глава «Атомстройкомплекса» Валерий Ананьев поможет муниципальным властям в развитии Среднеуральска

«По всей области начинаются работы над комплексными площадками»

—мнение—

Доходные дома, кооперативное жилье и развитие областных городов — о приоритетах жилищного строительства на Среднем Урале рассказывает министр строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Виктор Киселев.



КОРПОРАЦИОННЫЙ СЕРВИС

— Как вы оцениваете итоги года в строительстве? План будет выполнен?

— Мы стремимся к этому. Посмотрим, как сработает Екатеринбург. Если хорошо работают, то по плану четвертый год подряд у них будет 1 млн кв. метров. А это дорогого стоит. В целом итоги года я оцениваю как неплохие. По всей области начинаются работы над комплексными площадками — системные строители начинают не точечную застройку, чтобы получить максимум прибыли, а выходят на огромные территории. Это жилье экономкласса для более широкой категории.

— Можно ли считать арендное жилье перспективным направлением на рынке жилищного строительства региона?

— Мы построили арендный дом в Североуральске, но чтобы это направление развиваться, необходимо внести изменения только в пять кодексов: начиная с жилищного и заканчивая налоговым, не считая еще части законов, которые нужно поправить. Чтобы арендное жилье заработало, во-первых, должна быть бесплатная земля, во-вторых, льготное налогообложение, в-третьих, дешевые и длинные деньги. Тогда основной части населения будет проще платить арендную плату, оплачивать коммунальные услуги.

— Более реальное направление — комплексное освоение территорий?

— Комплексное, конечно, интересно, прежде всего, с точки зрения архитектуры. Создается новый готовый продукт. Но мы также не снимаем со счетов и кооперативное строительство — законодательная база есть, федеральный 161-й закон есть, мы своими законами льготные категории граждан определили. И когда определяли, сказали, что Свердловская область уникальна тем, что в категории попадают либо жители моногородов, либо работающие на военных предприятиях. У нас — либо моногород, либо военное предприятие. И это, не считая бюджетников. Первый жилищно-строительный кооператив сформирован на основе сельхозакадемии, там уже 141 человек — это и работники вуза, и сферы здравоохранения. Они получают землю бесплатно (территория рядом с районом Академический). Проект вышел на финишную прямую, дом начинают строить.

— В дальнейшем вы планируете смещать ставку на ввод жилья с Екатеринбурга на областные города?

— Конечно. На сегодняшний день, как ни парадоксально, увеличивают объемы ввода и северные территории. Они начинают развиваться. У людей формируется другой менталитет. Когда жилищное строительство начиналось, вспомните, что все старались построить в центре города дом бизнес- или элит-класса. Его себестоимость, я бы не сказал, что намного выше жилья экономкласса. Но место тоже имело значение — стоимость земли была очень большая. Эти времена ушли. И наши нормативы не позволяют втолкнуть дом на микроскопическую площадку. Мы говорим, что если строится дом экономкласса, парковочные места должны быть 100% для каждой квартиры. При этом надо учесть и детские площадки, и зоны отдыха. И земельный участок увеличивается.

— Областные города развиваются под влиянием госпрограмм или частных застройщиков?

— Мы как государство, на самом деле, на жилищном рынке — не игроки. У нас был только один год — 2009-й, когда был сильный кризис в строительной отрасли. И тогда мы купили 12% жилья, построенного в Свердловской области. Это очень много. Обычно — не больше 3–4%, все остальное строится за счет средств населения и для населения. И сейчас объем наращивается за счет частных компаний. Там есть и свои застройщики, и застройщики из Екатеринбурга, которые, не уходя из города, развивают областные города, строят там хорошие микрорайоны.

Интервью взяла Анна Асташкина



ВЛАДИСЛАВ ПУШКАРОВ