

Стоит отметить, что минувшей осенью была снижена стоимость оформления техпаспортов для индивидуальных застройщиков до 100 руб. Это, по мнению чиновников, должно было стимулировать постановку на учет объектов ИЖС, в том числе построенных в течение последних лет, а не только в 2013 году. За счет этой меры краевые власти рассчитывали увеличить показатели ввода жилья, в частности в территориях Прикамья. Такая задача даже была поставлена на совете глав минувшей осенью.

В краевом минстрое утверждают, что показателя в 1 млн кв. м жилья не удалось достичь более 20 лет. На 2013 год ввод жилья согласно планам краевых властей должен был приблизиться к отметке в 1 млн кв. м, а к 2015 году достичь показателя в 1,3 млн кв. м. Губернатор края Виктор Басаргин в своем блоге также отмечал, что значительный рост — тенденция последних двух лет, когда «ситуация в жилищном строительстве в корне изменилась»: за 2012 год ввод жилья в крае составил 822,6 тыс. кв. м (почти 11,5 тыс. квартир), на 9,9% больше, чем за 2011 год.

МИЛЛИОН ИЗ ТРУЩОБ Аналитики соглашаются, что сегодня объемы жилищного строительства выросли, и даже признают, что в последний год в Перми, например, было выдано рекордное количество разрешений на строительство. Директор ООО «Аналитический центр „КД-консалтинг“» Эльвира Епишина во время Камского форума недвижимости отметила, что за 2013 год в краевом центре их было выдано на 580 тыс. кв. м. «Еще ни в один год так не было, на стройку вышло 82 объекта», — говорит она. «Это колоссальные цифры для Перми. Но если сравнить с другими городами, мы не догоняем», — добавляет госпожа Епишина.

Девелоперы отмечали, что достижение миллиона квадратных метров произошло в первую очередь за счет цифр по ИЖС, а не многоквартирным домам. «Не очень понятно, откуда взялся миллион квадратных метров. В ноябре на совещании у губернатора и близко не было таких цифр, высказывались опасения, что показатели могут быть очень невысокими. Видимо, причина в индивидуальном строительстве», — говорит замгендиректора ОАО «Пермглавснаб» Владимир Занин. Аналитики «КД-консалтинг» также напоминают, что по многоквартирному жилью «мы топчемся на месте»: в Перми таких домов в прошлом году было сдано около 400 тыс. кв. м, и это стандартные цифры. «Более 430 тыс. кв. м мы не сдаем — это максимум за три года», — уточняет она. Председатель совета директоров ОАО «КД Групп» Андрей Гладиков полагает, что серьезный объем ИЖС свидетельствует о спросе на жилье: «Граждане решают проблему самостоятельно и строят ИЖС. Причем это происходит в основном в территориях Пермского края, там, где централизованная застройка практически полностью парализована». Но большие объемы ввода жилья, в том числе жилья индивидуального, по его словам, «не должны нас заставить забыть о том, что мы живем в 21-м веке». «Мы 500 тыс. кв. м индивидуального жилья построили, а сколько из



В ПЕРМСКОМ КРАЕ ИЖС СОСТАВЛЯЕТ ЧУТЬ МЕНЕЕ ПОЛОВИНЫ ВСЕГО ОБЪЕМА, ВВЕДЕННОГО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

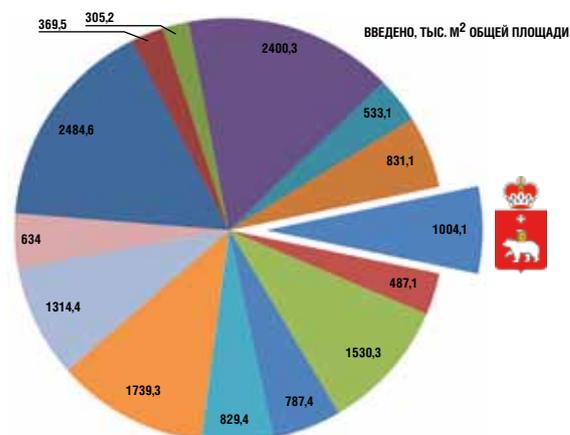
них обеспечено централизованными источниками водоснабжения, канализацией, современными инженерными системами? Я боюсь, что из миллиона только те 500 тыс. кв. м, которые относятся к многоквартирному жилью, а все остальное — каменный век», — считает господин Гладиков. Некоторых застройщиков полученный край миллион квадратных метров радует, несмотря на то что это во многом обусловлено статистикой по ИЖС. «Мы давно хотели и наконец получили эту цифру. Хотя бы не так бледно смотримся на фоне наших соседей», — уверен гендиректор ОАО «Стройпанелькомплект» Виктор Суетин. Он убежден, что не поставленное на учет индивидуальное жилье — это «хорошее подспорье для края в статотчетности». «Нет проблем для статистики сдать миллион и даже больше, надо просто зарегистрировать все», — поясняет господин Суетин. Представители ресурсоснабжающих организаций тоже прогнозируют дальнейший рост ИЖС. «Я уверен, что цифра миллион квадратных метров занижена категорически. Мы каждый год получаем заявки на техприсоединение, количество заявок от физлиц, так называемых льготников, постоянно растет. Если в 2008–2009-м году у нас было около 8 тыс. заявок на присоединение, то в 2013 году по краю этот показатель превысил 17 тыс., из них исполненных заявок — 12 тыс.

Даже если отбросить 30%, которые еще не приняли решение, что они будут делать, все равно остается 9 тыс. заявок, за каждой из которых стоит как минимум 100 кв. м жилья», — приводит пример замгендиректора ОАО «МРСК Урала» — директор филиала «Пермэнерго» Олег Жданов. Но застройщики настаивают на том, что властям надо стимулировать массовую застройку и вовлекать в оборот большие объемы земли, чтобы и дальше наращивать объемы ввода жилья. «Если мы посмотрим на 2014 год, то он, пожалуй, напрягает больше. В том году Пермь сдала 500 тыс. кв. м, то есть 500 тыс. уже в том году должно быть „выброшено“ на рынок земли, а этого не произошло. Сегодня застройщики пользуются только теми землями, которые купили на вторичном рынке, но он не резиновый. А когда мы в 2016 году посчитаем — прослезимся. Наверное, будет плачевная ситуация, если мы не будем вводить в оборот столько же земли, сколько выводится из оборота», — отмечает Виктор Суетин. Власти признают, что массовой застройке в краевой столице не способствовала градостроительная политика, которая реализовывалась в недавнем прошлом. Замглавы администрации Виктор Агеев заявил, что она «не была направлена на формирование больших объемов того же пресловутого миллиона». «Проводилась чет-

кая политика на то, что нам нужно развиваться в застроенных территориях, нужно строить достаточно дорогую типологию жилья, которая активно навязывалась застройщикам. И эти позиции имели очень отдаленное отношение к вводу больших объемов жилья. Прямо скажем, развитием застроенных территорий миллион в год вводить невозможно. Площадки под массовую застройку достаточно давно не формировались, поэтому сегодня и вводится столько жилья, сколько три года назад было отдано под это земли. Хорошо, что это было осознано, были внесены изменения в генеральный план, которые, как известно, предполагают массовую застройку доступным жильем», — резюмировал чиновник. Девелоперы полагают, что это только одна сторона вопроса и, чтобы увеличить объемы ввода жилья, нужно дополнительно стимулировать спрос. «На 2014 год никакого прорыва ожидать не стоит — оснований для этого, на мой взгляд, нет. Сегодня есть баланс спроса и предложения, большего количества не требуется. Если пермскому рынку предложить миллион метров многоквартирного жилья, он этого не осилит, такой объем не будет востребованным при отсутствии дополнительных стимуляторов спроса», — считает Владимир Занин. ■

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ДОМОВ В 2013 ГОДУ. ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

- Республика Башкортостан + 6,9%
- Республика Марий Эл + 5,2%
- Республика Мордовия + 14,8%
- Республика Татарстан + 0%
- Удмуртская Республика + 3,3%
- Чувашская Республика + 1,5%
- Пермский край + 21,6%
- Кировская область + 19,1%
- Нижегородская область + 1,9%
- Оренбургская область + 11,8%
- Пензенская область + 12,2%
- Самарская область + 17,2%
- Саратовская область + 6,4%
- Ульяновская область + 4,4%



АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС