

экономика региона

В строительстве наметилась трещина

Показатели отрасли не соответствуют планам

По объему построенного жилья в 2014 году Иркутская область оказалась в рядах отстающих - темпы жилищного строительства снизились на 26%. В Иркутске, где традиционно сдавали самое большое количество квадратных метров в Приангарье, объем строительства сократился на 32,7%. Эксперты отмечают, что ни в 2015, ни в 2016 годах Приангарье также не сможет выполнить план по вводу жилья: из-за общей экономической ситуации в стране застройщики уже меняют планы по строительству в сторону уменьшения. Сгладить ситуацию должны меры государственной поддержки отрасли.

— тенденции —

Официальные данные по количеству введенных квадратных метров в прошлом году в регионе пока не публиковались, на запрос „Ъ” в министерстве строительства и дорожного хозяйства Приангарья не ответили, сославшись на то, что все еще продолжится подсчет введенных квадратных метров в сегменте частного домостроения. Однако уже известно, что в Иркутской области в 2014 году зафиксировано резкое падение объемов жилищного строительства. По данным от 30 января, которые сообщил заместитель министра строительства и дорожного хозяйства Приангарья Александр Проценко на расширенном заседании президиума Союза строителей Иркутской области, в прошлом году в регионе было построено 716,9 тыс. кв. метров жилья. В 2013 году в области было возведено 973,3 тыс. «квадратов» жилья, в 2012 году — 871,1 тыс., в 2011 — 751,3 тыс., в 2010 — 608 тыс. кв. м. В прошлом году по отношению к аналогичному периоду регион ввел в эксплуатацию жилья на 26,3% меньше. Если сравнивать статистику за последние несколько лет, то становится видно: стройиндустрия региона сделала несколько серьезных шагов назад, потеряв достижения даже 2011 года.

«Индивидуальные предприниматели-застройщики возвели в 2014 году 237,8 тысяч квадратных метров жилья. Жилищное строительство со вводом объектов в эксплуатацию велось почти во всех муниципалитетах Иркутской области кроме Катангского и Мамско-Чуйского районов. Больше, чем в 2013 году, построено жилья в Саянске и Свирске. Больше половины показателей — 61,8% от всей введенных в эксплуатацию квадратных метров — приходится на Иркутск и Иркутский район. Достаточно малые цифры по вводу жилья в эксплуатацию в Эхирит-Булагатском, Тулунском, Чунском и Усть-Кутском районах», — сообщил Александр Проценко.

Иркутск, который традиционно лидирует по объемам введенных квадратных метров, также резко сдал свои позиции. В 2014 году в областном центре ввели в эксплуатацию 306 тыс. квадратных метров. По сравнению с 2013 годом, объем жилищного строительства в городе сократился на 32,7%. Более того, результат прошлого года — самый низкий показатель по городу за последние шесть лет. Напомним, что в 2008 году в Иркутске введено в эксплуатацию 334,8 тыс. кв. метров жилья, в 2009 году — 380,1 тыс. кв. м, в 2010 году — 341,4 тыс. кв. м, в 2011 году — 412,8 тыс. кв. м, в 2013 году — 455,1 тыс. кв. м.

«В 2014 году Иркутск обязался сдать 494 тысячи квадратных метров недвижимости — как жилья, так и объектов социальной сферы, фактически сдано 306 тысяч «квадратов», — признал провал по объему строительства председатель комитета по градостроительной политике администрации Иркутска Евгений Харитонов. — Анализируя причины, можно говорить о снижении качества подготовки проекта, вопросы возникают на стадии ввода объектов в эксплуатацию. Кроме того, в 2014 году на предприятиях строительной сферы уже стал сказываться кризис».

Перспективы не сулят ничего хорошего

Иркутская область стала единственным регионом в Сибирском федеральном округе и одним из девяти регионов России, где в прошлом году снизились объемы вводимого жилья. Хуже Приангарья работала только Мурманская область — там отрицательная динамика составила 33,6%. Кроме того, падение объемов зафиксировано в Республике Ингушетии (–21,5%), Ставропольском крае (–19,9%), Северной Осетии (–18,7%), Магаданской (–15%), Амурской областях (–11%), Камчатском крае (–5,1%) и Ненецком автономном округе (–1,6%).

Несмотря на наличие территорий, сорвавших план по вводу, в России в прошлом году построили 81 млн квадратных метров жилья — впервые в современной истории страна достигла показателя по строительству в СССР. По сравнению с 2013 годом, темпы строительства выросли на 15%.

Как в конце 2014 года заявляла министр строительства и дорожного хозяйства Иркутской области Марина Садовская, в 2014 году строительная отрасль Приангарья возведет 980 тыс. квадратных метров жилья, в 2015 году — 1 млн «квадратов», в 2016 году — 1,03 млн, а в 2017 году показатели будут доведены до 1,1 млн кв. м жилья. Сегодня эксперты стройиндустрии сомневаются, что планы, поставленные на ближайшие три года, будут реализованы. Помешает общая экономическая ситуация в стране: падение уровня доходов населения и удорожание кредитных ресурсов как для потребителей, так и для бизнеса.

Надежда на ипотеку

После резкого повышения ключевой ставки ЦБ в конце декабря 2014 года ипотечные ставки выросли в среднем до 16% — на таком уровне они держались до середины марта. И банки, и строительные компании отмечали, что число клиентов, готовых купить квартиру с использованием заемных средств, резко сократилось. Правительство страны, видя такую ситуацию, отреагировало специальной программой «Ипотека с государственной поддержкой».

Еще в феврале федеральные чиновники решили использовать в субсидировании жилищного кредитования ту же схему, что ранее использовали для субсидирования автокредитов. Компенсация банкам процентной ставки будет проводиться по формуле: ключевая ставка, увеличенная на 3,5 процентных пункта за вычетом 13% годовых. Расчеты строились исходя из текущей средней ипотечной ставки на рынке на уровне 18,5% годовых. Таким образом, предполагается компенсация банкам 5,5 процентных пункта. Для заемщика такой кредит будет стоить 12-13% годовых на протяжении всего срока кредита. Об участии в программе 16 марта заявил ВТБ24 — банк планирует выдать ипотеку на общую сумму 100 млрд рублей. По кредиту в рамках программы устанавливается фиксированная процентная ставка 13% годовых на весь срок кредита, независимо от срока и размера первоначального взноса. За первые три дня запуска этой программы в банк подали более 900 заявок на общую сумму 1,9 млрд рублей. При этом изначально в ВТБ24 заявили об установленной ставке на уровне 13%, а позже сообщили, что с 19 марта банк, не дожидаясь внесения изменений в правила субсидирования ипотеки, снизил ставку до 12% годовых.

С 18 марта к программе «Ипотека с государственной поддержкой» подключился и Сбербанк России, который планирует до 1 марта 2016 года выдать в ее рамках займов на 200 млрд рублей. Условия у банка такие же, как ранее анонсировал ВТБ24: ставка 12% годовых, срок кредитования до 30 лет, первоначальный взнос — 20%.

В Иркутской области уже есть спрос на «Ипотеку с государственной поддержкой». Как сообщили „Ъ” в ВТБ24, по данным на 23 марта, в банк было подано 36 заявок на общую сумму почти 60,07 млн рублей.

«Жилье для российской семьи»

Еще одна надежда иркутских строителей — работа в рамках государственных программ. Наиболее перспективным и продвигаемым со стороны областного правительства направлением в настоящее время является госпрограмма «Жилье для российской семьи», в которую Приангарье вступило в середине прошлого года. В ее рамках регион обязался до 2017 года построить 700 тыс. квадратных метров жилья по цене, которая будет ниже среднерыночной. Снижение стоимости жилья для участников программы возможно благодаря механизму выкупа инженерной инфраструктуры у застройщика за счет федеральных средств — СК получит по 4 тыс. рублей за каждый построенный «квадрат». Кроме того, федеральный бюджет возместит застройщикам и процентную ставку по кредитным средствам, привлекаемым на строительство. Затраты на благоустройство проездов внутри микрорайона, строительство школы и детского сада возьмет на себя региональный бюджет. Претендовать на это жилье могут льготные категории граждан, многодетные семьи, молодые семьи, где возраст супругов не превышает 35 лет, владельцы материнского капитала.

Сегодня стоимость одного квадратного метра жилья по программе обойдется в 35 тыс. рублей при средней стоимости нового жилья в Иркутске на март текущего года 54,4 тыс. рублей за «квадрат», в Ангарске — 59,9 тыс. рублей, в Шелехове — 40,3 тыс. рублей (по данным портала realtyvision.ru). Изначально цена была ниже на пять тыс. рублей, однако в феврале стоимость увеличили — скасался кризис. «Из-за повышения цен на льготное жилье эконом-класса при площади жилья в 30 кв. метров, стоимость выросла с 900 тысяч рублей до 1,05 млн, то есть повышение составило 150 тысяч рублей. Кажется, что повышение стоимости незначительно, но не стоит забывать, что реальные доходы россиян упали, а доля затрат малообеспеченных россиян на услуги ЖКХ и на продукты питания выросла. Это в перспективе накладывает ограничения и на выбор мест отдыха, и на покупку квартиры по ипотечному кредиту, и на многие другие вещи», — считает председатель совета

директоров «Инжиниринговой компании «2К» Иван Андриевский. — Государственная программа должна улучшить ситуацию для малообеспеченных граждан, однако снижение реальных доходов россиян может привести к тому, что даже льготные программы ипотечного кредитования могут стать непосильными и чрестьчур дорогостоящими. Ведь в условиях кризиса откладывать денежные средства и экономить на самом необходимом невозможно, особенно для семей».

Возросшая цена квадратного метра в рамках госпрограммы повлияет на покупательский спрос. Однако у иркутских застройщиков вызывают сомнения и участки, которые в регионе выставляются под реализацию «Жилья для российской семьи». Застройкой будет вестись в Ангарске на территории 31-го микрорайона (там планируют построить 26 тыс. кв. м жилья эконом-класса), а также в Братске, где уже объявлен голландский аукцион на земельный участок. Такие же аукционы состоятся в Саянске, Тайшете, Усть-Илимске и поселке Маркова Иркутского района. Представители некоторых строительных компаний сочли малоперспективными для строительства предлагаемые территории. Михаил Сигал, генеральный директор ЗАО «Восток Центр Иркутск», сообщил, что его компания работает почти в 10 муниципальных образованиях Иркутской области по разным госпрограммам, однако ни в Братске, ни в Ангарске он не видит реального покупательского спроса на такой объем квартир. Александр Битаров в свою очередь добавил, что, например, в Братске только себестоимость квадратного метра жилья обойдется не ниже 35 тыс. рублей, что крайне невыгодно для застройщиков.

Представители региональной стройиндустрии смотрят в будущее без оптимизма и не верят, что планы по вводу миллиона квадратных метров в Приангарье в ближайшее время сбудутся. «Эффект работы в строительстве имеет оттяжку примерно на два года, поэтому провальный результат 2014 года в регионе — это закономерные последствия работы в 2012-2013 годах», — уверен председатель совета директоров ФСК «Новый город» Александр Битаров. Если не заложить планы по строительным работам сейчас, то в 2016-2017 годах регион также не выйдет на плановые показатели. С этим согласен и исполнительный директор Союза строителей Иркутской области Сергей Вахонин, напомнивший о кризисных явлениях в экономике страны: «Достичь высоких показателей по вводу жилья в этом году помешает общая экономическая ситуация в стране. Много коммерческого жилья покупается по ипотеке, а она сегодня недоступна населению», — считает он.

Екатерина Головина

ТРК в ожидании покупателей

— ритейл —

Поэтому при высокой заполненности площадей центр имеет все шансы выйти на заявленную посещаемость. Возможно, это случится уже после открытия кинотеатра в «Юбилейном» — Сергей Кутафин не смог сообщить, когда состоится открытие объекта, однако добавил, что проектирование семизального кинокомплекса уже ведется.

В стадии жесткой конкуренции

В Иркутске к пяти действующим ТРК вскоре должны добавиться еще два игрока: ТРЦ «Сильвер-Молл» на улице Сергеева (сосед «Джем-молла») и объект на пересечении улиц Советская и Байкальская с рабочим названием «Ново-Иркутский».

Общая площадь «Сильвер-Молла» составляет 106 тыс. кв. м, арендная площадь — 56 тыс. кв. м, вместимость подземного паркинга — более 600 автомобилей. Ранее заявлялось, что он будет открыт во втором квартале 2015 года, однако эти планы могут измениться. Виталий Аникин, директор ООО УК «Перспектива», курирующий проект, отозвал „Ъ” в комментариях по состоянию строительства ТРК и сроку его ввода, сославшись на то, что негативные тенденции докатились и до них.

Что касается «Ново-Иркутского», то этот ТРК возводится на месте бывшего торгового центра «Престиж», в настоящее время строительство объекта находится на стадии каркаса. Площадь первой очереди, согласно паспорту объекта, составит 63,4 тыс. кв. м, окончание строительства намечено на август 2015 года. Никаких сведений о проекте не разглашается, однако эксперт, знакомый с ситуацией, сообщил „Ъ”, что, помимо торговой и развлекательной составляющей, в «Ново-Иркутском» планируется открыть фитнес-центр с бассейном, который станет самым большим за Уралом, также в ТРК будет крытый паркинг.

Дмитрий Патрацкий полагает, что в настоящее время рынок торгово-развлекательной недвижимости Иркутска выглядит сбалансированным: «В настоящее время нет серьезных проблем с посещаемостью, так же как и явной конкуренции меж-

ду объектами коммерческой недвижимости. В Иркутске, даже с введением в эксплуатацию ТРК «КомсомоЛЛ», объем торговых площадей на душу населения достаточно далек от показателей других городов. Например, Екатеринбург — один из самых насыщенных региональных городов по количеству квадратных метров коммерческой площади на душу населения», — полагает эксперт. По его оценке, действующий кризис создал две наиболее серьезные проблемы для ритейлеров. Первая — приостановка развития крупных торговых сетей и франчайзеров, отказ многих продолжать экспансию в регионы. Вторая — значительный рост закупочных стоимостей товаров на фоне разницы курсов валют. «Подавляющее большинство товаров в России — это импорт, если не брать продуктовый ритейл. Проблема заключается не только в том, что розничная цена на товары выросла, а в том, что денежные ресурсы предпринимателей остались неизменными, и их возможности по закупке товаров резко снизились (особенно это касается средних и мелких предпринимателей), — объясняет господин Патрацкий. — Все это в итоге приводит к тому, что ассортиментное насыщение у магазинов снижается, снижается покупательская способность населения, растут опускные цены, многие предприниматели вынуждены закрывать свои магазины, и на этом фоне под большим вопросом находится качественное заполнение ТРК. До тех пор пока ситуация в России не стабилизируется и не начнется экономический рост, успешная деятельность ТРК, еще не открытых и планирующих свое открытие в 2015 году, остается под большим вопросом».

Татьяна Галущенко, эксперт в области коммерческой недвижимости, видит и другие проблемы на рынке торгово-развлекательных объектов города: он близок к точке перенасыщения. По ее словам, объем торговых площадей нужно считать от арендопригодной площади, исключая развлекательную составляющую. При этом нормальным показателем считается объем в пределах 700 кв. м арендопригодных торговых площадей на 1000 человек. «С учетом построенных и введенных в 2014-2015 годах торговых площа-

дей, как в крупных ТРЦ типа «КомсомоЛЛ», так и в более мелких типа «Оранже» или «Цветной парк», общий объем арендопригодных площадей в ТРЦ и ТЦ Иркутска составил чуть больше 700 кв. м на 1000 человек населения», — сообщила аналитик „Ъ”, Б”. По ее оценке, действующая ситуация является оптимальной для иркутского рынка. После того, как будут запущены два новых крупных ТРК, анонсированные к открытию, объем торговых площадей будет избыточным, и конкуренция между объектами ужесточится. «Большой объем торговых площадей будет возможен только в условиях растущего рынка с учетом роста количества населения и/или его доходов», — прогнозирует Татьяна Галущенко.

Вопрос остается в том, какие именно ТРК могут стать лишними на рынке Иркутска. Сергей Кутафин отмечает, что оба строящихся в настоящее время проекта имеют целый ряд преимуществ: «Сильвер-Молл» — классический региональный ТРЦ, уже сейчас имеет хороший пул арендаторов и имеет все шансы стать лидером не только в городе, но и в регионе. «Ново-Иркутский» — самый амбициозный проект в городе: удачная локация, подземные парковки, уникальные архитектурные решения. Для работы над проектом привлечены профессионалы из Москвы, Новосибирска и даже из-за рубежа», — перечисляет он достоинства объектов. Исходя из этого эксперты полагают, что после того, как кризис в стране пойдет на спад, новые ТРК будут востребованы рынком. Арендаторы, скорее всего, уйдут из тех торгово-развлекательных комплексов, которые изначально не являлись специализированными объектами. Это предположение уже подтверждается на примере ТРК «Джем-молл»: в 2015 году его покинули крупный арендатор — магазин сети «Снежная королева», также съехали около пяти магазинов региональных брендов. «Мои данные говорят о том, что арендные ставки снижаются, торговые помещения пустеют. Пока так. Изменения в лучшую сторону возможны только при улучшении общей экономической ситуации в России», — добавила Татьяна Галущенко.

Екатерина Головина

ООО «ВИТА»: ВЫБРАТЬ ЛУЧШЕЕ

Экологическая безопасность, доступная цена и теплотворность, сопоставимая с углем — все это пеллеты, широко распространенные на западе страны и только набирающие популярность в Приангарье.

Помимо большого числа конкурентных преимуществ в сравнении с другими видами топлива, пеллеты позволяют решать и такую актуальную для региона проблему, как отходы заготовки и переработки лесов. В Тайшетском районе Иркутской области производством пеллет занимается молодое предприятие «ВИТА», организованное в ноябре 2013 года и поддержанное грантом для малого и среднего бизнеса районной администрации.

Поддержка властей в данном случае совсем неслучайна. Сегодня региону крайне необходимы предприятия, подобные ООО «ВИТА», так как они помогут решить сразу две проблемы: очистить территорию района от лесного мусора и обеспечить местные котельные доступным топливом.

Сейчас основное направление работы «ВИТА» — переработка отходов деревообрабатывающего производства в пеллеты — биотопливо. Но уже в текущем году компания планирует расширение



деятельности. Так, ООО «ВИТА» намерено восстановить работу фермы, приобретенной в собственности после ликвидации местного совхоза «Байроновский». И, при поддержке сельхозуправления, выйти на рынок птицеводства.

По основному профилю в планах также приобретение прессы для производства брикетов, что позволит перерабатывать более крупные отходы (горбыль). Для налаживания рынка сбыта руко-

водство компании активно продвигает распространение пеллетных котлов, как промышленных, так и для нужд населения.

В компании «ВИТА» подчеркивают: сегодня в категорию бесполезных отходов в Иркутской области попадает до половины заготовленного леса. Переход на пеллеты позволит не только сэкономить на топливе потребителям, но и изменить удручающие последствия лесопереработки.

ПРЕИМУЩЕСТВА ТОПЛИВНЫХ ГРАНУЛ ПЕРЕД ДРУГИМИ ВИДАМИ ТОПЛИВА

1 Возможность полной автоматизации подачи гранул в зону горения. Возможность переоборудования действующих котлов.	2 Возможность использования в котлах любой мощности — от отопления дома, до гигантской ТЭЦ.	3 Полная экологическая безопасность для окружающей среды.
4 Не вызывает аллергических реакций, не переносит семена сорняков и насекомых-вредителей.	5 Минимальный несгораемый остаток (являющийся удобрением для растений).	6 Минимальная площадь хранения, минимальный объем при транспортировке.
7 Максимальная безопасность при хранении и перевозке (не взрывоопасны, не подвержены самовозгоранию).	8 Не разлагаются при длительном хранении.	

ООО «ВИТА». Иркутская область, г. Тайшет
Директор: Юлия Александровна Дарчинян

Тел.: 89149485612, тел./факс: 8 39563 24416
dar4inian2013@yandex.ru