



15 Как решаются проблемы обманутых дольщиков

16 Как получить ипотеку с господдержкой

Строительная отрасль является одним из драйверов развития экономики Свердловской области. Несмотря на колебания курсов валют, снижение покупательского спроса, в регионе в этом году сохраняются высокие темпы возведения жилья. Причина такой устойчивости к кризису, по мнению экспертов в том, что строительные компании приняли во внимание опыт прошлых лет и оптимизировали свою работу.

# Стройки вне кризиса

—тенденции—

## Рекордное начало

По данным министерства строительства Свердловской области, за четыре месяца текущего года в регионе было введено в эксплуатацию 985,5 тыс. кв. метров жилья, что более чем вдвое превышает показатели аналогичного периода прошлого года. Традиционно, больше всего жилья строится в Екатеринбурге — почти 373 тыс. кв. метров, но и другие муниципалитеты в этом году демонстрируют высокие показатели. Так, по данным Свердловскстата, в Сысертском городском округе за первые четыре месяца 2015 года было построено более 88 тыс. кв. метров жилья, в Белоярском городском округе — более 57 тыс. кв. метров, в Верхней Пышме — более 55 тыс. кв. метров, в Нижнем Тагиле — более 40 тыс. кв. метров, в Березовском — почти 35 тыс. кв. метров, в Каменске-Уральском — более 30 тыс. кв. метров, в Первоуральске — почти 29 тыс. кв. метров, в Ревде — почти 27 тыс. кв. метров жилья. Таким образом, в регионе выполнено почти 50% от годового плана, который в этом году установлен на уровне 2,1 млн кв. метров. «Необходимо обеспечить выполнение установленных показателей по вводу жилья, а также нивелировать возможное влияние экономической нестабильности на строительный комплекс региона. Работа предстоит масштабная и ответственная, успех во многом зависит от согласованности действий», — заявил губернатор Евгений Куйвашев.

Для сравнения, по итогам 2014 года в Свердловской области было введено в эксплуатацию более 2,4 млн кв. метров жилья, что на 38% выше уровня 2013 года, а также выше наилучших показателей советского периода. Снижение планки по вводу жилья в текущем году — вынужденная и необходимая мера, отмечают участники рынка. «Того требует время. Практика прошлых кризисных лет показала, что в условиях снижения покупательской активности строителям не нужно гнаться за показателями, а важнее переждать сложное время и остаться на плаву, спокойно достраивая уже начатые проекты», — отмечает заслуженный строитель России, советник генерального директора компании «СтройРегионПлюс» Леонид Шалибов.

Объем незавершенного строительства в Свердловской области составляет на данный момент 3,06 млн кв. метров жилья. Эти цифры сопоставимы с показателями аналогичного периода 2014 года (3,05 млн кв. метров жилья). «Это дает надежду на то, что строительная отрасль сможет пережить сложный кризисный период. Это наш задел на будущее 2016-2017 годы», — отметил министр строительства и развития инфраструктуры Свердловской



Евгений Куйвашев

области Сергей Бидонько. «Общий объем возводимого жилья различных классов и категорий составляет сегодня более 3 млн кв. метров. Такое количество проектов на стадии строительства гарантирует высокий объем предложения на рынке строящегося жилья в ближайший год», — соглашаются с министром аналитики Уральской палаты недвижимости (УПН).

По данным аналитиков УПН, в настоящее время в Свердловской области средняя стоимость квартир в строящихся домах на 25% ниже, чем в сданных за последние 15 лет. «Снижение спроса и объемов продаж в январе-феврале вынудило застройщиков идти навстречу покупателям. В основном дисконты предоставлялись в виде временных акций: скидка при стопроцентной оплате, при покупке паркинга, на отдельные виды квартир и прочее. С изменением условий по выдаче кредитов отдельные компании стали предоставлять беспроцентную рассрочку, как некую замену ипотеки. Капрелю спрос на первичном рынке стабилизировался. Не последнюю роль в этом сыграло решение о вводе льготной ставки по ипотеке под 12%. На первичном рынке за четыре месяца средняя

цена квадратного метра снизилась на 2% (составляет около 63 тыс. рублей за кв. метр), а на вторичном — на 1%. Общая корректировка по итогам года может составить 10–15%», — прогнозируют аналитики УПН.

## Вынужденное снижение

По словам вице-мэра Екатеринбурга по вопросам капитального строительства и землепользования Сергея Мямина, в столице Среднего Урала в этом году ожидается ввод в эксплуатацию 860–900 тыс. кв. метров жилья, а в 2014 году в городе было построено более 1 млн кв. метров жилья. Участники рынка сходятся во мнении, что текущий год станет одним из самых сложных, и на то есть ряд причин: экономический спад, санкции Запада, нестабильный курс валют, который влияет на стоимость зарубежных стройматериалов, и самое главное — снижение покупательского спроса из-за сокращения доходов населения. Однако строители не отчаиваются. Имея за спиной опыт прошлого кризиса 2008 года, они подготовились: оптимизировали планы по вводу недвижимости, сосредоточились на достройке уже начатых объектов и отложили планы по реализации

масштабных проектов, разработали гибкую систему оплаты. Так, компания «Атомстройкомплекс» планирует в текущем году построить 180–200 тыс. кв. метров жилья против 250 тыс. кв. метров в 2014 году. Компания «ЛСР. Недвижимость-Урал» рассчитывает ввести в эксплуатацию 89 тыс. кв. метров жилья, тогда как на протяжении последних лет застройщик вводил по 120–130 кв. метров. «При сохранении текущих темпов продаж мы решили перевести на 2016 год сдачу комплекса «Мичуринский» на Широкой речке», — рассказал управляющий ЗАО «ЛСР. Недвижимость-Урал» Владимир Крицкий. Только «Ренова СтройГруп-Академическое» (дочерняя компания ГК «Кортрос») планирует в этом году сохранить прежние объемы ввода жилья. По словам гендиректора компании Виктора Киселева, застройщик намерен в текущем году ввести 105 тыс. кв. метров жилья. Участники рынка считают, что некоторое охлаждение пойдет на пользу строительному рынку. По словам главы «Атомстройкомплекс» Валерия Ананьева, сокращение ввода жилья стабилизирует спрос и предложение на рынке, а также позволит избавиться от «перенасыщения», которое уже наметилось в Свердловской области. Так, по данным аналитиков Уральской палаты недвижимости, в течение последних трех месяцев объем предложения только в Екатеринбурге вырос на 32%. «Сегодня на рынке так сказать „правит бал“ покупатель. Выбрать ему тоже есть из чего. На вторичном рынке вышли современные качественные дома, построенные несколько лет назад. А из-за сокращения спроса и увеличения срока экспозиции, который составляет сегодня уже четыре-пять месяцев, продавцы вынуждены корректировать цены в сторону понижения, что также играет на руку покупателю», — отмечает Леонид Шалибов. Отметим, что заметное снижение спроса на жилую недвижимость фиксируют с февраля этого года. По данным Росреестра, только по итогам марта количество сделок на первичном рынке региона сократилось на 25%.

## Государство поддерживает

Для сохранения темпов строительства в Свердловской области реали-

зуются программы по повышению доступности ипотечных кредитов и снижению стоимости жилья. В марте в регионе стартовала федеральная программа «Жилье для российской семьи», благодаря которой у ряда категорий граждан появится дополнительная возможность приобрести жилье эконом-класса по ценам на 20% ниже рыночных и не превышающим 35 тыс. рублей за кв. метр. В Свердловской области по данной программе к 2017 году будет построено 425 тыс. кв. метров. Кроме того, у свердловчан, как и у других жителей России, появилась возможность получать льготную ипотеку. Правительство РФ утвердило постановление о снижении субсидируемой ставки по ипотеке до 12%. Получить рублевый кредит по льготной ставке смогут заемщики, которые заключили кредитный договор со сроком действия не более 30 лет с 1 марта 2015 года по 1 марта 2016 года и самостоятельно оплатили не менее 20% общей стоимости жилья. При этом максимальный размер выдаваемых на льготных условиях кредитов определен для региона в размере до 3 млн рублей. По словам директора Свердловского агентства ипотечного жилищного кредитования (САИЖК) Александра Комарова, снижение ставок по ипотеке положительно скажется на развитии строительного рынка региона. «Это позволит поддержать рынок новостроек, рынку жилищного строительства будет проще работать и преодолеть кризисные явления. Население на снижение ставок отреагировало моментально — банковское сообщество уже отмечает значительный рост интереса к ипотечным программам, мы в последние дни тоже видим лавинообразный рост интереса граждан к ипотеке», — рассказал Александр Комаров.

## Строителей тянут к местным

Наряду со строителями хорошие темпы работы сохраняют и предприятия строительной индустрии области. «По итогам первых двух месяцев 2015 года у нас сохраняются темпы прошлого года по выпуску продукции. Но есть отдельные отрасли, которые показывают 150–160% роста, например, керамика, где активно идет импортозамещение», — отметил директор Союза предприятий стройиндустрии Свердловской области Юрий Чуме-

Объем незавершенного строительства в Свердловской области на уровне 3,06 млн кв. метров жилья позволит отрасли пережить кризисный период, считают эксперты

рин. По его словам, в мае на заседании коллегии министерства строительства и развития инфраструктуры свердловским проектным институтам и строительным организациям была дана рекомендация использовать местные материалы при строительстве и ремонте промышленных и гражданских объектов, инженерных и коммунальных сетей. Использование стройматериалов местного производства, которые при хорошем уровне качества значительно дешевле аналогов, позволит снизить издержки при строительстве и сохранить высокие темпы ввода жилья в регионе, считают в правительстве области. «Сегодня более 90% ассортимента продукции выпускается на территории региона. Сейчас мы рассматриваем различные возможности поддержки предприятий строительной отрасли, чтобы выйти на стопроцентное импортозамещение и минимизировать риски», — отметил Сергей Бидонько.

По словам Юрия Чумерина, свердловские заводы со своей продукцией выходят на рынки других стран — Казахстана, Белоруссии. «Хорошо идет сбыт продукции уральских предприятий в регионах России. К нам заходят иностранные компании — французские, венгерские, австрийские — с предложениями строительства новых заводов. Таких предложений в настоящий период стало даже больше», — отметил господин Чумерин. По его словам, практически все предприятия строительной индустрии региона работают сегодня на полной мощности. «Это, как ничто другое, доказывает, что в ближайшие два года замораживание строек нам не грозит. Для сравнения: в 2007 году, когда экономика тоже переживала непростые времена, жилье строилось хорошими темпами, но заводы ЖБИ начали останавливаться, так как не было спроса. Фундаменты никто не закладывал, и потом мы увидели, как встали стройки. Сегодня такого нет», — отметил господин Чумерин, добавив, что в ближайшее два-три года строительному рынку Свердловской области ничего не грозит.

Алиса Денисова



Свердловский губернатор Евгений Куйвашев считает необходимым выполнить годовой план по вводу жилья в регионе в 2,1 млн кв. метров