

# Экономика региона

## Стройка встала без спроса

Сложившаяся в текущем и прошлом году экономическая ситуация, как отмечают эксперты, оказала серьезное влияние на рынок строительства жилья России в целом и Самарской области, в частности. Так, в силу резкого роста ставки по ипотечным кредитам в начале года, произошло серьезное снижение спроса на квартиры в новостройках. Введение льготной ипотеки, по мнению некоторых экспертов, повысило спрос на первичном рынке жилья, но значительно снизило его на «вторичке».

### — сектор экономики —

#### Непоказательный рост

Согласно обзору рынка жилой недвижимости Самарского областного фонда жилья и ипотеки (СОФЖИ), за январь-май 2015 года в регионе в эксплуатацию введено жилых домов общей площадью 573,1 тыс. кв. м. Это в 1,7 раза больше аналогичного периода прошлого года. Правда, большая часть введенного жилья — 415,9 тыс. кв. м — индивидуальное строительство. Кроме того, по мнению финансового аналитика ИХ «ФИНАМ» Тимура Нигматуллина, такая динамика обусловлена разовым значительным вводом в первые месяцы года.

По словам господина Нигматуллина, в целом ситуация на рынке строительства (в том числе жилого) в Самарской области выглядит хуже, чем в стране. «Так, в РФ за январь-май объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», сократился на 6,1% по отношению к прошлому году (г/г) до 1,71 трлн рублей. В январе-мае было построено 355,9 тыс. квартир, введено 28 млн кв. м общей площади жилья, что на 25% больше г/г. Для сравнения: в Самарской области за аналогичный период объем работ по виду деятельности «строительство» упал на 23,1% г/г, до 31,7 млрд рублей», — рассказывает господин Нигматуллин.

Эксперт-аналитик MFХ Broker, ведущий аналитик MFХ Capital Александр Гриченков говорит о том, что строительный сектор в России в целом и в Самарской области в частности находится в депрессивном состоянии. «Выдача ипотечных кредитов за первое полугодие рухнула на 55%, по Самарскому региону — на 60% с лишним. При этом строительство жилья продолжается в прежних объемах, поскольку контракты на это строительство были заключены еще задолго до появления всех кризисных явлений. Из-за этого на рынке возник дисбаланс в пользу предложения и цены оказались под давлением — по сравнению с прошлым годом стоимость квадратного метра сократилась на 10–15% в зависимости от типа жилья», — поясняет господин Гриченков.

#### Цена квадрата

По информации руководителя отдела мониторинга жилья и информирования граждан СОФЖИ Александра Патрикеева, стои-



мость жилья в июне 2015 года уменьшилась на 1 302 рубля, или 2,32%. «Необходимо отметить, что данная коррекция в большей мере вызвана увеличением в общем объеме предложений, объектов в Красноглинском и Куйбышевском районах, что обусловлено высокими темпами освоения в данных районах», — поясняет господин Патрикеев. По данным «Территориального агентства оценки», на июнь 2015 года в Самаре средняя цена предложения на первичном рынке жилой недвижимости составляет 55,4 тыс. рублей за кв. м. «С конца 2014 года средняя цена увеличилась на 1,6%. То есть рынок первичной жилой недвижимости находится в стадии затишья и ожидания. Однако снижения цен на „первичку“ вряд ли можно ожидать, так как стоимость квадратного метра зависит напрямую от себестоимости стройматериалов, которые имеют тенденцию к росту в цене», — рассуждает заместитель директора «Территориального агентства оценки» Андрей Савельев.

Правда, по мнению других экспертов, серьезного роста себестоимости строительства за счет, в том числе увеличения цен на стройматериалы, не наблюдается. По информации Тимура Нигматуллина, в среднем, по данным официальной статистики, рост цен производителей на строительную продукцию отставал от потребительской инфляции. «Так, в мае

Эксперты ждут восстановления строительного рынка не ранее второго-третьего квартала 2016 года

2015 года по сравнению с маем 2014 года цены по РФ выросли лишь на 5,5% г/г. Для сравнения: индекс потребительских цен за этот период составил 15,8%. Судя по всему, динамика обусловлена низким платежеспособным спросом в отрасли, в том числе из-за сокращения числа вновь запускаемых инвестпроектов», — сообщил господин Нигматуллин.

#### Ипотека под спрос

Для сохранения темпов строительства и уровня спроса на вводимое жилье реализуются программы по повышению доступности ипотечных кредитов и снижению стоимости жилья. В частности, в Самарской области, как и в других регионах страны, начала действовать программа льготного ипотечного кредитования в рамках утвержденного в марте 2015 года постановления правительства РФ. Льготная ставка по ипотеке составляет 12%. Объем средств, выделенных на государственное субсидирование ипотечных ставок, в июле текущего года был увеличен с 400 млрд рублей до 700 млрд.

Андрей Савельев отмечает, что с середины июня произошло снижение ставок по ипотечному кредитованию первичной и вторичной

жилой недвижимости. «Этого стоило ожидать, ведь снижение активности у заемщиков отражается негативным влиянием на сами банки. Нужно понимать, что в связи с кризисом покупательская способность населения снизилась. Поэтому, чтобы остаться на плаву, сохранить свою долю на рынке и в общем оживить рынок жилой недвижимости, банки вынуждены будут снизить ставки к докризисному уровню», — считает господин Савельев.

Правда, по мнению Тимура Нигматуллина, запуск правительством программ субсидирования ипотечных сделок на первичном рынке недвижимости привел к повышенному спросу, в том числе за счет снижения интереса покупателей к вторичному рынку. «К примеру, по официальной статистике, в первом квартале 2014 года в Самарской области средняя цена одного кв. м общей площади типовых квартир на первичном рынке жилья была 32,8 тыс. рублей против 47,2 тыс. рублей на вторичном рынке. Между тем в первом квартале 2015 года первичка стоила 41,3 тыс. рублей против 50,6 тыс. рублей на вторичке. Таким образом, квартиры на первичке дорожали быстрее, чем на вторичке», — рассуждает господин Нигматуллин.

#### В режиме ожидания

Характеризуя текущую ситуацию на рынке строительства жилья, Андрей Савельев говорит о том, что застройщики Самары выбрали тактику выжидания. «Информация о летних скидках и акциях на квартиры в новостройках в этом году не так заметна, как в прошлые годы. Если и есть снижение цен на квартиры в строящихся домах, то это единичные объекты, и зачастую скидки невелики», — поясняет свое мнение господин Савельев.

Однако, по мнению председателя совета директоров «Корпорации КОШЕЛЕВ» Владимира Кошелева, в выжидательной позиции сейчас, скорее, находятся не застройщики, а потенциальные покупатели. «Основная проблема, на мой взгляд, если говорить о массовом строительстве доступного жилья, у людей в головах. Дело в том, что отовсюду массово идет информация о кризисе. На мой взгляд, это излишнее нагнетание ситуации, в результате чего покупатель занял выжидательную позицию», — отмечает господин Кошелев. Причем он поясняет, что, согласно аналитическим выкладкам компании, про-

цент людей, планирующих улучшить свои жилищные условия, очень велик. Более того, Владимир Кошелев считает, что строительный комплекс региона не готов полностью обеспечить потребность населения в жилье. «Так что спады спроса носят временный характер. Пройдет какое-то время, слово „кризис“ потеряет для людей свою значимость, и спрос начнет расти», — рассуждает глава «Корпорации КОШЕЛЕВ».

Правда, в продолжение он поясняет, что во время падения спроса компании вынуждены сокращать объемы строительства. Соответственно, когда потребность вернется, может оказаться, что на рынке региона спрос превысит предложение: как итог — подорожает стоимость жилья, а, возможно, будет и спекулятивная наценка, замечает Владимир Кошелев.

Аналитики агентства недвижимости «Визит» считают, что осенью 2015 года стоит ожидать повышения стоимости жилья. Причем, по их мнению, рост составит «как минимум» 5–10%. «Причиной послужат и сезонность, и надежды на то, что осенью ослабнут кризисные явления и люди снова будут готовы инвестировать средства в жилье», — поясняют эксперты АН «Визит».

Член совета директоров девелоперской компании «СтройИнвестТопаз» Максим Раевский считает, что в Тольятти и Самаре по итогам 2015 года будет недостаток ввода жилья в эксплуатацию в размере 15–20%. «По итогам 2014 года крупнейший город Самарской области — Самара и Тольятти — не выполнили план по вводу жилья в эксплуатацию. Да, недобрали каждый около 15% плановых показателей, но все-таки недобрали. Причина — в общей экономической нестабильности, а в начале 2015 года к этому добавился еще и период высокой ставки, который вообще почти уничтожил спрос на жилье, в том числе ипотечное. Плюс, в строительстве многие подрядчики номинировали свои цены в валюте, поэтому цены растут», — поясняет свою позицию господин Раевский.

По мнению Александра Гриченкова, восстановление рынка можно ожидать не ранее второго-третьего квартала 2016 года. «Однако стабилизация спроса может наступить уже ближе к концу третьего квартала текущего года», — считает господин Гриченков.

**Екатерина Борисенкова**

## Рынок оживает с трудом

### Заняли делом

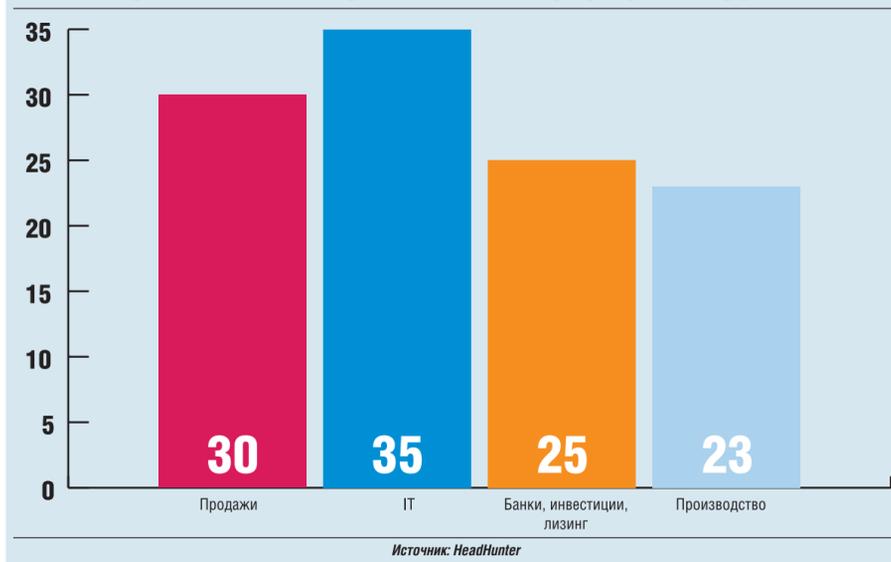
Тем временем в регионе реализуется программа дополнительных мероприятий в сфере занятости населения, направленная на снижение напряженности на рынке труда Самарской области. В рамках программы ведется работа по обеспечению временной занятости, а также опережающему профессиональному обучению и стажировке работников, находящихся под риском увольнения, и граждан, ищущих работу. Кроме того, в программе прописаны мероприятия по стимулированию занятости молодежи при реализации социальных проектов и обеспечению социальной занятости инвалидов.

Эта программа была утверждена в марте 2015 года. Общий объем финансирования мероприятий программы составляет 795,5 млн рублей. Причем большая часть средств — 676,2 млн рублей, или 85%, — будет выделена из федерального бюджета.

Участие в программе принимают ОАО «АвтоВАЗ», ЗАО «ГК „Электронит“ — ТМ Самара», ОАО «Авиакор — авиационный завод», ЗАО «Самарская кабельная компания», ООО «Детальстройконструкция», ЗАО «Евротехника», ОАО «Самарский подшипниковый завод», ОАО «Завод им. А. М. Тарасова», ОАО «Волгабурмаш» и другие.

Как отмечается в программе, за первые несколько месяцев 2015 года уровень безработицы в Самарской области значительно вырос. Самарская область является регионом с преобладанием в структуре экономики обрабатывающих производств, в связи с чем в большей степени (по сравнению с другими регионами) подвержена влиянию общеэкономических, финансовых кризисных ситуаций. Спад производства, который может быть вызван экономическим кризисом, болезненно отразится, прежде всего, на сфере занятости региона, может привести к значительному снижению спроса на рабочую силу и, как следствие, — росту напряженности на рынке труда. В связи с неравномерной динамикой развития различных сфер экономики региона сфера занятости и рынок труда Самарской области также находятся под риском негативных изменений», — отметили разработчики документа.

### Средние уровни зарплат в Самарской области (наиболее востребованные сферы), тыс. руб.



В среднем за четвертый квартал 2014 года численность занятых по сравнению с аналогичным периодом 2013 года уменьшилась на 19,4 тыс. человек, или на 1,2%, до 1,7 млн человек — причем главным образом за счет обрабатывающих производств. Кроме того, за январь-октябрь 2014 года число убыточных организаций в области по сравнению с аналогичным периодом 2013 года увеличилось на 24,8%, количество прибыльных уменьшилось на 7,3%. «Эта тенденция может способствовать росту численности высвобождаемых работников, так как одним из методов сокращения издержек бизнеса является оптимизация численности персонала», — указано в программе.

Также разработчики программы отметили, что, по состоянию на 4 февраля 2015 года, в целом по региону численность работников, предполагаемых к увольнению в ближайшие месяцы, составляла 6,1 тыс. человек. В частности, говорилось о предстоящих сокращениях на ОАО «АвтоВАЗ» и ОАО «РКЦ „Прогресс“».

Как ранее разъясняли в пресс-службе правительства Самарской области, в период временной занятости

и опережающего профессионального обучения работнику выплачивается заработная плата, равная величине прожиточного минимума для трудоспособного населения, установленной в субъекте РФ в четвертом квартале 2014 года. В Самарской области это 8666 рублей.

По мнению разработчиков программы, перераспределению трудовых ресурсов, в том числе занятого населения, между видами экономической деятельности способствуют также мероприятия по реализации инвестиционных проектов. Так, в рамках областной госпрограммы «Создание благоприятных условий для инвестиционной и инновационной деятельности в Самарской области» на 2014–2018 годы предоставляются субсидии за счет средств областного бюджета юридическим лицам в целях возмещения понесенных ими затрат на создание и развитие инфраструктуры промышленных площадок и индустриальных парков, а также в ходе реализации инвестпроектов на выполнение работ, связанных с подключением к источникам электроснабжения. Утвержден перечень стратегических инвестпроектов Самарской области,

который включает 40 проектов, в рамках реализации которых планируется создание к 2020 году более 19 тыс. рабочих мест.

Из них в стадии реализации находится порядка 20 проектов. Участниками мероприятий программы в регионе, по плану областного правительства, станут 39 предприятий и 11,5 тыс. человек. В настоящее время в рамках организации опережающего профессионального обучения и стажировки работников уже заключены договоры с 34 организациями на опережающее профессиональное обучение 2,6 тыс. работников. Например, на ООО «НефтеХимПромПоволжье» обучение проходят 119 человек по таким профессиям, как «трубопроводчик» и «оператор по химической обработке скважин». На МП «ПассажиртрансСервис» 20 человек обучаются профессии «водитель», на МП «Самарагорсвет» — 20 человек по профессиям «электромонтер», на МП «Инженерные системы» — обучение проходят 12 человек по профессиям «программист-консультант», «менеджер по продажам» и другие. «Стоит отметить, что опережающее обучение под востре-

бованные профессии на рынке труда организовано для работников, находящихся под риском увольнения, и граждан, ищущих работу, с последующим гарантированным трудоустройством», — поясняют в пресс-службе правительства региона.

#### Рабочий подход

Эксперты, опрошенные «Ъ-Экономика региона», в целом говорят о том, что рынок труда постепенно оживает. Правда, по мнению большинства из них, это связано со стабилизацией экономики. Программные мероприятия, по их мнению, способны дать лишь краткосрочный эффект.

«По сравнению с прошлым годом, когда сокращение штата сотрудников было необходимой и неприятной мерой, ситуация на рынке труда за полгода стабилизировалась, и к началу лета мы наблюдаем рост вакансий», — отмечает ведущий менеджер по маркетингу и PR Поволжья компании HeadHunter Эльвира Хусаинова. Эффективность же предложенных правительством мероприятий, по мнению госпожи Хусаиновой, сейчас оценить довольно сложно. Но рассчитывать на то, что в текущем году предложенные мероприятия помогут кардинально решить проблему безработицы, по ее мнению, было бы излишне оптимистичным.

Среднее соотношение предложения и спроса на рынке труда Самарской области, по словам старшего аналитика рекрутингового портала SuperJob.ru Дарьи Шурыгина, составляет четыре резюме на одну вакансию, что меньше, чем в начале года (4,9 резюме на вакансию). «Наибольший показатель конкуренции был зафиксирован в феврале — 7,4 резюме на вакансию. Снижение конкурса на вакансию свидетельствует о начавшемся восстановлении рынка. Это подтверждает и месячная динамика вакансий — в июне спрос вырос на 76%. Очень сильно за месяц вырос спрос на строителей (+30%), но прошлогодний уровень еще не достигнут (-24% к июню 2014)», — рассуждает госпожа Шурыгина.

«Рынок труда четко реагирует на происходящее в экономике: когда рабочие места, работодатели вкладывают деньги в обучение сотрудников, зарплатные предложения растут. Проблемы в экономике сказыва-

ются на компаниях-работодателях, вынуждая их оптимизировать затраты на персонал, сокращать число рабочих мест, отправлять сотрудников в неоплачиваемые отпуска и так далее. Государственные программы если и могут помочь, то только на короткое время: в долгосрочном периоде уровень и качество занятости населения обеспечиваются работающей экономикой. Поэтому лучшее влияние на рынок труда могут оказать меры по стимулированию бизнеса: снижение налогов и административных барьеров, создание условий для развития малого бизнеса», — считает Дарья Шурыгина.

Депутат Самарской губернской думы Александр Дроботов также считает, что на стабилизацию рынка труда и занятости населения в регионе в настоящее время влияют несколько важных факторов. В их числе создание новых рабочих мест в технопарках, индустриальных парках, особой экономической зоне (Тольятти). Правда, при этом господин Дроботов отмечает, что достаточно много рабочих мест у работодателей региона имеется для представителей рабочих профессий, которых не хватает. «По Тольятти имеется 6 тысяч свободных вакансий для представителей рабочих профессий», — рассказывает Александр Дроботов. Также он отмечает, что, с другой стороны, региональные власти работают над привлечением в область инвестиций. «В первом полугодии в думу велись серьезные дискуссии, и было принято решение по исправлению ситуации с неоправданно высокой кадастровой стоимостью земли, утвержденной в Самарской области. Это как раз попытка уравнять инвестиционные условия с соседними областями. Сейчас субъекты федерации очень жестко конкурируют между собой на инвестиционном рынке. И мы по сравнению с Ульяновской областью, где кадастровая стоимость значительно ниже, серьезно проигрывали», — рассказывает господин Дроботов, поясняя, что инвестиции в регион — это, в том числе, создание новых производств, а значит, и рабочих мест. «Я считаю, что сейчас ситуация на рынке труда не критичная, рабочая. И тот набор мер, который предусмотрен программой, весьма эффективен», — подытожил депутат.

**Екатерина Борисенкова**