

«ИЗ–ЗА УДОРОЖАНИЯ МАТЕРИАЛОВ МЫ ЛИШИЛИСЬ ПРИЛИЧНОЙ ЧАСТИ ПРИБЫЛИ»

В 2021 ГОДУ СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЫНОК ЕКАТЕРИНБУРГА ПРЕТЕРПЕЛ МНОГО ИЗМЕНЕНИЙ. ЗАСТРОЙЩИКИ СТОЛКНУЛИСЬ С РЕЗКИМ РОСТОМ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, А ТАКЖЕ С НЕХВАТКОЙ РАБОЧЕЙ СИЛЫ. В ТО ЖЕ ВРЕМЯ В РЕГИОНЕ ПОДСКОЧИЛ СПРОС НА НОВОСТРОЙКИ ИЗ–ЗА НОВОСТЕЙ О ЗАКАНЧИВАЮЩЕЙСЯ ПРОГРАММЕ ПО ЛЬГОТНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ. МАРИЯ ИГНАТОВА

КАДРЫ ОБЪЯВИЛИ В ПОИСК В этом году застройщики столкнулись с острой нехваткой рабочих на строительных площадках. По разным оценкам, дефицит кадров в начале года достигал 50%. За второй квартал количество вакансий в строительной отрасли увеличилось на 72%. Как объяснял управляющий директор сервиса «Авито Работа» Артем Кумпель, рост числа вакансий был связан с увеличением объемов жилищного строительства, продлением льготной ипотеки, а также «с подвешенным положением многих трудовых мигрантов». Участники рынка отмечали, что многие строительные бригады ушли работать на загородный рынок жилья, где в этом году фиксируется повышенный спрос.

Как ранее заявлял региональный министр Михаил Волков, в начале года в регионе отсутствовал свободный рынок трудовых ресурсов, который раньше подпитывался за счет гастарбайтеров. «Стоимость рабочей силы возросла, поэтому ощутимо выросла стоимость жилья на первичном рынке», — комментировал министр.

«Проблема с кадрами общероссийская, — рассказывал председатель совета директоров «Форум-групп» Олег Черепанов. — При этом законодательство никаких оправданий не принимает, и ты должен закончить проект. Как говорится, хоть сам засучи рукава и иди на стройку — было желание залезть в люльку и достраивать, помогать подрядчикам».

Как пояснили в министерстве строительства и развития инфраструктуры Свердловской области, на сегодняшний день дефицит кадров на стройках региона постепенно восполняется. С одной стороны, этому способствует смягчение ограничений на въезд иностранной рабочей силы, с другой — приток отечественных специалистов. «Во время действия коронавирусных ограничений резкий отток кадров привел к росту уровня заработных плат, а вместе с ним к росту привлекательности строительной отрасли для местных рабочих кадров. Сохранение уровня оплаты труда на высоком уровне позволит сформировать устойчивый тренд популярности строительных специальностей и увеличения числа обучающихся по программам начального и среднего профессионального образования, профессиональной подготовки, переподготовки и повышения квалификации по строительным специальностям», — рассказали в минстрое.

СТРОЙМАТЕРИАЛЫ ПОБИЛИ РЕКОРДЫ

На сегодняшний день строительная отрасль получает такие меры поддержки, благодаря которым в стране возводится большой объем жилья, но обратной стороной медали является подорожание материалов, считает генеральный директор компании «Атомстройкомплекс» Валерий Ананьев. Он отметил, что по ряду позиций рост цен на материалы достигает 50–70%. Как ранее заявляло УФАС, больше всего цены в регионе поднялись на металл — с начала года выросли на 45–55%, на бетон — от 5% до 20%, на битумосодержащие смеси (в частности асфальт) — до 15%, на пиломатериалы — от 20% до 50%, на металлопродукцию — на 45%, на теплоизоляционные материалы — от 50% до 60%, на ПВХ-продукцию — на 25%. Цены на кирпич у различных поставщиков поднялись от 2% до 15%.

«Рынок не обманешь — цены растут, потому что есть повышенный спрос на продукцию. Однако в ситу-



ЕВГЕНИЙ БОЛОТИН

ации, когда поддержка и развитие стройки является государственной задачей, допустимо применение механизмов, направленных на сдерживание роста цен, удачным примером можно назвать повышение пошлин на экспорт металла, что позволило оставлять продукт внутри страны. Но главное здесь — мера воздействия: повышение цены производителем абсолютно оправданно, если оно пропорционально росту валютной составляющей и зарплат, однако спекуляция на ситуации и кратный, необоснованный рост цен необходимо останавливать», — прокомментировал Валерий Ананьев.

Господин Ананьев отметил, что рынок регулирует ситуацию комплексно: в случае снижения динамики спроса цены демонстрируют стагнацию и крайне редко — снижение. Регуляция происходит за счет изменения объемов производства, ужесточения конкуренции за качество продукции.

«Удорожание материалов — это для нас колоссальная проблема, мы лишились приличной части прибыли, но это рынок и бизнес, жаловаться не приходится. Бывают хорошие времена, бывают плохие. Трудности нас только закаляют», — прокомментировал Олег Черепанов.

ЛЬГОТНАЯ ИПОТЕКА ПОТЕРЯЛА ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ

Программа по льготному кредитованию в стране началась в апреле 2020 года и должна была закончиться в ноябре, но была продлена до июля 2021 года. Субсидирование ипотечных ставок до 6,5% — одна из мер поддержки застройщиков. Разницу между льготной и рыночной ставками банкам воз-

мещает государство. Спрос на льготную ипотеку набирал обороты и пользовался популярностью. В 2021 году пик спроса на ипотеку с господдержкой в регионе пришелся на июнь, так как ожидалось, что программа должна закончиться в июле этого года, и люди торопились успеть оформить ипотечный кредит по выгодной ставке. Программу не отменили, а изменили: теперь ставка не ниже 7%, а доступный размер займа составляет 3 млн руб. По данным участников рынка, сейчас спрос на трансформированную программу начал падать.

По данным пресс-службы Сбербанка, в июне по льготным программам в Свердловской области было выдано более 1360 кредитов общим объемом свыше 4 млрд руб. «В остальные периоды спрос был достаточно равномерным. В январе — апреле средние объемы кредитования за месяц составляли около 2,3 млрд руб. В июле и августе — порядка 1,9 млрд руб. в месяц, однако эти месяцы всегда являются самыми «спокойными» в жилищном кредитовании», — прокомментировали в пресс-службе банка. Там также добавили, что за 8 месяцев 2021 года банк выдал в Свердловской области около 7,5 тыс. ипотечных кредитов с господдержкой на общую сумму 19,4 млрд руб.

Как рассказала управляющий директор по ипотеке банка ВТБ в Свердловской области Алина Буслова, с начала года ВТБ провел в регионе более 1,7 тыс. сделок по данной программе на общую сумму 4,6 млрд руб., это сопоставимо с прошлогодними показателями. По оценкам банковских аналитиков, средний чек на ипотеку на первичном рынке в Свердловской области составляет 2,9 млн руб.

ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ, ПО РАЗНЫМ ОЦЕНКАМ, ВЫРОСЛИ ДО 25%

Несмотря на спадающий интерес, льготная ипотека в обновленном виде все же будет поддерживать рынок жилья. Но выводить его на более высокий уровень и бить рекорды, скорее всего, уже не сможет, считает руководитель аналитического отдела УПН Михаил Хорьков. Также он отметил, что текущий спад объективно связан с исчерпанием спроса и с ростом цен на жилье. По разным оценкам аналитиков, цены на новостройки в Екатеринбурге за год выросли до 25%. По мнению заместителя председателя Уральского банковского союза Евгения Болотина, из-за ужесточения условий льготного кредитования покупателей стало меньше на рынке новостроек: «Ипотека становится менее привлекательной, спрос падает, и строителям надо готовиться к тому, что объем реализации у них уменьшится в 2022 году», — рассказал он. Ранее президент Гильдии строителей Урала Вячеслав Трапезников отмечал, что падение темпов строительства спрогнозировать сложно. «Деревья не растут до неба — любой рост сменяется стагнацией, а стагнация сменяется ростом, в этом нет никаких сомнений. Сегодня среди застройщиков в регионе нет случайных людей. Готовность к стагнации после 2008, 2012 годов, после кризисов у нашей отрасли есть всегда. Гадать, когда она наступит, дело неблагоприятное, мы готовимся к стагнации, но никогда не знаем, когда она будет», — прокомментировал ранее господин Трапезников. ■