

«ВО ВСЕ НЕСТАНДАРТНЫЕ ВРЕМЕНА СТРОИТЕЛЬСТВО БЫЛО И ОСТАЕТСЯ ОСТРОВКОМ СПОКОЙСТВИЯ»

В 2022 ГОДУ БАШКИРИЯ ПОСТАВИЛА РЕКОРД ПО ОБЪЕМУ ВВОДА ЖИЛЬЯ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ — ПРЕОДОЛЕНА ПЛАНКА В 3 МЛН КВ. М. В ТЕКУЩЕМ ГОДУ, ОТМЕЧАЕТ ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ АРТЕМ КОВШОВ, РЕСПУБЛИКА РАССЧИТЫВАЕТ УЛУЧШИТЬ РЕЗУЛЬТАТЫ. В ИНТЕРВЬЮ GUIDE АРТЕМ КОВШОВ РАССКАЗАЛ НЕ ТОЛЬКО О ПЛАНАХ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, НО ТАКЖЕ О РЕАЛИЗАЦИИ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ПРОЕКТОВ, О ПРОБЛЕМАХ ПРЕЖНИХ ДОГОВОРОВ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ И МЕТОДАХ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С ЗАСТРОЙЩИКАМИ. БУЛАТ БАШИРОВ



Guide: По данным «Единого ресурса застройщиков», продажи квартир по договорам ДДУ упали на 18%, зарегистрировано 35% непроданных площадей. Как вы считаете, можно ли говорить о снижении объемов продаж жилья в Башкирии, стоит ли беспокоиться застройщикам?

Артем Ковшов: На сегодняшний день есть определенные моменты с этим вопросом. Во-первых, на спрос влияет изменение стоимости жилья, связанное с процентными ставками по ипотеке. Второй момент: финансирование проектов с 2019 года ведется по эскроу-счетам, и зачастую бывает так, что, заключив договоры на продажу определенной части квартир в доме, застройщик видит, что денег, которые лежат на эскроу-счетах, достаточно для завершения строительства дома. Поэтому он приостанавливает продажи, чтобы продолжить их в будущем, когда с увеличением объема реализации проекта вырастет стоимость квадратного метра. Да, не удивляйтесь, но люди предпочитают приобретать жилье

**ПО СЛОВАМ АРТЕМА КОВШОВА,
СТРОИТЕЛИ БАШКИРИИ УДЕРЖАТ ПЛАНКУ
ПО ОБЪЕМУ ВВОДА ЖИЛЬЯ**

пусть подороже, но ближе к финальному этапу строительства, потому что скандалы с обманутыми дольщиками еще свежи в памяти.

G: Насколько увеличивается маржа застройщика в этом случае?

А.К.: До ввода в эксплуатацию квадратный метр оценивался, например, в 140 тыс. руб., а после ввода — в 160 тыс. руб. Для застройщика дополнительная прибыль, которую он может взяться за реализацию новых проектов, существенна.

G: Так чего сейчас больше — спроса или предложений?

А.К.: Предложение на самом деле отстает от спроса, который есть на рынке.

G: О чем это говорит? У людей сохраняются денежные запасы?

А.К.: В том числе. Всегда, во все нестандартные времена строительство было и остается, скажем так, островком спокойствия. Тем более сейчас, когда деньги, заплаченные за квартиру, не уходят напрямую застройщику, а лежат на счете в банке, и в случае форс-мажора покупатель их не теряет. Вложение в жилье, по нашим оценкам, приносит в среднем до 30% доходности. Поэтому многие, у кого есть финансовые запасы, вкладывают их в недвижимость. При этом среди них много людей предпенсионного и пенсионного возраста.

G: В какой-то момент количество таких людей может сократиться. Это ударит по отрасли?

А.К.: Я говорил больше про последний квартал, а если брать во внимание «среднюю температуру по больнице», то по факту мы видим, что сколько мы строим — столько продаем. Прогнозировать, конечно, очень тяжело, но по факту мы видим, что спрос стабилен, и мы ожидаем, что в дальнейшем он будет только расти.

G: Объемы ввода жилья будут расти?

А.К.: Объемы будут расти. Темпы, которые заложены (по 3-5% ежегодно), мы удержим. Раньше был дисбаланс — 70% жилья относилось к ИЖС и только 30 — к МКД. Сейчас мы выравниваем эту статистику. По итогам года мы ожидаем пропорции в пределах 60 на 40, но в перспективе работаем над моделью 50 на 50. Города, в любом случае, будут развиваться, а за ними и строительная отрасль. Не надо забывать, что не только граждане покупают квартиры, но и государство. У нас развита система жилищных сертификатов, которые касаются льготных категорий. Простой пример: в Аскино выставлен на торги участок для строительства трехэтажного дома. Там около семи лет вообще не строились МКД, а теперь десять участников претендуют на площадку. Спрос есть. В прошлом году мы ввели в эксплуатацию дом в Иглино, где также долгие годы застройщики не обращали внимание на возможности строительства. Аналогичный пример — Учалы, где застройщик приостановил продажи, так как на стадии разработки котлована у него уже выкупили 35% квартир. ➔