



Рекорды сибирской стройки



Подведены итоги жилищного строительства в Сибирском федеральном округе в 2023 году. По данным Росстата, всего за прошлый год здесь было возведено более 10 млн кв. м жилья, что стало самым высоким показателем за последние пять лет. Лидерами по объему строительства остаются Новосибирская область, Красноярский край и Иркутская область. Совокупно на эти регионы приходится более 60% всего строительства в округе. В текущем году новых проектов девелоперами заявлено не меньше, чем год назад. Рост наблюдается практически во всех сибирских регионах. Впрочем, застройщики не исключают сокращения спроса со стороны населения, что может сказаться на снижении показателей в отрасли. Ключевыми для отрасли станут решения государства по льготным ипотечным программам.

— Тенденции —

Десять миллионов

Строительная отрасль в Сибирском федеральном округе вновь ставит рекорды по вводу жилья — по итогам 2023 года здесь построено более 10 млн кв. м. Это самые высокие показатели за последние пять лет, следует из данных Росстата. Если сравнивать с предыдущим 2022 годом, то рост составил 20,6%. Всем без исключения регионам СФО удалось нарастить объемы жилищной стройки, а наибольший объем пришелся на три региона — Новосибирскую область (в 2023 году построено 3 млн кв. м, +34% к 2022-му), Красноярский край (1,6 млн кв. м, +16,8%), а также Иркутскую область (1,4 млн кв. м, +19%). Совокупно на эти регионы приходится 61% всего объема жилищного строительства в округе в прошлом году.

В Алтайском крае за 2023 год построено 946 тыс. кв. м жилья, что на 2,5% больше, чем в 2022 году. В Кемеровской области — 904 тыс. кв. м (+14%), в Омской области объемы

строительства в 2023 году по сравнению с 2022-м выросли на 7,2% (до 743 тыс. кв. м), в Томской области — на 45% (до 535 тыс. кв. м), в Республике Хакасия построено 373 тыс. кв. м (+16%), в Республике Алтай рост ввода составил 18,7%, в Республике Тыва — 21%. Замминистра строительства РФ Никита Стасишин отмечает, что высокие темпы строительства и ввода жилья в регионах обусловлены растущим спросом и мерами государственной поддержки строительной отрасли, которые за последние годы были направлены на стимулирование спроса и предложения за счет реализации отдельных программ поддержки застройщиков, программ льготного ипотечного кредитования граждан, сокращения административных процедур и поддержки инфраструктурных проектов.

Эксперты строительной отрасли соглашаются, что основным драйвером на рынке прошлого года стал ажиотажный спрос на льготную ипотеку в преддверии изменения

Лидером жилищного строительства в Сибирии в прошлом году стала Новосибирская область с 3 млн кв. м нового жилья

условий ее выдачи и предстоящего роста ключевой ставки. Потребители спешили вложиться в недвижимость, в том числе чтобы не допустить обесценивания накопленных на фоне роста инфляции. Впрочем, поддержка девелоперов привела к побочному эффекту — резкому увеличению цен на недвижимость. Так, по данным Росстата, средняя цена на жилье на первичном рынке Сибирии к концу 2023 года составила 106,4 тыс. руб. за 1 кв. м, что на 12% больше, чем в 2022-м. Самая высокая стоимость отмечена в Республике Тыва — 123 тыс. руб. (+14,7% за год), Новосибирской области — 115 тыс. руб. (+9%), Республике Алтай — 109 тыс. руб. (+2%), Красноярском крае — 108,4 тыс. руб. (+11%), Иркутской области — 108 тыс. руб. (+4,5%).

Индивидуально вывозят

В 2023 году также усилился тренд роста в индивидуальном жилищном строительстве (ИЖС). Всего в Сибирии в этом сегменте было построено 5 млн кв. м жилья — половина от общего объема стройки. Наибольшая доля ИЖС была зафиксирована в Республике Алтай (93%), Республике Тыва (78%) и Томской области (70%). За прошлый год в СФО было построено на 18,8% больше индивидуальных домов, чем в аналогичный период прошлого года. Более половины ввода ИЖС в СФО приходится на деревянные дома (в целом по России — 29%). В Кемеровской и Иркутской областях ИЖС — закономерный процесс, отмечает руководитель «Циан.Аналитики» Алексей Попов. Основной вклад в его развитие внес удаленный формат работы во время пандемии коронавируса, позволивший большую часть времени находиться за пределами города. Также на популярность индивидуального жилищного строительства повлияла популярность жизни в собственном доме, где больше места.

Вымывание наиболее ликвидных готовых вариантов на загородном рынке в совокупности с утверждением льготной семейной ипотеки на возведение частного дома стимулировали интерес населения к приобретению земельных участков и увеличили темпы строительства. При этом только 15% загородных домов строится с привлечением ипотеки.

Ближайшие два года станут переломными для сегмента ИЖС, полагает директор департамента маркетинга Kaskad Family (входит в структуру ГК ФСК) Екатерина Коган. Строить будут больше и быстрее. В загородных поселках появятся муниципальные школы, детские сады, коммерческие объекты, и по уровню сервисов они не будут уступать мегаполисам.

Планы на застройку

По данным «Дом.РФ», на февраль 2024 года в Сибирском федеральном округе строилось 1,3 тыс. домов с общей площадью жилья около 8,4 млн кв. м (в аналогичный период прошлого года — 7,9 млн кв. м). Из этого объема продажи открыты на площади более 6,4 млн кв. м. Наибольшую долю в этой структуре занимают Новосибирская область (3,3 млн кв. м), Красноярский край (1,7 млн кв. м), Иркутская область (810 тыс. кв. м), а также Алтайский край (715 тыс. кв. м).

Застройщики также говорят о планах ввести в этом году больший объем жилья, чем в аналогичный период прошлого года. Например, компания «Брусника» намерена в 2024 году построить в Новосибирске на 11% больше жилплощади, чем год назад: общий объем строительства составит 444,3 тыс. кв. м. В Омске в планах застройщика возвести на 42% больше жилья (всего 87 тыс. кв. м), сообщил «Ъ-Сибирь» технический директор «Брусники» в Новосибирске Павел Рогожников. Директор новосибирской ГК «Стрижи» Игорь Белокобыльский отмечает, что в 2024-м компания построит в городе жилья в два раза больше, чем в прошлом году — 64,4 тыс. кв. м против 27,7 тыс. Однако он считает, что в целом региону по итогам этого года не удастся

сохранить прошлогодний темп. «В 2024 году таких же показателей, как в прошлом, не будет. Причины для этого несколько: это и небольшой объем проектов, которые стартовали в 2022 году с окончанием в 2024-м, и ожидаемое уменьшение спроса за счет повышения процентных ставок по ипотеке, и галопирующая себестоимость строительства», — полагает Игорь Белокобыльский. Также в числе основных факторов снижения он отмечает ужесточение условий выдачи льготной ипотеки.

По мнению руководителей Банка России, прокомментировавших результаты прошлого года, массовые льготные программы не сделали жилье доступнее для россиян. Выросла долговая нагрузка заемщиков, средний срок ипотечного кредита увеличился с 18 до 25 лет, а доходы населения «отстают» от цен на жилье. Глава ЦБ Эльвира Набиуллина считает, что в 2024 году произойдет существенное торможение темпов роста ипотеки и цен на жилье в целом по стране, но допускает, что картина будет различаться от региона к региону. Регулятор намерен изменить условия выдачи льготных ипотечных кредитов и сделать их более адресными.

Впрочем, региональные власти в 2024 году намерены сохранить объемы строительства жилья на уровне прошлого года. Об этом заявили

губернаторы Новосибирской, Томской, Иркутской областей, Красноярского и Алтайского краев. «Какие-то программы будут завершаться, какие-то новые появляться, исходя из циклов реализации строительных объектов, но принципиально меньше строить в ближайшие три года мы не будем», — заявлял губернатор Новосибирской области Андрей Травников в январе этого года. По словам коммерческого директора генподрядной компании «Альфа констракт» Олега Каржавина, высокие темпы строительства в регионе сохранятся благодаря приобретающим жилье для инвестиций. «Большое количество свободных денег в экономике может быть направлено в сектор недвижимости и строительства. В ситуации, когда инфляция достаточно высока, поднимается ключевая ставка, инвесторы вкладываются в менее рискованные активы. Среди них — российская недвижимость, которая традиционно дорожает в рублях.

Негативные прогнозы на 2024 год председатель комиссии РСПП по жилищной политике Леонид Казинцев также не разделяет: «Это сильное преувеличение. Будут расти объемы строительства, ипотека и т. д., насколько — покажет время, это зависит от очень многих факторов».

Лолита Белова



На февраль 2024 года в СФО строилось 1,3 тыс. жилых домов общей площадью 8,4 млн кв. м