

СТАБИЛЬНЫЙ МЕТР

СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ СЧИТАЕТСЯ САМОЙ СТАБИЛЬНОЙ В УРФО. ЗА ПОСЛЕДНИЕ ТРИ ГОДА В РЕГИОНЕ БЫЛО ВВЕДЕНО 4 МЛН КВ. МЕТРОВ ЖИЛЬЯ. БОЛЬШИЕ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА СДЕЛАЛИ ЖИЛЬЕ ОДНИМ ИЗ САМЫХ ДОСТУПНЫХ СРЕДИ ГОРОДОВ-МИЛЛИОННИКОВ. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ СОСТАВЛЯЕТ 37-39 ТЫС. РУБЛЕЙ ЗА 1 КВ. МЕТР.

ТАТЬЯНА ДРОГАЕВА

СПАД НА ФОНЕ РОСТА По данным министерства строительства Челябинской области, в 2013 году в регионе запланирован ввод не менее 1,671 млн кв.м жилья. За семь месяцев текущего года в эксплуатацию введено более 539 тыс. кв.м (около 35 млрд рублей в денежном выражении) жилья или 32,2% от годового показателя. Для сравнения, в соседней Свердловской области за этот период сдано лишь 504 тыс. кв.м жилья.

Лидерами среди муниципалитетов по объему ввода жилья стали Челябинск (159,1 тыс. кв.м), Магнитогорск (63,56 тыс. кв.м) и Копейск (78,08 тыс. кв. м). В Сосновском муниципальном районе было введено 84,3 тыс. кв.м, а в Миассе — 33,58 тыс. кв.м. При этом, как отмечают в минстрое, Миасс и Челябинск по показателям за первые семь месяцев 2013 года отстают от аналогичного периода 2012 года на 39% и 52% соответственно.

Помимо сезонного спада ввода жилья, причиной снижения послужили высокие темпы ввода в 2012 году. Всего в прошлом году в области было введено в эксплуатацию 1,673 млн кв.м жилья, что почти на 28% выше показателей 2011 года. Это позволило региону занять девятое место в топ-10 по строительству жилья в стране. А также сделать жилье одним из максимально доступных среди городов-миллионников. Средняя стоимость жилья в регионе составляет 37–39 тыс. рублей за 1 кв. м. «Челябинская область является одним из самых динамично развивающихся регионов России. За последние годы темпы роста строительства заметно выросли», — считает президент Российской гильдии риелторов Анна Лупашко. Более того, в прошлом году рост в строительной отрасли компенсировал снижение поступлений в бюджет региона от промышленного сектора, вызванное стагнацией в металлургической отрасли. В 2013 году власти ставят перед собой задачу по строительству не менее 1,7 млн кв.м, достичь обеспеченности жильем на одного жителя не менее 24,2 кв. м (сейчас этот показатель — 23,7 кв.м), а также обеспечить выдачу не менее 27 тыс. ипотечных кредитов (в 2012 году — 22 тысячи).

ОТРАСЛЬ ПРОСТИМУЛИРУЮТ ЗА СЧЕТ СОСЕДЕЙ Местные власти сами признаются, что достичь плановых показателей в 2013 году будет не просто из-за снижения объемов продаж нового жилья. «В отрасли нет дефицита стройматериалов и кадров, есть ресурсы к увеличению объемов. За последние три года жилья введено свыше 4 млн кв.м, — рассказал глава региона Михаил Юревич. — Есть оптимальный баланс между высотным и малозэтажным индивидуальным строительством. Пока нет особых причин менять сейчас плановые цифры на текущий год. Но достичь планки в 1,7 млн. кв.м жилья будет непросто. Но в отрасли идет снижение количества продаж. Предложение начинает превышать спрос. При этом число людей, желающих улучшить жилищные условия, остается достаточно высоким. По данным соцопросов, свыше 500 тысяч семей».

ОБЛАСТЬ ВХОДИТ В ТОП-10 РЕГИОНОВ РОССИИ ПО ТЕМПАМ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ



В 2013 ГОДУ ЗАПЛАНИРОВАН ВВОД НЕ МЕНЕЕ 1.671 МЛН КВ. МЕТРОВ ЖИЛЬЯ

Кроме того, как считает губернатор, необходимо привлечь покупателей из соседних регионов — Казахстана, северных регионов России. Прежде всего, по мнению Михаила Юревича, это можно делать за счет хороших вузов и рабочих мест. «В целом Южный Урал стабильно развивающаяся область. Область заняла восьмое место в национальном рейтинге доступности ипотечного жилья. Хотя, стоимость ипотеки до сих пор высокая — это сдерживает спрос. Но от правительства Челябинской области — это не зависит, это зависит от федеральных властей. Но, тем не менее, чтобы у нас поддержать строительную отрасль — необходимо привлечь покупателей из других регионов. Здесь мы имеем преимущество в виде стоимости и качества проживания. Этим надо пользоваться», — считает глава региона.

Еще одной причиной спада в строительстве губернатор назвал высокие ставки по ипотеке. Весной на встрече с президентом России Владимиром Путиным, господин Юревич предложил привлечь на ипотечный рынок средства Пенсионного фонда, западных фондов и страховых компаний, которым нужны надежность и повышенная ликвидность. Следует выпускать облигации под гарантии регионального правительства, считает губернатор. Он пояснил, что это сможет снизить ставку по ипотеке для населения до 10%. Сейчас средняя ипотечная ставка в регионе составляет 13,5–14,5%. Предложение было поддержано российским министерством финансов. Сейчас предложе-

ния собираются вносить в виде законодательных инициатив. «Если снизится ставка, то у нас автоматически пойдет рост ипотечного кредитования и как следствие рост строительной индустрии. Эта отрасль может «потянуть» за собой рост во всех других отраслях», — отметил губернатор.

Вместе с тем в регионе продолжается реализация пилотного проекта в России по строительству малогабаритного жилья — квартир-студий эконом-класса. Южно-Уральская корпорация уже практически реализовала первый такой проект — микрорайон Парковый, где расположены квартиры площадью 26–28 кв.м. Стоимость жилья здесь варьируется от 1 млн рублей за квартиру-студию до 3,7 млн рублей за трехкомнатную квартиру. Он будет сдан в 2014 году, однако, уже большинство квартир в нем продано.

АРЕНДА С ПОСЛЕДУЮЩИМ ВЫКУПОМ

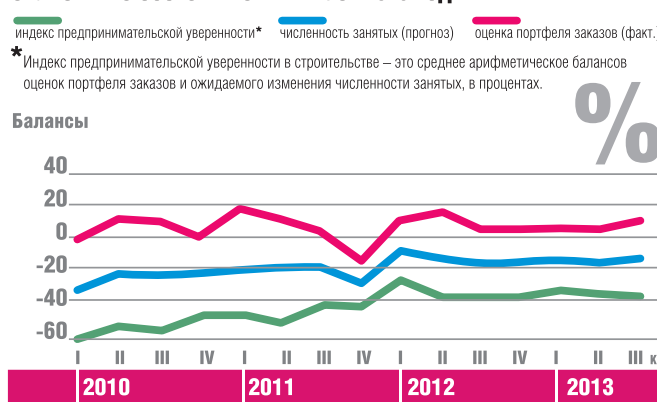
Челябинская область была одной из первых, кто принял отдельную программу по строительству арендного жилья. Согласно документу, разработанному в 2011 году, основной объем финансирования предусмотрен за счет компаний-застройщиков (70%). Предполагалось, что областной бюджет будет субсидировать часть процентной ставки по кредитам строительным компаниям, которые возьмутся за реализацию подобных проектов. После завершения строительства дом выкупается управляющей компанией, оформившей кредит в Агентстве ипотечного жилищного кредито-

вания. Впрочем, пока ни одного дома по программе построено не было. «Программа забуксовала. В нынешних условиях строить такие дома невыгодно застройщику (окупаемость составляет около 20 лет). Преференции из областного бюджета даются очень трудно, нам необходимо предусмотреть их на социальные заказы. Поэтому мы ждем доработки нормативной базы на федеральном уровне», — рассказал глава комитета по строительству челябинского заксобрания Юрий Карликанов. В рамках развития этого сектора рынка правительство Челябинской области, ОАО «Агентство финансирования жилищного строительства» и ОАО «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» заключили соглашение о сотрудничестве. Соглашение было подписано в рамках совещания, на котором обсуждалось формирование рынка арендного жилья на территории области. В правительстве отмечают, что арендное жилье, прежде всего, интересно крупным градообразующим предприятиям, нуждающимся в создании собственного фонда «ведомственного жилья» за счет строительства арендных домов, и администрациям субъектов РФ, которые, таким образом, решают вопросы с обеспечением жильем работников бюджетной сферы.

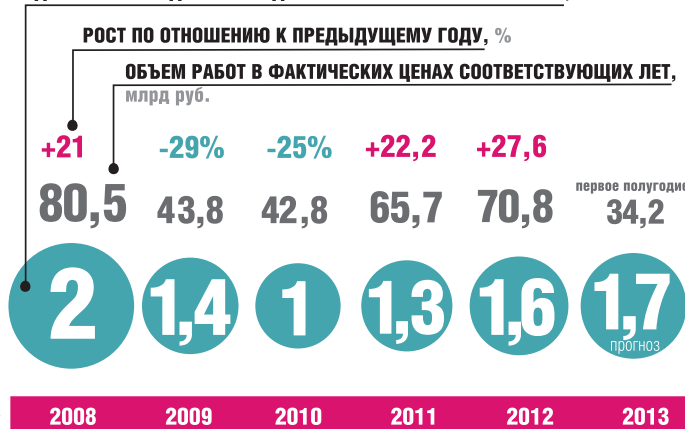
В рамках соглашения региональное правительство будет оказывать содействие в предоставлении земельных участков для строительства и подключения к инженерным коммуникациям, а также определять социальные инструменты по возможному предоставлению субсидий гражданам для компенсации части платы за наем. ЮУ КЖСИ, в свою очередь, займется анализом потребностей региона в арендном жилье и сформирует заказ на него. АФЖС планирует рефинансировать закладные, оформленные на арендный жилой фонд, в соответствии с условиями продукта. «Подписав соглашение и проработав все вопросы, мы рассчитываем на активизацию участников и эффективное использование продукта «Арендное жилье», — отмечает генеральный директор ОАО «АФЖС» Андрей Шелковий. — Продукт уже доказал свою эффективность в регионах, где построены и заселены первые доходные дома. Региональные власти и работодатели получают сотни заявок от граждан, желающих снять жилье по льготной цене и еще получить субсидирование».

Одним из преимуществ этого проекта для потребителей-квартиросъемщиков является невысокая стоимость аренды и возможность последующего выкупа квартир. «В рамках той финансовой модели, которую мы обсуждали, плата за арендное жилье будет от 6 тыс. рублей. В эту сумму входят услуги за содержание жилья, арендная плата и проценты банков», — отметил заместитель председателя правительства Челябинской области Сергей Шаль. ■

ДЕЛОВАЯ АКТИВНОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СОСТОЯНИЮ НА АВГУСТ 2013 ГОДА



ДИНАМИКА ВВОДА ЖИЛЫХ ДОМОВ В ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ, КВ. М



Источник: Челябинскстат

