

СТРОИТЕЛЬСТВО

Продление до конца 2016 года федеральной программы госсубсидирования процентной ставки по ипотеке на покупку новой недвижимости вселила энтузиазм в банкиров и строителей. В прошлом году программа помогла строительному рынку сохранить объем продаж на приемлемом уровне, не снижая цены на жилье.

Поддержка нового

— госрегулирование —

Рекордный рынок

Последние годы рынок Свердловской области за редким исключением жил в условиях постоянно увеличивающегося ввода жилья. По данным регионального правительства, 2015 год стал рекордным по вводу жилья в регионе: если в 2014 году было введено в эксплуатацию 2,4 млн кв.м, то в прошлом — почти 2,5 млн кв.м. В 2016 году в планах сдать еще 2,3 млн кв.м жилой недвижимости. В Уральской палате недвижимости (УПН) отмечают, что 1,2 млн кв.м от общего объема в прошлом году были возведены в Екатеринбурге (в 2014 году — более 1 млн кв.м). При этом участники рынка опасались, что в условиях падения реальных доходов населения и увеличившихся ставок по банковским кредитам в конце 2014 года спрос на недвижимость резко снизится. Но негативные тенденции удалось сгладить благодаря своевременно запущенной программе господдержки. По данным Банка России, на 1 января 2016 года в Свердловской области было выдано 21,9 тыс. ипотечных кредитов объемом 35,3 млрд руб. Это на 26% в количестве и 32% в объеме меньше, чем было выдано в 2014 году. Средневзвешенная ставка за год выросла с 12,45% до 13,52%. При этом удалось избежать повторения катастрофического падения прошлого кризиса, когда количество выданных кредитов сократилось на 76% (с 12,7 тыс. штук в 2008 году до 3,1 тыс. в 2009 году), а объем — на 82% (с 22 млрд руб. до 3,9 млрд руб.). Средневзвешенная ставка тогда увеличилась с 12,7% до 14,27%.

Напомним, решение о запуске госпрограммы субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам на новое жилье было принято в феврале 2015 года, договоры начали заключаться в марте, получать субсидии можно было с 1 апреля. Программа должна была действовать до 1 марта 2016 года, и до последнего момента не было ясно, будет ли правительство ее продлевать и в каком виде. О продлении с некоторыми изменениями до 1 января 2017 года участникам рынка стало известно в середине февраля.

«Ипотека с господдержкой в прошлом году была драйвером роста розничного кредитного портфеля. В Свердловской области мы выдали 4,3 тыс. кредитов на сумму 7,7 млрд руб. — меньше, чем было годом ранее, но выше изначальных прогнозов», — рассказывает управляющий уральским филиалом ВТБ24 Сергей Кулипин. По его словам, ипотека с господдержкой заняла больше половины в общем объеме выданных кредитов. «Думаю, без программы мы не вышли бы и на 50% от имеющихся в 2015 году продаж», — считает он. По данным УПН, еще пять лет назад доля ипотечных сделок на первичном рынке держалась в районе 10%, однако в 2015 году она выросла до 50%. «В начале прошлого года эксперты по недвижимости и ипотечному кредитованию не скупились на негативные прогнозы, ожидали полного «схлопывания» рынка ипотеки. Однако благодаря действиям федеральных и региональных властей — снижению процентных ставок по ипотеке, запуску в Свердловской области программы «Жилье для российской семьи» — ситуация с ипотекой стабилизировалась», — соглашается директор Свердловского агентства ипотечного жилищного кредитования (САИЖК) Александр Комаров. Министр строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Сергей Бидонько уверен, что продление программы субсидирования ипотечной ставки должно

положительно сказаться на рынке жилищного строительства в регионе. «Доступная ипотека дает застройщикам уверенность в завтрашнем дне, в том, что квартиры в новостройках и еще строящихся домах будут востребованы», — говорит министр. По его словам, в целом уральское жилье в начале года подешевело примерно на 17% из-за превышения предложения над спросом. «Спрос на рынке жилья в 2015 году по сравнению с 2014-м уменьшился примерно на треть, хотя мы ожидали падения покупательной способности населения на уровне 40%», — отметил он.

Власть в помощь

По мнению господина Бидонько, основной задачей министерства в 2016 году является стимулирование снижения покупательной способности населения. По данным министра, сейчас в среднем себестоимость жилья эконом-класса в Екатеринбурге составляет около 40 тыс. руб. за квадратный метр. По его словам, большой объем ввода жилья обязан высокому уровню импортозамещения в строительной отрасли. «На данный момент до 95% стройматериалов, которые используют застройщики на Урале, отечественного производства. Следовательно, удорожание импортных комплектующих, которое произошло на фоне резкого скачка доллара, не привело к инфляции на уральском рынке стройматериалов», — заключил господин Бидонько.

Для повышения спроса на жилье, помимо государственной программы субсидирования ипотечной ставки, в области предпринимаются и региональные стимулирующие меры. Например, в рамках программы «Жилье для российской семьи» (федеральная программа, согласно которой цена жилья эконом-класса для отдельных категорий граждан не должна превышать 30 тыс. рублей за кв. метр) отдельные категории граждан могут рассчитывать на получение вычетов. Если стандартная ставка по ипотечной программе с господдержкой составляет 12%, то участники программы могут получить вычет в размере 0,25 п.п. (для них процентная ставка составит 11,75%). Граждане, имеющие трех детей и более (в том числе и многодетные участники программы «Жилье для российской семьи»), могут получить вычет в размере 0,5 п.п. (ставка — 11,5%). Граждане, работающие в организациях оборонно-промышленного комплекса и имеющие стаж не менее одного года, могут получить вычет 0,25 п.п. (ставка — 11,75%). Максимальная сумма займа установлена в размере 3 млн, первоначальный взнос — не менее 20% от стоимости жилья, срок займа — от трех до 30 лет. Сейчас по программе «Жилье для российской семьи» 15 застройщиков реализуют проекты жилищного строительства на территории 13 муниципальных образований региона. Планируется, что до конца года по программе будут сданы в эксплуатацию шесть домов.

По программе «Реализация основных направлений государственной политики в строительном комплексе Свердловской области до 2020 года» в 2016 году купить жилье в новостройках Екатеринбурга можно по ставке 7% годовых. Такие договоры заключаются с гражданами, приобретающими жилье, созданное с участием так называемых «обманутых дольщиков», — то есть проблемные в прошлом квартиры, которые все же были достроены. Договор действует таким образом, что жилье будет приобретаться под ставку 12% годовых (в 2015 году действовала ставка

в 13,5%). Однако за счет того, что в течение всего срока действия договора займа покупателю будет ежемесячно компенсироваться 5% платежа из средств областного бюджета, фактическая процентная ставка на новое жилье составит 7%. В прошлом году на эти цели из областного бюджета было выделено 28 млн руб., в 2016–2020 годы запланировано выделение по 56,1 млн руб. ежегодно, сообщают в правительстве. За счет данных средств получить выплату по программе смогут 450–500 граждан.

Кроме того, отмечают в правительстве, для повышения доступности жилья в рамках губернаторской программы «Трубы на метры» ведется работа по строительству за счет областного бюджета инженерной инфраструктуры к земельным участкам для массовой жилой застройки. В текущем году работы запланированы в Сысертском и Красноуфимском городских округах.

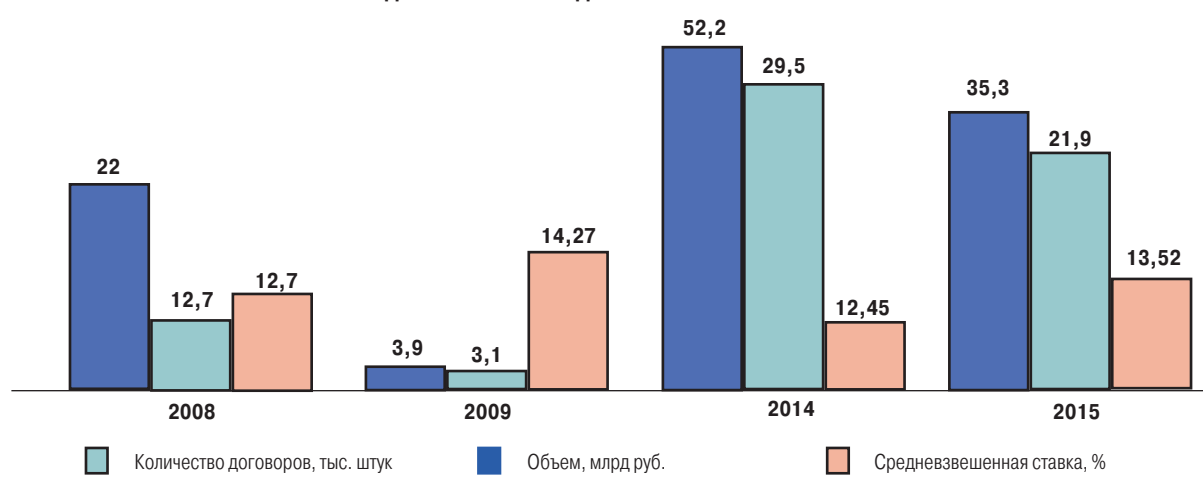
Сдержанные ожидания

Участники строительного рынка, отмечая эффект от господдержки в 2015 году, рассчитывают на него и в 2016 году. В прогнозах они довольно сдержанны, однако главное для них сегодня — не допустить падения продаж и удешевления жилья, потому что при текущем уровне качества снижать цену дальше невозможно. «От этого года мы не исключаем и легкий минус», — рассказывает региональный директор по реализации недвижимости «Группы ЛСР» на Урале Руслан Музафаров. При этом он подчеркнул, что компания может корректировать объемы строительства в зависимости от спроса, так как практически все ее проекты комплексны и рассчитаны на несколько очередей. «Земля есть, необходимая документация получена. Мы имеем возможность начинать возводить новые дома по мере продажи старых», — объяснил застройщик. В «Экодоле» оценивают спрос в 2016 году со сдержанным оптимизмом. Это связано с тем, что до 80% возводимого жилья эконом- и комфорт-класса в Екатеринбурге — однокомнатное и двухкомнатное, в то время как поколение 1980-х годов, являющееся драйвером спроса на такое жилье в предыдущие годы, взрослеет и расширяет семьи. «Этой категории покупателей очень сложно найти новые четырехкомнатные квартиры. Они либо пойдут на вторичный рынок, либо рассмотрят индивидуальное и блокированное жилье», — добавляет руководитель группы продаж «Экодоле Екатеринбург» Александр Скорин.

Как отмечает начальник аналитического отдела УПН Михаил Хорьков, рынок жилья Екатеринбурга в последние годы демонстрирует рекордные показатели сменяются провальными. «Мы достаточно осторожно смотрим на его перспективы в краткосрочном периоде, видим достаточно много диспропорций в структуре предложения и рисков, которые могут проявиться в будущем. Но радует то, что многие участники рынка достаточно быстро адаптируются к новым условиям, меняются сами и корректируют свои проекты», — отмечает эксперт. По его словам, единственным верным направлением развития рынка новостроек в текущих условиях может быть качественное развитие, ставка на прорывные проекты, которые продолжают менять представление покупателей о том, каким должно быть современное жилье.

Петр Завацкий

ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ



Источник: Банк России

«Доступная ипотека дает застройщикам уверенность»

— интервью —

С начала 2016 года застройщики корректируют свои планы, осторожно начинают новые проекты. Основной причиной такого поведения строители называют сокращение покупательской способности населения. О том, как власти намерены поддержать застройщиков во время кризиса, рассказал министр строительства Свердловской области СЕРГЕЙ БИДОНЬКО.



— Как вы оцениваете итоги работы строительной сферы в прошедшем году?

— Если рассматривать ситуацию с точки зрения ввода жилья в эксплуатацию, то здесь у нас абсолютный рекорд: по итогам года застройщики сдали 2,48 млн кв. метров. Годовой план, таким образом, был перевыполнен на 18%, и мы высоко оцениваем этот результат — среди регионов Уральского федерального округа мы заняли первое место по этому показателю, в целом по России — седьмое. И это общий успех — рекомендуемый к исполнению показатель ввода жилья был превышен в 47 муниципалитетах. Общий объем строительного-монтажных работ по региону в прошлом году составил более 92 млрд руб., существенный вклад в это внес Екатеринбург — 28,2 млрд руб.

При этом прошедший год отличился некоторым снижением потребительского спроса. Но в целом, те планы, которые были поставлены перед регионом на 2015 год, нами выполнены. В 2016 году планка несколько снижена — муниципалитеты должны сдать не менее 2,25 млн кв. метров жилья, половину из этого объема планируется закрыть малоэтажным строительством.

— В условиях снижения спроса на жилье, застройщики корректируют свои планы по вводу новых объектов. Насколько это оправданно?

— Действительно, застройщики корректируют свои планы по вводу жилья. И в этих условиях нужна поддержка государства. Один из основных инструментов помощи застройщикам — это поддержка граждан в части покупки жилья. В прошлом году мы решили вопросы по господдержке ипотеки по приобретению жилья в строящихся домах и готовых новостройках. За 2015 год только Свердловским агентством ипотечного жилищного кредитования (САИЖК) было выдано 325 займов на сумму 507,8 млн руб., в том числе 181 заем на 268,4 млн руб. для отдельных категорий граждан (социальная ипотека). Доступная ипотека дает застройщикам уверенность, что квартиры в новостройках и строящихся домах будут востребованы. В настоящий момент в САИЖК по займам, предоставляемым в рамках ипотеки с государственной поддержкой, устанавливается процентная ставка от 11,5% годовых в рублях (12% — базовая ставка, к которой могут быть применены следующие вычеты: 0,5% — для семей, имеющих трех и более детей; 0,25% — для работников ОПК; 0,25% — для участников программ ЖРС). Действовать данная ставка будет весь срок кредитования, вне зависимости от первоначального взноса. Все инструменты поддержки, реализованные нами в прошлом году, мы будем использовать и в 2016 году, по возможности расширяя линейку программ и вовлекая в этот процесс новых людей. В целом, устойчивых негативных тенденций в сфере не отмечается и есть уверенность, что план по строительству жилья в 2016 году будет выполнен.

— Насколько успешно реализуется программа «Жилье для российской семьи»? Удастся ли удерживать в кризисных условиях заявленную стоимость жилья — 35 тыс. руб. за метр?

— На сегодняшний день в рамках этой программы сдано 311 квартир, выдано 226 ипотечных кредитов на общую сумму 273 млн руб. Проекты в рамках этой программы реализуются 15 застройщиками на территории 13 муниципалитетов. Пока никто из них не озвучивал нам, что не укладывается в заявленную стоимость жилья в связи с ростом цен на стройматериалы. Тем более что 95% материалов производится на территории региона. Сейчас мы рассматриваем различные варианты поддержки предприятий, чтобы в перспективе выйти на 100%-ное замещение импорта в строительной сфере. По плану, до конца года по программе «Жилье для российской семьи» в эксплуатацию будут введены шесть домов. Ограничение по стоимости

квадратного метра придумано не нами — это федеральная программа. Если какие-то сложности возникнут, я думаю, у нас будет общее решение. Но пока таких сигналов нет.

— Одним из ключевых событий прошлого года стала передача градостроительных полномочий Екатеринбурга на областной уровень. Можно ли уже говорить о том, как это отразилось на работе застройщиков?

— Мы взяли курс на повышение качества предоставляемых услуг, в том числе и сокращения сроков их предоставления. Уменьшен и перечень документов, который раньше запрашивался у заявителя. Сегодня ведомство самостоятельно получает информацию в рамках системы межведомственного взаимодействия с органами государственной власти и местного самоуправления. С момента передачи градостроительных полномочий с муниципального уровня на региональный, нами было подготовлено и утверждено 170 градостроительных планов земельных участков. В первом квартале 2016 года в министерство поступило 322 обращения от застройщиков, по итогам которых министерством выданы 82 разрешения на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, а также продлены 59 разрешений на строительство, выданных ранее. По выданным разрешениям введены в эксплуатацию 65 объектов общей площадью 379 тыс. кв. метров. Еще по 181 обращению направлены уведомления об отказе. Большое количество отказов связано с тем, что многие застройщики оказались просто не готовы к тому, что заявлено на государственную услугу (с прилагаемым пакетом документов) рассматриваются в короткие сроки, и в случае необходимости у заявителей не имеется возможности внести корректировки и устранить недочеты. Но в целом нам удалось наладить постоянное взаимодействие с застройщиками. Некоторые из них вошли в наш экспертный совет, что позволяет оперативно узнавать о проблемах, возникающих у застройщиков, и устранять их. Сегодня мы используем все возможности, чтобы помочь застройщикам реализовать свои проекты, и до сегодняшнего дня жалоб на работу ко мне не поступало.

— Как вы оцениваете текущее состояние сферы коммерческой недвижимости в Екатеринбурге?

— Сегодня платежеспособный спрос на коммерческую недвижимость снизился, некоторый объем офисных площадей в центре Екатеринбурга не востребован. Я считаю, что если можно не напрягать центр с точки зрения возведения новых объектов, которые усиливают давление на социальную и транспортную инфраструктуру, привлекая все новые потоки населения в город, то это нужно делать. И сегодня, учитывая реалии, необходимо двигаться именно в сторону освоения новых территорий, в том числе удаленных от центра районов.

— Будет ли продолжаться поддержка программ комплексного освоения территорий (КОТ)?

— В прошлом году в рамках губернаторской программы «Трубы на метры» активно велась работа по строительству за счет областного бюджета инженерной инфраструктуры к земельным участкам для массовой жилой застройки. Такой подход к развитию новых территорий способствует повышению доступности возводимого на них жилья. Работы велись на территории двух муниципальных образований: в Каменске-Уральском и в Новоуральске. В этом году аналогичные работы планируется провести в Сысертском и Красноуфимском городских округах. Несмотря на непростую экономическую ситуацию, мы эту работу продолжаем. Если говорить о Екатеринбурге и дальнейшем строительстве района Академиче-

ский, то здесь все развивается по намеченному плану. Району есть куда расти — осталось еще порядка 7 млн кв. метров. Продолжается реализация и таких проектов КОТ, как Солнечный, Мичуринский. Вообще сегодня, скажем, район Широкой речки в Екатеринбурге активно застраивается преимущественно как раз благодаря комплексному подходу к освоению земли.

— В сентябре в Екатеринбурге планируется в третий раз провести форум высотного строительства «100+». Как вы оцениваете перспективы развития данного направления в регионе?

— Высотное строительство — это уникальное строительство, а значит, это новое качество, новые материалы, новые технологические подходы и архитектурные решения. Оно интересно и с коммерческой точки зрения, поскольку позволяет строить на том же участке земли больший объем площадей. Поэтому тема очень актуальная.

Екатеринбург занимает второе место по высотному строительству в РФ, и дальнейшее развитие этого направления видится перспективным. Причем свердловские специалисты сегодня уже говорят о зданиях высотой 75 метров как о фоновой застройке, и видят перед собой новые рубежи.

Основной темой мероприятия станет импортозамещение в сфере технологий и материалов в высотном и уникальном строительстве. В этом году на форум, в частности, приглашены российские производители кровельных и композитных материалов.

Надо сказать, что Свердловская область благодаря развитому строительному сектору становится по-настоящему авторитетной площадкой для специалистов отрасли со всей страны и из-за рубежа. Буквально две недели назад у нас с успехом прошел форум Expo Build Russia, где обсуждалось будущее строительного сектора России, и ключевым мероприятием которого стало заседание рабочей группы Госсовета РФ, посвященное градостроению. Выводы экспертов, к слову, лягут в основу доклада руководству страны и станут рекомендациями для других субъектов страны.

— В настоящее время правительство Свердловской области приступило к разработке проекта агломерации «Большой Екатеринбург». Как этот проект отразится на развитии строительной отрасли муниципалитетов, будут ли их полномочия централизованы на уровне региона?

— Мы планируем синхронизировать работу всех городов-участников проекта и министерства с точки зрения разработки и подготовки градостроительной документации. Речь о централизации полномочий здесь не идет. Предусматривается совместная работа. Действительно, градостроительные полномочия областных центров переданы на уровень региона в целом ряде регионов РФ, но передача полномочий муниципалитетов районных городов на практике не реализована (за исключением случаев, определенных Градостроительным кодексом). В целом говорить даже о возможности централизации полномочий пока нецелесообразно.

— Можно ли решить проблему концентрации населения региона в областном центре?

— Борьба с излишней концентрацией населения в Екатеринбурге можно только одним способом — создавая равные условия для жизни и максимально приближая стандарты других муниципалитетов к тем стандартам, которые существуют сегодня в региональном центре. Это касается и социальной, и транспортной инфраструктуры, и множества других аспектов. И именно к этому мы стремимся, внедряя комплексный подход к градостроительному планированию муниципалитетов, строительству жилья, активно работая с научным сообществом по вопросам развития наших городов: совсем недавно губернатор подписал соглашение о сотрудничестве с Российской академией архитектурно-строительных наук. Когда в твоем родном городе или поселке строится жилье из современных материалов, да еще и по доступной цене, тут же создана вся необходимая социальная и инженерная инфраструктура, ты сто раз подумаешь, нужно ли вообще куда-то переезжать.

Интервью подготовил Дмитрий Комаров