

# ИТОГИ ГОДА ЯНАО

## Перестройка по-ямальски

С начала года строители ЯНАО сдали в эксплуатацию 76 тыс. кв. м жилья. Регион не стал исключением из общероссийского тренда на снижение темпов строительства. Отраслевые аналитики и участники рынка считают, что и в будущем году положительной динамики ожидать не стоит. Их опасения связаны с изменениями в законодательстве, отказом от механизма долевого строительства, а также негативными явлениями в экономике. Однако местные власти уже приняли ряд мер и разработали механизмы поддержки отрасли, которые должны помочь строителям пережить сложные времена.

—стратегия—

### Тяжелый год

За десять месяцев 2018 года в Ямало-Ненецком автономном округе построили 76 тыс. кв. м жилья. Это на треть меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Такие данные приводит пресс-служба губернатора ЯНАО. Четверть (25% или 18 тыс. кв. м) в общем объеме введенных метров занимает индивидуальное жилье. Традиционно больше всего квартир строится в окружном центре. За десять месяцев этого года в Салехарде компании ввели в эксплуатацию 31,1 тыс. кв. м (318 квартир в шести многоквартирных домах и 126 индивидуальных домов). Это почти 40% от всего построенного в округе. Чуть меньше — 18,7 тыс. кв. м жилья — построили в Новом Уренгое. В городе появился многоквартирный дом на 348 квартир, а также два общежития на 120 жилых комнат. Тройку лидеров замыкают Лабитнанги, где построили 6 тыс. кв. м.

В целом по ЯНАО положительную динамику по вводу жилья имеют только три из 13 городских округов и муниципальных районов. Ударные темпы по строительству домов в этом году демонстрируют Лабитнанги — город существенно опережает прошлогодние показатели, увеличив ввод в 71 раз. В Салехарде и Губкинском строители также вдвое улучшили свои показатели. А вот в Шурьшкарском районе в этом году отмечается самый большой провал по динамике ввода жилья: прошлогодние объемы в этом муниципалитете снизились на 100%. Среди аутсайдеров также Надымский и Тазовский районы — здесь построено жилья на 92,8% и 84,8% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

Все же в этом году ямальские строители должны ввести в эксплуатацию 200 тыс. кв. м жилья, отмечают в правительстве округа. Аналитики отмечают, что замедление темпов строительства и ввода в эксплуатацию характерно для всей России. Они связывают это с последствиями кризиса. «Сейчас в стране в основном вводятся жилье, разрешения на строительство которого были выданы в тяжелый для экономики страны 2015 год. В условиях Ямала к общероссийским прибавляются еще и специфические местные проблемы, связанные с климатом и трудностями возведения жилья в условиях Арктики, высокие цены на конечный продукт. Все это происходит на фоне снижения платежеспособного спроса населения», — отмечает ведущий аналитик консалтинговой компании «Полус» Владимир Зашенюк.

### Новые вызовы рынка

Участники рынка с нетерпением ждут изменения федерального законодательства о дольщиках. Однако, по их мнению, долгожданные поправки в 214-ФЗ приведут к существенному удорожанию конечного продукта, а значит, жилье станет менее доступным для ямальцев. «Во времена Советского Союза у нас были Промстройбанки, в которых работали люди, знакомые с процессом строительства. Они могли выехать на объект, оценить ход работ, уметь читать сметы и понимать, какие материалы нужны. К этому же мы пришли сейчас. И это правильно, но нужно идти дальше, решать проблемы застройщиков комплексно. Необходимы нормативные акты, которые бы определяли исполнение нового закона. Нужно пересматривать ценообразование в строительстве. То, что у нас сегодня есть, — никогда не годится, это древность», — считает председатель Союза строителей ЯНАО Михаил Бабийчук. По его словам, после вступления поправок в силу, в 2019 году, стоит ждать роста цен на жилье до 30%.



После вступления в силу поправки в закон о долевке небольшие строительные компании могут испытать проблемы с оборотными средствами. Участники рынка отмечают, что возводить дома теперь смогут только крупные организации, кому-то вовсе придется покинуть рынок. В правительстве ЯНАО считают, что это пойдет на пользу отрасли, так как привлечение банков к процессу строительства позволит избежать в будущем появления обманутой дольщикам. Эта проблема для Ямала очень актуальна. По информации руководителя службы госстройнадзора ЯНАО Александра Ионовой, в настоящее время зарегистрированы три объекта зятяжного строительства — два в селе Аксарка и один в Ноябрьске. Переезда в новые квартиры ждут больше 208 человек. В этом году из бюджета округа выделили 95 млн руб. на возведение долгостроев. Эти деньги позволят заключить договор с новым застройщиком, который завершит строительство. В Аксарке сдача объектов запланирована на третий квартал 2019 года. Ввод многоквартирного в Ноябрьске в эксплуатацию намечен на первый квартал 2021 года.

### Ипотека и переселенцы

По оценкам экспертов, в регионе ощущается проблема снижения темпов строительства жилья. «Еще в прошлом году рост сдачи жилой площади в ЯНАО составлял 2,9%. Это ниже, чем в предыдущие годы, но выше, чем в среднем по РФ, где отмечалось снижение на 2,1%. Однако при этом в среднем по РФ было введено по 540 кв. м жилой площади на 1 тыс. человек населения, а в ЯНАО только 439 кв. м. В январе-октябре 2018 года в РФ было введено на 3,6% меньше жилой площади, чем за тот же период 2017 года, а по ЯНАО снижение составило 32,6%, т.е. было введено лишь 67,4% от объема, введенного годом ранее. Возможно, как это водится в нашей стране, темпы ввода жилья ускорятся ближе к концу году, но тем не менее, замедление в строительстве налицо, несмотря на рост ипотечного кредитования», — отмечает эксперт-аналитик АО «Финам» Алексей Калачев.

Участники строительного рынка региона связывают снижение продаж с нехваткой средств у населения на покупку квартиры. Окружные вла-

сти решили исправить ситуацию с помощью развития ипотеки. С прошлого года местные жители могут получить кредит в Ямальской ипотечной компании по льготной ставке от 5,5% до 5,8% годовых. Такой заем предоставляют на покупку квартиры на первичном рынке. На минимальную процентную ставку могут претендовать многодетные семьи с тремя и более детьми. С начала 2018 года этой возможностью воспользовались уже 80 семей, они получили 233,7 млн руб. Всего с начала действия программы в ЯНАО был выдан 121 кредит на общую сумму 340,1 млн руб. Ипотеку по льготной ставке получили 189 семей. Для покупки жилья по специальным условиям доступны 11 домов, которые были аккредитованы в Ямальской ипотечной компании.

Стабильный спрос на новые квартиры могут обеспечить и переселенцы из ветхого фонда. Таким образом окружные власти решат сразу две проблемы. Летом текущего года правительство ЯНАО утвердило программу расселения аварийных домов, рассчитанную на 2018–2022 годы. Всего за пять лет власти планируют избавиться Ямал от 336,2 тыс. кв. м трущоб. По словам директора департамента строительства и жилищной политики ЯНАО Юрия Теряева, сейчас в информационной системе «Реформа ЖКХ» числится 590 тыс. кв. м такого жилья (2096 домов). Еще порядка 200 тыс. кв. м ветхого жилья в ближайшем будущем окажутся непригодными для проживания, износ этих строений составляет сегодня более 70%. Самые большие объемы аварийного жилья находятся в Губкинском и Салехарде, немного меньше ветхих домов в Новом Уренгое, Лабитнангах, Ноябрьске и Тазовском районе.

В этом году в округе ликвидировано уже 46,8 тыс. кв. м аварийного жилья, 1318 семей (3276 чел.) отпраздновали новоселье. В планах властей в 2018 году расселить 91,1 тыс. кв. м, непригодных для проживания, и крайне редко встречающееся 2297 семей. На цели программы предусмотрено в этом году более 6 млрд руб. из окружного бюджета, сообщили в пресс-службе губернатора ЯНАО.

В 2019 году в округе планируется ликвидировать 52,8 тыс. кв. м аварийного жилья, в новые квартиры

должны переехать 1299 ямальских семей. На эти цели запланировано 5 млрд руб. из окружного бюджета. Кроме того, ЯНАО получит дополнительные средства для решения вопросов переселения граждан из аварийных домов от Фонда содействия реформированию ЖКХ. Госкорпорация со следующего года начинает реализацию национального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», согласно которому Ямалу в период 2019 — 2024 годов планируется выделить 3,28 млрд руб.

### Власти задумались об аренде

Еще одним проектом, который обеспечит строителей работой, станет возведение социального арендного жилья. Пилотное строительство планируют в Салехарде и Новом Уренгое. Такие квартиры будут предоставлять людям, чьи доходы не позволяют им воспользоваться заемными средствами в банках. При этом граждане не должны быть признаны малоимущими. «Север должен быть мобильным, люди должны быть способны перемещаться. Задачи бывают разные. У нас в последнее время внутри крупных компаний развивается ротация персонала: сегодня он работает в Новом Уренгое, завтра в другом городе. Поэтому в арендном жилье мы видим большой потенциал», — заявил губернатор ЯНАО Дмитрий Артюхов.

Мероприятия стартуют в следующем году. Помимо строительства новых домов муниципалитеты могут получить готовые здания для формирования арендного фонда. Этот вопрос планируют обсудить на совете Фонда жилищного строительства ЯНАО. А вот коммерческое использование арендного жилья так и не привлекло застройщиков, несмотря на то, что в течение двух лет в бюджет закладывались средства на выделение бесплатных земельных участков и компенсацию процентных ставок по кредитам для компаний. Строители сетовали на отсутствие льгот по налогам и дорогие заемные средства, необходимые до того момента, пока дом не начнет окупаться. Юрий Теряев отметил, что необходимые меры поддержки предусмотрены в законе о бюджете автономного округа на

В 2019 году бюджет на поддержку строительства увеличат в два раза

2019 год. Также в округе создан оператор по строительству арендного жилья ООО «Арендное жилье», учредителем которого выступила НО «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа».

### Социальная стройка

Возведение школ, детских садов и спортивных объектов — еще одно приоритетное направление в строительстве на Ямале. Чтобы реализовать майские указы президента России, власти ЯНАО должны построить порядка 60 новых дошкольных и школьных объектов. Создание 6,8 тыс. мест в дошкольных учреждениях и 14,5 тыс. мест — в школьной системе позволит юным ямальцам обучаться в одну смену. В рамках Указа Президента №204 все детские сады планируется построить к 2021 году, а все школы — до 2024 года включительно.

По словам директора департамента образования ЯНАО Марины Кравец, в бюджете ЯНАО на 2019 год заложено 6,6 млрд руб. на строительство образовательных учреждений. За два года на территории Ямала появится 31 новый детский сад. Они будут построены с помощью трех источников финансирования — государственно-частного партнерства, адресной инвестиционной программы и на собственные средства инвесторов. Пять детских садов откроют в 2019 году в Тазовском, Пуровском и Ямальском районах, а также в Губкинском и Надыме. Новые учебные заведения в округе планируют сделать инновационными, пространства рекреаций — содержательными, активные, спортивные и оздоровительные залы — многофункциональными. Также власти хотят создать детский технопарк «Кванториум». Первый заместитель губернатора ЯНАО Алексей Ситников предложил осуществить программу в два этапа: начиная с 2018 года построить три школы с бассейнами в Салехарде и Ноябрьске по 1,2 тыс. мест в каждой и в Новом Уренгое на 1 тыс. мест; с 2020 года возвести еще четыре школы вместимостью от 500 до 800 мест в Лабитнангах, Тазовском, в Муравленко и Аксарке.

На достижение целей, определенных майским указом президента, работает и возведение спортивных объектов на Ямале. Сегодня в округе в стадии строительства находятся 13 объектов спорта, шесть из них — в рамках адресной инвестиционной программы и семь возводятся за счет средств предприятий ТЭК. Одним из таких объектов является спорткомплекс «Арктика» в районе Коротчаево. Объект планируют сдать в эксплуатацию в декабре этого года. Общая площадь двухэтажного здания составляет 9,6 тыс. кв. м. СОК включает в себя лыжную базу, универсальный спортивный и тренажерный залы, залы для волейной и греко-римской борьбы, аэробики, для занятий боксом, игры в теннис и дартс. На втором этаже оборудуют помещения шахматного клуба. Большое внимание уделено доступности объекта маломобильным группам населения. Строительство спорткомплекса ведется в рамках реализации соглашения о взаимодействии полпреда президента РФ в Уральском федеральном округе, администраций трех субъектов (Юменской области, ХМАО, ЯНАО), «Транснефть» и АО «Корпорация Развития».

### Оптимистичные планы

В 2019 году строительный бюджет Ямала увеличится почти вдвое по сравнению с текущим годом. В проект главного финансового документа округа заложена сумма 21,5 млрд руб. По данным пресс-службы губернатора, дополнительные средства планируют направить на строительство социально значимых объектов, в том числе в рамках адресной инвестиционной программы ЯНАО. Основной упор будет сделан на возведение школ и детских садов, но и другие программы получат финансирование. Так, на улучшение жилищных условий ямальцев в следующем году власти планируют выделить 8,7 млрд руб. Благодаря этому в новые квартиры смогут переехать 3,4 тыс. семей. На переселение граждан из строительных не предначиненных для проживания (балки), в бюджете 2019 года предусмотрено 180 млн руб. Этого должно хватить на расселение 60 строений.

Со следующего года в ЯНАО работники бюджетной сферы смогут получить 40% от расчетной стоимости жилья на первичном рынке. Планируется, что субсидии будут получать 615 семей ежегодно. Сейчас проект проходит согласование в органах власти ЯНАО. Ожидается, что ежегодно власти округа будут выделять по 750 млн руб. на поддержку бюджетников. Также с 2019 года существенно увеличится финансирование программы поддержки молодых семей. На нее планируют выделить почти 1 млрд руб., что позволит оказать поддержку 667 молодым семьям. Они также смогут получить 40% от расчетной стоимости квартиры, но только при условии долевого участия в строительстве.

О возможном улучшении ситуации в строительной сфере говорит и аналитик ИК «Фридом Финанс» Анастасия Соснова. «Цикл жилищного строительства обычно отличается от экономического цикла. Система авансового финансирования строительства предполагает, что проекты по строительству жилых домов реализуются с временным лагом, составляющим в среднем 1,5–2 года. Иными словами, сейчас мы наблюдаем снижение объемов ввода тех домов, закладка которых осуществлялась 1,5–2 года назад. Следовательно, чтобы оценить перспективы рынка жилищного строительства, необходимо смотреть на динамику запуска новых проектов по строительству. Судя по ипотечному буму в последние годы, динамика может оказаться внушительной», — пояснила госпожа Соснова.

Ирина Якино

## Незамораживающий АПК

—сельское хозяйство—

С. 15

По мнению экспертов, большие инвестиции в агропроекты могут дать хорошую отдачу. «Производство овощей, молочной и мясной продукции — эти направления действительно новые для региона. Тем не менее, растениеводство, и особенно выращивание овощей на закрытых грунтах, в последнее время развивается в России ускоренными темпами. Это достаточно выгодный вид бизнеса, с хорошо выраженной цикличностью, низкой восприимчивостью к изменению погодных условий и удобный относительно коротким логи-

стическим плечом (готовую продукцию не приходится везти к потребителю за тысячи километров — она уже рядом)», — отмечает аналитик ГК «Финам» Алексей Корнев.

### Экспортный потенциал

Активному росту окружного АПК способствует и расширение рынка сбыта продукции. В частности, с 2019 года старшее рыбоперерабатывающее предприятие Ямала «Салехардский комбинат» готовится выйти на рынки Восточной и Центральной Азии, на первом этапе планируется организовать поставки в Китай. «Продукт в своем роде уникален. Поэтому какие-либо внеш-

неполитические движения не должны существенно повлиять на такой узкий сегмент как торговля оленями», — отмечает аналитик ИК «Фридом Финанс» Анастасия Соснова. С ней согласен и Алексей Корнев. «Дело в том, что это пусть и нишевый продукт, но фактически не встречающийся серьезной конкуренции со стороны как зарубежных, так и большинства отечественных производителей. Так что за этот сегмент сельхозпроизводства в ЯНАО переживать не стоит. Мясо вкусное, полезное и крайне редко встречающееся. Так что спрос, пусть, как мы сказали, и нишевый, все равно будет достаточно стабильным», — отметил эксперт.

В начале 2018 года на крупнейшей в мире сельскохозяйственной выставке «Зеленая неделя» в Берлине были подписаны внешнеэкономические контракты на поставку ямальской продукции в страны Евросоюза. Директор муниципального предприятия «Ямальские олени» Евгений Мальцев подписал соглашение между предприятием и финской фирмой «PolagicaOy» на поставку мяса северного оленя в Финляндию в объеме 500 т. От финских партнеров подписал поставил вице-президент фирмы Юкко Кристо. Как отмечают в департаменте АПК, Ямал и европейские страны работают в области экспорта продуктов оленеводства еще с 2008 года. Германия была постоянным покупате-

лем оленины до 2014 года — вплоть до введения санкций, купив у Ямала в общей сложности более 700 т экологически чистого мяса. В Финляндию, с которой деловые отношения не прерывались, по настоящее время поставлено свыше 3 тыс. т мяса. Кроме того, в конце 2017 года еще одно ямальское предприятие — «Мясоперерабатывающий комплекс Паюта» прошло необходимую сертификацию для получения права поставок продукции в страны ЕС. В 2018 году в Германию предприятие поставило пробную партию — 32 тонны оленины, а в Финляндию в рамках контракта с финской компанией LarinNahka было направлено 5,5 тыс. шкур.

Игорь Лесовых