

СПРОС НА МИЛЛИОН

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА РФ ВНЕСЛО ИЗМЕНЕНИЯ В ПАСПОРТ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА», СНИЗИВ ПЛАНКУ ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ ДЛЯ ПЕРМСКОГО КРАЯ С ОЖИДАЕМЫХ РАНЕЕ 1,2 МЛН КВ. М НА ТЕКУЩИЙ ГОД ДО 1,05 МЛН КВ. М. КОРРЕКТИРОВКА ПАСПОРТА НАЦПРОЕКТА КОСНУЛАСЬ ВСЕХ РЕГИОНОВ В СВЯЗИ С НЕВЫПОЛНЕНИЕМ ПЛАНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ЖИЛЬЯ В 2018 ГОДУ. ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, ДАЖЕ С УЧЕТОМ СНИЖЕНИЯ ЭТИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В РЕГИОНЕ СПРОС НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ВДВОЕ НИЖЕ ЗАПЛАНИРОВАННОГО ОБЪЕМА. **ВАСИЛИЙ ЛЬВОВ**

В начале марта министр строительства РФ Владимир Якушев объявил, что ведомство снизит прогноз по вводу жилья в стране на период до 2021 года. Глава ведомства сообщил, что прогноз на 2018 год не оправдался и вместо 86 млн кв. м жилья было введено 75,3 млн кв. м. Это на 4,9% меньше показателей 2017 года. Снижение объемов жилищного строительства продолжается и в первые месяцы текущего года. В январе — феврале 2019 года в России введено 9,2 млн кв. м жилья. Это на 9,4%, или на 1,0 млн кв. м, меньше, чем за аналогичный период 2018 года. Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в РФ десятый месяц подряд.

Соответственно, прогнозные значения на 2019 год будут снижены с 88 до 72,26 млн кв. м, на 2020 год — с 98 до 75,53 млн кв. м, а на 2021 год — с 94 до 79,98 млн кв. м. Эти изменения будут внесены в паспорт национального проекта «Жилье и городская среда».

Напомним, в 2018 году президент РФ Владимир Путин поручил федеральному правительству разработать национальные проекты, в том числе «Жилье и городская среда». Среди целей этого проекта — обеспечение семей со средним достатком доступным жильем, повышение комфортности городской среды, обеспечение устойчивого сокращения непригодного жилищного фонда, развитие рынка ипотечных ценных бумаг, снижение административной нагрузки на застройщиков. Проект должен действовать с 2019 по 2024 год. Пермский край на реализацию проекта «Жилье и городская среда» получит 8 млрд руб. Об этом было объявлено полпредом в ПФО Игорем Комаровым во время декабрьского визита в Пермь.

Согласно первоначальной версии нацпроекта, в 2019 году в Пермском крае была установлена планка в 1,2 млн кв. м жилья, а в 2021-м — уже 1,6 млн кв. м. Однако эти показатели были скорректированы с учетом текущей ситуации на строительном рынке. Как сообщили в министерстве строительства и архитектуры края, для Пермского края показатели по вводу жилья на ближайшую трехлетку уже установлены. Так, в 2019 году согласно нацпроекту в регионе должно быть введено 1,05 млн кв. м, в 2020-м — 1,13 млн кв. м, в 2021-м — 1,09 млн кв. м.

Пермский край уже шесть лет подряд строит более 1 млн кв. м жилья в год. Однако с каждым годом преодолевать эту планку региону все сложнее. Так, по информации инспекции Госстройнадзора, в Пермском крае за прошлый год было введено в эксплуатацию 1,081 млн кв. м жилья. Из них 484 тыс. кв. м — это индивидуальное жилищное строительство, 596 тыс. кв. м — многоквартирные дома. 28 марта эти данные будут опубликованы на сайте Пермьстата. Для сравнения: в 2017 году в крае было введено 1,1 млн кв. м жилья.

Эксперты отмечают, что объемы строительства должны быть продиктованы прежде всего рыночной ситуацией. По словам председателя региональной гильдии риелторов в Пермском крае Тимура Шарипова, реальный общий объем жилья, который сегодня востребован региональным



ЗА ПРОШЛЫЙ ГОД БЫЛО ВВЕДЕНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 596 ТЫС. КВ. М В МНОГОВАРТИРНЫХ ДОМАХ

рынком — 600 тыс. кв. м. Такие цифры называют строители и риелторы.

Александр Репин, владелец холдинга «Сатурн-Р» (лидер по количеству сданных квадратных метров по итогам 2018 года.— BG), оценивает емкость рынка жилья в Перми сегодня в 350–400 тыс. кв. м в год. Оценить объем краевого рынка жилья бизнесмен затруднился. Стоит отметить, что, согласно статистическим данным, половина вводимого в регионе жилья приходится на краевой центр. Господин Репин также обратил внимание на снижение покупательной способности населения. По его мнению, подстегнуть объем продаж может снижение ипотечной ставки. «Но даже в этом случае для роста объемов вводимого жилья потребуется пара лет. Строительство — процесс небывший. Напомним также, что строительство жилья теперь сопряжено с социальной нагрузкой. Строишь жилые дома — будь добр, строй школу, детский сад, медучреждения. А кто будет компенсировать эти расходы — непонятно», — заметил предприниматель.

«Снижение ставок по ипотеке в ближайшее время едва ли произойдет, так как значительно

ускорилась инфляция», — поясняет аналитик рынка недвижимости Дмитрий Зернин. — Плановая коррекция ипотечной ставки до 8% годовых намечена на 2024 год. Однако эти планы российских властей могут серьезно скорректироваться под воздействием внешних факторов».

Статистике предыдущих лет серьезно помогла «дачная амнистия», считает генеральный директор «Орсо групп» Михаил Бесфамильный: «В статистику шли уже давно построенные объекты и признавались нововозведенным жильем. Сейчас „амнистия“ закончилась и таким образом со статистикой не поиграешь».

По словам эксперта, сегодня на ситуации сказывается также специфика жилищного рынка региона. «Здесь жилые объекты в большинстве продаются до ввода в эксплуатацию», — говорит Михаил Бесфамильный. — Это и хорошо, и плохо. С одной стороны — спрос есть. С другой — выбора особого нет. Что самое плохое — в городе нет стратегии развития жилой застройки. Застройка остается хаотичной. За два года на торги не выставлено ни одного участка под многоквартирную жилую застройку. А ведь это реальный способ ре-

гулировать рынок, прогнозировать объемы». По словам эксперта, в нынешних условиях объем в 1 млн кв. м невыполним. И предпосылок для изменения ситуации нет. «Сейчас в Перми говорят об ограничении высотности застройки в черте города», — делится генеральный директор «Орсо групп». — Мы считали экономику метра жилья в 20-этажном и 6-этажном доме. Так вот, себестоимость метра в 20-этажке — 34 тыс. руб., а в 6-этажном доме — уже 39 тыс. Введены эскроу-счета, которые тоже подняли цену квадратного метра».

По мнению экспертов, введение проектного финансирования также не способно быстро изменить ситуацию на рынке. Во-первых, использование нового механизма потребует перестройки рынка, которая займет пару лет, считают эксперты. Во-вторых, новый механизм не сделает цены ниже, а напротив — добавит к ним до 10%.

Застройщики отмечают, что из-за изменений законодательства в ближайшем будущем ждать увеличения объемов не стоит, поэтому в этот период нужно быть готовым не к увеличению, а к спаду жилищного строительства. ■