

«Покупка квартиры — доступное и понятное инвестирование для уфимцев»

Жители столицы Башкирии начали гораздо внимательнее подходить к вопросу улучшения своих жилищных условий. О том, почему инвестиции в уфимскую недвижимость не сопряжены с излишними рисками и какова их реальная доходность, о новых планах и проектах рассказал генеральный директор группы компаний «Госстрой»

Юрий Рапопорт.

— строительство —

— **Инвестиции в покупку дорогих квартир в Москве на стадии котлована или подготовки площадки под строительство могут обеспечить доходность более 60% без учета инфляции, подсчитали эксперты компании Colliers International. Как бы вы оценили доходность инвестиций в уфимскую недвижимость?**

— В первую очередь, я бы оценил инвестиции в уфимскую недвижимость как доступные и максимально понятные для жителей города. Возможные альтернативы, я имею в виду валюту, ценные бумаги и, к примеру, драгметаллы, — это те инвестиционные инструменты, взявшись за которые в текущих экономических реалиях не рискнет даже опытный финансист. Если говорить о банковских вкладах, то это, пожалуй, единственная разумная альтернатива инвестициям в недвижимость. Однако не стоит забывать, что надежные финансовые институты предлагают свои депозитные продукты, процентную ставку по которым с учетом текущего уровня инфляции с трудом можно считать прибыльной, а банки, обещающие заоблачную доходность от своих вкладов, зачастую и вовсе оказываются недееспособными. Приобретение квадратных метров с целью сбережения и преумножения своего капитала — это классическая инвестиционная стратегия, к которой сегодня обращаются все больше уфимцев. Если говорить в цифрах, то средний уровень доходности от вложений в проекты группы компаний «Госстрой» на первоначальном этапе их реализации составляет около 25–30%, считая окончанием инвестиционного периода дату ввода объекта в эксплуатацию.

— **При колебании курса рубля граждане, пытаются сохранить свои накопления, как правило, покупают недвижимость. Зафиксировали ли девелоперы сейчас рост продаж?**

— Объем продаж застройщика зависит от множества факторов. Эти факторы имеют обыкновение влиять на количество сделок как положительным, так и отрицательным образом. Именно поэтому спрос на жилую недвижимость имеет волюнтаристский характер. К сожалению, недостаточный уровень финансовой грамотности нашего населения заставляет людей прибегать, как им кажется, к простым и выгодным инвестиционным инструментам, которые по факту оказываются ничем иным, как мошенническими схемами. Это негативный фактор для нас как для застройщика. Напротив, тесное сотрудничество крупных девелоперов со страхо-

выми компаниями, с надежными банками, а также работа в рамках федерального закона №214 делает приобретение недвижимости отличным вложением денежных средств для тех, кто правильно расставляет приоритеты. Это положительный фактор для динамики продаж застройщика. Также не стоит забывать, что сегодня строительные компании идут навстречу своим клиентам, что делает первичное жилье более доступным для широкой общественности. К примеру, сегодня группа компаний «Госстрой» предлагает своим клиентам ипотеку без первоначального взноса, рассрочку, а также программу Trade-in и социальную ипотеку от 7,9% в рамках сотрудничества с региональным оператором АИЖК ОАО «Уфимское городское агентство ипотечного кредитования». Это позволяет в том числе и наращивать объемы продаж квадратных метров.

— **Готова ли ваша компания, как другие девелоперы, оплачивать строительство дорог? Насколько вообще такая практика оправдана для бизнеса?**

— Я считаю, что ни один вид бизнеса, будь это девелопинг, инженеринг или какое-либо производство, не может эффективно существовать без интеграции в инфраструктуру той территории, в которой он работает. Когда группа компаний «Госстрой» начала масштабную застройку комфорт-квартала «Московский» в микрорайоне Зеленая роща, одной из приоритетных задач для нас стало развитие микрорайона в целом. Сегодня мнение городских властей по поводу точечной застройки неоднозначно. Это и понятно, поскольку такой вид жилищного строительства рушит концепцию градостроения и урбанистики. Приступив к реализации проекта «Московского», мы улучшили транспортную инфраструктуру района, обновили сети, от исправной работы которых зависит чуть ли не половина всей Зеленой рощи, расселили ветхий частный сектор, а также по сей день оказываем содействие городским властям в реализации проекта по продлению улицы Айской. Строительство дорог — это лишь одно из направлений целого комплекса задач, ответственность за решение которых обязан взять на себя надежный и качественный застройщик.

— **Что изменилось для застройщиков, работающих в Уфе, за последние несколько лет? Удастся ли договориться с городскими властями по ключевым вопросам?**

— Главные изменения претерпел наш потребитель. Он стал более разборчивым. Люди начали подходить гораздо внимательнее к вопросу улучшения своих жилищных условий. И это не может не радовать нас как



застройщика. Во-первых, значительно сократилось число дольщиков, оказавшихся в непростой ситуации; такая тенденция положительно влияет на рынок первичного жилья в целом. Во-вторых, если раньше люди не обращали внимания на такие вещи, как собственные производственные мощности застройщика, на его позиции в федеральных рейтингах, а также на используемые им технологии, то сегодня эти параметры входят в список обязательных при оценке девелопера его будущим клиентом. Этот факт позволил группе компаний «Госстрой» прочно основаться на посткризисном рынке жилищного строительства Башкортостана, поскольку сегодня мы входим в топ-3 строительных компаний региона, в топ-150 крупнейших застройщиков России, а также имеем в своем распоряжении кирпичный завод, три бетонных узла и собственного опытного генподрядчика. Отвечая на вторую часть вашего вопроса, хотелось бы отметить, что эффективный девелопинг также невозможен и без тесного сотрудничества с государственными органами. В дополнение к комфорт-кварталу «Московский», где мы вместе с администрацией города работаем над проектом продления улицы Айской, хотелось бы привести пример нашей совместной работы над другим крупным проектом — Кузнецовский затон. Это обширная территория, составляющая около шестистот гектаров, крупнейшим застройщиком которой является группа компаний «Госстрой». В ближайшем будущем там будут построены школы, детские са-

ды, магазины и другие объекты инфраструктуры. Данный проект также реализуется совместными усилиями застройщика и городских властей.

— **Готовы ли в вашей компании, несмотря на стагнацию рынка, начинать новые проекты? Что, на ваш взгляд, может стать причиной для этого?**

— Мы уже приступили к реализации новых проектов, а причина тому — конгруэнтность текущего спроса на рынке «первички» региона и развития нашего строительного холдинга. Улучшение жилищных условий — это одна из главенствующих естественных потребностей любого человека. В то время как уфимцы ищут для себя новые форматы жилья, выбирая из широкого списка возможных альтернатив, группа компаний «Госстрой» формирует этот самый спрос, предлагая рынку новые современные и высокотехнологичные проекты жилых комплексов. Такое взаимопонимание строительной компании и населения города можно смело назвать профессиональной интуицией, которая является залогом развития «Госстроя», а также помогает уфимцам быстро и качественно решить их жилищный вопрос.

Говоря о конкретных объектах, стоит упомянуть недавно проведенный ребрендинг жилого комплекса «Высотки», после которого изменилось не только его название, теперь он называется «Эрмитаж», но и его классность. Дольщики «Высотки» без какой-либо доплаты вместо комфорт-класса получили настоящий бизнес-класс. Дело в том, что наш первый «Эрмитаж» в Плумилино показал высокий уровень спроса среди населения города, поэтому мы решили реализовать аналогичный проект в любимом многими уфимцами микрорайоне Зеленая роща. Забегу вперед и скажу, что сегодня группа компаний «Госстрой» вплотную занялась вопросом строительства апартаментов в Уфе. Кроме того, в центре города уже готовится площадка под инновационный «Дом на Ленина», который будет зарабатывать деньги для своих жильцов. В общем, следите за новостями!

— **Как вы можете оценить проекты за пределами Уфы? Есть ли в планах компании строительство в других городах Башкирии, кроме Октябрьского?**

— Действительно, на сегодняшний день группа компаний «Госстрой» хорошо известна в городе Октябрьском, где в данный момент активно ведутся работы по строительству жилого района комфорт-класса «Весна». Этот проект стал детищем совместной работы московских и голландских архитекторов. Район, состоящий из пяти- и шестизэтажных домов по ряду характеристик является уникальным для Октябрьского: двухуровневые квартиры с отдельным входом, витражные стены, используемые в отдельных планировочных решениях, концепция «двор без машин», детские игровые площадки, прогулочные дорожки, центральная аллея шириной около пятидесяти метров, — все это является, своего рода, «госстрой-стандартом», к которому мы шаг за шагом приходим при реализации наших проектов. Что касается других городов, то я считаю, что это для нас вопрос времени.

День республики

Застройщикам приказано крепиться

— тенденции —

С рынка жилищного строительства Башкирии в 2017 году могут уйти до 20% участников, прогнозируют власти. С 1 января следующего года ужесточаются требования к финансовому положению застройщиков и операциям с деньгами дольщиков. В муниципалитетах, в частности, в Уфе, не ожидают негативных последствий от укрупнения рынка. Оставшимся на рынке компаниям власти обещают оказать поддержку.

В 2017 году башкирских застройщиков ждут очередные серьезные ужесточения правил игры на рынке. Согласно последним поправкам, принятым Госдумой к законам, регулирующим работу отрасли, работать со средствами дольщиков смогут только предприятия, уставный капитал которых полностью оплачен. Его минимальный размер привязывается к площади возводимых предприятием объектов долевого строительства. Для более мелких игроков рынка законодатели создали новый механизм привлечения средств дольщиков — эскроу-счета, на которых деньги дольщиков остаются в сохранности до момента передачи застройщиком квартир покупателям. Новые нормативы допускают создание стро-

ительными компаниями компенсационного фонда для решения возможных проблем с дольщиками. Такой фонд может формироваться из обязательных взносов застройщика в размере 1% от стоимости строительства дома. В мэрии Уфы уже заявили, что новые законодательные нормативы приведут к укрупнению участников строительного рынка. Мировая практика строительства жилья за счет собственных средств застройщиков в России не работает из-за недоступности банковского кредитования, поэтому строители вынуждены пользоваться деньгами дольщиков, отмечает первый заместитель главы администрации города Александр Филиппов. Он напомнил, что еще шесть-семь лет назад мелкие компании начинали строить в городе крупные жилые комплексы, что привело к появлению 3 тыс. обманутых дольщиков. Трудности на рынке возникли и у покупателей квартир крупных девелоперов, отвлекавших средства дольщиков на другие свои объекты, напомнил господин Филиппов. «Ничего кроме пользы» от вступления новых правил власти для покупателей жилья не ждут. Тем более что 80% жилья, например, в Уфе, где строятся 266 домов, возводит компании из первой десятки крупнейших.

Сами крупные застройщики учитывают и обратную сторону медали. С одной стороны,

есть надежда, что заработает институт проектного финансирования, с другой — пока не ясны его условия, отмечает представитель группы КИД Александр Коновалов. «Новые требования дают гарантию клиентам, что они купят квартиры у надежного застройщика. Но эскроу-счета, необходимость создания страхового фонда — все это в конечном счете отразится на стоимости квадратного метра. Инструменты вроде проектного финансирования или кредитования в банках бесплатными не бывают», — отмечает представитель компании «Талан-Уфа» Елена Гарипова.

Оставшимся на рынке игрокам региональные власти обещают господдержку. В октябре, как ожидается, будет подписан документ, благодаря которому пять-шесть крупнейших застройщиков смогут получить около 3 млрд рублей кредитов под залог обязательств республики и региональных внебюджетных фондов. На поддержку могут претендовать компании с опытом работы на рынке не менее пяти лет и ежегодно вводящие не менее 50 тыс. кв. м жилья. С учетом средств дольщиков такие застройщики смогут привлечь около 10 млрд руб. Их обязательства, как планируется, обеспечат поручительством «Регионального фонда» и объектами, принадлежащими республике.

Лилия Райнова

прямая речь

А вам нравится жить в Башкирии?

Валерий Шарипов, директор офиса

финансового омбудсмана в Башкирии:

— Я не раз предлагал жене переехать в Москву, потому что там живет вся родня по маминной линии. Но она не соглашается. И я ее понимаю: не зря Башкирию в советские времена называли второй Швейцарией. Климат у нас благоприятный, природа богатая. Из того, что не нравится, — из-за просчетов, допущенных в прежние годы, мы сильно отстали от многих регионов, того же Татарстана.

Азамат Засеев, полузащитник команды ФК «Уфа»:

— Живу здесь шесть лет. Нравится. Чувствую себя уже как дома. Для меня нет чище, аккуратнее и уютнее города, чем Уфа. Мне очень нравится гулять в районе телецентра, особенно летом. За городом по душе отдых на Павловском водохранилище. Могу покривить только манеру езды на дорогах. Понимаю, что я сам не ангел за рулем, но по крайней мере других участников движения уважаю.

Кирилл Бадиков, председатель совета директоров

ОАО «Госстрой»:

— Мне нравится жить в Башкортостане. Здесь есть все условия как для личного роста человека, так и для реализации его профессиональных планов. Я рад, что Башкортостан — родной край моих детей.

Азат Фазлыев, президент Торгово-промышленной

палаты республики:

— Конечно, я люблю Уфу и Башкирию! Наша республика — это регион больших возможностей. Как коренной уфимец я очень радуюсь тем изменениям, которые в последнее время происходят в городе. В прошлом году в Уфе прошёл форум стран — участниц ШОС и БРИКС, и теперь Башкирию знают во всем мире. В этом году у нас пройдет второй Форум малого бизнеса регионов стран — участниц ШОС и БРИКС. На федеральном уровне уже решено, что эти форумы будут проводиться в Уфе ежегодно.

Андрей Иванюта, министр молодежной политики и

спорта Башкирии:

— Башкортостан — это моя Родина, здесь я родился и вырос. Как может не нравиться жить и работать на родной земле? Наш регион — одно из лучших мест России для проведения туристско-спортивных мероприятий самого высокого уровня и по всем направлениям. Надо активно повышать информационную открытость республики в стране и за рубежом, шире раскрывать имеющиеся в республике возможности отдыха и занятия спортом. И, конечно же, не забывать об экологической культуре — ее надо прививать с детства.

Подготовила Ильямира Алимгузина

КАК ВВОД ЖИЛЬЯ В БАШКИРИИ ОБГОНЯЕТ РОСТ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ (2010–2015 ГОДЫ). ПО ДАННЫМ БАШСТАТА

