

Яркие фасады зданий украсили города по всей стране.



Александр КРЯЖЕВ/РИА Новости

КВАДРАТНЫЙ БУМ

Максим ЧИЖИКОВ

■ Многоэтажки в России растут как грибы. Таких темпов не было со времен СССР.

У меня недалеко от дома лет пятнадцать, а то и больше, стояла огороженная площадка. На заборе долго висел плакат, что тут что-то должны построить. Со временем плакат истрепался и выцвел, а потом и вовсе исчез. Территория заросла травой по пояс. А полтора года назад на площадке неожиданно появилась техника, закипела жизнь. И сейчас уже вырос дом. Еще два элитных проекта по соседству стартовали незадолго до февраля 2022-го. Казалось бы, их могут заморозить, но они тоже выходят на финишную прямую. Потихоньку проходит и реновация в Москве. Причем это столичное ноу-хау подхватили по всей стране.

РАЙОНЫ-КВАРТАЛЫ

«Не кочегары мы, не плотники, но сожалений горьких нет как нет, а мы монтажники-высотники». Привет из прошлого, из фильма «Высота» 1957 года, сейчас звучит особенно актуально. Это же было как раз начало строительного бума в СССР, когда в стране начали массово строить хрущевки, переселяя людей из

коммуналок. Вот и сейчас можно говорить о цифрах в строительстве, сравнимых с теми временами, когда у нас была одна большая страна. Как заявил российский вице-премьер Марат Хуснуллин, в прошлом году возвели 110,1 миллиона квадратных метров жилья, что на 7,5 процента больше результата 2022 года. Прогресс и по многоквартирному жилью, и индивидуальному. Президент Владимир Путин поставил задачу «удержать рекордную планку», а к 2030 году поднять ее до 120 миллионов квадратов.

Россия превратилась в большую стройку. При этом рынок становится более сбалансированным. Активность не только в Москве и Санкт-Петербурге, но и по всей стране. Один из регионов-лидеров - Якутия, там ввели свыше семисот тысяч квадратов, больше миллиона - в Приморье. И отрасль как локомотив тянет за собой остальные: от металлургии до химии. Хотя псевдоэксперты два года назад прогнозировали ее коллапс, впрочем, как и всей нашей экономике, во многом из-за санкций и подорожания материалов, инженерии и логистики. А оно вон как вышло.

- Объемы жилищного строительства в стране действительно значительные. А чего

тут удивляться? Для отрасли фактически создали режим максимального благоприятствования и поддержки в последние годы, и это не могло сказаться на результатах, - считает вице-президент Российской гильдии риэлторов Олег Самойлов.

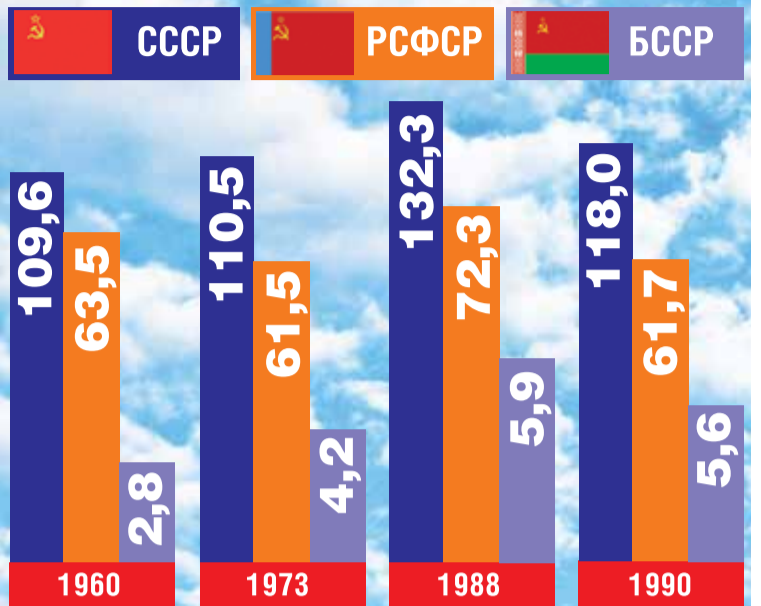
ИПОТЕКА ПОВЫШАЕТ СПРОС

Международные санкции если и притормозили, но не остановили развитие отрасли. Доля импорта в жилищном строительстве еще до февраля 2022 года была невелика. По разным оценкам, использовали порядка 90 - 95 процентов российских материалов. Конечно, показатель снижается, если речь идет о премиальных жилых комплексах, но и там ситуация меняется. Сейчас в России активно развивается собственное производство, создают новые логистические цепочки.

Цены на жилье, увы, тоже растут. Но спрос на него поддерживала ипотека. В условиях высокой ключевой ставки, которую устанавливает ЦБ, льготные ипотечные программы стали самым защищенным от турбулентности механизмом. Ведь ставки по ним сохраняют на доступном уровне. Наиболее популярны льготная ипотека на новостройки под восемь процентов и семейная - под шесть. Действие обеих программ продлили до 1 июля 2024 го-

ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ

(в миллионах квадратных метров)



По данным Госкомстата СССР, Росстата.



да. И как минимум семейную, по словам Владимира Путина, сохранят и дальше. Кроме того, по программе дальневосточной ипотеки заемщики могут рассчитывать на кредит по ставке до двух процентов годовых. Сельская ипотека позволяет взять средства на строительство или покупку жилого дома по ставке до трех процентов. Сотрудники IT-компаний могут воспользоваться льготным кредитом под пять процентов.

Другое дело, что за этим прорывом нарастают и проблемы, которые уже заявили о себе в полный рост. К сожалению, есть и рекордные цифры по нереализованному жилью за прошлый год - больше сорока процентов.

ПРОБЛЕМЫ РОСТА

- В классической экономике такая проблема называется кризисом перепроизводства, который усугубляется тем, что главный драйвер спроса, успешно работавший последние годы, - программа льготной ипотеки на новостройки - фактически прекращена. Об этом не заявлено, но так как изменились условия (объем максимального кредита сократили вдвое, а размер первоначального взноса повысили), она постепенно сходит на нет. А ведь льготная ипотека

порой обеспечивала до восьмидесяти процентов спроса в стране и особенно хорошо работала на самых крупных рынках: в Москве и Санкт-Петербурге, - констатирует Олег Самойлов.

По семейной ипотеке пока изменений не произошло, но таких объемов спроса она не обеспечит. Слишком много дополнительных требований для заемщиков.

Но поскольку процесс строительства не одномоментный, а проектов запустили много, и в 2024 году их еще реализуют. Проще построить, чем бросить посередине. Но опять же, спрос, по мнению вице-президента Российской гильдии риэлторов, эти объемы вряд ли переварит.

- Даже несмотря на это, сильного снижения цен на жилье я не ожидаю. В нем, кроме покупателей, больше никто не заинтересован, - уверен Олег Самойлов. - И тому есть масса объяснений, начиная с банальной себестоимости и заканчивая тем, что у застройщиков руки связаны проектным финансированием со стороны банков. И эти параметры, если есть желание поменять, надо с ними согласовывать. А банки не всегда готовы идти навстречу. Поскольку опасаются банкротства застройщиков.

ПОДОШЛИ ПО-СТАХАНОВСКИ

■ В новых регионах за три года возведут сотни зданий.

Когда наши войска освободили Мариуполь, там более-менее уцелело около пятисот домов из пяти-шести тысяч. Сейчас город не узнать. Работа кипит круглосуточно, по-стахановски. Ремонтируют дома, проводят капитальный ремонт: вставляют окна, проводят тепло, благоустраивают подъезды. Стараются восстановить все, что можно: жилье, инфраструктуру, социальные объекты. И так во всех новых рос-

УДАРНЫМ ТЕМПОМ

сийских регионах, где позволяет обстановка. Для желающих приобрести жилье действует льготная ипотека - под два процента.

В первом полугодии 2023 года построили двадцать многоквартирных домов, восстановили больше двух тысяч. На Арабатской стрелке в Геническом районе вообще строят новый город.

В 2024 - 2026 годах планируют ввести в эксплуатацию порядка миллиона квадратных метров жилья в новых регионах. Больше половины - шестьсот тысяч квадратов - в Мариуполе.