

Российская Бизнес-газета, 16.08.2011 года

Прощай, квартира

Генеральный директор компании «Экодолье» Константин Филиппишин: Наша компания создана три года назад для инвестиций в малоэтажные проекты комплексной застройки экономкласса. На примере проектов, которые мы реализуем в Калужской и Оренбургской областях, можно сказать, что прорыв в отрасли состоялся.

Автор: Наталья Барановская

Более двух третей обитателей крупных российских городов, опрошенных компанией «МИЭЛЬ-Инвестиции в малоэтажное строительство», хотели бы жить в собственном индивидуальном коттедже, а для покупки загородного жилья готовы даже расстаться с городской квартирой.

«Однако покупатели загородного жилья не готовы расстаться с городским комфортом, они привыкли, чтобы объекты социальной инфраструктуры находились в шаговой доступности. Того же уровня комфорта люди хотят и за городом», - отмечает Олег Ступеньков, генеральный директор «МИЭЛЬ-Инвестиции в малоэтажное строительство».

Респондентами исследования стали горожане, планирующие покупку жилой недвижимости. Опрос проводился в крупных городах - областных центрах, при этом Москва и Санкт-Петербург, в силу своих специфик и высоких цен на жилье, в исследование не вошли.

По данным «МИЭЛЬ-Инвестиции в малоэтажное строительство», респонденты предполагают при покупке жилья использовать денежные средства из различных источников, причем в некоторых случаях одновременно из разных. С большим отрывом в качестве источника финансирования лидирует продажа собственной квартиры, на втором месте - привлечение ипотечного кредитования. Так, взять ипотечный кредит для покупки загородной недвижимости готовы почти 40% опрошенных.

Почти треть опрошенных респондентов располагает достаточными собственными средствами для покупки дома, а около 20% собираются воспользоваться материальной помощью близких людей. Менее всего популярен потребительский кредит. К его помощи согласны прибегнуть около 10% респондентов. И это понятно: ставки при потребительском кредитовании выше, чем при ипотечном. При этом более половины опрошенных готовы потратить на покупку жилья до 3 миллионов рублей, около 40% - от 3 до 5 миллионов рублей, и лишь 8% - от 5 до 7 миллионов рублей.

Мечта о собственном доме может стать явью уже через пять лет, причем и для тех, кто готов заплатить за мечту не более трех миллионов. В прошлом году в России было введено чуть более 58 миллионов м² жилья, власти поставили задачу до 2020 года ввести 142 миллионов м² жилья, т. е. фактически строить по квадратному метру в год на человека. При этом более 60% всего вводимого в стране жилья должно быть малоэтажным и недорогим, то есть его себестоимость не должна превышать 30 тысяч рублей за миллион м². Эксперты считают, что это вполне достижимо при совместных усилиях государства и бизнеса.

«Сегодня произошло очень сильное изменение тренда со стороны высотного строительства в пользу малоэтажного жилья. Уже достаточно серьезную долю стало занимать жилье индустриальное. Ведется комплексное освоение территорий, застраиваются серьезные, большие поселки. Приняты специальные программы развития жилья экономкласса. И теперь мы уже понимаем, какие приоритетные площадки есть в каждом регионе», - говорит Елена Николаева, президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС).

По словам Елены Николаевой, в ближайшее время будет инвестировано дополнительно около 25 миллиардов рублей в стимулирование развития жилищного строительства. Внешэкономбанк уже предоставил 50 миллиардов рублей под дешевые кредиты на строительство. Кроме того, будут реализованы совместные программы в АИЖК и ВЭБе в сфере ипотечного кредитования. Если заявленная премьер-министром цель добиться снижения ставок по ипотечным кредитам до 5-6% годовых будет достигнута, по мнению экспертов, в России вполне возможен бум строительства жилья экономкласса и столь необходимый сегодня отрасли прорыв. Правда, реализовать сегодняшние амбициозные задачи по прорыву в сфере малоэтажного строительства

можно только при эффективном государственно-частном партнерстве, участии отраслевых институтов развития и местных администраций. Примеры такого участия и партнерства уже есть.

«Наша компания создана три года назад для инвестиций в малоэтажные проекты комплексной застройки экономкласса, - рассказывает генеральный директор девелоперской компании Константин Филиппин. - На примере проектов, которые мы реализуем в Калужской и в Оренбургской области, можно сказать, что прорыв в отрасли состоялся. Эти проекты стало возможным успешно развивать при содействии федеральной, региональной и муниципальной властей. Например, в поселке Экодолье (Оренбург) у нас около 2 миллионов рублей стоит индивидуальный дом со всеми коммуникациями. Таунхаус стоит около 1,5 миллиона, а квартира в трехэтажном доме около 1,7 миллиона. Совместно с АИЖК и Сбербанком разработано два ипотечных продукта для жителей, которые позволяют приобрести жилье с землей и коммуникациями уже на этапе строительства. При этом затраты на инфраструктуру были спонсированы за счет областных программ софинансирования федеральных органов. Газовые и энергетические компании за счет своих инвестиционных программ инвестировали затраты на сети на участке. За счет этого себестоимость м² наших домов укладывается в 30 тысяч рублей».

Этот пример не единственный. Уже сегодня в Подмосковье есть поселки, где строятся дома по цене 45 тысяч рублей за м², а в регионах, которые участвуют в программах Фонда РЖС, «Стимул» и АИЖК, можно приобрести квартиры и дома по цене минрегиона - до 30 тысяч рублей за метр. Эксперты считают, что при содействии таких институтов развития, как Фонд РЖС, Фонд ЖКХ и др., в течение пяти лет возможно снизить стоимость квадратного метра жилья даже в Москве до 35 тысяч за м². Кроме того, арендное жилье, которое будет развиваться быстрыми темпами, как в столице, так и в регионах, станет достойной альтернативой покупке квартиры или дома и одновременно стимулом развития отрасли в целом.