

Пришло время внимательно посмотреть на все составляющие цены квадратного метра

Именно от этого зависит поиск более точных новых форм поддержки строительной отрасли. Когда получится детально, четко разложить на элементы строительную себестоимость, каждый поймет, что может сделать девелопер, а что орган исполнительной власти и сама отрасль, чтобы быть такой же успешной, какой она является в последние три-четыре года. Такое мнение высказал президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков на пленарной сессии XVII Московского форума лидеров рынка недвижимости (MREF-2023). Мероприятие, организованное деловым изданием «Ведомости», прошло в Москве 1 ноября 2023 года.

В обсуждении проблем и рисков, перспектив и возможностей строительной отрасли России, прогнозов по изменению рынка жилья и мер, которые нужны, чтобы он сохранял равновесие, приняли участие заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин, президент НОСТРОЙ Антон Глушков, директор департамента финансовой стабильности Банка России Елизавета Данилова, начальник управления «Ипотечное кредитование» ВТБ Сергей Бабин, вице-президент Банка ДОМ.РФ Игорь Кузавов, сооснователь и управляющий партнер группы «Родина» Владимир Щекин и президент Bescar Asset Management, президент Российской гильдии управляющих и девелоперов (по ВКС из Лондона) Александр Шарапов. Модератором пленарной сессии выступила редактор отдела «Недвижимость», радиостанции Business FM Валерия Мозганова.

Говоря о шагах Минстроя России для успешной реализации указов Президента России и достижения национальной цели по

обеспечению комфортным и доступным жильем граждан, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин прежде всего выделил изучение ценообразования квадратного метра жилья в стране.

«“Черное пятно”, с которым нужно системно разобраться, посмотрев все составляющие его образования, это цена квадратного метра. Мы ни разу не поднимали как министерство строительства, вопрос о доступности жилья. <...> Пришло время внимательно посмотреть на все составляющие цены квадратного метра», – сказал Никита Стасишин, добавив, что Минстрой привлечет к этой работе Центробанк, Минфин, Минпромторг, ФАС, а также банки и региональные власти.

Замминистра привел актуальную статистику по объемам ввода жилья – он будет не меньше показателей 2022 года, причем объем ввода многоквартирного жилья перевалит за 50 млн кв. м, чего еще ни разу не было. Еще один серьезный рекорд 2023 года ожидается по запуску новых проектов за год – эта цифра будет варьироваться от 46 до 48 млн кв. м. Примечательно, что в этом году традиционные по объему строительства многоквартирного жилья топ-10 регионов страны вывели в стройку проектов меньше, чем остальные регионы – благодаря всем мерам поддержки они дали хороший рост объемов жилищного строительства. Это означает, что жилье начало строиться там, где никогда не строилось. Объем кредитных линий для строительства жилья в России достиг 15 трлн рублей. Это абсолютный максимум среди других отраслей в стране, заявил Никита Стасишин.

«За август и сентябрь прирост денежных средств на счетах эскроу составил около 0,5 трлн рублей. Общий объем кредитных линий, открытых банками в жилищном строительстве по счетам эскроу и не только, <...> – 15 трлн рублей. Покажите мне еще одну отрасль в стране, которая работает, как часы, и приносит такие дивиденды банкам», – сказал замглавы Минстроя.

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков выступая на форуме прежде всего выделил задачу, которую нельзя упускать из виду, – это

сохранение ритмичного графика работы девелоперов и подрядчиков в существующих социально-экономических условиях и изменениях ипотечных мер поддержки.

Он обратил внимание, что проблема в увеличении разрыва цен на первичном и вторичном рынках недвижимости связана не со строителями, а с отсутствием реальных продуктов ипотеки при такой ключевой ставке. По его словам, нынешний рост цен на новостройки является не «завышением», как представляет ситуацию ЦБ РФ, а реальной стоимостью, которая формируется на рынке.

«Термин «завышение цены» возможен только на тех рынках, которые регулируются государством. У нас сейчас в стройке доля строительных предприятий с госучастием меньше 1%. Поэтому вопрос регулирования рынка не рыночными методами – это неправильно», – сказал он, добавив, что нельзя жонглировать такими терминами, потому что это очень негативно сказывается в принципе на отношении к строительному комплексу.

За 3 500 девелоперами, названия которых всем известны из рекламы, стоят 98 тысяч профессиональных подрядных компаний, членов саморегулируемых организаций, – огромная армия строительного комплекса.

«И это не только социальная инфраструктура. Это и дорожное строительство, и коммунальная инфраструктура, это и безопасность страны в нынешней ситуации. Поэтому вопрос девелопмента, который у нас базовый структурно в системе управления строительным комплексом, крайне важный. Нельзя его просто так взять и забывать. Поэтому поддержка строительного комплекса и привлекательность строительного комплекса крайне важна как макроединица», – подчеркнул Антон Глушков.

Он заострил внимание на возможностях ведения бизнеса девелоперами при высокой ключевой ставке и ее возможном повышении в дальнейшем, при высоких кредитных входах в систему. И здесь выбор девелопера будет зависеть от мер

поддержки государства.

Президент НОСТРОЙ указал на озвученную ранее Никитой Сташиным новую тенденцию в строительстве, когда строительный бизнес начинает все активнее осваивать малые города России, отметив, что во многом это обусловлено экономическими причинами.

«У нас смещаются приоритеты от крупных городов в более мелкие города. Это и социально здорово, это еще и экономически здорово. Там работать сейчас становится выгодно из-за того, что спрос более стабильный, ты быстрее наполняешь эскроу-счета и, соответственно, кредитная нагрузка у тебя снижается», – сказал Антон Глушков.

Глава нацобъединения строителей также прокомментировал высказывания, что в последнее время недвижимость становится для населения не только средством улучшения жилищных условий, но и средством инвестирования.

«Честно говоря, нечего здесь стесняться. Альтернатив для сбережения денег населения, кроме как инвестирования в недвижимость, сегодня реально не существует», – указал Антон Глушков.

Комментируя эффект, который имеет ипотека, спикер обратил внимание на то, что это не только мера поддержки девелоперов, мера поддержки отрасли, но это и мера поддержки населения.

«Мы видим, какой социальный эффект имеет ипотека. Она может не нравиться Центральному банку, она может не нравиться финансовому блоку, но мы все признаем тот социальный эффект, который мы получили благодаря этому, невзирая на рост стоимости, на увеличение затрат», – подчеркнул Антон Глушков.

При этом президент НОСТРОЙ подчеркнул, что Министерство строительства и ЖКХ РФ имеет ограниченные возможности влияния на рынок.

«Влиять на рынок «в лоб» Минстрой не может. Он может только стимулировать какие-то вещи. Но для этого он должен четко понимать ту точку, на которую нужно направлять на сегодняшний момент свои усилия», – сказал Антон Глушков.

Чтобы было ясное понимание, какие строительному комплексу нужны меры поддержки, какими могут быть новые, более точные и точечные эти меры, нужно детально разложить структуру, из чего складывается квадратный метр, его стоимость.

«Давайте научимся раскладывать в нынешней ситуации очень четко на элементы строительную себестоимость. И от этого каждый поймет, что может сделать в этой ситуации девелопер, что может сделать орган исполнительной власти субъекта. Мы про него сегодня не говорили, а это ключевой игрок в жилищном строительстве сейчас, особенно когда у нас новые проекты КРТ вовлекаются в оборот, и в принципе, регулирование рынка на региональный уровень отнесено. И что может сделать, конечно, сама отрасль для того, чтобы быть такой же успешной, какой она является в последние три-четыре года», – подводя итог, обозначил задачу президент НОСТРОЙ.

Фото: Сергей Зеленцов

Источник: <https://nostroy.ru>