

СОБЫТИЕ

19 июля состоялось заседание НП «Региональный деловой клуб строителей» с участием мэра Новосибирска Анатолия Локтя, министра строительства НСО Сергея Боярского, начальника Департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска Алексея Кондратьева, исполняющего обязанности начальника Департамента земельных и имущественных отношений мэрии Юрия Кузнецова, заместителя председателя Совета депутатов Новосибирска Евгения Яковенко, руководителя управления Росреестра по НСО Светланы Рязуновой.

Заседание было посвящено проблемам и перспективам развития строительной отрасли в Новосибирске. Провел мероприятие председатель НП «Региональный деловой клуб строителей» Майис Мамедов.



Развитие социальной сферы как мера поддержки

«Строительная отрасль для Новосибирска очень важна, она определяет развитие города. То, что происходит в стройиндустрии, напрямую отражается и на экономике города, и на развитии социальной сферы, — сказал, выступая на заседании, Анатолий Локоть. — В первом полугодии этого года введено 408,9 тыс. квадратных метров жилья. Это 76% от показателей прошлого года. Да, динамика последних двух лет такова — темпы сдачи жилья снижаются. При этом у нас нет сомнений, что план, который мы утвердили вместе с правительством области на 2017 год, будет выполнен. В заделе сегодня — более 4 млн. кв. метров строящегося жилья. Этот задел — потенциал отрасли и развития города в целом».

Глава города отметил несколько основных тенденций последнего времени, подтвержденных статистикой. В частности, новосибирцы стали меньше вкладывать средства в строительство жилья, а предпочитают хранить сбережения в банках на депозитных вкладах, не «соблазняясь» ипотекой даже при наблюдаемом ныне снижении процентных ставок. Изменилась ситуация и при покупке жилья — если два года назад люди активно вкладывались в недорогую недвижимость (для последующей продажи, сдачи внаем и др.), то теперь покупают жилье среднего и высокого класса «для себя». В целом же, покупательская способность горожан существенно снизилась за последние два года.

Основной мерой поддержки строительной отрасли мэр назвал развитие социальной сферы — одного из трех приоритетов городских властей на ближайшие годы. «Сегодня в разных районах Новосибирска строятся пять школ, что существенно сказывается на инвестиционной привлекательности территорий, — отметил Анатолий Евгеньевич. — Это совместная работа городских, региональных властей и строителей. Мы поддерживаем инициативу тех застройщиков, которые готовы начинать строительство школ и других социальных объектов с перспективой пропасть в федеральную программу. Федеральные программы на сегодняшний день — серьезный источник финансирования, и за него надо бороться. Наша команда настроена на эту борьбу».

«Цените позицию мэрии по вашим земельным долгам!»

Одной из основных проблем отрасли мэр назвал вопрос обманутых дольщиков. В Новосибирске насчитывается сегодня 42 проблемных объекта, из них в 2017 году планируется ввести 13 домов. Чтобы достроить оставшиеся, правительство области готово передать в муниципалитет более 200 га земли, которые сейчас находятся в федеральной собственности. Эту землю мэрия сможет передавать под застройку строителям, которые возьмутся за достройку.

Мэр настоятельно призвал не превращать проблему обманутых дольщиков в инструмент «теневой» конкурентной борьбы или в предмет политических спекуляций. «Не надо дестабилизировать ситуацию. Вопросы здесь нужно решать без запала, в нормальном рабочем режиме», — подчеркнул он.

Еще один болевая тема, поднятая Анатолием Локтем — задолженность (застройщиков) по аренде земельных участков под строительство. Здесь, убежден мэр, городская власть заняла очень терпеливую позицию и с большим пониманием относится к должникам; но это не означает, что можно вообще не платить.

«Я прошу вас обратить внимание на то, что мы ни разу не пошли на то, чтобы использовать эту тему как некий инструмент давления мэрии на застройщиков, — акцентировал мэр. — Мы отдаем себе отчет, что перегибать палку здесь ни в коем случае нельзя, пото-

му что последствия могут оказаться весьма серьезными. Но я прошу, чтобы вы ценили это осознанное, взвешенное отношение муниципальной власти к вопросу задолженности по земельным платежам, и не перегибали палку уже со своей стороны». Мэр дал понять, что руководство города, учитывая непростую экономическую ситуацию, готово временно и частично мириться с отсутствием оплаты давних задолженностей, накопившихся за кризисное время — но текущие платежи надо вносить. «Иначе я уже не знаю, как оправдаться перед депутатами Горсовета, часть из которых под воздействием радикально настроенных общественников, активно продвигающих свои бескомпромиссные взгляды через социальные сети, требует самых жестких мер в обеспечение исполнения городского бюджета. Честно говоря, порой аргументов не хватает. Давайте ответственно подходить к этому вопросу», — предупредил Анатолий Локоть.

Завершая тему задолженностей по земельным платежам, мэр напомнил о том, что сейчас «испытания» проходит новая непростая схема, по которой застройщики берутся за строительство городских социальных объектов в счет оплаты упомянутых задолженностей. «Сейчас мы попробуем, чтобы понять, рабочая эта схема или нет. Если нет, откажемся от нее», — резюмировал Анатолий Локоть.

«По крупным проектам нам не хватает консолидации»

Министр строительства Новосибирской области Сергей Боярский подчеркнул, что «главная задача на сегодня — привлечение в регион, в строительную отрасль региона максимально возможных объемов инвестиций, в первую очередь бюджетных, максимальное развитие строительного комплекса». Он напомнил о ближайших планах областного Министра по корректировке бюджета в сторону увеличения стимулирующих спрос «строительных» расходов на сумму не менее 1 млрд. рублей. По его словам, региональный Министрой предпринимает все необходимые усилия для того чтобы войти в федеральные программы софинансирования строительства социальных объектов.

«Докладываю вам: 14 июля Минстроем сдана заявка в Минстрой Российской Федерации о софинансировании строительства четырех социальных объектов на территории Новосибирска и области на общую сумму 914 миллионов рублей. Это заявка на 2018 год. А по этому году мы уже имеем софинансирование в размере 530 миллионов рублей, — рассказал Сергей Боярский. — Один из объектов уже введен в эксплуатацию — это школа по улице Березовая. Другой объект, детский сад в поселке Ложок, будет готов к вводу в ближайшее время. Ведется строительство двух школ со сроками сдачи в 2018 году. Кроме того, в настоящее время нашим министерством формируется перечень-заявка общим объемом около 2 млрд. рублей на достройку начатых строительства объектов в городе Новосибирске». Министр также отметил сложившиеся хорошие отношения с федеральным Минспорта, благодаря которым в НСО регулярно финансируется или софинансируется из бюджета возведение зданий и сооружений спортивного назначения.

Еще один серьезный источник привлечения инвестиций — отдельные крупные проекты. «Однако по этим проектам нам не хватает консолидации, — посетовал докладчик. — Не

хватает отработки совместной позиции, возможно, не хватает публичной работы. Я понимаю здесь, например, масштабный проект строительства четвертого моста через Обь. Он предполагает планомерные инвестиции в размере до 40 млрд. рублей. Работа по проекту ведется, устраняются замечания, но говорить о точных реальных сроках начала финансирования пока рано. Проект этот, безусловно, очень важен; он не только даст мощную инвестиционную поддержку строительному комплексу, но и позволит вывести развитие прилегающих к мосту территорий, прибрежных зон на качественно новый уровень».

Еще один крупный инвестпроект — строительство многофункциональной ледовой арены с сопутствующим развитием прилегающих территорий. «Здесь, к сожалению, нам пока не удается найти общее понимание с Советом депутатов Новосибирска, — сообщил Сергей Боярский. — Но надеюсь, что в ближайшее время все возникшие недоразумения удастся разрешить, поскольку сам проект выполнен на высоком профессиональном уровне. В противном случае регион потеряет шанс получить весьма серьезные федеральные инвестиции».

Говоря о работе над достройкой проблемных объектов, министр отметил «реализацию в Новосибирской области нормативных предложений регионального Министра, во многом уникальных в Российской Федерации». Это позволяет продуктивно бороться с долгостроями, ежегодно вводя не менее 13–15 таких объектов. Самым эффективным механизмом здесь, по оценке Сергея Боярского, является предоставление застройщикам, взявшимся за достройку проблемных объектов, земельных участков под строительство.

Как выяснилось, регион готовит в этих целях значительный земельный резерв. «Новосибирская область готова рассмотреть вопрос о передаче Новосибирску земельных участков, находящихся в федеральной собственности: 190 га у поселка Клюквенный, 20 га в зоне радиостанции в Первомайском районе, — сообщил министр. — Да, потребуется еще немало работы, чтобы сменить статус земли с федерального на муниципальный, но поддержку на всех уровнях мы получили, и уверен, что данный план будет успешно реализован. В дальнейшем, полагаю, потребуются дополнительные работы для обеспечения наиболее эффективного комплексного освоения упомянутых участков».

Как перспективное направление деятельности министр обозначил ведущую работу над подготовкой и заключением концессионных соглашений по строительству ряда социальных объектов — в частности, поликлиник.

«Приостановился оборот инвестиционных квартир»

Заместитель мэра Новосибирска Алексей Кондратьев в своем выступлении отметил сохраняющиеся на достаточно высоком уровне темпы ввода жилья в городе, при этом признав наличие перепроизводства квартир, что в сочетании с имеющимися проблемными домами-долгостроями является существенным сдерживающим фактором при заключении новых договоров долевого участия в строительстве. Вице-мэр попутно обратил внимание на то, что из почти 10 тыс. новых ДДУ, заключенных в Новосибирске с начала текущего года, подавляющее большинство, примерно 8 тыс., заключено с использованием кредитных средств, «под ипотеку».

«Еще один сдерживающий фактор — отсутствие заметного роста цен на рынке, — отметил Алексей Кондратьев. — В результате приостановился оборот квартир, которые покупались как инвестиционный объект для последующей перепродажи. Сегодня мы видим преобладающее приобретение квартир людьми для себя, для собственного проживания. Как следствие, отмечаются возросшие требования покупателей к качеству жилья». Алексей Кондратьев показал слайды с примерами высококачественного благоустройства ряда новых жилых комплексов Новосибирска и сообщил, что в городе возрастает доля квартир, сдаваемых с полной отделкой — это улучшает их ликвидность, особенно в сегменте жилья эконом-класса. По сведениям вице-мэра, сегодня для стимулирования продаж и необходимого пополнения оборотных средств крупные застройщики идут на очень значительные скидки при формировании цены квартир, а также все шире применяют так называемую программу «trade-in», подразумевающую прием застройщиком имеющейся у покупателя квартиры в счет оплаты приобретаемого нового жилья.

Говоря о мерах поддержки строительного комплекса, Алексей Кондратьев отметил эффективность бюджетного субсидирования первоначального взноса по ипотеке, а также мультипликативный эффект от возведения новых социальных объектов на территориях комплексной жилой застройки.

«Даже появление в непосредственной близости от нового микрорайона огороженной площадки, где в паспорте объекта указано «Строительство школы» или «Строительство детского сада» существенно стимулирует продажи квартир в данном микрорайоне; я уже не говорю о тех случаях, когда новые школы или детский сад почти построены, находятся в высокой степени готовности», — пояснил вице-мэр.

Большой потенциал поддержки строительного комплекса, обеспечения его стабильными денежными заказами содержит продолжение реализации по-прежнему очень актуального для Новосибирска 185-ФЗ о расселении аварийного жилья. «У нас в городе около полутора тысяч многоквартирных домов, преимущественно в деревянном исполнении, имеют износ свыше 60 процентов, — рассказал Алексей Кондратьев. — Из этих домов почти две трети — фактически аварийный жилищный фонд. На расселение каждого из подобных аварийных домов уходит в среднем 30 миллионов рублей. Несложно посчитать сумму, которая потребуется для расселения всего упомянутого жилищного фонда: около 30 миллиардов рублей. Конечно, муниципальному бюджету такие затраты не потянуть, мы рассчитываем здесь на поддержку федерального бюджета, ведем работу над ее получением». По сведениям Алексея Кондратьева, в рамках данной работы наиболее вероятно получение федеральных денег по схеме развития застроенных территорий (РЗТ) на условиях паритетного софинансирования с застройщиком (50/50).

«Меры жесткие, вплоть до ареста имущества»

Как сообщил исполняющий обязанности начальника департамента земельных и имущественных отношений мэрии Юрий Кузнецов, в настоящее время в Новосибирске действует около 1400 договоров аренды земельных участков под строительство. Общий объем годовой арендной платы по ним

СОБЫТИЕ



составляет 2 млрд. рублей. При этом объем накопленной застройщиками задолженности по этим платежам достигает 2,7 млрд. рублей (из них по площадкам жилищного строительства — 1,7 миллиарда).

По словам Юрия Кузнецова, мэрия ведет активную работу по взысканию этой задолженности в судебном и внесудебном порядке. Меры принимаются достаточно жесткие, вплоть до ареста имущества и банкротства организаций-должников.

Все земельные участки в Новосибирске сегодня представляются под строительство через торги; процедура «предварительного согласования» ушла в прошлое. Юрий Кузнецов отметил, что места под жилую застройку в городе остается всё меньше. Будущее — за программой развития застроенных территорий. С 2009 года заключено 39 договоров РЗТ. Из них фактически действует на сегодняшний день 30. На этих территориях расположено 110 подлежащих расселению и сносу многоквартирных домов. По условиям договоров РЗТ, 76 из этих домов обязаны расселить застройщики, 34 — мэрия Новосибирска.

Юрий Кузнецов напомнил, что согласно внесенным в 2015 году в Градостроительный кодекс изменениям, развитие застроенных территорий допускается осуществлять поэтапно; по схеме именно поэтапного освоения в Новосибирске заключено уже 7 договоров РЗТ.

В 2016 году из 12 выставленных на торги участков для РЗТ приобретено было 8. За первое полугодие 2017 года заключены еще два договора РЗТ.

Автопарковки: «закапываем наши деньги»

В ходе дальнейшей дискуссии присутствующие на заседании руководители строительных предприятий и организаций региона подняли насущные вопросы, требующие оперативного решения. Один из таких вопросов — завышенные нормативы по автопарковкам. Застройщики пожаловались, что вынуждены сегодня, исполняя эти нормативы, в буквальном смысле «закапывать деньги в землю», потому что невозможно заставить всех покупателей квартир в обязательном порядке покупать и парковки. Это особенно актуально в настоящее время, когда на высокий уровень развития вышел сервис такси. «Сегодня у нас значительная часть покупателей не берет парковки, потому что сознательно отказывается от собственных автомобилей в пользу такси», — отметил президент ООО «Строительный концерн «Метаприбор» Владимир Мартыненко. «Мы предлагаем парковки своим покупателям со скидками, в расщелку хоть на 10 лет — все равно не берут, ссылаются на то, что у нас в Центральном районе общественный транспорт развит хорошо, можно и без машин обходиться», — поддержала коллегу председатель Совета директоров ООО «НовосибирскСтройМастер» Вера Коновалова. «Одно парковочное место в подземном паркинге обходится в несколько сотен тысяч рублей, это большие затраты, тяжким бременем ложащиеся на экономику стройки. Надо через публичные слушания, через все соответствующие процедуры снизить нормативы», — констатировал директор ЗАО «Береговое» Сергей Михайлов. «Завышенные требования этих нормативов отталкивают многих потенциальных инвесторов от Новосибирска, мы теряем инвестиционную привлекательность», — подчеркнул исполнительный директор ОАО «СИ-АСК» Михаил Ельский.

Генеральный директор ООО «ЗСМ-7» Геннадий Бессонов поднял проблему дорогостоящих для строителей ошибок, допускаемых государственными и другими уполномоченными органами при кадастровой оценке, регистрации объектов и т.п., а также на проблему многократного завышения арендной стоимости земель. Все это мешает Новосибирску и области стать по-настоящему привлекательными с инвестиционной точки зрения, уверен Геннадий Бессонов.

«Я предлагаю вернуться к той практике, когда специальная рабочая группа Горсовета занималась рассмотрением вопросов землепользования, задолженностей (по арендным платежам) и т.п. Обсуждения в рамках той рабочей группы, как правило, были конструктивными и приносили ощутимые практические результаты. Например, отчасти удалось решить болевой вопрос «двухставочного» коэффициента, применяемого к арендной плате за землю», — напомнил генеральный директор ГК «ПТК-30» Владимир Коновалов.

Алексей Кондратьев, отвечая на связанные с «автопарковочными» нормативами претензии застройщиков, обратил внимание на то, что, во-первых, эти нормативы были утверждены на Общественном совете (в котором состоит и один из предъявивших претензии Михаил Ельский), а во-вторых, при ближайшем рассмотрении нормативы вряд ли можно назвать завышенными. «Между прочим, руководитель УАСИ Анатолий Иванович Мотыга предлагал норму 0,7 машиноместа на одну квартиру, а мы утвердили только 0,5», — напомнил вице-мэр своим оппонентам. — И это уже достаточно старый норматив, единственное, с 2015 года была запрещена практика размещения половины парковочных мест на территориях вне площади застройки, за счет использования которой раньше застройщики нередко грешили устройством «липовых» парковочных мест. По сути, сейчас мы просто стали жестче требовать исполнения давно утвержденных и отработанных требований. Одно машиноместо на две квартиры — это немного. Уверен, что такое количество парковок реально востребовано покупателями даже на жилых комплексах в центральных районах, где хорошо действуют такси и общественный транспорт». При этом Алексей Кондратьев пообещал застройщикам решить в индивидуальном порядке проблему завышенности нормативных требований по парковкам в жилых домах на нормативные требования по парковкам в гостиничных комплексах, где парковок может быть меньше.

С большим докладом об основных тенденциях в современной инвестиционно-строительной деятельности и экономике в целом выступил президент Ассоциации РООР «СРО Строителей Сибирского региона» Александр Савельев (ключевые выдержки из его выступления — в материале «Строительство остается одной из самых проблемных отраслей» этого номера — Ред.).

Представители банковских структур рассказали о практике кредитования строительной отрасли, строительных проектов. Как выяснилось, банкиры проявляют к этой сфере достаточно высокий интерес, отслеживают появляющиеся в информационном поле предложения, в том числе по концессионным соглашениям. При условии снижения ряда имеющихся рисков банки готовы кредитовать отрасль более активно.

Записал Александр Русинов

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

«СТРОИТЕЛЬСТВО ОСТАЕТСЯ ОДНОЙ ИЗ САМЫХ ПРОБЛЕМНЫХ ОТРАСЛЕЙ»

Надежда — на банковские кредиты и на большую заначку населения

Строительство — неотъемлемая часть экономики, и чтобы лучше определить место, где находится отрасль, необходимо увидеть и понять экономическую ситуацию в целом. На что рассчитывать, на кого надеяться строительному бизнесу в сегодняшних социально-экономических условиях? Куда направить свои усилия?

Проанализировать сложившееся положение дел и взвешенно ответить на эти важные вопросы мы попросили эксперта — президента Ассоциации РООР «СРО Строителей Сибирского региона» Александра Савельева.

О достройке долгостроев добросовестными компаниями

«Как говорят — за неимением гербовой бумаги приходится писать на простой. К сожалению, других вариантов для привлечения добросовестных строительных компаний к решению проблем обманутых дольщиков пока нет. Но практика, которая уже нарабатана, говорит о том, что «чапаевским наскоком» эту проблему не решить. Тут есть серьезные трудности. Несмотря на предоставленные земельные участки, какие-то еще преференции, получаемые добросовестным застройщиком при вхождении в проблемный проект, вхождение это для застройщика все равно несет существенные риски, так как просчитать точно все затраты, которые потребуются для достройки, практически невозможно — как и возможные доходы. И Фонд обеспечения исполнения договорных обязательств застройщиков перед участниками долевого строительства, в который застройщики всей страны с недавних пор обязаны перечислять определенные средства, тоже спасает мало. Во-первых, он будет гарантировать исполнение обязательств только по совсем недавним договорам, заключенным с момента начала деятельности Фонда; а во-вторых, денег в нем все равно соберется недостаточно для покрытия всех расходов, связанных с достройкой проблемных домов. Абсолютно недостаточно.

...Добросовестные компании, которые заходят в подобные проекты, во многом вынуждены туда заходить из-за снизившегося спроса на строительную продукцию. Рынок сужается, «мелеет», это факт, существующий объективно, вне зависимости от того, нравится он нам или нет. О нем, среди прочего, свидетельствует динамика статистического показателя «Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство». В Новосибирской области за первые четыре месяца 2017 года он просел по отношению к аналогичному периоду года минувшего на 30 процентов. Ввод жилья за это же период упал примерно на 20 процентов.

Хорошо ли быть лидером по вводу жилья?

Объем работ по виду деятельности «Строительство» — очень важный показатель, так как экономика измеряется в рублях, а не в квадратных метрах. Этот показатель в целом по РФ за 2016 год составил 6 трлн. 184 млрд. рублей. Из них 599 млрд. рублей приходится на Сибирский федеральный округ, и лишь 36,1 млрд. рублей — на Новосибирскую область (сравните, кстати, с пиковым для нашего региона 2013 годом, когда данный объем достиг 69 млрд. рублей). По сравнению с 2015 годом этот показатель снизился: в целом по России на 4,3%, на 2,2% — в Сибирском федеральном округе, и на целых 26 процентов — в Новосибирской области. Почти на треть! Достаточно тревожный тренд, особенно для окружной столицы.

По данному показателю мы занимаем пятое место в Сибирском федеральном округе после Красноярского края, Иркутской и Томской областей. 195 млрд. рублей, освоенных по виду деятельности «Строительство» — вот объем Красноярского края! При этом объем жилищного строительства в Красноярском крае — чуть ли не наполовину ниже уровня Новосибирской области. То есть объем работ по виду деятельности «Строительство» у них больше в разы, в жилищное строительство — резко ниже, чем у нас в НСО. Это прямо говорит о том, что в Красноярском крае данный вид строительства по объемам вовсе не является первостепенным, в отличие от Новосибирской области, где на долю жилья приходится не менее 75 процентов всего объема работ. Да, отчасти такое расхождение можно объяснить грядущей Универсиадой в Красноярске, благодаря которой регион сегодня получает мощные бюджетные вливания. Но не только. Потому что красноярцы всегда в разы опережали нас по объему освоенных на строительстве средств. Похожая картина наблюдается и в других соседних регионах. И Кемерово, и Иркутск, и даже маленький Томск большую долю средств вкладывают не в жилищное строительство, а в другие его виды — промышленное, дорожное, стро-



ительство инженерных сетей и пр. Фактически получается, что у значительной части наших соседей больше инвестиций вкладывается в основной капитал.

Характерно и различие в структуре инвестиций. Если у наших соседей значительная их часть приходится на федеральный, региональный, муниципальный бюджеты, то в Новосибирской области свыше 90 процентов вложений в строительство — сугубо частные инвестиции. Это деньги частных инвесторов, которые вкладывают деньги по договорам долевого участия в строительстве жилья.

По итогам 2016 года в 5 крупных регионах СФО инвестиции в основной капитал росли, а в Новосибирской области — падали. Конечно, во многом этот успех у соседей обусловлен сырьевой природой их доходов, возможностью использовать ресурсы, которых у нас, новосибирцев, попросту нет. Это касается и Красноярского края, и Иркутской, и Томской, и Кемеровской областей.

О начисленной зарплате и обеспеченности жильем

...По итогам 2016 года, удельный вес Новосибирской области в экономике РФ составил: 3 процента по вводу жилья, 1,6% по обороту розничной торговли, 1,1% по инвестициям в основной капитал.

В Сибирском федеральном округе удельный вес Новосибирской области по вводу жилых домов в 2016 году составил 27,6% (для сравнения: в 2010 году — 20,9%). По инвестициям в основной капитал — 11,3% (в 2010 году эта доля была даже чуть выше, 12 процентов).

Еще один важный базовый аспект, о котором надо говорить, когда мы ведем речь о рынке жилья — начисленная номинальная заработная плата. Приходится констатировать: НСО хронически отстает по данному показателю от среднего уровня в Российской Федерации. 36703 рубля — среднемесячная начисленная зарплата в РФ по состоянию на декабрь 2016 года; в Новосибирской области на тот же период — всего 29868 руб. Сейчас наш регион немного подрос по данному показателю, но и Россия тоже подросла. В результате разница нашего отставания от среднероссийского показателя так и осталась в пределах сложившихся за последние годы 19–20 процентов (разрыв не помогает преодолеть и начисленный районный коэффициент, который тоже учитывается в размере номинальной начисленной зарплаты). Это немало говорит о фактическом уровне жизни.

В Сибирском федеральном округе самая высокая зарплата зафиксирована в Красноярском крае: 38461 руб., далее следует Томская область, Иркутская область, Забайкальский край, Хакасия, Бурятия. Новосибирская область со своим показателем 29868 рублей как бы находится посередине. Но средняя зарплата по округу, 31383 руб., все же выше, чем у нас в НСО.

Обеспеченность жилищным фондом в Новосибирской области составляет в среднем 23,7 кв. метра на человека. Это примерно на уровне и среднесибирских, и среднероссийских показателей.

Окончание на стр. 10

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

«СТРОИТЕЛЬСТВО ОСТАЕТСЯ ОДНОЙ ИЗ САМЫХ ПРОБЛЕМНЫХ ОТРАСЛЕЙ»

Окончание. Начало на стр. 7

Оборот розничной торговли, инвестиции в основной капитал

Несколько слов о вводе в действие жилых домов. В целом по России за 2016 год было введено в эксплуатацию 79 миллионов 800 тыс. квадратных метров, из которых 8 млн. 407 тыс. квадратных метров приходится на СФО, а из них на долю Новосибирской области — 2 млн. 209 тыс. кв. метров. Если оценивать динамику этого показателя, то в целом по России по отношению к 2015 году он просел на 6 процентов, в СФО — на 10,3 процента, в НСО на 14,6 процента. Отмечу, ранее с 2010 года у нас в области наблюдался исключительно рост объемов введенного жилья. 2 млн. 587 тыс. квадратных метров — вот объем «эпикового» 2015 года в Новосибирской области.

Объем инвестиций в основной капитал в СФО (за исключением бюджетных средств) в 2016 году составил: Красноярский край — 394 млрд. рублей, Иркутская область — 222 млрд. руб., Кемеровская область — 145 млрд. руб., Новосибирская область на 4-м месте в округе: 130 млрд. рублей. При этом в нашей области наблюдается наиболее сильная отрицательная динамика данного показателя; по сравнению с годом 2015 он снизился почти на 20 процентов (для сравнения — в Красноярском крае, напротив, он вырос примерно на 9 процентов). Для общей картины надо добавить, что в среднем в стране отмечается снижение данного показателя на 0,9%, в СФО на 4,2%.

Оборот розничной торговли — один из важнейших, базовых показателей состояния экономики, поскольку показывает общий уровень потребительской активности населения. За 2016 год этот показатель в целом по России составил 28 триллионов 137 млрд. рублей, из них в СФО — 2 трлн. 771 млрд. рублей, в Новосибирской области 449 млрд. рублей. По сравнению с 2015 годом снижение данного показателя на уровне России составило 5,2%.

Тенденция снижения розничного товарооборота характерна для всей страны: он снизился по всем федеральным округам, включая даже Центральный, где расположена Москва. В СФО снижение составило 5,4%, а в НСО оборот розничной торговли в 2016 снизился по сравнению с 2015 на 4,8%.

...Для объективности следует отметить некий рост производства — он совсем маленький, но статистики фиксируют его как в целом по России, так и в Новосибирской области (общероссийский индекс промышленного производства в 2016 году по отношению к 2015-му — 101,1%; в Новосибирской области — 100,8%).

Но это мало влияет на общий вывод: никакого реального роста экономики ни в стране, ни в Сибири, ни в НСО мы не наблюдаем.

Доходы населения

Сальдированный финансовый результат деятельности крупных и средних организаций (прибыль минус убыток) за 2016 год в целом по России вырос по сравнению с 2015 годом на 16,8 процента, в СФО он вырос на 24 процента, а в Новосибирской области, наоборот, упал почти на 14 процентов!

О денежных доходах в расчете на душу населения. За 2016 год они составили 30764 рубля в среднем по России, 23455 рублей — в НСО, отставание нашего региона от страны по этому пункту составляет около 17 процентов; по номинальной начисленной заработной плате, заметьте, наблюдается похожая картина.

Самые высокие среднедушевые денежные доходы, как и следовало ожидать — в Центральном федеральном округе: 39185 руб. Но это, повторимся, средняя цифра. Данный показатель в Москве, например, уже давно превышает 60 тыс. рублей. Соответственно, и самые высокие ежемесячные расходы в среднем на одного человека зафиксированы именно в ЦФО (более 28 тыс. рублей).

А самые низкие среднемесячные доходы населения — 23 тыс. рублей, отмечены в Сибирском федеральном округе. У нас же, в Си-

бири, и самые низкие среднемесячные расходы — около 16 тыс. рублей в месяц на человека. Это самые низкие показатели среднедушевых доходов и расходов из всех федеральных округов!

Реальные располагаемые денежные доходы населения устойчиво падают в течение последних трех лет.

Доля населения с доходами ниже установленного уровня прожиточного минимума в СФО наблюдается в Туве — почти 43 процента населения. Выше по этому неутешительному показателю располагается Республика Алтай (около 27 процентов), Иркутская область, Забайкальский край — 21,3%. В Новосибирской области доля населения с доходами ниже прожиточного минимума составляет 16,7 процентов. Получается, что значительная часть населения Сибири, может быть, даже очень сильно нуждающаяся в жилье, в принципе не может его купить, даже с помощью льготных кредитов.

Потенциал рынка жилья: на что рассчитывать застройщикам?

Доля семейств в Новосибирской области, которым доступна покупка жилья через ипотеку, в 2016 году составляла всего 13,4%. Из одиноких работающих людей могут позволить себе взять ипотеку порядка 9%. В среднем по России почти такая же картина.

Вообще, численность экономически активного населения у нас в Новосибирской области составляет примерно 1 млн. 400 тысяч человек. Если вычесть из них названный выше процент граждан, чей доход находится ниже уровня прожиточного минимума, вычесть тех людей, которые уже взяли ипотеку и т.д., то в итоге тех людей, которые еще способны взять ипотеку, на всю область остается 50–70 тысяч, максимум 100 тысяч человек.

Вот весь потенциал роста рынка, на который могут ориентироваться банки, составляя свои ипотечные программы, на который могут ориентироваться застройщики, прогнозируя покупательский спрос на жилье. В самый пиковый с точки зрения ипотеки год в Новосибирской области, напомним, было выдано 28,8 тысяч ипотечных кредитов. Таким образом, если формально «зафиксировать» нынешнюю ситуацию, то с этой «зафиксированной позиции» ипотечной системе в регионе осталось поработать не более 3–4 лет — дальше она просто исчерпает реально существующий спрос.

Большая надежда на то, что на самом деле жизнь нельзя зафиксировать в неизменном состоянии: она постоянно меняется. За эти годы может измениться в лучшую сторону ситуация в экономике, подрастет новое поколение заемщиков, которое создаст новые семьи и, соответственно, обновит потенциал спроса на новое жилье, на ипотечные кредиты.

Всё меньше предпринимательства, всё больше патернализма

В структуре денежных доходов населения РФ наблюдается красноречивый тренд сокращения доходов от предпринимательской деятельности. Доля этих доходов никогда не была большой, но сегодня она показывает дальнейшее сокращение. Если в 2010 году она составляла примерно 10 процентов от всех доходов, то в 2016 году — всего 7,8 процента. Зато доля социальных выплат государства в денежных доходах граждан растет, и за то же период поднялась с 16 до 19 процентов.

Этот тренд однозначно свидетельствует о снижении предпринимательской активности, ослаблении предпринимательской инициативы среди населения РФ. Люди, формируя источники своих доходов, все больше и больше отдают предпочтение не свободному предпринимательству, а наемному труду и прямому ожиданию социальных выплат со стороны государственного бюджета.

Малый и средний бизнес как источник доходов становится все менее привлекательным для народа. Граждане предпочитают рискам и сложностям собственного бизнеса пусть небольшой, зато почти гарантированный «кусок хлеба» за наемный труд.

Сокращается и доля доходов от собственности (куда входит сдача помещений различного назначения в аренду).

Таким образом, приходится констатировать: отечественный госбюджет постепенно приобретает все более и более патерналистский характер.

Но это никоим образом не означает увеличения государственного финансирования жилищного строительства. Тут всё наоборот. В общем объеме средств, вкладываемых сегодня в жилищное строительство, доля вложений государственного и муниципальных бюджетов (по программам строительства жилья для работников бюджетной сферы, для граждан, расселяемых из ветхого и аварийного жилья и т.д.), снизилась с суммарно 12 процентов в 2010 году до 2 процентов в 2016-м. Вот реальная сегодня доля государственного и муниципального заказа в строительном бизнесе! 98 процентов финансирования жилищного строительства имеет чисто частную основу. В основном, это средства дольщиков и средства банков, осуществляющих ипотечное кредитование.

Физические лица — замечательные плательщики!

Несколько слов о кредитах, предоставленных в Новосибирской области физическим и юридическим лицам. По состоянию на 1 апреля 2017 года объем задолженности по кредитам юридических лиц в нашем регионе составил примерно 271 миллиард рублей. И по этому же виду кредитов с прошлого года резко выросла просрочка — причем, увы, в основном за счет строительных организаций. Строители не успевают вовремя рассчитаться по кредитам, они самые проблемные заемщики.

Физические лица должны банкам 238 миллиардов рублей. Но просрочка у них, напротив, сократилась на 8 процентов. Физические лица — замечательные плательщики! Ипотечных кредитов выдано на 110 миллиардов рублей, просрочка по ним минимальна (менее 2 процентов от общего объема), и имеет тенденцию к дальнейшему сокращению. То есть ипотечные заемщики, похоже, наиболее близки к портрету «идеального» заемщика, каким его видят банковские структуры.

Если говорить предметно о кредитовании строительных организаций, то надо отметить незначительность объемов такого кредитования. Банки неохотно кредитуют строительные компании (по уже приведенным выше причинам). В Новосибирской области доля таких компаний в общем кредитном портфеле банков не превышает 3 процентов. Доля кредитов физлицам в кредитном портфеле на порядок выше — 29 процентов, предприятия оптовой и розничной торговли занимают более 24 процентов, 8,3% приходится на долю обрабатывающих производств.

В общих денежных расходах населения НСО доля расходов на недвижимость сократилась в 2016 году по отношению к 2015 году сразу на 39 процентов. Зато выросла доля расходов на обязательные платежи и взносы — на 20 процентов. Прирост сбережений во вкладах и ценных бумагах упал по сравнению с 2015 годом на 32 процента.

Основную часть расходов составляют расходы потребительские, товары и услуги — 76 процентов. Обязательные платежи (преимущественно это ЖКУ-услуги) — 14 процентов. А доля расходов на недвижимость — немногим более 1 процента!

Вместо прибыли — убыток

Сальдированный финансовый результат работы строительной отрасли в 2016 году — минус 2,4 миллиарда рублей. То есть отрасль суммарно не получила прибыли, а сгенерировала убыток. Разумеется, не все предприятия убыточны. Но те 25 процентов, которые убыточны, своим убытком (свыше 4 млрд. руб.) сумели с лихвой перекрыть полученную их более успешными коллегами прибыль.

Как ни странно, еще более плачевный результат показали компании, занимающиеся операциями с недвижимостью. За 2016 год они вместо прибыли получили суммарный убыток более 6 млрд. рублей. Банки Новосибирской

области тоже показали убыток, правда, не такой большой, всего 260 миллионов рублей.

Зато у обрабатывающих производств — прибыль свыше 17 миллиардов рублей. У оптовой и розничной торговли региона — 11 млрд. рублей «официальной» прибыли в 2016 году. Предприятия транспорта и связи дали прибыль порядка 6 миллиардов рублей. Даже сельское хозяйство показало прибыльность на уровне 4 миллиардов рублей. В нем и достаточно высокая рентабельность (свыше 16 процентов), в разы выше, чем в строительной отрасли (немногим более 2 процентов).

В структуре валового регионального продукта Новосибирской области строительная отрасль стоит на 5 месте (после торговли и т.п.), она дает примерно 6 процентов ВРП.

Признаки перепроизводства

За первые четыре месяца 2017 года в Новосибирской области зарегистрировано договоров долевого участия (ДДУ) на 31 процент меньше, чем за аналогичный период 2016 года, и на 41 процент меньше в сравнении с аналогичным периодом 2015 года. Идет падение спроса; и дисбаланс между спросом и предложением постепенно увеличивается.

Сегодня в Новосибирске на разных стадиях строительства находится порядка 90 тыс. квартир. При этом за 2015–2016 годы введено на 19 тысяч квартир больше, чем продано. Таким образом, 19 тысяч непроданных квартир мы уже имеем, а на подходе «дозревают» еще 90 тысяч. Только для реализации всех построенных квартир, при существующих тенденциях спроса, потребуется не менее 4–5 лет. Это если «перестать начинать», то есть прямо сейчас абсолютно прекратить закладывание новых объектов, ограничившись достройкой старых! Сейчас в НСО ежегодно вводятся в эксплуатацию в среднем 30 тыс. квартир.

Рецессия и пути выхода

Таким образом, строительство продолжает оставаться одной из наиболее проблемных отраслей. С экономической точки зрения, отрасль продолжает устойчиво пребывать в состоянии вялотекущей рецессии, не показывая никаких признаков скорого выхода из этого неблагоприятного состояния. Более того, есть признаки, наоборот, нарастания и обострения упомянутой рецессии.

Ситуацию усугубляет то, что в последние годы в строительную отрасль проникло немалое число непрофессионалов, а зачастую и откровенно недобросовестных людей. Среди прочего, во многом именно они породили проблему обманутых дольщиков.

Надеюсь, недавно введенные на федеральном уровне законодательные новеллы (касающиеся, в частности, обязательного наличия в штате компании определенных инженерных специалистов, которые должны входить в соответствующий Национальный реестр, и т.п.) помогут отсечь проходимцев и отчасти оздоровить положение дел в строительстве.

Напомним, в Сибирском федеральном округе накопления населения на депозитах сегодня составляют внушительную сумму — 1,6 трлн. рублей. Как сделать так, чтобы люди перестали исповедовать очень распространенную сегодня «сберегательную» модель экономического поведения и направили хотя бы малую часть этих средств в строительство?

Думаю, строителям сегодня необходимо бороться за потребителя, повышать качество и надежность своей работы. Во многом именно здесь и скрывается залог выживания отрасли в сегодняшних непростых условиях, поскольку это поможет привлечь в строительство как деньги из упомянутой мощной «заначки» населения, так и дополнительные кредитные средства банковских структур, которые сегодня крайне неохотно кредитуют стройку из-за высоких рисков. Также крайне важно, чтобы органы исполнительной и законодательной власти своей деятельностью, своими решениями помогали строителям развиваться в указанном направлении, создавая справедливые, стабильные и эффективные правила игры для всех добросовестных игроков рынка.

Записал А. Русинов