ПЕРСПЕКТИВЫ МАЛОЭТАЖНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ

По прогнозам специалистов, в условиях кризиса будет снижаться доля многоэтажного строительства, а малоэтажного — увеличиваться. О перспективах развития малоэтажного домостроения нам рассказала Е. Л. Николаева, президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства.

— Елена Николаевна, расскажите, пожалуйста, о возглавляемой Вами организации.

— Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства — это некоммерческое партнерство, объединяющее участников рынка малоэтажного строительства для содействия реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России», а также развитию малоэтажного строительства в Российской Федерации.

В составе Агентства организации самого разного профиля: девелоперские и строительные компании, производители материалов и оборудования для малоэтажного строительства, финансовые организации.

В задачи Агентства входят: выработка единых стандартов качества и безопасности жилья, содействие созданию прозрачной, понятной системы ипотеки и внедрению новых прогрессивных строительных технологий.

Национальное агентство является основной переговорной площадкой, центром сбора и обобщения информации для выработки предложений по внесению изменений и дополнений в действующее законодательство. Агентство участвует в работе экспертного совета при Президенте РФ по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике. Представители организации входят в состав рабочих групп по подготовке проектов нормативных актов. Агентство взаимодействует с обеими палатами Федерального Собрания РФ, Правительством РФ, Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства, Торгово-промышленной палатой РФ, Ассоциацией строителей России, Российским союзом строителей. Агентство принимает участие в разработке региональных программ развития малоэтажного строительства.

В Агентстве аккумулируется информация о существующих технологиях малоэтажного строительства, проводится множество мероприятий (выставки, семинары, круглые столы, конференции) как в Москве, так и во многих регионах России с целью популяризации прогрессивных технологий.

Агентство оказывает компаниям информационную и консультационную помощь, сопровождает отдельные проекты по малоэтажной застройке.

Принимает участие в совещаниях с представителями региональной власти (с губернаторами) и федеральной власти (с министром экономического развития РФ, министром строительства РФ). Проводит обучающие семинары по антикризисным стратегиям в малоэтажном строительстве для представителей бизнеса. Организует глобальное ежегодное мероприятие — Всероссийский конгресс по малоэтажному строительству.

— Расскажите о мерах государственной поддержки развития малоэтажного домостроения.

— Для развития малоэтажного строительства в первую очередь необходимо повсеместное выделение земель, причем инженерно подготовленных. На II Всероссийском ежегодном конгрессе по малоэтажному строительству, который наше агентство провело 1 – 3 октября 2008 г., генеральный директор Фонда содействия развитию жилищного строительства Александр Браверман заявил, что малоэтажное строительство станет приоритетом работы этой организации. Системная подача земельных участков под малоэтажную застройку с уже полностью оснащенной инфраструктурой и готовой документацией для строительства, по словам Александра Арнольдовича, начнется в июне-июле 2009 г. Это огромный шаг вперед.

Также в 2008 г. было принято решение, что Инвестиционный фонд РФ будет финансировать региональные проекты по жилью, в частности, инфраструктурную подготовку территорий для малоэтажной застройки. Минимальная стоимость регионального проекта, претендующего на средства Инвестфонда, должна составлять 500 млн. руб., при этом доля инвесторов должна составлять не менее 50%. Заключение по показателям финансовой эффективности должен дать инвестиционный консультант. Кроме того, проект должен быть предусмотрен региональной стратегией социально-экономического развития.

По сути, сейчас государство предоставило уникальные возможности для строительства, включая прямые инвестиции на инфраструктуру, о чем всегда мечтали строители. Бизнес должен очень внимательно проанализировать эти возможности и воспользоваться ими. Но ему должны помогать региональные власти, потому что государство дает деньги на социально значимые проекты, свою заинтересованность в которых подтверждает субъект РФ. Заявку на средства Инвестфонда подает субъект, а не компания. К тому же подготовка документации для участия в конкурсе — достаточно сложный и дорогой процесс, который не должен ложиться бременем только на застройщика.

Национальное агентство готово делиться опытом, оказывать содействие в подготовке проектов и прохождении инвестконсультирования.

Сейчас очень важным является предоставление долгосрочных гарантий на привлечение финансирования. Ряд крупных банков готовы продолжать финансировать строительную отрасль, если государство на этот сложный период выделит госгарантии. Последни-

ми поправками в Бюджетном кодексе упрощены процедуры предоставления госгарантий субъектам РФ, что позволит привлекать деньги на реализацию строительных проектов.

Кроме того, принято решение, что созданный в 2007 г. Фонд содействия реформированию ЖКХ финансирует капитальный ремонт многоквартирных домов и переселение граждан из аварийного жилья, для чего будет активно использовать индивидуальные дома и таунхаусы. Для этого Фонд будет поддерживать проекты комплексного освоения земельных участков под малоэтажную застройку.

В период кризиса государство объявило о намерении выкупать жилье для социальных нужд. Мы предлагаем государству выкупать с этой целью не только квартиры в высотных домах, но и в малоэтажных. Это позволит, с одной стороны, выполнить социальные обязательства государства, с другой — поддержать строительную отрасль за счет увеличения платежеспособного спроса. Застройщики сегодня готовы предложить государству комфортное жилье по доступным ценам.

— Какие антикризисные программы для поддержки отрасли малоэтажного строительства предложены НАМИКС?

— Экономический кризис — это время объединения усилий. Если полгода-год назад никто не говорил о координации бизнес-структур, то сегодня необходимо налаживать горизонтальные коммуникации. Сейчас есть много предложений по земле, существуют уже проработанные проекты малоэтажного строительства, имеющие сложности с финансированием, есть финансовые структуры, которые хотят инвестировать, пусть и в меньших объемах, чем раньше, в объекты малоэтажного строительства. Есть ряд компаний, которые занимаются маркетингом. В рамках Агентства возможно объединить их усилия, создать пулы. Достаточно будет запустить 2–3 проекта, чтобы показать, что в период кризиса кооперация — самый эффективный, наименее энерго- и ресурсозатратный механизм реализации проектов. Агентство уже начало отбор проектов, которые могут показать эффективность консолидированных усилий.

Кроме того, Агентство малоэтажного и коттеджного строительства добивается отмены таможенных пошлин на любое приобретаемое производственно-технологическое оборудование и льготное кредитование запуска производств.

НАМИКС как крупнейший единый федеральный оператор развития малоэтажного строительства проводит свою активную работу и с зарубежными банками, которые предлагают Агентству гораздо более выгодные условия кредитования по закупке импортного оборудования для малоэтажной отрасли, чем российские. Так, на настоящий момент есть официальное предложение от западных и американских агентств по кредитованию российских предпринимателей по закупке оборудования по ставке от 9 до 12% годовых, в зависимости от страны-производителя оборудования и банка, с которым работают компании. И это несмотря на мировой экономический и финансовый кризис. Первый проект уже получил деньги под 9%.

— Ваши прогнозы развития малоэтажного строительства на ближайший год...

— 2008 г. показал стремительные и высокие темпы развития малоэтажного жилья по всей стране, и это еще не предел, т. к. многие застройщики предпочитали строить по традиционным технологиям, не используя возможности строительства новыми, более дешевыми, экономичными и энергоэффективными строительными материалами. Преимущество было за сегментами бинес-, премиум- и элит-классов. Сложности начались в конце 2008 г. с привлечением кредитов на строительство, одновременно выросли ставки по ипотеке. Однако почти сразу стало ясно, что кризис на малоэтажном строительстве отразится меньше, чем на высотном, и тому множество причин. Здесь нет риска незавершенки и обманутых дольщиков. Перспективность данного направления определяется коротким циклом возведения зданий, относительно низкой себестоимостью, энергоэффективностью, высокой конкуренцией в этой системе строительства, возможностью адаптации проектов под местные строительные материалы. Кроме того, переориентация на малоэтажное строительство создаст новые рабочие места. И действительно мы видим, что большинство проработанных, продуманных проектов малоэтажного строительства не заморожены, более того, застройщики запускают новые крупные проекты. Кризис сократил на время объемы малоэтажного строительства, заставив переосмыслить строительные решения и пойти в сторону новых технологий, позволяющих строить комфортное жилье эконом-класса, наиболее востребованное в такое время.

Определенная корректировка рынка произойдет особенно в элит- и бизнес-сегментах, но в целом малоэтажный рынок, как высотный, не встанет. Более того, в скором времени, начиная с весны 2009 г., начнет реализовываться отложенный спрос: люди поймут, что жилье не дешевеет в разы, земля падает в цене, при этом рубль обесценивается. Во что вкладывать деньги? Конечно, в мечту. В свой дом, который во всех условиях будет ликвидным объектом инвестирования: его можно реализовать на любой стадии строительства, в отличие от высотного многоэтажного дома.

Таким образом строительство малоэтажного жилья эконом-класса — это возможность для строительных и девелоперских компаний пережить кризис с наименьшими потерями, для граждан — надежно вложить свои накопления в ликвидную малоэтажку, и для государства — решить болезненную жилищную проблему.

Подготовила Наталия ЯКОБЮК