

Смоленский строитель

совместный проект

АСРО «Объединение
смоленских строителей»ВЕСНА 102.7 FM
РАДИОСМОЛЕНСКАЯ
ГАЗЕТА

Где и какие квартиры будут покупать смоляне в 2021 году

Председатель Правления «Объединения смоленских строителей»
Вениамин Потапов рассказал о главных тенденциях в отрасли

Светлана ПАРФЁНОВА

2020 год уже вошёл в историю и как время борьбы с коронавирусом, и как эпоха глобальных изменений во всех сферах жизни. Коронавирус спровоцировал кризисные явления в некоторых отраслях экономики, повлиял на изменение потребительских предпочтений граждан. О том, как обстоят дела в строительной отрасли Смоленщины, мы поговорили с Вениамином Николаевичем ПОТАПОВЫМ — Председателем Правления саморегулируемых организаций строителей и проектировщиков, генеральным директором одной из крупнейших строительных компаний региона «Метрумгруп».

Один из первых вопросов, адресованных Вениамину Потапову как руководителю крупной компании-застройщика, был связан со спросом на рынке жилья в Смоленске. При том, что покупательная способность горожан не стала выше, жильё в новостройках разлетается как горячие пирожки. Один из примеров — несколько многоквартирных новых домов на улице Куриленко в Промышленном районе, в которых смоляне очень быстро скупили жильё.

— Вениамин Николаевич, можно ли считать, что в Смоленске в 2020 году произошёл бум спроса на квартиры?

— Потребность горожан в приобретении жилья была, есть и будет всегда. По статистике, едва ли не каждая вторая семья хочет улучшить жилищные условия: приобрести квартиру, поменять её на большую. Коронавирус в какой-то степени ускорил принятие ранее отложенных решений о приобретении жилья: смоляне в условиях отсутствия стабильности, опасаясь обесценивания своих сбережений, стали активно вкладывать деньги в приобретение недвижимости. Конечно, у многих накопления не столь велики, чтобы полностью внести сумму за квартиру, но здесь пришла помощь со стороны российской власти. По инициативе президента ставки по ипотеке снизились до 6,5 процента, что сделало её доступнее. И уже сегодня в России говорят о беспрецедентном росте в сфере ипотечного кредитования. Кроме того, заработала программа сельской ипотеки, где ставки по кредитам — от трёх процентов и ниже. В компаниях «Смолстром-Сервис» (член Ассоциации СРО «Объединение смоленских строителей») отмечают, что в связи с этим массово вырос спрос на жильё в Смоленском районе. Квартиры покупают — это отрадно. Но нельзя сказать, что будущее для застройщиков безоблачно.

— Вы имеете в виду проблемы с проектным финансированием?

— Если говорить о банках, то у них проблем с этим нет. Когда в РФ внесли изменения в систему, связанную с долевым участием в строительстве граждан, чтобы минимизировать риски с появлением обманутых дольщиков, появился



посредник между дольщиками и фирмой-застройщиком — банк. Появились эскроу-счета. Гражданин вносит деньги в банк, а банк в свою очередь должен финансировать строительную компанию. Так вот, с первой частью этого механизма — поступлением денег от населения — проблем нет. А вторая часть — с финансированием строительства — фактически не работает: застройщики остаются без оборотных средств, снижается количество «заделанных» объектов. По сути, мы сейчас стараемся достроить и сдать то, что уже есть, по возможности рассчитывая только на собственные средства. Почему так получается? На решение, принимаемое в банках о финансировании строительных фирм, влияет такой фактор, как маржинальность, если сказать проще — прибыльность. Смоленские строители часто работают с низкой рентабельностью, и банки не хотят с нами связываться. Чтобы повысить маржинальность, стоимость квадратного метра строящегося жилья должна превышать 50 тысяч рублей. Учитывая доходы смолян, можно сразу сказать: с такими ценами массово покупать жильё здесь не будут. Тем более не в центре города, а, например, в Алтуховке или в Новом Смоленске. Иногда строительные фирмы готовы работать даже с нулевой рентабельностью — это как минимум не приведёт к закрытию, сотрудники будут получать зарплаты. Конечно, финансовым кредитным организациям предпочтительнее работать с компаниями в Москве: при такой же, как и на Смоленщине, стоимости материалов, работ разница между себестоимостью за квадратный метр построенного жилья и ценой его при реализации даёт хорошую маржу.

— Вы упомянули о ценах на жильё в Москве. А сколько должен стоить метр жилья в Смоленске, чтобы и строители не работали в убыток, и гражданам квартиры были доступны?

— Если говорить о строительстве социального жилья, в нём есть прямая заинтересованность государства — для этого разрабатываются специальные программы. Одновременно с этим есть установленные нормативы стоимости для строителей за квадратный метр. В Смоленской области — около 34 тысяч рублей. Это как раз та самая величина, при которой строителям говорить о прибылях не приходится. При значениях ниже этой стоимости получится работать в убыток, а на это никто не пойдёт. Не будем сравнивать Москву и Смоленск. Возьмём для примера два города: Гагарин и Можайск. Они расположены не так далеко друг от друга, но их разделяет пропасть: в Московской области стоимость квадратного метра социального жилья в два раза выше, чем в Смоленске. Подумайте сами, где строительным компаниям работать выгоднее? Затраты — сопоставимые, прибыльность — нет. Для Смоленщины было бы неплохо поднять планку хотя бы до 40 тысяч рублей за квадратный метр. В Ассоциации СРО «Объединение смоленских строителей» мы неоднократно поднимали эту проблему, которая сегодня касается большинства регионов страны. В сотнях малых городов жильё не строится вообще, число строительных компаний в стране за год сократилось на 20%.

— На плаву останутся в столицах крупные строительные компании?

— Если говорить о законах капиталистического рынка, то вывод однозначен: «выживает сильнейший». В принципе, это может значить, что «выживут» строители Москвы, Петербурга, Московской области и нескольких городов-миллионников. Вряд ли это приемлемо для России. Если говорить о Смоленской области, то здесь есть сильный костяк предприятий в отрасли, есть желание сохранить традиции, заложенные со времён зодчего Фёдора Коня (в этом году Смоленской крепостной стене 425 лет), продолжить дело Ивана Ефимовича Клименко, поднявшего область из руин в послевоенное время. Но чтобы это случилось, на всех уровнях — от руководителей фирм до руководства региона — должно быть понимание, что строительство жилья — это не просто бизнес, а социальная миссия, одно из главных условий развития и процветания территории. К сожалению, в среде строительного сообщества есть примеры подхода к делу по принципу «после нас — хоть трава не расти». Я имею в виду некоторые объекты, которые (не только на мой взгляд) изуродовали Смоленск. Не буду делать им рекламу. Могу сказать только, что такие «деятели» не были членами СРО «Объединение смоленских строителей». И хочу отдать должное властям — федеральной и региональной: в тяжёлые времена самых жёстких огра-

ничений в связи с угрозой распространения коронавируса они приняли решение о том, что строительство не должно останавливаться. Поэтому строительная отрасль — одна из наименее пострадавших именно от «коронавирусных последствий». Если говорить о смоленской СРО, то мы находимся в динамическом равновесии: в последние годы видим, что некоторые компании вынуждены прекращать деятельность, но в ряды СРО вступают новые члены. Общее количество предприятий, входящих в «Объединение смоленских строителей», — порядка 250 компаний, и это число неизменно на протяжении нескольких лет.

— Вениамин Николаевич, если говорить об изменившемся от коронавируса мире... Как вы думаете, после испытаний самоизоляции, когда люди работали удалённо из дома, велось дистанционное обучение, смоляне сидели на карантине, возрастёт ли спрос на трёх- и четырёхкомнатные квартиры? Ведь в «однушках» особо не разойтись по углам, чтобы организовать работу, учёбу, да и просто отдохнуть друг от друга?

— Я не исключаю, что это станет тенденцией в ближайшие годы. До последнего времени смоленские строители отдавали предпочтение проектам с преимущественным большим процентным соотношением однокомнатных и двухкомнатных квартир — они самые востребованные и ликвидные. Но по собственному опыту уже могу сказать, что потребительский спрос в недавно сданном моей компанией доме есть и на трёхкомнатные, и даже на четырёхкомнатные квартиры. Для семей, где трое и более детей, это уже не роскошь, а потребность.

— Что в канун нового года вы хотели бы ещё сказать смолянам?

— В этом году мы понесли невосполнимую утрату: ушёл из жизни великий строитель, почётный гражданин Смоленска Алексей Иванович Орлов. При Алексее Ивановиче строительная отрасль Смоленщины переживала расцвет. Он в полной мере олицетворял собой пример человека, для которого строительство — это социальная миссия, условие развития региона и дело всей жизни. В одном из интервью Алексей Иванович сказал добрые слова об объектах, возведённых в Смоленске нынешним поколением строителей. Горжусь, что он упомянул и дом, построенный моей компанией. Он верил в то, что у региона есть потенциал и возможности для развития. Наша задача — продолжить его дело, с гордостью и радостью видеть, как смоляне устроятся в построенных нами домах. Профессия строителей — самая мирная и созидательная. Поэтому желаю от себя лично и всего сообщества нашей саморегулируемой организации «Объединение смоленских строителей» в наступающем году смолянам благополучия, здоровья, процветания. Пусть ваши семейные очаги дарят тепло и счастье, а мы, строители, сделаем всё, чтобы их построить для вас.