

Антон МОРОЗ, вице-президент НОСТРОЙ: «Строящиеся поселки ИЖС в регионах обеспечат коммуникациями за счет государства»

Обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой – одна из самых крупных статей расходов при развитии коттеджных поселков. Финансирование этих работ хочет взять на себя государство. По мнению вице-президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона МОРОЗА, бюджетные средства также должны пойти на строительство муниципальных дорог и социальных объектов.

- Антон Михайлович, Минстрой предлагает выделить на развитие ИЖС в России почти 138 млрд рублей до 2024 года. На что должны пойти эти деньги?

- В соответствии с проектом программы по развитию сегмента индивидуального жилищного строительства Минстроя России, которая в настоящее время проходит процедуру оценки регулирующего воздействия, все эти средства предназначены на обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой. Безусловно, на сегодняшний день в экономике проекта по застройке территории одной из самых крупных статей расходов является именно строительство коммуникаций.

Регионы, в свою очередь, обязуются разработать соответствующие региональные программы по развитию ИЖС. Сумма, указанная в проекте программы, будет распределена между субъектами Российской Федерации в целях субсидирования строительства инженерной инфраструктуры.

В то же время, признавая важность этого мероприятия, Национальное объединение строителей отмечает, что не менее важное значение также имеет строительство муниципальных дорог и объектов социальной инфраструктуры. В настоящее время при развитии транспортной инфраструктуры средства федерального бюджета в первую очередь направляются на строительство автомобильных дорог федерального значения. Однако в целях жилищного строительства важнейшее значение приобретает строительство именно муниципальных дорог, на строительство которых не хватает средств в местных бюджетах. Также недостаточно средств на строительство или выкуп у застройщиков объектов социальной инфраструктуры.

- Как сегодня государство поддерживает малоэтажную застройку? Какие инструменты господдержки существуют для строительства/покупки частного дома? Планируется ли появление новых?

- На сегодняшний день успешно реализуется ряд государственных программ по субсидированию целевых кредитов для граждан – это «Сельская ипотека», «Дальневосточная ипотека», «Дальневосточный гектар». Например, по программе «Сельская ипотека» уже выдано 7,4 тысячи кредитов на общую сумму более 15 млрд рублей. По состоянию на конец мая текущего года общее количество поданных заявок на кредит в Россельхозбанке перешло отметку 64 тысячи на общую сумму более 140 млрд рублей. Как в июне текущего года заявили в Минсельхозе, с учетом крайней популярности и востребованности льготной ипотеки министерство прорабатывает вопрос увеличения суммы финансирования данного механизма для его дальнейшего развития. Думаю, это лучший ответ на вопрос о спросе на ИЖС.



Вопрос появления дополнительных механизмов сегодня обсуждается на площадке Минстроя России и госкорпорации «ДОМ.РФ». Речь идет о простом ипотечном займе, который не будет нести в себе дополнительные условия, как в вышеуказанных программах. В результате реализации комплексного подхода к развитию сегмента ставки по ипотеке на строительство или покупку готового частного дома будут снижаться, доступность заемных средств для граждан на эти цели резко возрастет.

- Готовы ли застройщики к строительству загородного жилья в объемах, запланированных правительством? При каких условиях компаниям, строящим сегодня многоэтажные ЖК, будет экономически интересно взяться за коттеджи?

- Успешная реализация появившейся государственной программы обеспечит сегмент профессиональными добросовестными застройщиками. Ведь, в первую очередь, речь идет о распространении механизма проектного финансирования с использованием счетов эскроу. Практика применения данного механизма в сегменте МКД показала его положительные стороны. Мы сегодня видим примеры, когда проект интересный и отвечает потребностям потребителя, площади продаются уже на первом этапе строительства, а ставка кредита для застройщика составляет менее 1 % на оставшийся период строительства. Конечно, это выгодно.

Единственное, пока остается открытым вопросом наполнение поселков ИЖС социальной инфраструктурой, которая будет возводиться за счет средств застройщика, а значит, за счет покупателя. В целях снижения конечной рыночной цены приобретения дома этот вопрос необходимо прорабатывать.

- Готов ли потребитель к массовому переселению в частные дома? При какой стоимости дома этот сегмент можно будет считать доступным для россиян? Каковы будут средние параметры таких домов?

- Не просто готов, он ждет, когда этот рынок заработает для массового потребителя. Согласно официальной статистике, порядка 70 % россиян предпочли бы проживание в ИЖС квартире в многоэтажном доме.

Говоря о доступности, стоит ориентироваться на среднюю стоимость жилья в регионе. То есть предполагается, что массовый спрос будет обеспечен, если стоимость частного дома будет сравнима с приобретением квартиры. Но при этом человек, кроме стен, покупает и небольшой участок земли, собственную парковку, лучшие экологические условия и, наконец, «частную жизнь» без соседей за стеной.

В 2019 году «ДОМ.РФ» завершил разработку методического документа «Стандарт комплексного развития территорий». Данный стандарт устанавливает параметры для трех моделей городской среды, в том числе для малоэтажной городской модели. Документ определяет среди прочего параметры плотности и этажности, процента озеленения, доли общественных функций в жилой застройке, а также доступности территории для общественного транспорта. Проектом государственной программы предусмотрено внесение соответствующих изменений в законодательство, которые позволят сделать этот стандарт обязательным при комплексной застройке специализированным подрядчиком. Это станет своего рода гарантией качества и необходимого уровня ликвидности объекта недвижимости как для покупателя, так и для банка.

- Какими должны быть поселки массовой частной застройки – на каком удалении от города, с какими средними параметрами домов и инфраструктуры?

- В соответствии с государственным курсом по развитию рынка жилищного строительства в целом главным критерием является комфортное проживание. Что это значит? Это не просто дом в черте города или на небольшом удалении. Это готовая среда для жизни: медицинские и образовательные учреждения, соответствующие объемам жилой застройки, бытовые услуги, магазины, аптеки, спортивные объекты, места приложения творчества и увлечений людей. Должна быть создана комфортная среда для жизни.

- Изменился ли потребительский спрос на загородную недвижимость на фоне пандемии? Сохранится ли этот тренд после ее завершения? Какие еще тренды в сегменте малоэтажки определяют его дальнейшее развитие?

- Спрос на загородную недвижимость начал быстро расти уже в марте текущего года. Сначала в сегменте аренды на 15–20 %, а в мае выросло количество сделок на приобретение частных домов. В разных регионах этот показатель изменился на 25–30 %.

Этот тренд, безусловно, сохранится на территориях с развитой инфраструктурой. Может быть, он будет чуть меньше по причине того, что людям придется вернуться в офисы на свои рабочие места, но однозначно все плюсы проживания в частном доме многие смогли оценить за период действия ограничений, особенно семьи с детьми.



Россияне не просто готовы к переселению в собственные дома – они ждут, когда этот рынок заработает для массового потребителя. По статистике, около 70 % граждан предпочли бы проживание в ИЖС квартире в многоэтажном доме. Предполагается, что массовый спрос будет обеспечен, если стоимость частного дома будет сравнима с приобретением квартиры. Но при этом человек, кроме стен, покупает и небольшой участок земли, собственную парковку, лучшие экологические условия и, наконец, «частную жизнь» без соседей за стеной.

