

# Доступное жилье: от мифа к реальности

Ярославская область вошла в федеральную целевую программу комплексного освоения территорий. Для строительной отрасли региона это открывает новые возможности, но и увеличивает меру ответственности. Будет ли строительство развиваться новыми темпами? Станет ли жилье более доступным для населения? Эти и другие вопросы обсуждались на круглом столе в пресс-центре «Комсомольской правды».

**- Сможет ли участие в федеральной целевой программе оживить строительную отрасль нашего региона?**

**Владимир Кречетов, начальник отдела жилищной политики и взаимодействия с федеральными институтами развития департамента строительства Ярославской области:**

- Министерством регионального развития Российской Федерации на 2012 год был установлен показатель, по которому в нашем регионе должно быть сдано 460 тыс. кв. м жилья. Область со своей частью плана справилась, а вот город пока сильно отстает. В Ярославле из 260 тыс. построено всего около 100 тыс. кв. м жилья.

Застройщики ссылаются на нехватку средств. С одной стороны федеральная программа может оказать им существенную поддержку. С другой - за невыполнение этих показателей последует сокращение поступлений из федерального бюджета на участие области в федеральных программах. Все взаимосвязано, и от сегодняшних темпов строительства зависит состояние отрасли в будущем году.

**Андрей Волков, председатель комитета градостроительного развития - главный архитектор Ярославской области:**

- Правительство Ярославской области отдает приоритет именно комплексному развитию территорий - когда застройщик одновременно решает вопросы комфортного проживания, работы и досуга в рамках единого участка. Сейчас реализуется несколько подобных проектов. Например, в поселке Ченцы в Ярославском районе (Некрасовский с/о). По соседству - в деревне Губцево. Жилой комплекс «Зеленый бор» в деревне Ермолово (Заволжское поселение). Крупный проект реализуется на берегу Рыбинского водохранилища в селе Коприно.

Для решения инфраструктурного обеспечения указанных участков Правительством области инициировано создание рабочих групп с участием представителей профильных департаментов области, сетевых организаций и застройщиков. Кроме этого, все перечисленные проекты комплексного освоения территории включены в региональную программу «Стимулирование развития жилищного строительства на территории Ярославской области» на

2011-2015 годы, в рамках которой предусматривается оказание содействия их реализации.



**Валерий Костяев, генеральный директор ООО «Ремстроймонтаж», Переславль-Залесский:**

- Наша фирма занимается малоэтажным строительством в Переславском районе, в целом по региону и немного в Московской области. При этом мы не участвуем ни в одной программе. Насколько я знаю, Переславль в принципе не задействован в каких-либо областных или федеральных проектах. Однако в городе существуют такие небольшие фирмы, как наша, которые строят жилье, в том числе и в рамках комплексного освоения территорий.

**Юрий Марченко, генеральный директор ЗАО «Норский керамический завод», депутат Ярославской областной Думы:**

- Реализация федеральной программы в Ярославской области пока находится в стадии пилотных проектов. Она продлится вплоть до 2018 года, и возможностей попасть в нее будет еще много, в том числе и у Переславского района.

Я абсолютно согласен с тем, что освоение территорий должно быть комплексным. Это предполагает полное оснащение инфраструктурой. И город, и область требуют, чтобы рядом с новым жильем была школа, детский сад, игровые площадки, места досуга и отдыха, магазины, парковки. То есть, чтобы создавалась качественная городская среда.

**- Одна из задач федеральной программы - повышение доступности жилья. Может ли население рассчитывать на снижение стоимости новых квартир или более выгодные условия по ипотеке?**

**Юрий Марченко:**

- Федеральная программа предусматривает, чтобы цена на продажу одного квадратного метра жилья была на 20% ниже, чем в среднем региону. То есть 32 - 36 тысяч рублей за метр. Реальная стоимость одного метра находится в районе 20 тысяч рублей. Все остальное - это инфраструктура, коммунальные сети, аренда земли и прочее. Если государство возьмет на себя часть этих затрат, можно будет реально говорить о снижении стоимости жилья.

В одном из проектов, отобранных по существующей программе на этот год, участвует группа компаний «Норский керамический завод» совместно с группой компаний «Эколайн». Мы планируем построить в Норском 140 тыс. кв. м жилья. Проект называется «Норские резиденции». Кроме всего прочего он предусматривает строительство мансардных этажей. Конечно, это не самые хорошие квартиры, но для определенных групп населения они смогут стать неплохой возможностью получить новое доступное жилье. Ориентировочно такая квартира площадью 40 кв. м может стоить порядка 1 млн. рублей.

**Сергей Авдонин, заместитель генерального директора ООО «Ремстроймонтаж»:**

- Мы провели небольшое исследование. Представители нашей фирмы ездили по разным регионам страны и выясняли, какие дома реально нужны людям. Оказалось, что дом должен быть одноэтажным, реже - двухэтажным. Площадь - в пределах 100 кв. м, не дороже 20 тыс. рублей за квадратный метр. И, главное, жилье должно иметь высокую степень готовности - средняя отделка, пол, недорогая сантехника. Взяв за основу эти параметры, мы создали собственный проект «Недорогой дом». Это небольшие коттеджи в Переславском районе, рассчитанные прежде всего на местных жителей.

Другой наш проект называется «Переселенцы». Люди возвращаются с заработков, им нужно где-то жить. Как правило, у них есть деньги, они готовы купить новый дом. Наши сотрудники были в шахтерских городах и нашли тех, кто хочет вернуться. Под них мы специально готовим небольшой проект на следующий год.

**Ольга Петрова, начальник отдела по работе с партнерами Ярославского отделения ОАО «Сбербанк России»:**

- Со своей стороны Сбербанк готов предложить потребителям выгодные условия кредитования. В этом году в Сбербанке действует специальное предложение для приобретения квартиры на первичном рынке - «Ключевой выбор», по которому кредит можно взять под фиксированную пониженную ставку. Продолжает пользоваться большим спросом у населения программа для молодых семей, в рамках которой клиенты банка могут взять кредит на условиях снижения суммы первоначального взноса. Также в качестве первоначального взноса по жилищным кредитам Сбербанка можно воспользоваться сертификатом на материнский капитал. Есть специальные условия по кредитам в рамках соглашения с администрацией Ярославской области - для предоставления жилищных кредитов по государственной программе.

Сбербанк продолжает активно работать с застройщиками по нескольким вариантам партнерских программ. Это предоставление кредитных средств банка застройщику на строительство и аккредитация застройщиков и строительных объектов. Клиенты банка, покупающие жилье у наших партнеров, пользуются пониженными процентными ставками по кредитам, а также могут брать кредит без предоставления промежуточного обеспечения.

Наша цель - дать населению возможность приобрести жилье на доступных условиях. Именно поэтому банк не только постоянно совершенствует условия кредитования, но и активно развивает инфраструктуру обслуживания. В январе следующего года в Ярославле мы открываем Центр ипотечного кредитования, где будет предоставляться полный комплекс услуг по жилищному кредитованию. В Центре появится специальная зона для размещения информации сторонних организаций-

партнеров банка. Здесь будет создана электронная торговая площадка и другие новшества, открывающие новый формат обслуживания наших клиентов.

**- Какие дополнительные факторы тормозят развитие строительной отрасли в Ярославском регионе? Может быть, отсутствие спроса или недостаток строительных материалов. Какие проблемы необходимо решать в первую очередь?**

**Ольга Петрова:**

- Об отсутствии спроса говорить трудно. Так, в 2012 году ипотечный портфель Ярославского отделения Сбербанка вырос в 1,5 раза. С начала года мы выдали кредитов на сумму порядка 3 млрд. рублей. При этом доля покупателей на первичном рынке к концу года выросла с 10 до 25 %.

Интерес у ярославцев к тому, что строится в городе, большой. Об этом, в частности, говорят «Ипотечные субботы», которые мы проводим вместе с застройщиками и агентствами недвижимости - партнерами банка. Мы собираем клиентов, подавших заявку на получение кредита и вывозим их на строящиеся объекты. Зачастую люди долго не могут определиться с выбором подходящего жилья, хотя пообщаться с застройщиками и посмотреть на то, как строится их потенциальная квартира. В целом, можно сказать, что спрос большой, но строится жилья все же недостаточно, и однокомнатные и двухкомнатные квартиры расходятся, как горячие пирожки.

**Юрий Марченко:**

- Строительных материалов в Ярославской области достаточно. Один Норский керамический завод в состоянии обеспечить порядка 500 тыс. кв. м жилья. Не хватает объектов строительства. Надо больше строить. Если компания много и хорошо строит, у нас и по ценам для нее предусмотрены существенные преференции.

Вопрос, который требует скорейшего комплексного решения, - это доступность строительных площадок. Например, сети. Если коммуникации должны проходить по частной территории, договориться с собственником бывает очень сложно.

**Сергей Авдонин:**

Мы пробовали применять ряд зарубежных технологий, которые позволяют сократить время и стоимость производства. Но они оказались не востребованы во многом из-за негативного отношения контролирующих органов. Мы уверены, что большинство зарубежных достижений ведут свое начало из разработок наших советских институтов, и их можно и нужно применять у нас. Другая проблема, наоборот - в излишней либерализации отрасли, которая привела к тому, что рядовой компании практически невозможно конкурировать с гастарбайтерами. Здесь нам сможет помочь только четкое государственное регулирование.

**ЗАО «Норский керамический завод»**  
Ярославль,  
Красноперевальский пер, 1.  
Телефон: (4852) 67-13-36.  
Факс: (4852) 67-13-36.  
E-mail: norsk@bk.ru  
Сайт: www.norsk-yar.ru

**ООО «Ремстроймонтаж»**  
152025, Ярославская область,  
Переславль-Залесский,  
ул. Менделеева, 20  
Телефоны: (48535) 3-94-33,  
8-962-209-88-82.  
Факс: 8 (48535) 3-94-33.  
E-mail: rsm2@pereslavl.ru  
Сайт: http://www.rem-stroymont.ru