

Анатомия строительного кризиса

Строительный комплекс в Иркутской области переживает глубокий кризис. Чтобы с ним справиться, необходимо срочно решать несколько главных вопросов: развивать жилищное строительство, возрождать стройиндустрию, привлекать инвестиции в систему ипотеки. Но без серьезной поддержки и пристального внимания со стороны властей дело вряд ли сдвинется с мертвой точки.

Главный показатель состояния отрасли -- ввод жилья в эксплуатацию. За восемь месяцев нынешнего года в Иркутской области сдано квадратных метров меньше, чем за этот же период прошлого года. Соответственно в прошлом году построено меньше, чем в предыдущем. Скоро дойдем до жалких 100 тысяч квадратных метров на всю область. А когда-то, в 1989--90 годах область вводила полтора миллиона, в том числе 300--320 тысяч квадратных метров -- в Иркутске. В чем основная причина того, что стали строить меньше? На эту тему размышляет президент Союза строителей Иркутской области Юрий Александрович Шкуропат.

-- Во-первых, Госплан ушел в небытие -- это, пожалуй, самая большая беда наших строителей. Но до сих пор взамен Госплана руководящие органы страны и регионов ничего не придумали. Если мы хотим, чтобы строительный комплекс развивался, он должен получить на достаточно приемлемых, а то и на льготных условиях кредиты для массовой застройки. Как должно быть? Строители возводят дом, сдают его в эксплуатацию, а ипотечный фонд целиком оплачивает законченную жилую постройку и собирает с заемщиков деньги. На этом цепочка вроде бы должна замкнуться. То, что сейчас происходит, далеко от этой схемы.

Проценты по банковскому кредиту значительно увеличивают стоимость жилья. Человек, взяв кредит на десять лет и возвращая проценты по нему, в результате выплачивает две, а то и три стоимости квартиры. Банки на ощутимое снижение процентной ставки не идут. Кроме того, сегодня оформление кредита -- настоящее хождение по мукам. Приходится год-полтора вести переговоры с банком, чтобы доказать свою дееспособность и гарантировать возврат денег.

И наконец, нужно строить жилье, доступное по цене хотя бы для среднего слоя населения.

-- Но к этому никто не стремится. Зачем, если можно и сейчас сорвать солидные деньги с богатых людей? В Иркутске строится в основном жилье для избранных...

-- Да, рядовое, среднее жилье не строит никто, и это главное препятствие в решении проблемы. Значит, надо искать пути сотрудничества администраций всех уровней с банками, чтобы стимулировать строителей. Конечно, от среднего, недорогого жилья отдачи намного меньше, чем от элитных квартир. Но при массовой застройке обороты принесут не меньшую прибыль. Еще один важный момент -- удешевление самого строительства. Администрации городов, районов должны выделять площадки для него без соответствующих нагрузок в виде инженерной инфраструктуры, расходов по отселению людей из сносимого жилья. Пока это перекладывается на плечи застройщиков, стоимость квадратного метра будет расти.

-- Но себестоимость строительства зависит и от уровня развития стройиндустрии, которая должна выпускать современные недорогие материалы, позволяющие удешевить процесс...

-- У нас в области стройиндустрия как замерла лет тридцать назад, так больше и не развивалась. За прошедшие годы ничего нового не появилось. Сами строительные организации пробуют что-то сделать, но каждая в отдельности для себя и на общем положении дел такие попытки не отражаются. Наша область отличается от других тем, что стройиндустрия здесь всегда прозябала на задворках. Как раньше жили: чего не хватает -- привезем из другого конца страны, зачем возиться и делать самим. Другие регионы, в том числе и наши соседи, сумели еще до падения социализма получить деньги, кредиты, инвестиции, построили новые мощности по производству стройматериалов и модернизировали старые за счет государства. Мы же за последние тридцать лет пальцем не шевельнули.

-- У нас снова заговорили о строительстве панельных домов, с которым мысленно, казалось бы, уже распрощались. Этот вид строительства действительно хотят реанимировать?

-- Разумный ход, потому что сейчас самое дешевое жилье -- крупнопанельное, и его можно строить, вопреки расхожему мнению. Когда началась рыночная эпоха, от него почему-то все отказались практически одновременно. Мол, хотим как в Европе -- из кирпича. И загубили из-за необдуманной политики все ДСК -- в Братске, Усолье-Сибирском, Иркутске... Более-менее на плаву остался Ангарский ДСК.

В то же время в нашей стране удельный вес панельного домостроения среди вводимого жилья преобладал всегда. Причем им не гнушаются такие мегаполисы, как Москва, Петербург, Новосибирск, Красноярск и даже Хабаровск. Из панелей строят везде, потому что это быстровозводимое и самое дешевое сегодня жилье.

В Иркутске Союз строителей совместно с городской администрацией пытается реанимировать Иркутский ДСК, но дело пока движется медленно. Во всяком случае, ДСК выпускает и строит в двадцать раз меньше, чем в 1990 году. Мы возвращаемся к этой технологии: не надо отмахиваться от того, что себя неплохо зарекомендовало. Ведь половина жилых домов Иркутска построена крупнопанельным способом. Да, изначально лепили клетушки, потому что стояла задача быстро расселить страну из коммуналок. Получались хоть и каморки, зато отдельные и практически каждому.

-- Снова будем строить муравейники?

-- Вовсе нет: сегодня в нашем распоряжении прекрасные модифицированные серии, например 135-я. Недавно ее как раз применяли -- великолепная планировка, большая кухня, прихожая, просторные комнаты. Одним словом, достойное жилье. Уже стали выпускать утепленные панели исходя из современных норм энергосбережения. Квадратный метр в панельном доме дешевле примерно в два с половиной раза, чем при всех остальных видах строительства. А с такой ценой простому иркутянину при помощи ипотеки решить свой жилищный вопрос уже реально, большая часть населения сможет это сделать. Пока же мы только любимся на то, как растут небоскребы, которые так красиво рекламируют по телевизору. Но если проанализировать, сколько в них стоит самая скромная квартира, -- всякое желание отпадет сразу.

-- Во многих странах действует испытанная на протяжении трех столетий ипотечная система кредитования жилья, которая позволяет за 10--15 лет вернуть те деньги, которые человек получил в ипотечных фондах на покупку квартиры. В Иркутске выстроили такую же, почему она простаивает?

-- Для того чтобы ипотека пошла у нас, нужен стартовый капитал -- необходимо вложить в ее фонд соответствующие деньги. Для нашей области эта сумма составляет 200--250 миллионов рублей. Через два-три оборота ипотечный фонд станет самокупаемым, а деньги вернуться инвесторам.

В конце 2001 года областная администрация инвестировала в ипотечное агентство, но -- всего 26 миллионов рублей. Их хватило максимум на 77 кредитов, и то для покупки жилья на вторичном рынке. Есть ведь и обратная сторона ипотеки: ипотечный фонд не имеет права инвестировать в строительство жилья. Он кредитует население, приобретающее уже готовые квартиры.

-- На прошедшем в сентябре Байкальском экономическом форуме много говорилось о том, что наша область невероятно богата сырьем для производства стройматериалов. В то же время мы практически все везем издалека. Так все запущенно или ситуацию можно переломить?

-- Проблема носит комплексный характер. К примеру, сегодня в области практически отсутствуют стройматериалы, требующиеся для строительства наружных стен. Многие так ратуют за кирпич, но мощности не увеличились, производства износились, объем выпуска не растет. Так что кирпича мало и он невысокого качества.

По новым нормам энергосбережения кирпичные стены придется строить около двух метров толщиной -- представляете, сколько это будет стоить? Резко увеличивается стоимость и фундамента, и всего дома в целом. Да и такого количества кирпича просто негде взять, с нашими-то мощностями.

Поэтому нужны другие решения. В наших сибирских условиях, да еще при повышенной сейсмичности, требуются новые, современные стеновые материалы для наружных стен. Если внутренние стены делаются в монолитном исполнении все успешнее, то вопрос с ограждающими конструкциями остается до сих пор нерешенным.

-- Задача заключается в поиске оптимального утеплителя?

-- Нынче в качестве утеплителя для трехслойных стен широко применяется пенополистирол, в долговечность которого я, например, не верю. Он имеет свойство разрушаться, его очень любят грызуны, устраивая в нем

гнезда и проделывая ходы, а значит, открывая доступ холоду. Тут еще подумаешь, чему отдать предпочтение -- трехслойным панелям или двухметровым кирпичным стенам.

Утеплителя на кварцевой или базальтовой основе мы у себя практически не производим. Выпускаем небольшое количество в Мальте, но -- очень низкого качества. Оборудование там еще трофейное, с тех пор ничего не меняли. Теперь возим утеплитель из-за рубежей -- дальних и ближних. Хабаровчане успели еще при социализме заполучить себе такой завод, построили его и теперь стали монополистами на всем востоке страны. А на западе России утеплители производят в Подмоскowie и других регионах.

Да, утеплитель на основе базальта дорогой, но он самый надежный из всех, что сегодня применяются, самый универсальный. Его эффективность много выше, чем пенополистирола.

-- Если мы такие богатые, то почему сами не делаем того, что требуется стройкам?

-- У нас есть все абсолютно из сырьевых ресурсов, которые нужны для производства стройматериалов, но они остаются неиспользованными -- производства-то нет. Мы умудрились угробить единственный стекольный завод в Тулуне -- он обеспечивал всю область стеклом, разным по качеству, размерам и толщине. И делали стекло из наших же, местных песков. К примеру, сухие методы отделки имеют удельный вес в сметной стоимости строительства до 40--45 процентов, и мы могли существенно удешевить строительство, если бы наладили производство у себя.

-- Может, граница нам поможет? Недавно торгпред РФ в Австрии Геннадий Фильшин рассказывал, что ситуация складывается благоприятная и иностранные инвесторы готовы идти на российскую землю...

-- С 1997 года при содействии губернатора ведутся переговоры с германскими промышленниками по целому перечню строительных материалов, в создании производства которых в Иркутской области они обещают помочь. Мы готовы были на любой вариант: лизинг, совместное или целиком принадлежащее инвестору предприятие -- разницы нет. Цехи ведь никуда не денутся, если их построят.

Переговоры уже вошли в решающую стадию, но дефолт 1998 года все разрушил. Тогда германские партнеры объявили, что согласны лишь на единственную форму отношений -- только деньги и только вперед. Мы переговоры возобновили. Делегация области ездила в Германию, встречалась лично с Кнауфом, настоящим гигантом-магнатом. Это такая величина, что не с каждым премьер-министром соглашается встретиться -- у него по всему миру около 130 заводов.

Договорились построить у нас производство по выпуску гипсокартона и сухих смесей. Гипс в нашем регионе есть, газ тоже свой, картон братский завод выпускает -- чего нет кроме денег? В мае нынешнего года господин Кнауф лично прилетел в Иркутск, губернатор провел с ним два дня. Они посмотрели с вертолета предполагаемые площадки, выбрали два-три варианта. В итоге тот улетел с твердым намерением разместить в Иркутской области столь необходимое нам производство. Завод предполагается крупнейший -- две очереди по 12 миллионов квадратных метров гипсокартона каждая.

-- Надо полагать, что дело сдвинулось с мертвой точки. И как быстро начнется строительство?

-- Как правило, у немцев подготовительный период по времени равен, а то и продолжительнее основного периода строительства, их педантизм играет свою положительную роль: они тщательно прорабатывают все детали.

Так что 2005 год уйдет на подготовку процесса, разработку документации, решение организационных вопросов. В 2006 году должен уже подойти газ с Ковыкты -- производству требуется 300--350 млн кубометров газа в год. К этому времени закончится передача и подготовка гипсовых месторождений. Это производство имеет огромное значение для Иркутской области: сегодня гипсокартон мы везем издалека, и каждый километр увеличивает ценовую нагрузку на квадратный метр.

-- Где будет построен завод?

-- Усольская площадка рассматривается как наиболее предпочтительная. Она представляет собой бывший завод крупнопанельного домостроения. Его построили сравнительно недавно, поработал он недолго -- и спрос на его продукцию вскоре прекратился. Предлагаемая цена Кнауфа устроила. Его специалисты пробы нашего гипса возили к себе в Германию и оценили его как высококачественный. Так что, скорее всего, будет выбрана именно усольская площадка. Более того, можно сесть за стол переговоров и подумать, как еще снизить стоимость будущего завода и удешевить производство в целом. Следующим шагом должно стать

строительство заводов современных стеновых материалов и утеплителей.

Если три этих глобальные производства с помощью Кнауфа мы запустим, то решить вопросы со всеми остальными комплектующими (а это огромный ассортиментный ряд) будет намного легче. Мы просто обязаны снизить цену квадратного метра, избавившись от перевозок и импорта.

Автор: Беседовала Елена Гущина © Байкальские Вести ИРКУТСК, БАЙКАЛ 👁 2407 10.11.2004, 10:13 📄 233
URL: <https://babr24.com/?ADE=17468> Bytes: 13111 / 13111 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](#)

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@babrobot_bot](#)

эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)