

## Жилищный бум откладывается

После обнародования национального проекта «Доступное и комфортное жильё - гражданам России», который планируется реализовать в рамках новой федеральной целевой программы «Жилище», чиновники различного уровня, а вслед за ними и средства массовой информации заговорили о строительном буме. Предсказывали, что уже с нынешнего года ожидается резкий подъём жилищного строительства. В Приангарье, к примеру, рост планируется увеличить вдвое - до 500 тыс. кв. м в нынешнем и до 1 млн. кв. м к 2010 году. При этом стоимость квадратного метра предполагается снизить до 16-16,5 тыс. рублей.

Насколько этим планам и прогнозам суждено сбыться? Об этом и шёл разговор на пресс-конференции, организованной для иркутских журналистов исполкомом Байкальской региональной ассоциации строителей (БРАС), «Предварительные итоги строительного сезона 2006 г. и прогнозы на 2007 г.»

Многие наверняка ещё помнят времена, когда Запад внимательно изучал опыт территориальных и городских строительных организаций типа Главвостоксбстроя в сочетании с перспективой пятилетнего планирования и отмечал положительные стороны такой работы, но в итоге мощные структуры были ликвидированы самой российской властью.

Теперь изумляться приходится нам: как могло случиться, что область, занимающая в конце 80-х третье место в РФ по вводу жилья, скатилась на предпоследнее в Сибирском регионе? По данным статистики, в прошлом году в Приангарье введено лишь 260 тыс. кв. м. И жильё это в основном элитное, недоступное для среднего покупателя.

Отчего пришли к столь неутешительным результатам и как нам нарастить объёмы строительства? Большинство участников пресс-конференции сошлись во мнении: реформы и либерализация сделали стройкомплекс неуправляемым. Деклараций много, программ хоть отбавляй, а доступных квартир нет и в ближайшее время не предвидится.

Без существенных объёмов роста строительства ни о каком социальном жилье говорить не приходится. Нужно менять положение вещей на рынке жилья: надо, чтобы предложений было больше. Для этого больше строить. А чтобы больше строить, необходимо развивать базу. У нас же похвастать особо нечем. По-прежнему 80-85% материалов завозим из-за пределов области. Под боком мощная наука, химические и целлюлозные производства, месторождения магнезита, а утеплители, ячеистые бетоны, алюминиевый профиль везём бог весть откуда. Планку стоимости не снизим, пока не решим проблему производства кирпича, утеплителя, сухих смесей, ячеистого бетона, стекла...

Политика невмешательства в строительные проблемы себя не оправдала. Об этом говорил на майском совещании в Иркутске помощник полномочного представителя Президента в Сибирском федеральной округе Александр Суриков. «При нынешней экономической ситуации без содействия администрации области, города, района из кризиса не выбраться», - подчёркивал он.

- Расселение граждан из ветхого и аварийного жилья - это для нас сверхтяжёлая задача, - говорил генеральный директор компании «Новый город» Александр Битаров. - Под застройку на ул. Ямской мы отселяем людей уже полтора года, затратили более 60 млн. рублей. Мы остаёмся один на один с собственниками жилья, которые требуют за свои полуистлевшие хибары миллионы рублей.

- И это при том, что застройщику снос 1 кв. м деревянного дома обходится в 50 тыс. руб., а если его производит администрация - 25-27 тыс. руб., - поддерживает коллегу генеральный директор компании «ВостСибСтрой» Виктор Ильичёв. - Хотя застройщику нет разницы, кому платить за площадку - собственнику или администрации.

Мы уже давно ведём разговоры о торговле строительными площадками - техусловиями, архитектурными решениями: чтобы застройщику не навешивали дополнительных затрат, чтобы ему не чинили всевозможных препятствий жители близлежащих домов. Он должен делать то, что призван и хочет делать.

Сдерживающим фактором роста цены может стать решение проблемы инженерного обеспечения площадок за счёт федеральных средств. Тогда не надо будет привлекать деньги дольщиков на инженерные сети, а это 15-20% от стоимости объекта. Пока не получается, инженерная инфраструктура продолжает оставаться самой затратной частью в доле 1 кв. м.

Немаловажным препятствием при расселении становятся памятники истории и архитектуры, которые необходимо реконструировать. Компания «Новая Реальность» два года занимается подготовкой документов для реконструкции памятника на ул. Коммунаров, и, по информации руководителя компании Романа Ищенко, понадобится ещё пять месяцев, чтобы войти в фазу строительства.

- Обычно памятники занимают до 30% освобождаемой площади, и мороки с ними не меньше, чем при расселении, - поддержала коллегу руководитель фирмы «ЭнергоХимкомплект» Оксана Коновалова. - Так что проблема увеличения строительства жилья не в застройщиках, а в земельных участках.

Не менее тяжёлая ситуация и с инженерным обеспечением. Мощностей существующих городских сетей, по мнению участников пресс-конференции, хватает лишь на так называемую точечную застройку, которая в основном и превалирует в городе, для микрорайонной их уже недостаточно.

- Сегодня есть ощущение, что власти города и области повернулись лицом к застройщику, - подводя итоги пресс-конференции, сказал Виктор Ильичёв. - К сожалению, нет конкретных программ развития строительной индустрии, без которой нам сложно справиться с жилищной программой.

На вопрос о количестве жилья, которое будет нынче введено в областном центре, руководители компаний назвали цифру 200-210 тыс. кв. м, в следующем году планируется ввести до 250 тыс. кв. м. При этом никакого удешевления жилья не произойдёт. Наоборот, ожидается повышение цены за 1 кв. м до 30%.

Словом, думай, крутись, потребитель, и продержись до улучшения инвестиционного климата. Власти говорят, что оно непременно наступит. Вот только когда? А пока продолжаем действовать по принципу: как живём, так и строим.

Автор: Александр Антоненко © Восточно-Сибирская правда НЕДВИЖИМОСТЬ , БАЙКАЛ 10.08.2006, 15:00 158

URL: <https://babr24.com/?ADE=31870> Bytes: 5815 / 5815 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

*Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:*

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

*Связаться с редакцией Бабра:*

[newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](#)

Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

#### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto: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: eqquatoria@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](#)