

СТРОИТЕЛЬСТВО.

НОВАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ РЕАЛЬНОСТЬ

business plan

ЖИЛЬЕ — ДРАЙВЕР РАЗВИТИЯ
СТРОЙКОМПЛЕКСА

СЕКРЕТ ЖИВУЧЕСТИ
ИПОТЕЧНОГО РЫНКА

КОМУ БЕЗ МИГРАНТОВ ЖИТЬ
ХОРОШО?





Дорогие друзья!

В этом году наш профессиональный праздник, День строителя, отмечает 65-летие со дня установления Указом Президиума Верховного Совета СССР. От имени Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан сердечно поздравляю всех причастных с этим замечательным событием!

Состояние строительной отрасли во многом определяет экономический уровень развития нашей республики. За красивыми зданиями, набережными, спортивными комплексами стоит одна из самых важных, сложных и ответственных профессий.

Ваш труд очень важен и нужен людям, нашей республике. В год Памяти и Славы, в год 100-летия ТАССР вы показываете самоотверженность, стойкость духа и стараетесь сделать все, чтобы обеспечить максимально комфортные условия в городах и селах, несмотря на новые непростые условия работы в этом году. Благодаря вашей преданности общему делу, ответственности и высокому профессионализму нам удастся успешно преодолевать возникшие трудности и решать самые смелые задачи. Для вас это не просто работа, а смысл жизни, потому что вы вкладываете в каждый построенный объект свою душу. И я чувствую, что все мы — одна команда!

Позвольте искренне поблагодарить вас за замечательную работу, в которую вложена часть вашей души и вашего таланта. Желаю вам крепкого здоровья, успешных трудовых будней, личного благополучия, оптимизма и уверенности в завтрашнем дне!

Фарит Ханифов
Министр строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан



Когда страховка не обуза

Удобная стационарная страховочная система надежно защитит от падения с высоты.

«Человек упал!» — не дай бог услышать такое на стройке. За последнее время в ведущих странах мира число несчастных случаев, связанных с получением травм на рабочем месте при падении с высоты, вышло на первое место в печальной статистике, опередив по этому показателю несчастные случаи при дорожно-транспортных происшествиях! По данным Федеральной службы по труду и занятости, в 2018 году в России 32% несчастных случаев произошло при работе на высоте. Падение с высоты в 60% случаев ведет к гибели пострадавших.

Работодатель, направляя работника на опасное рабо-

чее место, по закону обязан полностью снабдить работника соответствующими средствами индивидуальной защиты, обеспечить их надлежащее состояние и своевременный осмотр, обучить работать на высоте и т.д.

ЛЮБАЯ СИСТЕМА ЗАЩИТЫ ОТ ПАДЕНИЯ ВКЛЮЧАЕТ ТРИ СОСТАВЛЯЮЩИЕ:

- анкерная точка, соответствующая требованиям ТР ТС 019/2011 (СТБ EN 795-2009, ГОСТ Р EN 795-2012);
- страховочная привязь того или иного типа;
- соединительно-амортизирующая подсистема, связывающая анкерную

точку с надетой на работника страховочной привязью.

Однако эти системы по некоторым причинам не всегда используются в полном объеме и по всем правилам. Например, если неправильно присоединиться к какой-либо точке в стороне от места работы, то в случае срыва работник в результате маятникового эффекта может удариться о какую-либо конструкцию. Подходящий вариант — блокирующее устройство со втяжным тросом, но как поднять анкерную точку, увеличив запас высоты и устранив эффект маятника?

ОПТИМАЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ — СТАЦИОНАРНАЯ СТРАХОВОЧНАЯ СИСТЕМА

При установке стационарной страховочной системы предусматриваются все возможные нагрузки, прохождение промежуточных кронштейнов, повороты, изгибы и т.д. Работник может об этом уже не думать и полностью положиться на инженеров, создавших и установивших данную си-

стему. А задача работодателя — лишь проверять совместно с установщиками ее надлежащее состояние.

«Казань-Восток-Сервис» предлагает анкерные линии, облегчающие перемещение, позволяющие не отвлекаться на перекрещения; страховочные привязи, не натирающие ноги, равномерно распределяющие нагрузку на тело; страховочные стропы сверхлегкого веса, с удобными эргономичными карабинами; блокирующие устройства, моментально останавливающие падение даже в условиях крепления на уровне ног, и прочее. Специалисты компании «Казань-Восток-Сервис» полагают, что именно такой подход, при котором работник самостоятельно делает выбор в пользу безопасных решений, позволяет переломить грустную статистику несчастных случаев при падении с высоты в России. Также компания «Казань-Восток-Сервис» предлагает услуги по оценке рисков производственных участков на предприятиях и подбор оптимального комплекта средств защиты на высоте.

О КОМПАНИИ

Группа компаний «Восток-Сервис» — крупнейший в России и Европе разработчик, производитель и поставщик спецодежды, спецобуви, средств индивидуальной защиты, средств оказания доврачебной помощи и аварийно-спасательного снаряжения.

«Восток-Сервис» представлен в Республике Татарстан — ООО «Казань-Восток-Сервис».

ООО «Казань-Восток-Сервис» образовано в 2010 году, насчитывает восемь оптово-розничных подразделений: в Казани, Нижнекамске, Альметьевске, Набережных Челнах, Бугульме, Лениногорске. Сегодня, за 10 лет успешной работы, это один из лидеров в сфере охраны труда в Республике Татарстан.

ГРУППА КОМПАНИЙ «ВОСТОК - СЕРВИС»

ВОСТОК  **СЕРВИС**

Адрес офиса ООО «Казань-Восток-Сервис»: РТ, г. Казань, Сибирский тракт, 27 (843) 272-95-05 www.kazan.vostok.ru



Фото: «Ак Барс Дом»

текст: Алина МИНИБАЕВА

Татарстан — стабильный лидер ввода жилья

Татарстан отличает развитый и конкурентный рынок жилищного строительства. По объемам ввода жилья регион стабильно входит в четверку лидеров в РФ и первый в ПФО. Это позволяет достичь одного из самых высоких по стране показателей обеспеченности жильем.

ПЕРВЫЙ В ПФО

Жилищное строительство для Татарстана — драйвер развития стройкомплекса. Так, по итогам 1-го полугодия 2020 года Татарстан занял первое место среди регионов Приволжского федерального округа с вводом 1,353 млн кв. м жилья. В целом по РФ республика вышла на четвертое место, уступив Московской области (2,570 млн кв. м), Москве (2,205 млн кв. м) и Краснодарскому краю (1,908 млн кв. м), следует из данных Росстата.

За последние 10 лет в Татарстане ежегодно вводилось порядка 2,4 млн кв. м жилья. В прошедшем году удалось выйти на новый уровень — ввести 2,675 млн кв. м. Если на текущий год запланировано построить и ввести 2,979 млн кв. м жилья, то к 2024 году показатель планируется значительно увеличить — до 3,648 млн кв. м. Это региональный показатель, увязанный с федеральным нац-

проектом «Жилье и городская среда». Впрочем, в середине июля стало известно, что дедлайн реализации нацпроекта переносится с 2024-го на 2030 год. Участники рынка отмечают, что на жилищное строительство в Татарстане эти изменения кардинально не повлияют: республика уже имеет значительные заделы по объемам.

Помимо коммерческих застройщиков вклад в жилищную стройку вносит государство — в Татарстане реализуется региональная программа социальной ипотеки. Ее координатором выступает Государственный жилищный фонд при Президенте РТ. В прошлом году по программе введено порядка 14% жилья от годового плана.

Недавно условия программы были расширены: купить жилье по льготной цене теперь могут не только бюджетники, но и молодые семьи. Соципотека предоставляется под 7% годовых на срок до 28,5 года. Первоначальный взнос по программе до 1 сентября 2020 года — 5%, затем — 10%. Стоимость 1 кв. м жилья по соципотеке в чистовой отделке в Казани — 42,5 тыс. руб. (для сравнения: на рынке — свыше 80 тыс. руб. / кв. м).

По данным Татарстанстата, в 2019 году обеспеченность жильем на одного жителя Татарстана составила в среднем 27,3 кв. м. Это выше среднего показателя по стране (26,3 кв. м).

СТАВКА НА КОМПЛЕКСНОСТЬ

По данным ДОМ.РФ на конец июля, в Татарстане на разных стадиях строительства находится более 2 млн кв. м жилья от коммерческих застройщиков. Это 41 тыс. квартир. Из них более 900 тыс. кв. м строится с использованием эскроу-счетов.

На Казань приходится львиная доля объемов строительства — почти 1,4 млн кв. м. Следом идут Набережные Челны, где возводится 442 тыс. кв. м. В других населенных пунктах республики жилья строится на порядок меньше.

Наибольший вклад вносят лидеры рынка, осваивающие территории комплексно. В пятерку крупнейших застройщиков Татарстана по объемам текущего строительства жилья по итогам июля вошли «Суварстрой», «Унистрой», «Ак Барс Дом», «СМУ-88» и «Профит».

«Унистрой» в августе открыл продажи в новом ЖК «Лето» в Советском районе Казани. На 25 га будут построены 13 домов, школа на 1224 места, два детских сада, бульвар и многоуровневый паркинг. В следующем году может быть разморожен проект «Долина Махаон». На 181 га в Лаишевском районе «Унистрой» может построить 555 тыс. кв. м жилья комфорт-класса, две школы и шесть детских садов.

«Суварстрой» продолжает осваивать земли в Лаишевском районе РТ. К концу года

запланирован старт продаж пяти домов 3-й очереди ЖК «Южный парк». В ЖК «Времена года» к концу года начнутся продажи 2-й очереди пятиэтажных домов. Всего в этой локации на 113 га будет построено более 700 тыс. кв. м жилья на 27 тыс. жителей.

СПРОС ОЖИВАЕТ

Продажи жилья по итогам полугодия оставляют желать лучшего — свою роль в спаде сыграли кризис и весенний режим самоизоляции. По данным управления Росреестра по РТ, за 1-е полугодие 2020 года в Татарстане зарегистрировано 7676 договоров долевого участия. Это почти на 29% меньше, чем годом ранее.

Впрочем, на рынке наметилось восстановление. Объем договоров купли-продажи в июне по сравнению с маем вырос по Татарстану на 55%. Объем зарегистрированных ДДУ в РТ по сравнению с маем в июне вырос на 36%. Застройщики отмечают, что июнь показал рекордные показатели продаж благодаря ипотеке с господдержкой.

Несмотря на ипотечный бум, рынок находится в равновесии: высокие объемы ввода жилья удерживают цены на новостройки на стабильном уровне. Так, по данным tatre.ru, колебания цен на первичное жилье с начала года не превышали 1%. Если в начале года цена предложения 1 кв. м в новостройках Казани составляла в среднем 84,8 тыс. руб., то по итогам июня — 85,3 тыс. руб.

МАЛОЭТАЖНЫЙ ПРИОРИТЕТ

К 2024 году в Татарстане планируется увеличить долю индивидуального домостроения в общем объеме жилищного строительства с 40% до 50%. По словам министра строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Фарита Ханифова, для развития ИЖС нужны дешевая земля, льготные кредиты, инженерная инфраструктура, новые стандарты качества и единая концепция. То, что, с одной стороны, повысит спрос и сделает жилье доступным, с другой — поможет снизить себестоимость строительства, раскачает рынок и направит его в цивилизованное русло. В части инженерной инфраструктуры планируется увязать мероприятия по национальному проекту «Экология», подпрограмме «Чистая вода», все республиканские программы на развитие села, на развитие индивидуального строительства.

Одна из целевых категорий жителей ИЖС — жители аварийных домов, которые не могут улучшить жилищные условия из-за низких доходов. Сейчас региональный Минстрой с Фондом содействия реформированию ЖКХ разрабатывают пилотный проект строительства энергоэффективных домов в Тукаевском и Лаишевском районах Татарстана для переселенцев из аварийного жилого фонда.

Несмотря на ипотечный бум, рынок находится в равновесии: высокие объемы ввода жилья удерживают цены на новостройки на стабильном уровне. Так, по данным tatre.ru, колебания цен на первичное жилье с начала года не превышали 1%. Если в начале года цена предложения 1 кв. м в новостройках Казани составляла в среднем 84,8 тыс. руб., то по итогам июня — 85,3 тыс. руб.

Кроме того, по словам министра, в качестве пилотных районов для малоэтажной застройки в Татарстане выбраны Агрызский, Алексеевский, Елабужский, Кукморский, Мензелинский, Рыбно-Слободский, Тукаевский, Лаишевский, Нижнекамский.

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ЗЕМЛИ

В условиях дефицита земель под застройку в границах Казани идет освоение пригородов и анонсируются проекты реновации.

Например, замминистра строительства РТ Ильшат Гимаев видит хорошие большие перспективы у Лаишевского узла — территории в Лаишевском районе Татарстана. По его словам, если будет решен вопрос со строительством магистральных сетей по программе «Стимул», то в течение пяти лет здесь будет построено не менее 3 млн кв. м жилья.

В границах Казани большие перспективы для жилой застройки открываются в районе речного порта. Это территория площадью 247 га в центре города рядом с акваторией Волги. Однако на сегодня этот лакомый для застройщиков участок земли занимает промзона — 146 собственников, большинство из которых сдают свои объекты в аренду, два бетонных завода, ряд неработающих предприятий.

Активизировать инвестиционный процесс решили городские власти, презентовав концепцию комплексной реновации района речпорта. Вдоль береговой линии планируется создать непрерывную благоустроенную набережную длиной 9 км. Проект предполагает строительство 1 млн кв. м жилья, 250 тыс. кв. м коммерческой недвижимости, двух школ на 2000 мест, детсадов, почти 5 км новых и модернизацию более 9 км существующих дорог, а также 30 га открытых озелененных общественных пространств, уличных кинотеатров, причала для катеров, смотровых мостиков, арт-объектов, бизнес-кластер. Первые проекты на территории могут появиться уже в перспективе двух лет. В целом проект долгоиграющий и зависит от многих факторов — например, как быстро собственники земель смогут перевести промышленные предприятия в другую локацию.

* * *

Впрочем, построить много жилья недостаточно, главное — его продать. Чтобы красивым планам суждено было сбыться, необходим высокий спрос, а сейчас его поддерживает в основном ипотека, на которую у некоторых застройщиков Казани приходится до 70% продаж. Заемщикам важны уверенность в завтрашнем дне и доходы, достаточные, чтобы обслуживать ипотечные кредиты. В условиях снижающихся доходов населения конкуренция между многочисленными игроками жилищного строительства Татарстана, как и в прошлый кризис, может повлечь снижение цен.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАБОТЫ СТРОЙКОМПЛЕКСА РТ ЗА 2019 ГОД

СТРОИТЕЛЬСТВО	2018	2019	Динамика, %
Объем подрядных работ, млрд руб.	349,1	366,9	5,1
Численность работников, тыс. чел.	93,6	81,8	12,6
Заработная плата, тыс. руб.	30,6	31,3	2,3

Источник: данные Минстроя РТ

ВВОД ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН В 2018–2019 ГОДАХ

	Общая площадь, тыс. кв. м		Динамика, %	Количество квартир, ед.	
	2018	2019		2018	2019
Социальная ипотека	439,6	371,5	15,49	7779	6496
Строительство инвестиционного жилья	870,6	1211,7	39,78	16 431	22 030
Малоэтажное жилое строительство*	1099,7	1092,3	0,67	8448	8402
Итого	2409,9	2675,5	11,02	32 658	36 928

Источник: данные Минстроя РТ

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ДОМОВ В СУБЪЕКТАХ ПФО В I ПОЛУГОДИИ 2020 ГОДА

	Введено, тыс. кв. м общей площади жилых помещений		В % к I полугодью 2019 года
	с учетом жилых домов, построенных на земельных участках для ведения садоводства	без учета жилых домов, построенных на земельных участках для ведения садоводства	
Российская Федерация	27 952,6	26 702,4	88,6
Приволжский федеральный округ	6286,1	6121,7	96,6
Республика Татарстан	1353,4	1348,3	94,5
Республика Башкортостан	1065,8	1023,9	103,8
Нижегородская область	705,2	681,9	105,1
Самарская область	514,7	455,7	113,7
Пермский край	432,8	430,4	111,7
Ульяновская область	377,6	377,6	111,2
Пензенская область	373,0	372,9	111,5
Удмуртская Республика	333,5	325,6	78,0
Оренбургская область	262,3	261,8	78,1
Саратовская область	254,2	240,5	72,3
Чувашская Республика	175,3	175,2	64,0
Кировская область	158,2	148,1	79,1
Республика Марий Эл	143,5	143,5	134,0
Республика Мордовия	136,5	136,2	83,1

Источник: данные Росстата



текст: Дарья ТУРЦЕВА

Застройщики примерили «корону»: понравилось

Строительство — локомотив экономики, и коронакризис задел его в первую очередь. Но, как ни парадоксально, отрасль от последствий пандемии пострадала меньше всего.

КВАРТИРЫ — НА ВИДЕО, СДЕЛКИ — В ОНЛАЙН

В апреле — мае спрос упал на четверть по сравнению с аналогичным периодом 2019 года, в июне ситуация начала выравниваться, а в июле застройщики вышли на плановые показатели.

— Сокращение спроса в начале пандемии было связано со снижением доходов людей, сокращением многих работников из-за коронавируса. Но если брать итоги за семь месяцев и сравнивать с периодом прошлого года, то спрос на наши объекты вырос на 10%, — говорит Искандер Юсупов, заместитель генерального директора девелоперской компании «Унистрой».

Первая сложность, с которой столкнулись застройщики, — самоизоляция.

Но быстро сориентировались и вместе с банками и госорганами освоили продажу недвижимости и регистрацию сделок онлайн.

— Если взять апрель за точку начала пандемии, то в апреле нам удалось выполнить план продаж за счет отложенного спроса марта. К счастью, у нас к этому моменту были налажены процессы по электронной регистрации сделок. Были проблемы только у банков — возможность подписания кредита удаленно и некоторое время не было решено по режиму работы Регпалаты. То есть апрель — май мы пережили нормально, выполнили наши планы за счет марта. Но далее было заметно снижение нового спроса, входящих обращений за квартирами. Я думаю, что это

был больше психологический эффект, так как люди не чувствовали стабильность, не понимали, что будет дальше, и даже имея потребность в новом жилье и имея финансовую возможность приобрести квартиру, все равно отложили это на некоторое время. Таким образом, в июне — июле мы все равно пришли к показателям первого полугодия, — говорит Антонина Дарчинова, коммерческий директор компании «КамаСтрой-Инвест».

Выручали девелоперов заранее подготовленные видеоролики и презентации по квартирам и домам.

— У нас были готовые видеоэкскурсии по ЖК. Клиентам, у которых была потребность вживую увидеть объект, мы отправляли видеоэкскурсии. Плюс банки запустили механизм кредитования без посещения, и мы первые выдали со Сбербанком такую ипотеку, — говорит Эльвира Галаяутдинова, коммерческий директор компании «#Сувар-строит».

Льготная ипотека дала 20% продаж к прошлому году

Спасательный круг строительному бизнесу бросило государство в виде льготной ипотеки. Ставка на «первичку» упала до 6,5%. Застройщики и банки к этой скидке начали давать дополнительные от себя.

— Программа льготной ипотеки — действенная поддержка рынка. Она послужила драйвером спроса. Мы же со своей стороны для наших клиентов субсидировали ее. Вместо 6,5% даем ставку 0,5% на первый год. На все наши проекты действует ставка 4,44% до 30 лет — также субсидированная за счет компании «Унистрой», — рассказывает Искандер Юсупов.

По статистике Центробанка, в мае после запуска льготной ипотеки в России было выдано 79,9 тыс. кредитов на покупку жилья, что на 20% больше показателя прошлого года.

— Ипотека «6,5%» называется, но по факту банки дают 5,85%. Никогда на рынке не было таких ставок. Это подстегнуло спрос и дало некоторую уверенность тем, кто не так уверенно смотрел в будущее по выплате тех же процентов по ипотеке. Сейчас люди быстрее принимают решение о приобретении жилья, тем более что в ноябре программа может закончиться и квартиры у застройщиков могут закончиться, поэтому самое время приобрести новостройку, — считает Антонина Дарчинова.

По словам коммерческого директора «#Суварстроит», доля ипотеки по льготной программе в общем объеме проданного за последние месяцы жилья приближается к 85%.

— Мы занимаем порядка 15% рынка и у нас много дольщиков. Конечно, опасений было много, но мы не останавливали строительство, продажи шли. И государство очень вовремя запустило новую программу льготного кредитования. Это стимулировало рынок, — отмечает Эльвира Галяутдинова.

ЗАСТРОЙЩИКИ СТАЛИ БРАТЬ БОЛЬШЕ КРЕДИТОВ

Пандемия нанесла значительный ущерб экономике. Падение доходов населения, запрет на реализацию товаров и услуг существенно отразились на устойчивости бизнеса. Но банки не ужесточили, а напротив, смягчили условия как для физлиц, так и для b2b-кредитования.

— Банк Казани не остался в стороне при реализации мер поддержки предприятий сферы строительства, хотя и не вошел в число банков, участвующих в государственных программах для застройщиков. Были разработаны собственные программы реструктуризации действующих кредитов, а также не прекращалась выдача кредитов и банковских гарантий даже в самый острый период развития пандемии. Более того, были существенно сокращены сроки принятия решений, учитывая, насколько важна была оперативность получения денежных средств для организаций в период кризиса, вызванного распространением коронавирусной инфекции. Упростили процесс подписания кредитной документации, теперь клиенты могут подписывать договоры с банком дистанционно, без посещения офиса банка, — комментируют в Банке Казани.

В Сбербанке отмечают три момента, которые ярко показали себя в период пандемии. Первый — это то, что строительство стало драйвером роста экономики. Застройщики не прекращали кредитование, более того, им удалось увеличить объемы планируемого строительства за счет того, что банки увеличили кредитный рычаг.

Второй момент касается сделок слияния и поглощения. Вопреки осложнившейся экономической ситуации, эти опасения в Татарстане не оправдались, хотя по России стали трендом. И третий касается простых инвестиционных сделок. Тут активность, как и предполагалось, стала ниже, чем в прошлом году.

— Если сравнивать с позапрошлым годом, то тогда кредитовались 60% за-

стройщиков, сейчас 85%. Застройщики начали вкладывать меньше своих и больше кредитных средств. Благодаря этому их возможности увеличились с точки зрения квадратуры и сдачи жилья. Работа банков и застройщиков с эскроу-счетами стала настолько прозрачной, что нет смысла ужесточать условия кредитования, риска не стало больше, поэтому дополнительного контроля с нашей стороны нет, — говорит Антон Каменев, заместитель управляющего отделением «Банк Татарстан» Сбербанка.

В «Ак Барс Банке» констатируют, что строительство стало лидирующей отраслью по объемам кредитования в портфеле банка. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем финансирования предприятий строительной отрасли вырос в три раза и составил 9,6 млрд руб. Если говорить о кредитовании бизнеса и изменениях

22,3 млрд, из них 14 выдано. Количество счетов эскроу перевалило за 3500, порядка 10,5 млрд от покупателей на них лежит. В начале года застройщики характеризовались низким погружением в законодательную базу по эскроу-счетам, но мы обучили всех директоров среднего и крупного бизнеса, и сейчас эскроу вышел на хороший темп, — говорит Антон Каменев.

Несмотря на опасения, удорожания жилья из-за эскроу в 2019 году не было. Скачок цен в Казани был в 2018 году и скорее на фоне слухов. Поэтому, когда произошел официальный переход, резкого удорожания не получилось. Цены сдерживает дисциплинированность застройщиков — банки снижают ставки по кредиту в случае выполнения заявленного плана продаж, ставка может равняться и 0%, если строительство идет опережающими темпами.

По статистике Центробанка, в мае после запуска льготной ипотеки в России было выдано 79,9 тыс. кредитов на покупку жилья, что на 20% больше показателя прошлого года.

оценки риска и ставок, то они касаются запуска льготных государственных программ поддержки бизнеса.

— Это кредиты на выплату заработной платы под 0% для пострадавших отраслей, на возобновление деятельности предприятий со ставкой 2% годовых, реструктуризация существующих займов и расширение рамок ранее запущенных программ льготного кредитования через механизм субсидий. По классическим кредитам на пополнение оборотных средств и инвестиционные цели мы выработаем аккуратную стратегию кредитования, направленную на сохранение и развитие бизнеса с учетом текущей кризисной ситуации на рынке, — прокомментировали в «Ак Барс Банке».

ГОД ЭСКРОУ: КАК ПРИТЕРЛИСЬ БАНКИ И ЗАСТРОЙЩИКИ

В 2020 году отрасль подводит первые итоги по эскроу-счетам. С 1 июля 2019 года застройщиков обязали работать по этой схеме. За год банки и строители настроили систему до автоматизма.

— У нас 46 строительных объектов на 573 тыс. кв. м. 68–70% — доля рынка Сбербанка. Общая сумма договоров —

— Мы на эскроу перешли быстро, потому что занимаемся небольшими проектами. На данный момент все объекты в активной стадии строительства и продаж — по эскроу. Первое время были проблемы с настройкой работы между банками и застройщиками — определить отчетность, договориться, кто куда идет, какие документы подписывает... Сейчас все эти вопросы решены, и все вышли на спокойный режим работы, — говорит Антонина Дарчинова.

Один из крупнейших в Татарстане застройщиков «#Суварстроит» порядка 30% сделок проводит по эскроу, остальные — по старой схеме. С проектным финансированием крупнейшие игроки ушли от схем с паевыми фондами. Во всяком случае, опрошенные журналистом застройщики сказали, что иных финансов, кроме банковских кредитов для продажи неготового жилья и прибыли от продажи предыдущих объектов, которые они могут инвестировать в строительство и продавать уже готовое жилье, у них нет.

В целом коронакризис застройщики и банки считают точкой роста. Он дал новую возможность — работать удаленно, и в этом они видят будущее.



Территория инфраструктурныхстроек

текст: Алина МИНИБАЕВА

Стройкомплекс Татарстана в кризис серьезно поддерживают государственные инфраструктурные стройки. Среди них крупные дорожные подряды, объекты соцкультбыта и городского благоустройства.

ИНФЕКЦИОННЫЙ ПРЕЦЕДЕНТ

В августе в Казани открылся новый корпус Республиканской клинической инфекционной больницы им. А.Ф. Агафонова. Строительство новой казанской «инфекционки» — яркий пример «регуляторной гильотины» в действии. Объект построен за рекордно короткий срок — 100 дней. Возведение нового корпуса планировалось давно, но пандемия коронавируса ускорила процесс. Президент РТ принял решение о строительстве капитального здания, а не модульного корпуса. Общая площадь нового стационара составляет 17,5 тыс. кв. м, мощность — 232 койки с возможностью расширения до 504 коек. Все затраты на реализацию проекта (более 1,8 млрд руб.) обеспечены за счет средств

регионального бюджета. Четверть этой суммы потребовалась на оснащение медицинской техникой. Подрядчик — «Ак Таш». По словам министра здравоохранения РФ Михаила Мурашко, опыт Татарстана по строительству инфекционного корпуса будут тиражировать в других субъектах.

ДОРОГИ И ТРАНСПОРТ

Скоростная автодорога Москва — Казань (трасса М-12), один из участков международного проекта «Европа — Западный Китай», станет главным транспортным проектом страны на ближайшие годы, заявил глава Правительства РФ Михаил Мишустин. По М-12 можно будет добраться из Москвы в Казань за 6,5 часа. Строительство трассы начнется в конце 2020 года с двух участков:



дороги от Москвы до Владимира и южного обхода Казани. Завершение работ намечено на 2024 год. В конце июля Росавтодор объявил восемь тендеров на проектирование и строительство М-12, на общую сумму свыше 500 млрд руб. Самый дорогой этап — 123,2 млрд руб. — строительство участка с мостовым переходом через Волгу в Татарстане. Результаты тендеров станут известны в конце августа. Общий объем финансирования проекта оценивается более чем в 650 млрд руб.

Продолжаются работы по долгоиграющему и важному для Казани проекту — строительству Большого Казанского кольца, кольцевой магистрали непрерывного движения. Дорога служит основным выездом

из города на федеральные трассы Казань — Оренбург, М-7 «Волга». Президент РТ Рустам Минниханов называет строительство первого и второго этапов Большого Казанского кольца самым крупным инфраструктурным проектом Казани после подготовки к Универсиаде-2013. Строительство ведется по нацпроекту «Безопасные и качественные автомобильные дороги». Ввод первого подэтапа строительства протяженностью 700 м запланирован в 2020 году, второго, протяженностью 522 м, — в 2021 году. Стоимость строительства первого этапа превышает 2,3 млрд руб., второго — составит 2,4 млрд руб. Подрядчиком выступает ООО «Мосты Республики Татарстан».

Несмотря на кризис, власти региона не собираются сворачивать строительство второй ветки казанского метро. Новая линия охватит густонаселенные микрорайоны и соединит пять районов города: Приволжский, Советский, Ново-Савиновский, Московский и Кировский. Вторая ветка будет состоять из 12 станций и 11 перегонов длиной 19,98 км. По данным ГИСУ РТ, строительство планируется начать уже в текущем году. К концу года будут проведены тендеры и заключен контракт. Одна из станций будет реализована на принципах государственно-частного партнерства. IKEA выделит порядка 1 млрд руб. на строительство станции с переходом в торговый центр.

Власти региона не собираются сворачивать строительство второй ветки казанского метро. Новая линия охватит густонаселенные микрорайоны и соединит пять районов города: Приволжский, Советский, Ново-Савиновский, Московский и Кировский.



Фото: Министерство транспорта и дорожного хозяйства Республики Татарстан

КОНЦЕССИОННЫЕ СОГЛАШЕНИЯ В КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЕ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Сфера	Количество концессионных соглашений	Сумма инвестиций, млн руб.
Водоснабжение	29	43,7
Водоотведение	2	9,6
Водоснабжение и водоотведение	5	478,14
Теплоснабжение	108	367,11
ТКО	7	309,8
ИТОГО:	151	1208,35

Источник: данные Минстроя РТ

ТОП-5 КРУПНЕЙШИХ ПРОЕКТОВ БЛАГОУСТРОЙСТВА В ТАТАРСТАНЕ, РЕАЛИЗУЕМЫХ В 2020 ГОДУ ПО ФЕДЕРАЛЬНОМУ ПРОЕКТУ «ФОРМИРОВАНИЕ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ»

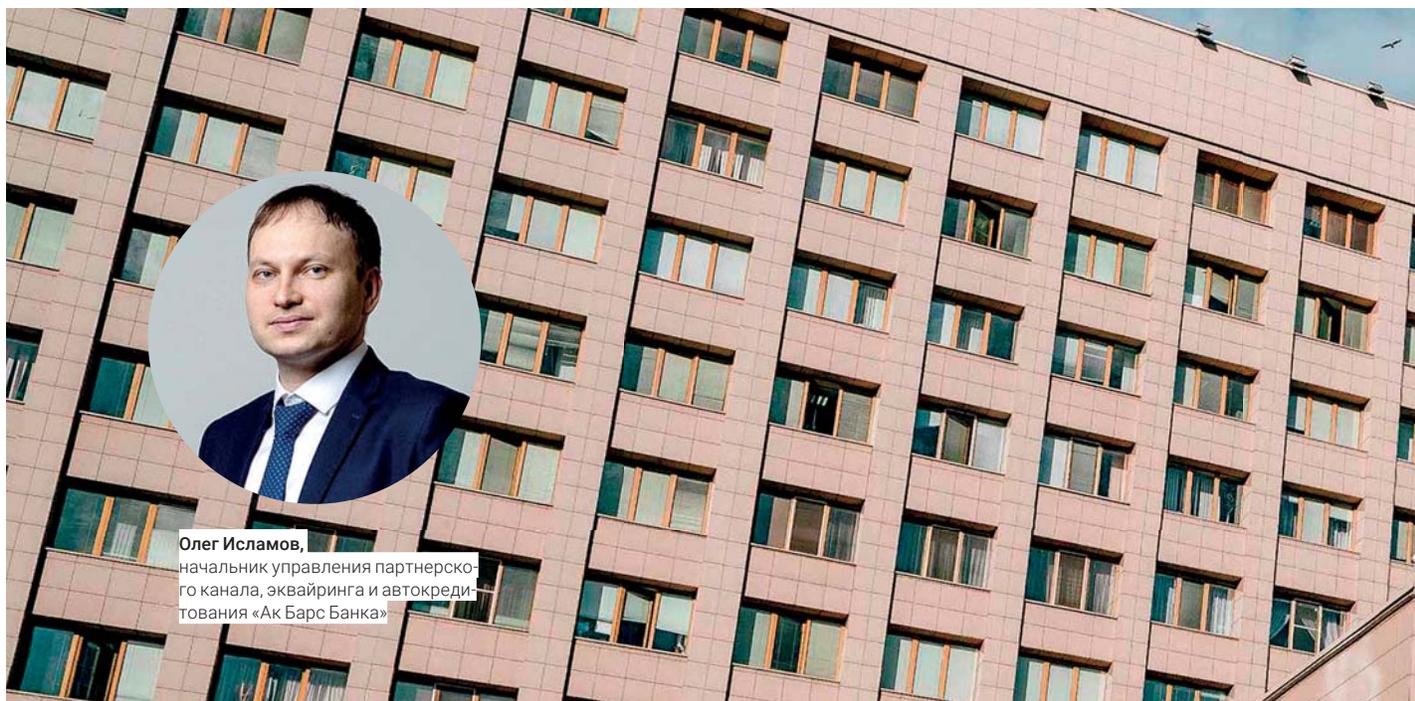
Объект	Лимит финансирования, тыс. руб.	Выполнено строительно-монтажных работ, %
Казань, набережная озера Нижний Кабан, ул. Ш. Марджани, ул. Х. Такташа	550 644,4	83
Альметьевск, благоустройство ул. Ленина, 2-я очередь	162 293,9	83
Зеленодольск, парк «Березовая роща», мкр Мирный	129 245,5	50
Набережные Челны, парк «Гренада», 2-я очередь, пр. Московский	121 029,1	23
Казань, площадь перед ДК железнодорожников (Юдино)	120 700	32

Источник: данные Минстроя РТ

ПАРКИ, СКВЕРЫ И ДВОРЫ

Наряду с парками и скверами республика приводит в порядок дворы многоквартирных домов. В этом году стартовала региональная программа «Наш двор» с объемом финансирования в 50 млрд руб., по которой будут комплексно отремонтированы 6775 дворов. Программу, изначально рассчитанную на три года, из-за неопределенности в экономике продлили до 2024 года. Программа предусматривает ремонт дорог, тротуаров, наружного освещения; установку детского оборудования, скамеек и урн, размещение площадок твердых коммунальных отходов. В программу вошли дворы старше пяти лет, а также не ремонтировавшиеся ранее. В планах на этот год — ремонт 1084 дворов с лимитом финансирования 8 млрд руб. Реализация идет по принципу соучаствующего проектирования: жителей дворов знакомят с проектными решениями, проекты благоустройства создаются с учетом их пожеланий и потребностей, выявленных в процессе обсуждений.

В условиях пандемии и финансовой неопределенности Татарстан продолжает реализацию крупных инфраструктурных проектов и начинает новые. Стройка была и остается отраслью, на которую республиканские власти в кризис возлагают особые надежды.



Олег Исламов,
начальник управления партнерского канала, эквайринга и автокредитования «Ак Барс Банка»

«Ак Барс Банк» и антикризисная ипотека: снижаем ставки, улучшаем условия

В текущей непростой ситуации рынок ипотеки как никогда нуждается в поддержке со стороны финансовых институтов. «Ак Барс Банк» в рамках антикризисных мероприятий поддержки ипотечного рынка существенно улучшил условия своих ипотечных программ.

РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ — НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

Для тех, кто хочет облегчить долговую нагрузку, «Ак Барс Банк» предлагает программу рефинансирования ипотеки со ставкой, сниженной до 7,99%. Рефинансирование ипотеки — выгодная операция при снижающихся в настоящее время процентных ставках, позволяющая уменьшить регулярные выплаты по кредиту. Есть еще одна привлека-

тельная опция — при таком рефинансировании ипотеки возможно погашение других видов кредитов. Банк рефинансирует ипотеку с возможностью погасить потребительские, автокредиты, а также задолженность по кредитной карте или овердрафту. Также можно получить дополнительную сумму на личные цели и объединить в один несколько кредитов, полученных в разных банках, в рамках единой ставки 7,99%. Ставка

7,99% действует по программе рефинансирования ипотечного кредитования на остаток первоначального кредита до 80% и сроке от 1 года до 30 лет. Минимальная сумма рефинансирования — 500 тыс. руб. Другие дополнительные условия отражены на сайте банка. Предложение действует для работающих по найму и для зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей или собственников бизнеса. Условия действительны при оформлении страхования.

«Так как ставки находятся на рекордно низком уровне, заемщики начали активно интересоваться рефинансированием ранее взятых кредитов. Уже сейчас на ипотечном рынке по итогам первого полугодия 2020 года отмечается более чем двукратный

рост объемов кредитования в рамках программы рефинансирования на фоне аналогичного периода 2019 года», — сообщил Олег Исламов, начальник управления партнерского канала, эквайринга и автокредитования «Ак Барс Банка».

СНИЖЕНЫ СТАВКИ ПО ИПОТЕЧНЫМ ПРОГРАММАМ БАНКА ДО 7,75%

Учитывая постепенное смягчение карантинных мер и, как следствие, оживление экономической активности, продуктом-драйвером по ипотеке в 3-м квартале 2020 года снова становится вторичный рынок. В настоящее время уже каждая вторая заявка по ипотеке в «Ак Барс Банке» подается по программе готового жилья. Ставка по данной программе является в насто-



ящее время одной из лучших на рынке и составляет 7,75% для держателей зарплатных карт «Ак Барс Банка» и 7,99% для остальных.

Нарастающим спросом пользуются программа «Комфорт» и «АК БАРС — Бизнес», процентные ставки по которым также были значительно снижены. Программа «Комфорт» рассчитана на заемщиков, приобретающих отдельно стоящий жилой дом с земельным участком. Процентная ставка по программе составляет от 8,99% при первоначальном взносе от 20,01% до 40% и 8,5% при первоначальном взносе от 40,01% до 80%.

Программа «АК БАРС — Бизнес» для покупки коммерческой недвижимости теперь доступна со ставкой от 9,99%. Уникальным преимуществом данной программы является возможность рассмотрения заемщиков с доходами по найму, что особенно актуально для клиентов, рассматривающих покупку нежилого помещения для последующей сдачи в аренду. Данный сегмент объек-

тов в настоящее время снова активно развивается на фоне появления на рынке значительного количества предложений коммерческих помещений с привлекательными ценами. Средний срок рассмотрения заявки в данном случае составляет два рабочих дня, список документов стандартный — по аналогии с другими ипотечными программами банка. Это существенно упрощает и ускоряет сроки покупки выбранного нежилого помещения. Как правило, аналогичные программы на рынке предполагают рассмотрение в качестве заемщика собственника бизнеса с соответствующим анализом экономических показателей организации, что приводит к увеличению сроков и усложнению порядка рассмотрения заявки и получения положительного решения.

**СНИЖЕНА СТАВКА ПО
«ГОСУДАРСТВЕННОЙ»
Льготной ипотеке
до 6,1%**

«Ак Барс Банк» улучшил доступность суперхи-

та сегодняшнего ипотечного рынка — так называемой «государственной» льготной ипотеки: кредитная ставка снижена до 6,1% годовых на покупку строящегося жилья и готовой недвижимости у застройщиков. Сегодня по этой популярной программе оформляется до 30% ипотечных сделок. Обращаем внимание, что данная программа ограничена жесткими временными рамками — подать документы на оформление льготной ипотеки можно только до 1 ноября 2020 года. Есть ограничения и по максимальной сумме кредита — на приобретение квартиры или таунхауса до 6 млн руб. в Татарстане и некоторых других регионах страны. В Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области сумма ипотеки по такой программе может быть увеличена до 12 млн руб. Ставка 6,1% доступ-

на при сумме кредита от 500 тыс. руб., первоначальном взносе от 20,01% до 80% и сроке ипотеки от 1 года до 30 лет. Условия действительны при заключении договора коллективного страхования.

«Уже в мае, после запуска программы льготной ипотеки, в соответствии с данными ЦБ, объем ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве, составил 29 381 ИК на сумму 79 910 млн руб., что более чем на 20% выше аналогичного периода 2019 года. За первые шесть месяцев 2020 года объем выдач в «Ак Барс Банке» по отношению к 2019-му увеличился в два раза, темп прироста — 86%», — подчеркнул Олег Исламов, начальник управления партнерского канала, эквайринга и автокредитования «Ак Барс Банка».

ПАО «Ак Барс Банк». Реклама. Все условия ипотечного кредитования, программ рефинансирования и требования к заемщикам смотрите на сайте банка в разделе «Ипотека». <https://www.akbars.ru/individuals/hypothec/>



Фото: «Ак Барс Дом»

текст: Альберт БИКБОВ

Ипотечная вакцина

Когда российская экономика вслед за мировой вошла в коронавирусный штопор, рынку недвижимости предрекали самые мрачные перспективы. Скептики говорили о сворачивании кредитования строительных проектов и глубоком кризисе на ипотечном рынке. Однако этого не произошло, ипотека оказалась удивительно живучей. В том числе и в Татарстане.

В ЧЕМ СЕКРЕТ ЖИВУЧЕСТИ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА?

По данным управления Росреестра по РТ, относительно первого полугодия 2019-го ипотека в республике просела всего лишь на 4%. В первом полугодии 2020 года в Татарстане выдано 17 593 ипотечных кредита на 36,7 млрд руб., из них 10,5 млрд руб. (49%) пришлось на кредиты для первичного рынка. Таким образом, средняя сумма ипотеки составляет около 2,09 млн руб. И хотя эта цифра выглядит как «средняя температура по больнице», все же можно говорить о тяготении к покупке бюджетной ликвидной недвижимости.

Удивляет несоответствие низких темпов падения ипотеки общему фону достаточно драматичного общего состояния экономики, наблюдавшегося в первом полугодии 2020 года. Более того, тенденции, наблюдаемые сейчас, позволяют говорить

о полном восстановлении рынка в ближайшее время.

В чем секрет живучести ипотечного рынка? Локдаун, когда люди сидели по домам в апреле — мае и когда МФЦ закрыли на две недели — все эти ограничения здорово ударили по ипотечному рынку. Упало все — и «первичка», и «вторичка», и даже ипотека, несмотря на все льготы.

Но после мая ситуация кардинальным образом стала улучшаться. Возьмем только столицу Татарстана — число выданных ипотек в Казани за июнь по сравнению с тем же месяцем прошлого года выросло на 24%.

В сравнении с июнем 2019-го количество ипотечных сделок в РТ за месяц выросло в 1,3 раза. Очевидно, что люди все-таки стремятся зафиксировать «подарок», спровоцированный COVID-19, ведь именно ради поддержки рынка недвижимости Президент РФ Владимир Путин и поспособствовал удешевлению ипотеки вплоть до 1 ноября 2020 года. Вот и отгадка секрета живучести — ипотечный рынок здорово стабилизируют антикризисные программы поддержки. Министр строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Фарит Ханифов подчеркивает, что господдержка со ставкой 6,5% годовых помогла выровнять и дать рост процессам получения кредитов и займов для строительства. Ему вторит генеральный директор акционерного общества «ДОМ.РФ» Виталий Мутко: «Спрос удержала эта мера очень сильно, очень эффективно».

ПУТИНСКАЯ ПИЛЮЛЯ ДЛЯ ЗАБОЛЕВШЕГО РЫНКА

Мы четко видим, как в июне начал фиксироваться ажиотаж вокруг льготной ипотеки. По словам и.о. заместителя руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Лилии Бургановой, в июне 2020 года Росреестром Татарстана зарегистрировано 465 договоров льготного ипотечного кредитования, это на 62% больше, чем в мае. По данным ДОМ.РФ, на 16 июля по льготной ипотеке выданы кредиты более чем на 5 млрд руб. В целом кредитный ипотечный портфель жителей Татарстана увеличился с начала этого года на 6,4% — до 226,2 млрд руб. на 1 июня.

Несмотря на то что ипотека со ставкой 6,5% — это про покупку первичного жилья, все равно на реанимацию рынка вторичного жилья эта чудодейственная пилюля тоже сыграла. Правда, косвенным образом — кто покупает «первичку», часто продает «вторичку», которая тоже находит своего покупателя с помощью ипотеки. В июне по сравнению с маем число сделок на «вторичке» РТ выросло на 40%. Даже если сравнить июнь 2020-го с июнем 2019-го, то «вторичка» подросла на 18%. Наглядный пример, как один мощный драйвер для одного сегмента рын-

Министр строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Фарит Ханифов подчеркивает, что господдержка со ставкой 6,5% годовых помогла выровнять и дать рост процессам получения кредитов и займов для строительства. Ему вторит генеральный директор акционерного общества «ДОМ.РФ» Виталий Мутко: «Спрос удержала эта мера очень сильно, очень эффективно».

ка ипотеки тащит за собой другие сегменты! И Правительство решило еще больше подкормить дров в этот разгорающийся ипотечный костерок — первоначальный взнос по программе льготной ипотеки под 6,5% снижен с 20% до 15% от стоимости квартиры. Соответствующее постановление в начале августа подписал Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин. Вот только жаль, что «путинская» ипотека действует только до 1 ноября, продлить госпрограмму пока не планируют. Но что-то подсказывает, что на фоне и так невысоких доходов населения и снижения уровня жизни из-за пандемии программу все же продлят, уж слишком хорошо оживляет рынок эта пилюля.

А что банки и девелоперы? А они в Татарстане наперегонки начали откликаться на «путинскую» ипотеку — часто вместо прямого дисконта на квадратные метры девелоперы предпочитают вместе с банками разрабатывать инструменты, при которых ставка ипотеки будет ниже 6,5%. И банки идут вслед. Так, «Ак Барс Банк» улучшил доступность суперхита сегодняшнего ипотечного рынка до 6,1% годовых на покупку строящегося жилья и готовой недвижимости у застройщиков. Банк ВТБ предлагает «особую ипотеку» — субсидированная ставка первые шесть месяцев составляет 0,5%, далее — 6,5%. Понятно, что в пересчете на длинный срок кредитования это будет ниже 6,5%, но выше 6,1%. В ряде случаев для отдельных домов застройщики вместе с банками предлагают различные вариации по увеличению периода действия ставки 0,5% — до одного года. Схем и вариаций на тему «путинской ипотеки» так много, что глаза просто разбегаются.

По собственным ипотечным продуктам у банков, работающих в Татарстане, также наблюдается тенденция к существенному снижению. Если в мае 2019 года она составляла 10,5%, то в мае этого года снизилась до 7,5%.

СОЦИАЛЬНОЙ НЕКУДА

Еще один сугубо местный хит ипотечного рынка — социальная ипотека, оператором которой выступает Госжилфонд РТ, также не сдает свои позиции. Конечно, с завершением «аварийной» программы госкомпания сократила объемы строительства жилья почти вдвое — до 273,6 тыс. кв. м. Ранее ежегодные 500 тыс. кв. м, которые строил ГЖФ, сдерживали рост цены «квадрата» в коммерческих проектах. Но даже и такие пониженные объемы строительства, как сейчас по социальной ипотеке, продолжают оказывать существенное влияние на рынок. Напомним, что в 2019 году в Татарстане было введено 2 млн 675 тыс. кв. м жилья, в соответствии с параметрами Национального проекта и соглашения с Минстроем России.

18 июля Правительство Татарстана существенно смягчило условия по социальной ипотеке — теперь ее смогут получить даже те молодые семьи, в которых ни один из супругов не работает в бюджетной сфере или на предприятиях, участвующих в программах Госжилфонда при Президенте РТ. Таким образом власти РТ готовы помочь улучшить жилищные условия 6000 молодых семей. На довольно привлекательных условиях.

Министр по делам молодежи РТ Дамир Фаттахов подчеркивает, что Госжилфонд Татарстана снизил размер первоначального взноса по социальной ипотеке для молодых семей с 10% до 5%. В качестве первоначального взноса можно использовать средства материнского капитала, а за рождение каждого ребенка во время действия договора социальной ипотеки государство списывает долг на сумму 200 тыс. руб. Не совсем льготной выглядит ставка 7%. Но, во-первых, в соципотеке нет требования страховать жилье и жизнь. Во-вторых, «путинская» ипотека действует пока только до 1 ноября. Главное конкурентное преимущество соципотеки — цена жилья, составляющая 2/3 цены сопоставимого коммерческого жилья в том же районе. Ее недостаток — жесткая привязка, необходимо брать жилье там, где строит фонд. В Казани сейчас у Госжилфонда Татарстана есть только один вариант — «Салават купере» (хотя на перспективу имеются и другие площадки, к примеру, в районе РКБ, квартале М14). Но все равно, с учетом дисконта от рыночной цены квадратного метра и прочих других «плюшек» — соципотека остается одним из самых выгодных предложений на рынке.

ЦЕНЫ БУДУТ РАСТИ

Косвенным подтверждением того, что с ипотекой в Татарстане все в порядке, служит динамика средней цены квадратного метра в новостройках — по сравнению с 2019-м средняя цена «квадрата» сегодня на 7,4% выше (год назад он стоил 74 тыс.). Цена колеблется около 80 тыс. руб. за кв. м.

Главное конкурентное преимущество соципотеки — цена жилья, составляющая 2/3 цены сопоставимого коммерческого жилья в том же районе. Ее недостаток — жесткая привязка, необходимо брать жилье там, где строит фонд.

Участники рынка ожидают, что в ближайшие три месяца — полгода стоимость квадратного метра по «первичке» повысится на 10–15%. Опять-таки, это ожидание уязвимо со спросом, который подогревается дополнительным снижением ставок по ипотеке. В плюс рынку недвижимости играют и низкие ставки по банковским вкладам. Люди начали «перекладываться» в недвижимость, потому что в банки нести деньги невыгодно — ставки по вкладам за минусом инфляции стали приближаться к нулю.

Но стала ли доступнее ипотека при такой цене квадратного метра? В конце июля Национальное бюро кредитных историй опубликовало результаты исследования того, как изменился рекомендованный семейный доход, комфортный для обслуживания среднего ипотечного кредита. В среднем по России с января 2020 года он снизился на 10,4% — теперь, чтобы выплачивать ипотеку и не испытывать сложностей, средняя российская семья должна иметь доход в 63,3 тыс. руб. В Татарстане, чтобы относительно комфортно обслуживать ипотеку, еще в январе семья должна была зарабатывать 60,9 тыс. руб. К концу июля этот показатель упал на 6,7 тыс. руб. и составляет 54,2 тыс. Снижение составило 11%. И здесь мы тоже видим улучшение, а значит, с ипотечным рынком в Татарстане ничего страшного не происходит.



**Медиагруппа
Тюриных**

Ни одно издание в мире не расскажет о вашей компании с такой любовью, заботой и искренностью, как это сделает **ВАШЕ СОБСТВЕННОЕ СМИ**. Компания как медиа — это путь самых продвинутых.

ДУМАЙТЕ КАК МЕДИА, ДЕЙСТВУЙТЕ КАК МЕДИА!

Сайт, газета, журнал, блог, канал, книга — что бы вы ни выбрали, понадобится помощь профессионалов.

МЫ ДЕЛАЕМ КОРПОРАТИВНЫЕ МЕДИА

☎ +7 (495) 131 53 81

☎ +7 (903) 305 32 36

✉ mail@tyurins.ru

🌐 www.tyurins.ru



Строители оказали скорую помощь

Главное строительное событие этого непростого года — постройка и сдача в максимально короткие сроки нового корпуса Республиканской клинической инфекционной больницы (РКИБ).

Всего лишь за 100 дней с чистой площадки около существующей инфекционной больницы была проведена быстрая и масштабная работа по планированию, возведению объекта, его полной комплектации.

Общая площадь нового четырехэтажного инфекционного стационара — более 17,5 тыс. кв. м, а его мощность — 232 койки с возможностью расширения до 504 коек на случай возникновения особо опасных инфекций. Больница полностью оснащена современной медицинской техникой — аппаратами КТ, ИВЛ, оборудова-

нием для проведения УЗИ, эндоскопии и т.д.

На первом этаже здания организованы приемно-диагностическое отделение, 12-местное отделение анестезиологии и реанимации, а также блоки приготовления молочных смесей и обеззараживания отходов. На втором — 20 одноместных палат. Наряду с этим на втором, третьем и четвертом этажах здания развернуты пять боксированных отделений. Также в составе нового медицинского учреждения действует лабораторный корпус. Общая площадь этого одноэтажного здания — более 1,5 тыс. кв. м.

Важно, что Татарстан пошел другим путем, нежели другие регионы. Новая инфекционная больница была возведена как капитальное строение, а не временное. Таково было пожелание руководства республики. Потому что новая инфекционная больница нужна не только для борьбы с коронавирусом, который вряд ли уйдет в ближайшее время, но и другими инфекционными болезнями. Теперь у республики есть большой задел на противостояние эпидемическим угрозам. Кроме того, новые мощности позволили вернуть к обычной деятельности

другие клиники республики, которые в связи с пандемией стали инфекционными госпиталями.

Рекордные 100 дней стройки были продиктованы суровой жизненной необходимостью. Решение о строительстве данного нового корпуса инфекционной больницы было принято Президентом Татарстана Рустамом Миннихановым в апреле этого года, с началом пандемии коронавируса. Важно было построить больницу качественно и в короткие сроки. Проект больницы разработало ГУП «Татинвестгражданпроект». Подрядчиком строительства выступала компания «Ак таш». Стоимость с учетом оборудования составила около 1,8 млрд руб. бюджетных средств. Предельно короткие сроки строительства корпуса новой больницы были обеспечены ежедневным контролем со стороны Президента РТ и Минздрава республики.

В торжественной церемонии открытия больницы 10 августа 2020 года принял участие глава Минздрава России Михаил Мурашко. Подводя итог увиденному, Михаил Мурашко отметил, что испытывает гордость за нашу страну, которая за такое короткое время может реализовывать столь масштабные проекты.

«И это касается не только строительства больницы, но и подготовки персонала. Видна работа большой слаженной команды — врачей, строителей и производителей медицинского оборудования Татарстана. К властям республики уже обратились руководители других регионов с просьбой предоставить этот проект, чтобы реализовать его на своих территориях», — подчеркнул глава Минздрава России.



текст: Елена РЫЧКОВА

Кого не хватает на стройках Татарстана?

Татарстан — один из немногих регионов, где строительство жилья не останавливалось в период пандемии. Однако кризис все же затронул и эту отрасль. Например, из-за введенных ограничений уехали гастарбайтеры, что автоматически сократило количество рабочих на стройках. Мы выяснили, как это отразилось на работе стройкомпаний и как в целом сегодня решается кадровый вопрос в строительной отрасли.

БЕЗ МИГРАНТОВ — ПЛОХО?

Далеко не все застройщики ощутили на себе негативное влияние массового отъезда мигрантов, занятых в сфере строительства. Так, директор Группы компаний «СМУ-88» Илья Вольфсон затруднился оценить, какую часть сотрудников в подрядных и субподрядных организациях в регионе составляют приезжие из стран ближнего зарубежья.

— В кадровую политику, которую ведет руководство подрядных организаций, мы не вмешиваемся, — заявил он. — Для нас главные критерии при отборе подрядчиков — опыт работы, компетентность и способность выполнить поставленную задачу в указанные сроки. Разумеется, для нас важно, что все работники оформлены надлежащим образом, чтобы в дальнейшем не возникло никаких трудностей.

На эффективность работы компании сокращение количества мигрантов точно не повлияло. По словам эксперта, и во время самоизоляции, и сейчас работа на всех объектах ведется в штатном режиме. Темпы строительства такие же высокие и есть даже опережение графика.

Не заметили особых перемен в этом плане и застройщики Набережных Челнов. Так,

Нельзя сказать, что строительные специальности в ссузах не востребованы, — каждый год набираются полные учебные группы. Создаются ресурсные центры по подготовке кадров, престиж рабочих профессий повышают такие мероприятия, как WorldSkills. Среднее ожидание соискателей в данной сфере составляет 50 тыс. руб., среднее зарплатное предложение — 47 500 руб.

в строительном холдинге «Домкор» отметили:

— Отток мигрантов на нашей работе сильно не отразился, так как эти ресурсы мы использовали минимально, хотя в случаях, когда срочно требовалось выполнить какие-то не очень квалифицированные работы, мигранты нас очень выручали. Да и сейчас, с учетом дефицита кадров, стали бы неплохим подспорьем, тем более что в последние годы их квалификация заметно подросла.

В целом нельзя сказать, что пандемия негативно повлияла на кадровый вопрос. Многие компании ограничили прием новых сотрудников. В то же время, понимая сложившуюся в экономике ситуацию, работники не стремятся уходить, держатся за свои места, что минимизирует отток имеющихся кадров.

КОГО НА ВСЕХ НЕ ХВАТАЕТ

В стройкомпаниях не слишком охотно обсуждают тему кадров, наиболее популярный ответ: «У нас с этим все хорошо, укомплектованы в полном объеме». Однако, как признают некоторые застройщики, «совсем безоблачной ситуацию не назовешь». Как рассказали в «Домкоре», во-первых, за хорошими специалистами всегда идет охота: в Набережных Челнах и в ближайших регионах бурно развивается как жилищное, так и промышленное строительство, это требует большого количества трудовых ресурсов. На всех их не хватает. Во-вторых, есть такое понятие, как «сезонность», и в летнее время ряд работников (в основном разнорабочие и каменщики) уходят на так называемые «шабашки», оголяя тем самым часть фронтов на основном месте работы.

— В-третьих, к сожалению, мы наблюдаем старение кадров, — отметили в холдинге. — Квалифицированные рабочие уходят на пенсию, а молодежь все меньше интересуется рабочими специальностями. Получается, что преемственности поколений в этой профессии сейчас практически не происходит. Сегодня в отрасли заметен дефицит сварщиков, электромонтеров, крановщиков, монтажников, формовщиков. Чуть лучше ситуация с ИТР, но, даже получив диплом вуза, молодые ребята не хотят идти на «линию», а стремятся в начальники, хотя зачастую их знания и умения оставляют желать лучшего, а о навыках вообще говорить не приходится. В итоге среди инженерно-технического состава на стройках не хватает технических специалистов, мастеров, специалистов строительного производства.

ВПЕРЕД, В ПРОШЛОЕ!

Чтобы улучшить ситуацию с кадрами в строительной отрасли, нужно вернуться

к старому доброму советскому опыту повышения привлекательности работы на стройке, считают практически все опрошенные нами эксперты.

Отличник охраны труда строительной отрасли РТ Владимир Гусев уверен, что решить кадровую проблему в строительстве может только возрождение системы профтехобразования, а это прямая задача государства, бизнес этим заниматься не будет.

— Система профтехобразования у нас разрушена почти что на корню. Сейчас многих профтехучилищ уже не существует, а оставшиеся не могут в полной мере возместить убыль профессиональных рабочих кадров в отечественной промышленности и экономике. На их место, будем откровенны, приходят в основном мигранты либо неквалифицированные рабочие — не получившие должной подготовки наши соотечественники. Понижается качество строительных работ, поскольку руководителям в целях экономии бюджета на оплату труда приходится нанимать на работу непрофессионалов, а порой и буквально первых попавшихся работников для выполнения заказа. Это, в свою очередь, влечет за собой и снижение стоимости рабочей силы: нет конкуренции — нет и конкурентной заработной платы.

С другой стороны, нельзя сказать, что строительные специальности в ссузах не востребованы, — каждый год набираются полные учебные группы. Создаются ресурсные центры по подготовке кадров, престиж рабочих профессий повышают такие мероприятия, как WorldSkills. По данным «HeadHunter Поволжье», этой весной в топ-5 по количеству предложений в профобласти «Строительство, недвижимость» в РТ вошли инженеры; рабочие строительных специальностей (электрогазосварщики, слесари, сварщики, машинисты, электромонтажники, наладчики и т.д.); проектировщики, архитекторы; специалисты по эксплуатации; специалисты по управлению проектами. Среднее ожидание соискателей в данной сфере составляет 50 тыс. руб., среднее зарплатное предложение — 47 500 руб.

Решение кадрового вопроса на системном уровне упирается в участие государства. Так, в холдинге «Домкор» рассказали, что они тесно сотрудничают со школами и молодежными центрами, проводят экскурсии на свои предприятия, организуют практику для студентов ссузов с последующим их закреплением на местах, встречаются со старшекурсниками вузов и приглашают на работу в холдинг. Но такие вопросы, как, например, строительство кампусов и общежитий для студентов-строителей, должны решаться уже на уровне государства.

— Тогда и молодежь в эту сферу потянется, — заключили эксперты.



текст: Альберт БИКБОВ

Перешибить кирпичом пандемию

Стройкомплекс Татарстана отличается серьезными масштабами — в нем занято 85 тыс. работников, а объем подрядных работ составил, по данным 2019 года, 366,9 млрд руб. Татарстан на протяжении последних 10 лет стабильно ежегодно вводил порядка 2,4 млн кв. м жилья, обеспечивая паритет спроса и предложения на своем рынке жилья. В этом году стоит задача ввести 2,979 млн кв. м жилья. Работа такой махины невозможна без полного и ритмичного обеспечения стройматериалами.

В Татарстане 410 предприятий, выпускающих продукцию строительного назначения, обеспечивают строительный комплекс республики. Объем отгруженной продукции предприятиями промышленности строительных материалов за 2019 год составил 40,5 млрд руб. (101,7% к уровню 2018 года).

ЦЕНЫ НЕ РАСТУТ, ОБЪЕМЫ НЕ ПАДАЮТ

Несмотря на пандемию, республиканские производители стройматериалов свою работу не прерывали, как и весь стройкомплекс Татарстана. Это позволило работать в привычном для строителей ритме и сохранить все объемы строительства. Поэтому итоги 1-го полугодия 2020 года для производителей стройматериалов не показывают какой-то значимой просадки к уровню 1-го полугодия прошлого «доковидного» года. Более того, по ряду позиций наблюдается физический прирост выпуска.

Министр строительства РТ Фарит Ханифов:

«Самое важное на стройке — подготовка качественных стройматериалов. Производство стройматериалов в РТ не останавливается ни на час, несмотря на пандемию. Отработанный механизм по подготовке

специалистов, санитарно-защитные мероприятия здорово помогли».

По данным Татарстанстата, производство в республике кирпича строительного (включая камни) из цемента, бетона или искусственного камня составило в 1-м полугодии 2020 года 69,3 млн условного кирпича, что на 35,4% превышает уровень за такой же период прошлого года.

Производство материалов и изделий минеральных теплоизоляционных составило 2171,9 тыс. куб. м, что на 8,1% превышает уровень за такой же период прошлого года.

Производство строительных керамических материалов (кирпич керамический неогнеупорный строительный, блоки керамические для полов, плитки керамические несущие или облицовочные и аналогичные изделия керамические) составило 166,9 млн условного кирпича, что равно прошлогодним показателям.

То же самое можно сказать и про производство блоков и прочих изделий сборных строительных для зданий и сооружений из цемента, бетона или искусственного камня — физический выпуск остался на прошлогоднем уровне и составил 327,5 тыс. куб. м.

Небольшие просадки наблюдались лишь в производстве товарного бетона (-4,7% к прошлому полугодью) и в производстве растворов строительных (товарный вы-

пуск), где падение составило -10,9%. Но впереди еще 2-е полугодие, а общее оживление строительного рынка позволяет надеяться на более приятные результаты.

Игорь Третьяков, руководитель Казанского отделения Южной сбытовой дирекции КНАУФ в России:

«КНАУФ поставлял свои материалы и системы на строительные площадки инфекционных центров, которые массово строились, чтобы обеспечить безопасность людей во время пика пандемии. Сухое строительство, одно из важнейших направлений деятельности КНАУФ, наилучшим образом подходит для реализации проектов, где одновременно важны скорость и качество строительных работ. Также шли поставки по другим социально значимым объектам РТ — школам, детским садам, промышленным предприятиям и жилым комплексам. Заводы КНАУФ продолжали работать в полном объеме. Активная работа компании КНАУФ со строительными объектами позволила нарастить продажи в этом канале почти на 30% по отношению к аналогичному периоду прошлого года, при этом действовавшие ограничительные меры привели к снижению поставок в розничном канале почти на 50%. Сегодня вместе с нашими партнерами мы стараемся наверстать это отставание. Поскольку розничный сег-

Производство строительных материалов в РТ не останавливается ни на час, несмотря на пандемию. Оработанный механизм по подготовке специалистов, санитарно-защитные мероприятия здорово помогли.



мент продаж показал падение во время режима повышенной готовности, а сегмент продаж на строительные объекты продемонстрировал рост, соответствующим образом изменилась структура продаж — снизилась доля продукции для проведения самостоятельного ремонта (например, ручные штукатурки, готовые шпаклевки) и увеличилась доля продукции, поставляемой на строительные объекты (например, специализированные листовые материалы, машинные штукатурки, комплектующие для сухого строительства, цементная плита «Аквапанель»).

Стабильные поставки стройматериалов стройкомплексу республики, удовлетворение его спроса привели к тому, что, несмотря на пандемию COVID-19, цены на стройматериалы в Татарстане не увеличились. Индекс удорожания стройматериалов в республике за последние три месяца колеблется около нулевых значений.

Министр строительства РТ Фарит Ханифов:

«Я очень обязан всем своим коллегам строительной отрасли, что они с пониманием к этому отнеслись, очень серьезно, ответственно, благодаря такому подходу и мы все остались живы-здоровы, и отрасль работает, и мы остались работающими, драйвером, локомотивом, как сейчас говорят. А то раньше говорили: со строителями справиться нельзя. А сейчас мы — драйвер».

СЕТИ УХОДЯТ В СЕТЬ

Новые экономические условия заметно изменили один из каналов продаж строительного-отделочных материалов — торговые сети на рынке DIY. В Татарстане выиграла компания, которые до кризиса активно развивали онлайн-продажи, что позволило им оперативно отреагировать на сложившуюся ситуацию, повысить скорость доставки и значительно увеличить свой оборот. Некоторые производители, заметив эту тенденцию, задумались об увеличении доли продаж через этот канал.

Игорь Третьяков, руководитель Казанского отделения Южной сбытовой дирекции КНАУФ в России:

«С началом действия режима повышенной готовности в РТ магазины сетей DIY перешли на работу в онлайн-формате. Для многих потребителей данная форма работы оказалась непривычной, что привело к значительному снижению уровня продаж. Прошло определенное время, прежде чем оборот магазинов начал восстанавливаться. В течение этого крайне непростого периода мы продолжали сотрудничество с различными магазинами, стараясь полностью выполнять поступающие заявки и учитывать



Фото: КДСК

все те изменения и ограничения в режиме работы наших партнеров, которые были введены весной 2020 года. У нас получилось сделать это, сохранив для наших клиентов привычно высокий уровень качества обслуживания».

А пока мы видим ужесточение конкуренции среди торговых сетей, работающих в сегменте строительного-отделочных материалов: крупные ритейлеры ослабляют позиции понаме-магазинов формата «у дома» на рынке DIY в силу своей лучшей логистики, ассортимента и развитых онлайн-продаж.

ПЕРСПЕКТИВЫ И ВЫЗОВЫ

Если говорить о вызовах, стоящих перед отраслью стройматериалов, то в настоящее время мы наблюдаем резкий рост жилищного строительства, которое нуждается в таком же росте производства железобетонных изделий. Сегодня рынок требует качественные железобетонные конструкции в больших объемах, поэтому тот, кто будет поставлять качественную высокотехнологичную продукцию, тот и будет востребован. Перед производителями железобетонных изделий в республике стоит задача увеличения выпуска и переоснащения устаревших производств.

Перед производителями железобетонных изделий в республике стоит задача увеличения выпуска и переоснащения устаревших производств.



Дворы Татарстана погрузят в комфортную среду

В последние годы под комфортной городской средой подразумевалось только благоустройство парков и общественных пространств. Но это очень узкая трактовка, потому что ощущение человеком комфортной среды начинается с порога его дома, с его двора. Дворы для комфортной, качественной жизни должны быть благоустроенными.

Масштабную программу благоустройства дворов Татарстана в 2019 году инициировали Президент Татарстана и депутаты Госсовета РТ. Программа Президента Татарстана «Наш двор» — уникальная программа по благоустройству дворов Республики Татарстан, не имеющая аналогов в Российской Федерации.

Программа предполагает комплексное благоустройство дворов, которое

состоит из набора обязательных работ: асфальтирование проездов, асфальтирование существующих и создание новых тротуаров, установка скамеек и урн, ремонт наружного освещения, установка детских игровых комплексов, размещение площадок для твердых бытовых отходов.

Реализация президентской программы «Наш двор» в Татарстане началась в 2020 году, на нее выделено 50 млрд руб., в том

числе из доходов нефтяных компаний республики. Несмотря на коронавирусный форс-мажор, в 2020 году подрядчики должны сдать 1084 двора по всему Татарстану. В этом году 80% всех дворовых работ будут связаны с ремонтом дорожного покрытия

Всего за пять лет действия президентской программы, с 2020-го по 2024 год, будут благоустроены 6775 дворов по Татарста-

ну — это придомовые территории всех многоквартирных домов республики, построенных до 2014 года, в которых ранее не было ремонта по программам ремонта дворовых территорий. В настоящее время строительные работы ведутся на 536 объектах. На 225 объектах работы завершены. Средний процент выполнения работ по программе — 52,6%.

«Сейчас мы ставим новую амбициозную задачу — благоустроить дворы всех домов. За пять лет нам предстоит проделать большой объем работы. Это крайне непростая задача, но сложности не могут служить поводом к упрощению качества работ. При этом жители должны участвовать на всех этапах работы над проектами благоустройства; люди должны знать, что их услышали, ведь эта программа работает на их благо», — подчеркивает важность диалога власти и общества Президент Республики Татарстан Рустам Минниханов.



Забьли подписаться на наше издание? Нам важно знать!
Звоните +7 9033 07-48-07

facebook.com/kommersant.kazan
twitter.com/kommersant_kzn
vk.com/kommersant.kazan
t.me/kommersantkazan