

СТРОИТЕЛИ ХОТЯТ ДОСТУПНЫХ КРЕДИТОВ И ЭФФЕКТИВНЫХ ПРОГРАММ

Пока правительство думает, как вывести страну из кризиса, строители и лесопереработчики предлагают свои варианты решения проблем.



Виктор Шмаков

Последние полтора года правительство предпринимало много законодательных мер, затрагивающих лесопромышленный комплекс и сферу малоэтажного строительства. Не все они положительно сказались на сфере лесопереработки и возведения жилых деревянных домов.

«Недавно были введены ограничительные пошлины на вывоз круглого леса. Это приводит к постепенной



Александр Дубовенко

остановке лесозаготовки, так как внутренние мощности для глубокой переработки и потребления еще не созданы. А их внедрение никак не стимулируется», – считает генеральный директор компании-застройщика «Фазтон» Виктор Шмаков.

Изменения, внесенные в Лесной кодекс в марте 2009 года, резко ограничили возможность получения малыми и средними лесоперерабатывающими компаниями легитимного доступа к лесным ресурсам вне аренды и ускорили процесс умирания небольших предприятий. Хотя есть и госпроекты, в какой-то мере обнадёживающие участников рынка.

МИЛЛИАРДЫ ПРИОБОДРИЛИ СТРОИТЕЛЕЙ

Так, в апреле 2009 года Министерство обороны РФ сообщило о выделении 2,5 млрд руб. на строительство доступного жилья военнослужащим. Это сообщение несколько оживило девелоперов в сфере деревянного домостроения. Они надеются, что смогут успешно конкурировать со строителями кирпичных и панельных многоэтажек, предлагая дешевое и быстровозводимое жилье. Правда, строителей пока радует сама тенденция, а вот выделенная сумма не сильно впечатляет.

«Конечно, любое выделение средств на жилье – это хорошо. Правда, сумма 2,5 млрд руб. вряд ли окажет серьезное влияние на рынок деревянного домостроения», – говорит совладелец компании «Гуд Вуд» Александр Дубовенко. Он считает, что есть два принципиально разных подхода к подобным проектам. Можно адресно выделить деньги, положив их на специальные счета военным пенсионерам, чтобы они самостоятельно могли искать себе жилье на конкурентном рынке. А можно организовать масштабное строительство в рамках госзаказа, что менее эффективно.

«Даже если предположить, что все эти деньги пойдут на строительство индивидуальных домов, их хватит на обеспечение жильем лишь 1% семей военнослужащих. С другой стороны, это примерно тысяча домов по всей стране. Разумно предположить, что на московский рынок это количество практически не повлияет. В других же регионах тысяча домов, увы, вообще растворится бесследно», – рассуждает генеральный директор компании «НЛК-Домостроение» Семен Гоглев.

С появлением интереса государства к малоэтажному деревянному строительству лесопромышленные компании смогли бы в условиях кризиса получить устойчивый рынок сбыта внутри страны, а те из нас, кому не хватает денег на квартиру, – наконец задуматься о приобретении собственного дома. В рамках поддержки малоэтажного строительства в 2009 году Министерство регионального развития также приступило к разработке пилотного проекта «Мой дом», стимулирующего массовую застройку малоэтажными домами в регионах.

«Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства" позволит вовлечь в оборот земельные участки, которые ранее были закреплены за организациями, находящимися в федеральном подчинении, и фактически выведены из коммерческого оборота», – комментирует инициативу Минрегионразвития Юлия Потапова, заместитель генерального директора по связям с общественностью Woodway Group.

ТРЕБУЮТСЯ ДЕШЕВЫЕ ДЕНЬГИ

Кажется, что застройщики и лесопереработчики попали в заколдованный круг. Строительство доступных деревянных домов невозможно без модернизации производства. А на модернизацию у компаний сейчас

нет денег. Все упирается в высокие ставки по кредитам для компаний, да и просто в невозможность получения в банке денег покупателям, желающим приобрести собственный деревянный дом. «На мой взгляд, основная проблема в период кризиса – это увеличение процентных ставок по кредитам до заградительного уровня. Для строительства современных заводов необходимы немалые средства. Каким бы ни был успешным завод, срок его окупаемости не может быть меньше пяти лет. При ставках 20–25% годовых завод не окупится никогда и будет разорять инвестора, – считает Александр Дубовенко. – Для продажи жилья, особенно если речь идет о доступном доме экономкласса, нужны ипотечные кредиты населению. Ставки 11–13% даже до кризиса считались высокими, но они хоть позволяли платить суммы, сопоставимые со стоимостью съемной квартиры. Сейчас банки увеличили первоначальные взносы до 30–50%, ставки выросли до 16–20%, что совершенно неприемлемо для покупателя».

Так что если государство не озадачится проблемой действительно доступного жилья и приоритетностью использования древесины для строительства домов и изготовления из нее силовых материалов, отрасль так и останется в глубоком кризисе.

Застройщики и переработчики мечтают о том, чтобы нацпроект «Доступное и комфортное жилье...» был переориентирован с дорогих многоквартирных домов с длительным циклом ввода в эксплуатацию (два года и более) на быстровозводимые деревянные дома.

«В первую очередь необходимо открыть возможности широкого доступа к участию в госпрограммах предприятиям, занимающимся строительством деревянных домов, – говорит генеральный директор НП «Ассоциация деревянного домостроения» Александр Черных. – Государственное кредитование реального сектора экономики, к которому относятся и производители деревянных домов, должно обеспечивать модернизацию и строительство новых мощностей по изготовлению деревянных домов, подготовку высококвалифицированных кадров».

Застройщики уверены: как только появится государственная программа по поддержке малоэтажного



строительства, которая действительно будет работать, экономика страны сможет выйти из кризиса.

«Действенная программа должна включать в себя меры по выделению земли под строительство (на особых условиях для льготных категорий граждан), а также создание инфраструктуры за счет региональных и местных бюджетов, – считает Юлия Потапова из Woodway Group. – В разработке подобной программы участвует Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства. Если это начнет приносить плоды, то можно надеяться на подъем всего строительного рынка. Будет востребован лес, будет обеспечена занятость в сфере деревообработки и лесозаготовки».

Четкая, продуманная городская программа могла бы стимулировать развитие предприятий глубокой переработки древесины, домостроения, мебельной промышленности. Однако

сегодня отечественный ЛПК не в состоянии обеспечить потребности строителей в собственной дешевой и качественной древесине, и прежде всего из-за низкого технологического уровня производства.

Топ-5 предложений строителей деревянного жилья для выхода из кризиса:

1. Государственное софинансирование проектов строительства жилья экономкласса.
2. Субсидирование процентных ставок.
3. Предоставление земель близ городов на льготных условиях.
4. Продвижение деревянного домостроения в СМИ.
5. Отмена пошлин и НДС при ввозе импортного оборудования для переработки и строительства.

Оксана КУРОЧКИНА

