

ПРОБЛЕМА Стоимость жилья в Сахалинской области приблизилась к московской

Метр вне доступа

Наталья Широкова,
Южно-Сахалинск

Сахалинская область обошла все регионы страны, уступив только Москве, по рассчитанному на 3 квартал 2021 года нормативу средней цены квадратного метра на первичном рынке жилья. Это следует из проекта приказа федерального минстроя, опубликованного на соответствующем портале правовых актов.

Для территорий ДФО норматив определялся по стоимости, представленной в данных Росстата. А это значит, что показатель максимально приближен к реальному. Почему «квадрат» на островах стал золотым и что с этим делать, разобрался корреспондент «РГ».

Чтобы сделать жилье в Сахалинской области более доступным, в регионе будут больше строить. Об этом заявил губернатор Валерий Лимаренко во время визита в регион вице-преьера — полномочного представителя президента РФ в ДФО Юрия Трутнева.

—Начиная с этого года мы выходим на 500 тысяч квадратных метров жилья в год, из которых почти 200 тысяч — социальное и арендное. Это больше «квадрата» на человека, что является лучшим показателем в стране, — отметил глава региона.

Напомним, итог 2019 года — 316 тысяч квадратных метров, прошлого — 430 тысяч.

Высокий темп будут держать десять лет, в течение которых планируют возвести шесть миллионов квадратных метров. Уже отобраны 370 потенциальных площадок. Это в свою очередь, как уверены чиновники, подтянет в область новых девелоперов и строителей. Появится конкурентная среда, от которой также зависит стоимость жилья.

Поскольку с бюджетными деньгами «непросто», в регионе сделали ставку на иные источники. Так, через инфраструктурные облигации планируют привлечь 47 миллиардов рублей.

Проблему высоких цен на жилье частично решают и с помощью ипотечного кредитования. В прошлом году жители области оформили более двух тысяч кредитов на сумму свыше 9,6 миллиарда рублей в рамках «Дальневосточной ипотеки», «Ипотеки с государственной поддержкой 2020» и «Сельской ипотеки».

Ситуацию со стоимостью квартир обсуждали на заседании совета при полпреде президента в апреле. Тогда Юрий Трутнев также отмечал, что «жилья для дальневосточников строится мало, и продается оно по высокой цене».

— В среднем по округу один квадратный метр стоит около 91 тысячи рублей. Основной причиной является завоз практически

СРЕДНЯЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ДФО НА III КВАРТАЛ 2021 ГОДА, руб.

Источник: минстрой РФ

РЕСПУБЛИКА БУРЯТИЯ	61 149
РЕСПУБЛИКА САХА (ЯКУТИЯ)	94 382
ЗАБАЙКАЛЬСКИЙ КРАЙ	89 617
КАМЧАТСКИЙ КРАЙ	73 024
ПРИМОРСКИЙ КРАЙ	108 095
ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ	81 559
АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ	86 554
МАГАДАНСКАЯ ОБЛАСТЬ	94 550
САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ	117 624
ЕВРЕЙСКАЯ АО	89 617
ЧУКОТСКИЙ АО	89 617



СЕРГЕЙ КРАСНОУХОВ

всех стройматериалов. Инфраструктура создает большие сложности для строительства, — сказал он.

В этом свете островной регион страдает больше всех из-за своего географического положения. По данным Сахалинстата, в первом квартале этого года средняя стоимость «квадрата» на первичном рынке составила почти 110 тысяч рублей, на вторичном — 123 тысячи. В столице ре-

АКЦЕНТ

Когда цены на стройматериалы в центральных регионах России повышаются на несколько процентов, на островах они растут в три раза

гиона «средняя» легко превращается в 150–200 тысяч.

— В областном центре цены на жилье из области фантастики. «Трешка» в новом жилом комплексе продается за 20 миллионов рублей. Мы лучше за эти деньги или даже дешевле купим в Санкт-Петербурге, — рассказывает сахалинка Алена Разумовская.

Дорого не только покупать, но и снимать. Аренда однокомнатной квартиры в городе доходит до 40 тысяч рублей в месяц вместе с коммунальными платежами.

Как отмечает директор Сахалинского филиала Дальневосточного геологического института ДВО РАН Алексей Коновалов, острая нехватка высококвалифицированных кадров в регионе обусловлена, в том числе, недоступным жильем.

— У нас не готовят физиков и математиков — базовые направления для технических специальностей. Костяк ученых состоит из когда-то приехавших специалистов. Но надо же обновлять кадры. Есть студенты из Москвы и других городов, которые хотели бы начать карьеру у нас на Сахалине. Но брать их на зарплату, которую они будут полностью отдавать за аренду квартиры...

По действующим в регионе жилищным программам, в том числе арендной, у неместных вчерашних студентов мало шансов что-то получить, — говорит он.

По мнению генерального директора «Сахалинстроя» Валерия Мозолевого, проблема «золотых метров» парадоксальна — связана со льготным ипотечным кредитованием: снижением процентов и суммы первоначального взноса.

— Появились тысячи семей, которые на свой страх и риск берут эти ипотеки. Этот огромный вал спроса и спровоцировал рост цен на фоне дефицита предложения, — считает глава ассоциации.

Представитель компании-застройщика из Южно-Сахалинска Александр Ли корень зла видит в удаленности региона, которая является причиной сложной логистики. Ситуацию кардинальным образом, по его мнению, изменил бы мост с материка на Сахалин.

— Своих заводов у нас нет, да их и нерентабельно строить из-за небольшого спроса. Если цены на строительные материалы в центральных регионах России повышаются на несколько процентов, то у нас в регионе — в два, а то и в три раза. В конце прошлого года тонна арматуры стоила 47 тысяч рублей, в этом — 70 тысяч! — делится он цифрами, добавляя, что компания регулярно получает от поставщиков письма о повышении стоимости материалов.

Большой отпечаток на отрасль наложила пандемия. В конце прошлого года стройки были остановлены на полгода.

— Это не могло не отразиться на финальной стоимости введен-

ного квадратного метра. Мы не можем работать себе в минус, — отмечает Ли.

Еще одной проблемой он называет искусственное завышение цен на «вторичку». И если такая нездоровая тенденция продолжится, то в случае коллапса, допустим, если закончатся нефть и уголь, все может рухнуть как карточный домик. Вот тогда цены сравняются с теми, что установились в средней полосе России.

Между тем, как считает Алексей Коновалов, сахалинским застройщикам при возведении домов можно снизить расходы на антисейсмические мероприятия.

— В регионе много участков с необоснованно завышенными нормативными значениями сейсмичности. Понятно, что чем она больше, тем дороже строительные работы: нужно поглубже вбивать сваи, задавать определенные параметры конструкции. Однако современная изученность региона свидетельствует о том, что сейсмичность некоторых территорий ниже на полбала — балл при сохранении одинакового уровня надежности. Необходимо внести изменения в нормативные документы хотя бы пока на региональном уровне, — поясняет ученый.

Особняком в строительной отрасли стоит ситуация в кадровой сфере, связанная с неудовлетворительным уровнем подготовки рабочих и низкой оплатой их труда.

— Я недавно вынес на обсуждение проблему с зарплатами строителей. Кто докажет, что заложенные в смете средства дойдут до рабочего? Застройщики либо демпингуют, либо забирают деньги себе в карман. В итоге к работам привлекают на все согласных выходцев из Средней Азии. А хорошие местные специалисты идут работать нелегально за нормальное вознаграждение. Необходимо контролировать зарплату на государственных и муниципальных закупках, — уверен Валерий Мозолевский. ●