Э

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Экономика региона

Вторник 31 мая 2016 №94

kommersant.ru

14 | Как банки решают проблему просроченной задолженности населения

15 | Что мешает сибирским автоперевозчикам возить грузы из Китая

Новосибирский рынок новостроек столкнулся с беспрецедентным перепроизводством — 4,2 млн кв. м готовы к продаже, однако спрос есть только на треть предложений. К такому выводу пришли эксперты, проанализировав работу строительного сектора в первом квартале 2016 года. Доля однокомнатных квартир и студий на рынке строящегося жилья составляет 60%. И спрос на них снижается. Не за горами падение цен, убеждены авторы исследования. Однако у застройщиков другой взгляд на проблему: рыночная ситуация тяжелая, но вовсе не критичная.

Однокомнатные квартиры больше не в тренде

— стройиндустрия —

КИРИЛЛ КУХМАРЬ

Оживление спроса на новосибирском рынке новостроек эксперты ожидают не раньше осени 2017 года

Много как никогда

Как рассказал „Ъ“ директор по управлению проектами и инвестициями ГК «Елка девелопмент» Максим Марков, анализ платежеспособного спроса и предложения на рынке недвижимости в первом квартале 2016 года показал, что проблема перепроизводства на новосибирском рынке усугубляется. По данным ГК, на территории Новосибирской агломерации (включает Новосибирск, Бердск, Искитим, Обь, р. п. Краснообск и наукоград Кольцово) сейчас продается около 4,6 млн кв. м жилья на вторичном рынке и 4,2 млн кв. м — на первичном. «Домохозяйства физически способны купить не больше 1,5–1,7 млн кв. м жилья в год в обоих секторах. С учетом повышения рисков в долевом строительстве можно предположить, что в новостройках в этом году будет приобретено не более 800 тыс. кв. м. Следовательно, квартиры в строящихся домах будут продаваться в течение шести лет»,— говорит господин Марков.

В Новосибирске зарегистрировано 568 новостроек. Только в двух домах проданы все квартиры, в 311 строящихся и 84 сданных домах продажи идут, но строится еще 171 дом, где продаж еще нет. «К последней категории относятся объекты, строительство которых находится на начальном этапе, с низкой степенью готовности или ведется слабыми темпами, а 49 строек вовсе заморожены и признаны проблемными»,— поясняет Максим Марков. Напомним, в 2015 году в Новосибирске сдан рекордный объем жилья — 1,71 млн кв. м (132 многоквартирных дома и 1 464 малоэтажных и индивидуальных строения). До конца текущего года планируется построить 1,4 млн кв. м.

Особенно критично перепроизводство в сегменте малометражного жилья, отмечают в ГК «Елка девелопмент». «Доля однокомнатных квартир и студий на новосибирском рынке новостроек составляет 62%, на вторичном рынке объем таких предложений 46%, в то время как в 1990-х годах их было 25%. Сегодня Новосибирск как никогда готов к приему большого количества одиноких жителей, студентов, пенсионеров и бездетных пар, но городу нужно жилье завтрашнего дня»,— считает господин Марков.

Аналитики ГК «Елка девелопмент» предрекают в ближайшие месяцы снижение цен на однокомнатные квартиры, вплоть до себестоимости строительства. «На такое развитие событий указывают две тенденции,— говорит Максим Марков.— Первая: доля населения, располагающего возможностями приобрести жилье, за прошедший год снизилась с 23 до 14%. Вторая: впервые за 10 лет рост цен на жилье оказался ниже инфляции. А значит, у инвесторов больше нет возможности зарабатывать на недвижимости. Ведь однокомнатная квартира — главный спекулятивный продукт на рынке». Если до кризиса средняя рентабельность строительного бизнеса оценивалась в 50%, то сейчас — в 20%.

Дело в инфраструктуре

Решить проблему перепроизводства на рынке новостроек можно, только изменив подход к бизнесу, считает генеральный директор ГК «Стрижи» Игорь Белокобыльский. «Людям уже мало адекватной цены квадратного метра и транспортной доступности, им нужна комфортная среда обитания. Это удобные планировки квартир, благоустроенная придомовая территория, близость социальной, транспортной и коммерческой инфраструктуры. Но многие строительные компании мыслят исключительно ценовыми категориями, строя „муравейники“ на отшибе с квартирами-студиями по 20 кв. м. И у них сегодня действительно есть проблемы»,— говорит господин Белокобыльский. По его словам, доля однокомнатных квартир и студий в строящихся домах ГК «Стрижи» составляет 50%: «Для нас это совершенно комфортно. По нашим покупателям я не вижу тенденцию, что однокомнатные квартиры перестали быть востребованы».

«Люди стали обращать внимание на качество стройматериалов, организацию строительных площадок,— соглашается с коллегой директор по маркетингу и продажам компании „Сибакадемстрой“ Динар Зарипов.— Критериями в оценке жилья стала архитектура дома, навигация в холлах, ландшафтный дизайн». В общем объеме строящегося «Сибакадемстроем» жилья доля однокомнатных квартир составляет 40–45%.

«Из-за нестабильной экономической ситуации люди отдают предпочтение объектам с высокой степенью готовности, которые сдаются в ближайшие три—шесть месяцев,— комментирует сложившуюся ситуацию на строительном рынке президент компании „Строймастер“ Евгений Коновалов.— Многие потенциальные покупатели не могут продать старое жилье, чтобы приобрести квартиру большей площади в новостройке, — все это в совокупности влияет на продажи, сделки становятся более долгими и сложными».

Ни один из опрошенных „Ъ“ застройщиков не назвал количество непроданных квартир в своих домах, но все отметили, что остатки некритичны. Тем не менее рынок полон слухов, что большинство крупных строительных компаний имеют на балансе сотни непроданных квартир. Известно, что в конце 2015 года промышленно-строительный концерн «Сибирь» обратился к мэру Новосибирска с просьбой забрать квартиры в счет арендной платы за земельные участки. Тогда, по словам начальника департамента земельных и имущественных отношений мэрии Новосибирска Георгия Жигульского, в новостройках компании непроданными оставались 800 квартир. Но, поскольку Бюджетный кодекс не позволяет производить такие взаимозачеты, власти не смогли помочь строителям.

«Если у застройщика после сдачи дома „зависает“ больше 10–15% квартир — это четкий сигнал: ребята, вы налепили не те пельмени или сшили не то пальто»,— подчеркивает Игорь Белокобыльский.

Впрочем, по словам руководителя отдела новостроек офиса агентства недвижимости «Жилфонд» на Красном проспекте, 13, Григория Якобсона, снижение объемов сделок на рынке строящейся недвижимости практически не влияет на ликвидность малометражного жилья. «Доминирование предложения однокомнатных и студий никаким явным образом не влияет на рынок. Дело в том, что даже в сегменте однокомнатных квартир существует широкий диапазон возможных вариантов, доступны как бюджетные предложения в 16 „квадратов“, так и огромные квартиры площадью 90–120 кв. м. Ценовой коридор здесь от 1,5 до 8 млн руб.».

Нужны коррективы

Смещение спроса в сторону двух- и трехкомнатных квартир станет в ближайшие годы рыночной тенденцией, убеждены эксперты. Процесс этот уже идет. Застройщики пересматривают планировки как перспективных проектов, так и строящихся зданий. «Развивая жилой комплекс „Ясный берег“, мы увидели растущий спрос на двухкомнатные квартиры на начальном этапе строительства, чего не ожидали. Ведь первым всегда покупается малометражное жилье. Пришлось оперативно вносить коррективы. Благо, что планировка этажей позволила безболезненно превратить три однокомнатные квартиры в две двухкомнатные»,— говорит член совета директоров ООО «Аква сити» Владимир Мартыненков. Если изначально из 10 квартир на этаже шесть были однокомнатными, то в новых проектах таковых только три. «В следующих наших проектах мы решили отказаться от студий и уменьшить количество однокомнатных квартир. Будем больше строить двух- и трехкомнатные квартиры»,— подчеркнул господин Мартыненков.

Более того, по его словам, застройщикам дешевле строить жилье большей квадратуры. «Себестоимость однокомнатной квартиры всегда выше, чем двух- или трехкомнатной. Просто дороже обходятся инженерные коммуникации — в ванной, туалете, на кухне — в пересчете на квадратные метры. Из-за этого разница в себестоимости между одно- и двухкомнатной квартирой может достигать 10–15%»,— констатирует акционер ООО «Аква сити».

При этом бизнес скептически смотрит на прогноз снижения цен на новое, прежде всего малометражное, жилье. «Рынок слишком неоднороден. Кто-то из застройщиков вынужден будет снижать ценник, кто-то — повышать. Но пока государство видит в строительстве локомотив экономики, серьезных ценовых колебаний здесь ожидать не стоит»,— считает Игорь Белокобыльский. «Как только рынок снова начнет воспринимать квартиру как единицу сохранения инвестиций, студии и однокомнатные квартиры станут дефицитом, цены на них вырастут. Сегодня я не вижу предпосылок для того, чтобы из-за перепроизводства цены снижались»,— дополняет коллегу Григорий Якобсон.

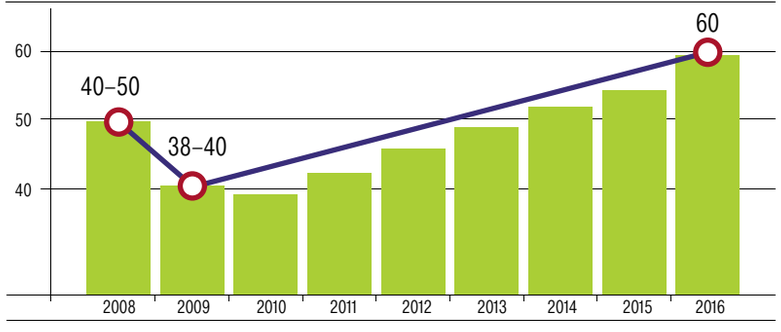
Как и в прошлые годы, львиная доля сделок на рынке новостроек приходится на ипотеку. «В первые месяцы 2016 года отмечалась высокая активность покупателей, которые хотели приобрести квартиры через ипотеку. Были опасения, что ипотека с государственной поддержкой не будет продлена. Люди хотели успеть заключить сделку по выгодным условиям»,— вспоминает Динар Зарипов. Благодаря этой государственной программе число сделок увеличилось почти вдвое. Если в феврале 2015 года доля ипотечных сделок в «Сибакадемстрое» составила 31%, то сегодня 65%. Показатели «Строймастера» скромнее: рост 20%.

Восстановление спроса на новостройки эксперты и участники рынка ожидают не раньше второй половины 2017 года. «Быстрого улучшения не произойдет, но при условии стабилизации экономики рынок начнет приходить в себя. Объемы ввода готового жилья снижаются, при этом город растет, и людям все равно необходимо решать квартирный вопрос»,— подытоживает Евгений Коновалов.

Михаил Кичанов

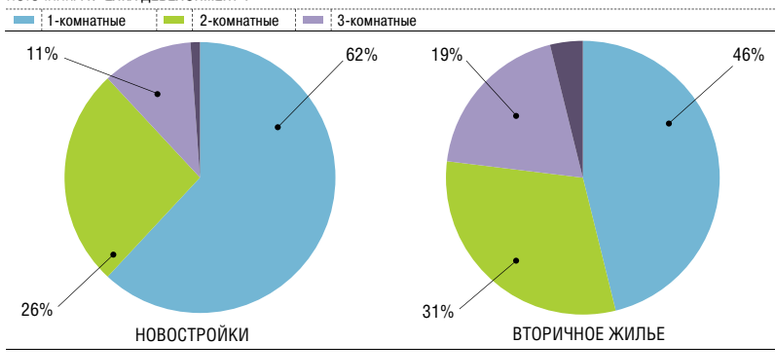
ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕНЫ НА ОДНОКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ В НОВОСИБИРСКЕ, ТЫС. РУБ./КВ. М

ИСТОЧНИК: АН «ЖИЛФОНД».



СТРУКТУРА ЖИЛОГО ФОНДА В НОВОСИБИРСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

ИСТОЧНИК: ГК «ЕЛКА ДЕВЕЛОПМЕНТ».



Жизнь в кредитах

— финансы —

Темпы роста просроченной задолженности населения перед банками в Сибирском федеральном округе (СФО) к маю 2016 года достигли рекордного показателя, отмечают коллекторские агентства. Объем просроченных выплат по кредитам физлиц увеличился за год на 16% и составил 149,38 млрд руб. Основной причиной эксперты называют падение доходов населения. Впрочем, ужесточение политики банков относительно кредитования дает надежду на то, что новых проблемных кредитов будет меньше.

Рост просроченной задолженности сибиряков по банковским займам бьет рекорды: с начала года объем просрочки увеличился на 5,05%, за год — на 16,508%. К 1 мая 2016 года размер просроченных платежей вырос до 149,38 млрд руб. (на аналогичный период 2015 года показатель составил 128,2 млрд руб.), приводит данные Sequoia Credit Consolidation. Лидирует по этому показателю в Сибири Красноярский край — 16,605% от общего объема просроченных ссуд в СФО. На Новосибирскую область приходится доля в 15,65%, на Кемеровскую область — 15,53%, на Омскую область — 9,86%, на Алтайский край — 9,76%, на Республику Хакасия — 1,81%, на Республику Алтай — 0,81%. По статистике, сегодня каждый четвертый сибиряк имеет проблемный кредит, взятый наличными, каждый шестой — по кредитной карте, каждый десятый — в сегменте автокредитования, а каждый двадцать пятый — по ипотеке, говорит президент Sequoia Credit Consolidation Елена Докучаева. При этом, по данным ЦБ, наибольшая доля просрочки приходится на беззалоговый сегмент: кредиты наличными, кредитные карты, POS-кредиты. «Традиционно потребительские кредиты находятся в большей зоне риска»,— отмечает заместитель директора департамента по работе с проблемными активами Связь-банка (группа Внешэкономбанка) Максим Саблин. В то же время в банке заявляют, что «на качестве кредитного портфеля рост закредитованности особенно не отражается». В Сбербанке комментировать долги населения по выданным кредитам отказались.

Эксперты отмечают, что в большинстве регионов СФО высока вовлеченность населения в кредитование и зависимость от заемных средств. «Текущий уровень долговой нагрузки, как на душу населения, так и на реальных заемщиков, вызывает некоторые опасения. Сегодня средний банковский заемщик 45% своего ежемесячного дохода тратит на оплату взноса по потребительскому кредиту. При этом критическим считается показатель в 50%, а доля этого платежа в размере 35–36% в ежемесячном доходе существенно повышает риск выхода на просрочку»,— говорит госпожа Докучаева. В среднем экономически активный сибиряк должен кредитным организациям около 141,7 тыс. руб. В прошлом году этот показатель был на уровне 120 тыс. руб., а в 2013 году — 116,7 тыс. руб. В целом за последние пять лет кредитная нагрузка на граждан выросла практически в три раза, сообщают коллекторы. Больше всего от месячного дохода на погашение кредита необходимо отдавать заемщикам в Алтайском крае — 54% (в среднем число кредитов на одного заемщика — 1,8), в Кемеровской области — 48% (1,9), в Омской области — 47% (1,9), в Иркутской области — 45% (1,8), в Новосибирской области — 44% (1,9), в Красноярском крае — 41% (1,6).

Основная причина роста просроченной задолженности за последний год — падение доходов населения, говорит аналитик банка «Хоум кредит» Станислав Дужинский. «В условиях повышенного инфляционного давления на потребительские цены многие люди оказались не в состоянии полноценно обслуживать свои обязательства перед банками», — отмечает эксперт. Ухудшение материального положения в качестве причины просрочки по кредитам называют 55% должников, согласна Елена Докучаева. Кроме того, рост безработицы, которая по итогам 2015 года в СФО находится на уровне 8,5%, также отразился на увеличении объема «плохих долгов». В одном из наиболее устойчивых сегментов — ипотечном кредитовании — отмечается появление дефолтных кредитов в валютном портфеле, которые возникли в результате резкого падения курса рубля, говорит госпожа Докучаева. По данным Росстата, реальные располагаемые денежные доходы населения России в январе 2016 года снизились по сравнению с январем 2015 года на 6,3%. В Новосибирской области, по данным на январь—февраль 2016 года, этот показатель на 16,1% ниже, чем в аналогичный период предыдущего года.

По информации Банка России, доля кредитов с просрочкой сроком 90 дней и выше составила в конце первого квартала 10,8%. «Однако темпы роста данного показателя в настоящее время существенно замедлились. С начала года его рост составил всего 0,3 п.п.»,— отмечает Станислав Дужинский. Причина замедления заключается в той работе, которую российские банки проводят в сфере риск-менеджмента. В целом по банковской системе можно ожидать начала устойчивого тренда снижения просроченной задолженности во втором полугодии 2016 года, уверен он. Именно из-за ужесточения в 2015 году требований к физическим лицам при одобрении кредитов в дальнейшем возможно улучшение качества заемщиков и снижение доли тех, кто оформил одновременно сразу несколько кредитов, согласна Елена Докучаева.

«В 2015 году был зафиксирован экономический спад в размере 3,7% ВВП. Ухудшились практически все показатели, и рынок потребительского кредитования, разумеется, не стал исключением. Сами банки сейчас, когда наблюдается сильный рост просрочек по кредитам как частного, так и корпоративного секторов, стараются более кропотливо оценивать заемщиков. В результате клиент, который раньше считался бы надежным, сейчас может получить отказ в кредите»,— комментировал „Ъ“ аналитик группы компаний «Финам» Богдан Зварич.

с12