

НЕДВИЖИМОСТЬ КАТИТСЯ ПОД ГОРУ

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА В 2008 ГОДУ РАЗВИВАЛСЯ НЕРАВНОМЕРНО. ЕСЛИ ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ УДИВЛЯЛ РИЭЛТОРОВ И ДЕВЕЛОПЕРОВ НЕВЕРОЯТНЫМ РОСТОМ ЦЕН, ТО УЖЕ В МАЕ РЫНОК ЗАМЕР. ТОГДА СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОМПАНИИ ЕЩЕ НАДЕЯЛИСЬ, ЧТО ОСЕНЬЮ РОСТ ВОЗОБНОВИТСЯ, И ВСЕ ДЕЛО В НАЧАВШЕМСЯ ПЕРИОДЕ ОТПУСКОВ. ОСЕНЬ, ОДНАКО, ПРИНЕСЛА СОВСЕМ ДРУГИЕ ПЛОДЫ. СТАЛО ОЧЕВИДНО, ЧТО СПРОС ПАДАЕТ. В ОТРАСЛИ НАЧАЛИСЬ МАССОВЫЕ СОКРАЩЕНИЯ, А ДЕВЕЛОПЕРЫ НАЧАЛИ ТРЕБОВАТЬ ПОМОЩИ У ГОСУДАРСТВА. РОМАН РУСАКОВ

С января по апрель рост цен на рынке недвижимости составил около 20%. В начале года петербургские строители прогнозировали, что рост цен в 2008 году составит 40%, причем самый пик роста, как они говорили, придется на август-сентябрь. Но в мае рост неожиданно прекратился. Неожиданно потому, что замедление, как правило, происходит в июне-июле — в связи с сезоном отпусков. К середине года стало понятно, что стагнация с отпусками никак не связана. Тогда же появились и первые прогнозы о снижении цен. Впрочем, до середины осени 2008 года строители уверяли потребителей в том, что рост цен все же продолжится. Например, Матвей Закашанский, генеральный директор ЗАО «Строительное объединение „М-ИНДУСТРИЯ“» в августе уверял, что в ближайшие полугодие удешевления жилья не ожидается и до конца года рост цен будет ожидаемым и плавным — на уровне 1,5–2% в месяц. «В конце года, скорее всего, спрос активизируется и это несколько ускорит рост», — заявлял руководитель «М-ИНДУСТРИИ». А Артур Кириленко, президент ЗАО «Строймонтаж», прогнозировал рост цен и в 2009 году — еще на 15–20%. Хотя уже с сентября многие компании стали использовать давно апробированные схемы завуалированных скидок, в виде всевозможных преференций различным слоям населения — от молодежи до многодетных семей.

Строители, давая осторожные прогнозы о временном замедлении и дальнейшем плавном росте, пока еще не понимали (или отказывались признавать), что кризис дошел и до Петербурга. В стагнации они винили проекты комплексного освоения территорий, заявленные рядом крупных московских компаний в конце 2007 — начале 2008 года.

«Такие проекты создали у обывателей, да и у некоторых представителей рефрентных групп иллюзию, что перенасыщение предложения не за горами», — говорил Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь».

Однако к началу осени стало понятно, что и крупные проекты не виноваты. Уже тогда большинство из них имели неясную судьбу — а некоторые оказались заморожены. По сути, из заявленных в прежние годы в Петербурге проектов-миллионников до реализации жилья пока дошла «Балтийская жемчужина» (реализуется на средства китайских инвесторов на юго-западе Петербурга).

БАНКИ НАПУСТИЛИ МОРОЗА Причиной заморозки анонсированных проектов по комплексной застройке территорий стали сложности с их финансированием. Проблемы с фондированием, которые уже испытывала банковская система, отразились и на строительном комплексе Петербурга. Девелоперам стало сложнее получить кредит. Российский рынок кредитования устроен следующим образом: чтобы дать заемщику денег в долг, банк сам берет кредит — как правило, в западных



СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОМПАНИИ ЕЩЕ ЛЕТОМ УВЕРЯЛИ, ЧТО СНИЖЕНИЯ ЦЕН НЕ БУДЕТ. ОДНАКО СПУСТЯ ВСЕГО НЕСКОЛЬКО НЕДЕЛЬ РЕКЛАМНЫЕ ЩИТЫ ГОРОДА ЗАПЕСТРЕЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ О СКИДКАХ. ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ СДЕЛКИ В ОФИСЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ФИРМЫ ДОГОВОРИТЬСЯ МОЖНО И О ЕЩЕ БОЛЬШЕМ СНИЖЕНИИ ЦЕНЫ

банках, где процентные ставки более щадящие. Однако как только в США банки понесли многомиллиардные убытки, это сразу повлекло за собой недоверие финансистов во всем мире к операциям с недвижимостью. Зарубежные банки либо перестали давать кредиты вовсе, либо повысили проценты, следствием чего стало ужесточение условий кредитования. Бурный рост банковского кредитования в течение последних лет во многом обеспечивался строительным рынком, участники которого занимают значительную часть в ссудном портфеле банков. Ипотека стала тормозить. Банки ужесточили требования к заемщикам, увеличили кредитные ставки как в рублях, так и в валюте. Следующими на очереди оказались строители — небольшие банки вообще отказались от кредитования строительных компаний. Остальные увеличили ставки кредитов до 20–25% годовых, но и их стало крайне сложно получить.

Вслед за жильем проблемы стал испытывать и сектор коммерческой недвижимости. О

заморозке всех проектов заявила компания «Теорема», перенесла сроки реализации комплекса офисных зданий «Электрик-Сити» группа ЛСР. Такие крупные компании как Runic, «Адамант» и другие заявили о готовности продать свои проекты.

Все эти перипетии неизбежно сказались на рынке труда. Вчерашний дефицит профильных специалистов сменился появлением в открытых источниках большого количества заинтересованных в рассмотрении предложений кандидатов. Рынок развернуло в сторону работодателя. Еще в августе на одного кандидата приходилось по два-три предложения, сейчас ситуация сменилась на прямо противоположную. Зарплатные ожидания соискателей сократились в 1,5 раза, говорят специалисты контор по найму. По разным оценкам, доля сокращений в строительных компаниях составила по итогам года от 10 до 40%.

ГОСУДАРЕВА ПОМОЩЬ Администрация Петербурга вынуждена была срочно предпринимать меры для поддержания угасающего инвестиционного процесса. Фонд имущества Петербурга уже в ноябре скорректировал свою политику и на земельные торги стал готовить нарезанные на более мелкие площади участки — интерес к большим территориям земли на десятки гектар у инвесторов практически пропал. На протяжении последних лет администрация Петербурга подвергалась жесткой критике за нежелание «мелочиться» — под жилье на торги выставлялись преимущественно территории под комплексное освоение, где можно построить сотни тысяч квадратных метров. Готовить к торгам большой участок менее затратно, а работать с одним инвестором легче, чем с десятком. Но такая практика практически перекрывала доступ к городской земле девелоперам средней руки, неспособным сразу заплатить десятки миллионов долларов за права на строительство.

Следующим шагом, предпринятым властями для того, чтобы поддержать на плаву строительные компании, остро нуждающиеся в оборотных средствах, стали конкурсы по закупке жилья для социальных нужд. По словам генерального директора ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» Андрея Степаненко, в нынешних экономических условиях город — единственный покупатель, готовый принести в строительную отрасль живые деньги. На эти цели планировалось потратить 12,9 млрд рублей, цена закупки жилья была установлена на уровне 47,3 тыс. рублей за квадратный метр. Власти были уверены, что строители с радостью станут реализовывать жилье на торгах. Однако строители проигнорировали первый конкурс, прошедший в декабре, заявив, что установленная цена — ниже себестоимости. Единственным желающим продать городу жилье стал «Дальпитерстрой», реализовавший 438 квартир в Шушарах. Очередной конкурс по закупке жилья назначен на февраль 2009 года.

Впрочем, строители по-прежнему продолжают пугать население ростом цен. Необходимость немедленного приобретения недвижимости они объясняют тем, что из-за падения спроса станет строиться меньше жилья. Через два-три года это приведет к тому, что объем предложения существенно сократится, возникнет дефицит, и ситуация с резким ростом цен повторится. То, что рано или поздно рост возобновится — очевидно. И когда-нибудь рекорды весны 2008 года будут побиты. Однако то, что рост будет резким — совсем не очевидно. Кризис подкосит финансовые возможности не только строителей, но и потенциальных покупателей жилья. И вряд ли платежеспособность покупателей будет восстанавливаться сразу. Пока же риэлторы продолжают делать прогнозы о продолжении снижения спроса и, соответственно, цены на недвижимость. По оценкам некоторых риэлторов, в 2009 году стоимость жилья может опуститься до 60 тыс. рублей за квадратный метр. ■