Перспектива сокращения предложений жилья, в частности, объясняется тем, что многие объекты в кризисные годы были заморожены, а новых строек практически никто не начинал →

ОЛЕГ ХАРСЕЕВ

Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), по Татарстану ИАРТ, также взяло курс на снижение ставок. С июня 2010 года минимальная ставка на долевое строительство по новой ипотечной программе «Новостройка» составила 10,5% годовых, а максимальная — 11%. Буквально за несколько месяцев действия этой программы изменился и сам подход банков к кредитованию новостроек: они стали не только охотнее выдавать кредиты на строящееся жилье, но и сама аккредитация застройщиков значительно упростилась, что расширило круг аккредитованных компаний.

Межбанковский девелопмент Еще одной характерной приметой 2010 года стал передел собственности на рынке жилого строительства. Большинство домов возводились с привлечением кредитных ресурсов. Однако во время кризиса, когда рынок стоял, многие стройки были заморожены и реализация готовых квартир шла по минимуму. У застройщиков не хватало средств на обслуживание кредитов, и им приходилось отдавать свои объекты за долги. Поэтому сейчас до 70% строящегося и продающегося жилья в Казани принадлежит банкам.

Например, ведущие банковские структуры, такие как Ак Барс банк, Татфондбанк, Сбербанк и другие, стали обладателями большого посткризисного наследства, доставшегося им по закладным. И их основная задача — довести начатое строительство до конца и распродать его как непрофильные активы. В Ак Барс банке создана собственная девелоперская компания — «Ак Барс Девелопмент», которая активно занимается продажами жилых комплексов «Казань 21 век», «Берег», «Солнечный Город» и других. В планах будущего года — достроить жилой комплекс «Светлая долина» и два дома в ЖК «Чистое небо». Финансирование каких-либо новых строительных площадок не предусмотрено.

По данным интернет-портала «РБК-Недвижимость», совокупная стоимость объектов, доставшихся в кризис Сбербанку, составляет по России порядка 4 млрд долларов, поэтому в банке также рассматривается вопрос о создании собственной девелоперской структуры «Сбербанк-девелопмент», чтобы управляться с огромным наследством.

С одной стороны, покупатель в этой ситуации, безусловно, выигрывает: появляется уверенность в том, что все начатые стройки будут завершены и он не окажется в числе обманутых дольщиков. Кроме того, банки предлагают особенно выгодные ставки на ипотечное кредитование принадлежащих им жилых объектов.

Однако в этом есть и свои минусы. Снижение рисков и конкуренции на рынке недвижимости приводит к фактической банковской монополии на жилье, вследствие чего эти финансовые структуры диктуют свои правила игры и в снижении цен не заинтересованы.

Грядущий дефицит Подводя и анализируя итоги уходящего года, можно говорить о прогнозах на будущее. Одна из ярких тенденций 2011 года, которая начала проявляться уже сейчас, — это дефицит предложений жилья в экономсегменте. Перспектива сокращения предложений, в частности, объясняется тем, что многие объекты в кризисные годы были заморожены, а новых строек практически никто не начинал. Большинство казанских застройщиков занимаются сейчас не реализацией новых проектов, а завершением начатых и замороженных во время кризиса.

По данным управления градостроительных разрешений исполкома Казани, всего в этом году было выдано 191 разрешение на строительство жилья, в том числе 46 — на индивидуальное. А в 2009 году оформлено 208 таких разрешений, в том числе 45 — на индивидуальное строительство. Однако сейчас по Казани возводится более 300 жилых объектов. Повышенный объем объясняется и возникновением новых строек, и возобновлением активности на остановленных в кризисные годы площадках.