

Весь следующий год пройдет под знаком дефицита жилья. И на этом фоне цены на квадратные метры, скорее всего, пойдут вверх



ВАЛЕРИЙ МЕЛЬНИКОВ

16/15 со сроком сдачи в первом полугодии 2011 года. В этом году ООО «Сити-Строй» начало возводить двухподъездный 10-этажный жилой дом по ул. Заря, 16, и вторую очередь жилого комплекса по улице Восстания — 14–15-этажный пятиподъездный дом. Сроки сдачи этих объектов намечены на 2012 год.

В ЗАО «ЮИТ Лентек» в конце 2010 года было завершено строительство первой очереди жилого комплекса «Современник» по улице Амирхана. Сейчас компания начинает строительство второй очереди, хотя подготовительные работы на ней были начаты еще этим летом. «Объем планируемой сдачи жилья, — отмечает Марсель Валиахметов, руководитель отдела продаж филиала компании ЮИТ в Казани, — это порядка 100 квартир площадью около 6 тыс. кв. м, но реализация его намечена только на 4-й квартал 2011 года. Мы планируем дальнейшее строительство домов в рамках жилого комплекса «Современник». Однако не исключаем для себя и участие в новых интересных проектах в различных сегментах недвижимости».

В строительной компании «Тандем-Д», по словам Ксении Павловой, руководителя отдела продаж, — уже сейчас ощущается повышенный спрос на жилье: «На 150 имеющихся у нас в продаже квартир есть список из 200 желающих их приобрести. В 2010 году мы начали строить три дома в экопарке «Дубрава». Их сдача планируется в 2011 году».

Как видим, большинство застройщиков планируют сдачу нового жилья не ранее конца 2011 — начала 2012 года, так как бурное строительство они начали только в середине этого года. Именно тогда, когда получили сигнал от рынка, что появился стабильный спрос на жилье. А новых строек пока ни у кого в планах нет.

Риски остаются Еще одним фактором, влияющим на темпы строительства, является финансирование. Банки не спешат кредитовать строительные компании, продолжая рассматривать строительный бизнес как рискованный. «Ситуация очень медленно, но меняется, — говорит Ольга Ясонова, заместитель управляющего Татарстанского филиала ОАО «Банк ВТБ в Казани». — Кредитуем мы сейчас в основном организации, которые имеют гарантированный сбыт, под какую-либо программу. Такого кредитования, как было до кризиса, нет».

Отчасти это может быть связано с неустоявшейся еще после кризиса экономикой и с опасениями банков перед невозвратами или просрочкой кредитных средств.

Рост цен Весь следующий год, таким образом, пройдет под знаком дефицита жилья. И на этом фоне цены на квадратные метры, скорее всего, будут идти вверх. При благоприятных условиях с учетом повышения цен на энергоносители, транспортные расходы, а вместе

с ним общего подорожания товаров и услуг, следует ожидать роста цен на жилье в среднем на 15–20%.

Кроме того, есть вероятность, хоть и ничтожная, что Минрегионразвития РФ будет пытаться «навести порядок» на строительном рынке. В частности, в свете последних заявлений речь идет о принятии закона о запрете продаж недостроенного жилья, и тогда многие строительные компании просто откажутся от новых проектов.

Однако есть и менее оптимистичный вариант развития событий, связанный с общей экономической ситуацией в стране. В России, в преддверии выборов 2012 года, необходимо будет исполнять социальные программы. А высокие цены на нефть это, как правило, редкая удача, а не правило. Соответственно, дефицит бюджета может быть значительно больше прогнозируемого, а значит велика вероятность включения печатного станка. И тогда инфляционный пресс автоматически взвинтит цены на все.

В любом случае дефицит предложений жилья, о котором идет речь, совсем не означает полное его отсутствие или катастрофическую нехватку. Конечно, жилье продаваться будет, но покапризничать и «прогнать» продавцов, как это было год назад, уже вряд ли получится. Самые лакомые кусочки будут уходить моментально. И придется принимать решение достаточно быстро, чтобы купить «идеальную» квартиру по приемлемой цене. ■