

89 → Станислав Кривенков, финансовый директор ГК ААГ, говорит: «В то время как объемы выданных кредитных карт, потребительских и автокредитов сократились, ипотека по-прежнему является растущим сегментом розничного кредитования. Это связано с тем, что на фоне обострения международной политической обстановки и падения рубля покупка недвижимости является надежным способом сохранения собственных сбережений».

ЛЕТОМ ВСЕ БУДЕТ СПОКОЙНО По крайней мере до конца лета никаких потрясений с рынком ипотеки не произойдет, считают эксперты. Оксана Викулова считает, что на данный момент нет предпосылок для повторения кризиса 2008–2009 годов. «До конца лета рынок ипотечного кредитования однозначно будет активный. В случае если ситуация изменится в худшую сторону, банки введут свои стандартные ограничения — повысят ставки, увеличат минимальный размер первого взноса, станут больше отказов. Но пока, повторюсь, переживать не о чем», — утверждает она.

Сергей Гребенюк, руководитель ипотечного направления департамента новостроек NAI Bescar, придерживается аналогичной точки зрения: «На мой взгляд, текущая ситуация сохранится приблизительно до лета, после чего спрос на жилье может снизиться или последует вторая волна спроса на новые проекты комплексного освоения территорий».

Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation, считает, что кризис 2009 года и сегодняшнюю ситуацию трудно сравнивать, так как они развивались по разным сценариям. Станислав Кривенков поясняет: «Такого, как в 2008–2009 годах, не будет, так как пока нет такого кризиса ликвидности, как в 2008 году».

Петр Буслов, руководитель аналитического центра ООО «Главстрой-СПб», считает, что во втором квартале 2104 года темпы кредитования замедлятся. «Но резкого падения, аналогичного ситуации в 2009 году, не будет, поэтому существенного снижения объемов кредитования также не последует», — уверен он.

Вера Сережина, директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка холдинга RBI, также оптимистична: «Пока нет предпосылок, которые бы свидетельствовали о резком измене-



ПО ОБЪЕМУ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ РОССИЯ ОТСТАЕТ ПРАКТИЧЕСКИ ОТ ВСЕХ СТРАН. ОБЩИЙ ОБЪЕМ ИПОТЕКИ В РОССИИ — €100 НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ. ТОГДА КАК В СТРАНАХ ЕВРОСОЮЗА ЭТОТ ПОКАЗАТЕЛЬ — €13 ТЫС. ЕВРО

нии ситуации, оттоке средств с банковских депозитов, что могло бы спровоцировать банки на жесткие меры. Даже если в связи последним событиями на банковском рынке число игроков сократится (сейчас в целом по рынку их около 70), то их нишу займут другие, более устойчивые, которые продолжат выдавать кредиты».

Светлана Попова, маркетолог ЗАО «БФА-Девелопмент», считает, что рынок дозрел до того, что «панический страх» перед ипотекой у горожан сменяется взвешенным, осознанным подходом и пониманием, что это практически единственный способ улучшения жилищных условий. «Поэтому даже при серьезных макроэкономических потрясениях, на мой взгляд, нет необходимости вводить заградительные ставки по ипотеке. Горожане сами перестанут брать кредиты, понимая нестабильность будущих финансовых потоков в семье», — говорит она.

«Мы ожидаем, что рынок ипотечного кредитования в нынешнем году продолжит расти, пусть и не такими стремительными темпами, как в прошлом году. В целом по рынку объем выдаваемых кредитов, по нашим оценкам, вырастет примерно на треть, мы рассчитываем нарастить объем ипотечных выдач как минимум на 40 процентов», — уверен Михаил Иоффе.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers

International в Санкт-Петербурге, также верит в то, что рынку ипотеки ничего не грозит: «С точки зрения риск-менеджмента банка ипотечный кредит — это блестяще обеспеченный, хорошо обслуживаемый, низкорисковый продукт. В отличие от потребительского кредита, где 50 процентов невозвратов, в ипотеке на сегодняшний день эта доля не превышает двух-трех процентов. Однако осознание этого факта пришло к банкам лишь буквально недавно, не более года назад. И это касается не только Санкт-Петербурга или Северо-Западного региона, а всего рынка в целом. Кроме того, по объему выдачи ипотеки Россия отстает практически от всех стран. Общий объем ипотеки в России — €100 на душу населения. Тогда как в странах Евросоюза этот показатель — €13 тыс. евро. Это говорит о высоком потенциале этого рынка в России. Поэтому, по нашему мнению, ипотека будет развиваться ближайшие пять лет, это практически гарантированно».

Ирина Дзюба из Локо-банка подсчитала: рост процентной ставки в 2014 году будет находиться в пределах 0,5–1%. «Ожидаемое усиление конкуренции будет выступать сдерживающим фактором. Портфель кредитов вырастет на 30–35 процентов (до 3,6 трлн рублей) против всего 25 процентов в необеспеченной рознице», — говорит она.

влечение, поэтому чем больше население города, тем масштабнее проект можно построить, и он будет более привлекателен как для посетителей, так и для девелопера с финансовой точки зрения. В среднем инвестор тратит около 60 тыс. рублей за квадратный метр при строительстве аквапарка. Все водные аттракционы привозятся из-за рубежа, что тоже влияет на стоимость проекта. Сроки окупаемости составляют около семи лет».

Некоторые аналитики полагают, что Петербургу нужны не большие аквацентры, а небольшие зоны со спа-комплексами и бассейнами. Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu, уверен, что на сегодняшний день Петербург перенасыщен аквапарками, такими как «Вотервилл» и «Питерлэнд». «На мой взгляд, в городе не хватает аквацентров с курортными спа-зонами, которые сейчас очень популярны в Фин-

Екатерина Никандрова более осторожна в прогнозах: «Вероятнее всего, ставки продолжат свой рост, а объем ипотечного кредитования будет снижаться до конца текущего года».

Константин Мурашкин, начальник отдела продаж ипотечных кредитов Северо-Западного регионального центра Райффайзенбанка, рассуждая о ставках, говорит: «Принимая во внимание влияние политического фактора на рынки, а также меры Центрального банка, направленные на сжатие рублевой ликвидности, мы не исключаем возможного роста средних ставок в пределах минимум 1–1,5 п. п. Среднерыночный уровень ставок может вырасти до 13–13,5 процентов годовых к концу года».

Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент», дает такой прогноз развития рынка: «Общая сложная макроэкономическая конъюнктура в России, которая в последние несколько месяцев усугублялась оттоком капитала и ослаблением рубля на фоне роста политических рисков, связанных с кризисом на Украине, безусловно, оказывает давление на рынок ипотечного кредитования и, соответственно, на сектор жилой недвижимости и строительную отрасль в целом. Учитывая, что эти индустрии носят преимущественно локальный характер, в первую очередь речь идет о вероятном негативном влиянии, которое окажет на рынок вынужденное повышение ключевой процентной ставки — единая ставка репо в начале марта повышена с 5,5 до 7 процентов. Естественно, такое сокращение ликвидности практически пропорционально отразится на величине ставки ипотечного кредитования, что, учитывая общий спад в экономике, может тормозить динамику ипотечной индустрии и провоцировать снижение потребительского спроса, а значит, и создавать напряженность на рынке жилой недвижимости в целом и затруднения для расширения нового строительства».

В то же время необходимо учитывать, что эта мера декларируется как краткосрочная. Если развитие событий будет проходить в рамках базового сценария и в течение нескольких месяцев по мере стабилизации ситуация ключевая ставка будет пропорционально снижена, то ипотечный рынок, вполне вероятно, не успеет почувствовать выраженного негатива». ■

91 → объемом 1,2 млрд рублей сроком до сентября 2020 года для строительства первого в Пскове многофункционального комплекса «Акваполис», в котором, помимо торговой галереи, предусмотрен аквапарк, рассчитанный на 800 человек в день. Аналитики полагают, что подобный формат будет востребован в городе. Площадь комплекса «Акваполис» составит 65 тыс. кв. м. Торговая галерея рассчитана на 100 операторов. Дата открытия — первый квартал 2015 года.

Как говорят аналитики, размер инвестиций в парк водных развлечений составляет миллионы долларов, поэтому крытые аквапарки размещают в городах с населением более 1 млн человек, чтобы обеспечить наименьший срок окупаемости. Наибольшее количество аквапарков сосредоточено в южных районах Российской Федерации. Но даже в крупных городах такой проект может окупиться не

ранее, чем за 5–7 лет, так как инженерное оборудование и аттракционы импортируются, что сильно удорожает проект.

По оценкам Альберта Харченко, генерального директора East Real, инвестиции в строительство крупного центра водных развлечений могут составить ориентировочно \$25–30 млн, срок окупаемости такого объекта составляет от 15 лет. «За частую аквапарки включают в состав торговых центров. Синергетический эффект уменьшает срок окупаемости до приемлемых 10–12 лет. При этом аквапарки нуждаются в постоянном техническом управлении, что, безусловно, требует дополнительных серьезных затрат», — поясняет господин Харченко.

Сергей Богданчиков, управляющий директор Origin Capital, впрочем, полагает, что сроки окупаемости для парков водных развлечений сегодня несколько меньше: «Аквапарки — это специфическое раз-

ляндии. Нехватка бассейнов — другая насущная городская проблема, о которой стоит задуматься. Аквапарки и семейные спа-центры необходимо построить в пригородных зонах Петербурга, таких как Всеволожск и Курортный район. Людям не придется выезжать в Финляндию для проведения такого типа досуга. Цена строительства аквапарка в зависимости от уровня и качества объекта может составлять €3–10 млн».

Отчасти такое мнение подтверждает Денис Колокольников, председатель совета директоров группы компаний RRG, который говорит, что люди редко посещают один и тот же аквапарк чаще чем три-четыре раза подряд.

Срок окупаемости такого небольшого аквапарка, по мнению господина Богданова, во многом зависит от управления и может составлять от десяти лет и до бесконечности. ■