ЗАГРАНИЦА НЕ ПОМОЖЕТ

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ САНКЦИИ, ВВЕДЕННЫЕ ЗАПАДНЫМИ СТРАНАМИ В ОТНОШЕНИИ РЯДА РОССИЙСКИХ БАНКОВ, НЕГАТИВНО СКАЖУТСЯ НА СОСТОЯНИИ РЫНКА ОТЕЧЕСТВЕННЫХ НОВОСТРОЕК, В ОДИН ГОЛОС ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ.

МАРТА САВЕНКО («Ъ-ДОМ», № 35 ОТ 28.08. 2014)

Особенно трудно придется новым игрокам, а также тем проектам, которые находятся на «бумажной» стадии.

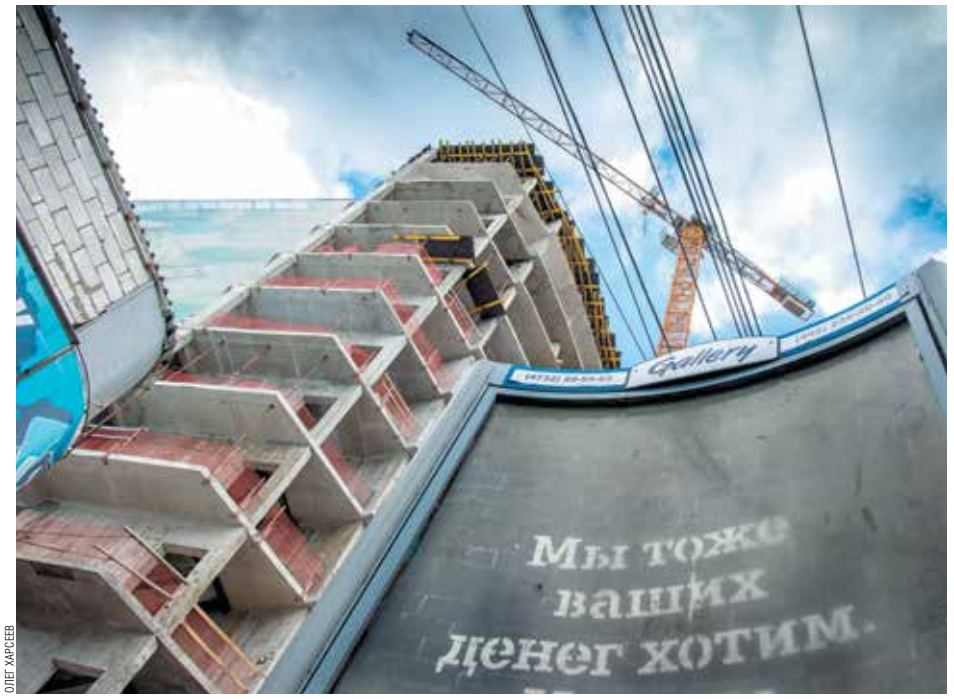
ГЛУБОКАЯ ЗАМОРОЗКА У крупнейших банковских учреждений страны с 1 августа больше нет доступа к длинным дешевым деньгам стран — участниц Евросоюза, а американское фондирование закрылось для них еще раньше. Отсутствие этого доступа уже спровоцировало кризис ликвидности на российском банковском рынке, который, впрочем, по словам некоторых экспертов, в том или ином виде наблюдается с конца прошлого года и уже влияет на ситуацию с проектированием и строительством объектов.

В декабре 2013 года премьер-министр РФ Дмитрий Медведев подписал распоряжение об учреждении экспоцентра «Заповедники России» на территории закрывшегося Байкальского целлюлозно-бумажного комбината. «Проектировщики уже работали над концепцией, в течение прошлого года активно шла разработка документации под проект, в качестве банка-партнера должен был выступить Внешэкономбанк. Но на данный момент из-за событий на Украине проект заморожен», — рассказывает Ен Ун Боку, генеральный директор «Century21 Римарком».

Можно предположить, что и другие крупнейшие проекты комплексного освоения территорий попадут под удар, ведь их реализация рассчитана на годы, а финансирование осуществляется траншами и в условиях кризиса ликвидности надеяться на стабильное поступление денег по меньшей мере наивно.

КРЕДИТ ДАМ, НО НЕ ВАМ Для застройщиков жилья история с кризисом банковской ликвидности смягчается тем, что они, в отличие от девелоперов коммерческой недвижимости, могут привлекать деньги дольщиков. Тем не менее полностью построить жилой дом на средства граждан не удавалось практически ни одному из них, а доля банковского кредитования в жилых проектах колеблется в среднем от 40% до 70%, причем финансируют девелопмент в основном государственные банки. «Ставки в коммерческих банках несколько выше — пусть это 2–4%, но все равно общая стоимость кредита дороже,— объясняет Алексей Могила, глава российского представительства Rossmils Investments.— Кроме того, только госбанки готовы давать долгие кредиты — на пять, семь и десять лет».

Ряд девелоперов уже принял решение не начинать новые проекты, свидетельствует Григорий Длуги, директор по продажам коммерческой недвижимости MR Group. Другие, чей доступ к финансированию еще не приостановлен, собираются выводить новые точечные проекты с расчетом, что через два года, на выходе этих объектов, экономический рост восстановится. Так, по сведениям «Пересвет-Инвеста», в июле только на рынок «старой» Москвы вышло семь новых жилых объектов в разных округах.



ОЛЕГ ХАРСЕЕВ

ОТСУТСТВИЕ ДОСТУПА К ДЛИННЫМ ДЕШЕВЫМ ДЕНЬГАМ СПРОВОЦИРОВАЛО КРИЗИС ЛИКВИДНОСТИ НА РОССИЙСКОМ БАНКОВСКОМ РЫНКЕ, ЧТО ВЛИЯЕТ НА СИТУАЦИЮ СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ

Помимо повышения ставок банки теперь постараются ужесточить требования к застройщикам и подрядным организациям. Это приведет к тому, что на рынке останутся только сильные игроки. «Крупным игрокам строительного рынка ограничение рублевого финансирования и сворачивание строек не грозит», — отмечает Дмитрий Овсянников, генеральный директор «Ипотек.ру».

ГДЕ ДЕНЬГИ ЛЕЖАТ? Очевидно, что девелоперы проектов, использующих фондирование западных банков, и особенно те, чьи проекты находятся на достаточно высокой стадии реализации, постараются перекредитоваться в российских банках, считает Сергей Свиридов. Однако отсутствие так называемых дешевых западных денег приведет к тому, что внутреннее кредитование станет дороже, а следовательно, полагает эксперт, перекредитованные проекты вряд ли окажутся успешными для застройщиков.

Правда, деньги могут приходить в Россию не только из Северной Америки и Европы. Сбербанк, Россельхозбанк, ВТБ и другие банки активно ищут и уже имеют наработанные контакты с китайскими банками. Поэтому в ближайшие два-три месяца на российском рынке появятся деньги из Китая, уверен Алексей Могила, и в какой-то степени этими финансовыми потоками ситуация будет компенсирована. С ним согласен председатель правления группы ЛСР Александр Вахмистров: «Помимо США, Европы, Канады есть еще Азия: Китай, Сингапур, Гонконг и другие страны. В условиях глобальной экономики полностью закрыть доступ к зарубежным деньгам невозможно никакими санкциями».

В свою очередь, Георгий Длуги полагает, что застройщики постараются повысить процент финансирования строительства за счет продаж. Мария Котова, партнер, исполнительный директор Knight Frank Russia & CIS, указывает на то, что в строительстве до сих пор не используются коллективные инвестиции, которые также могут стать дополнительным ресурсом. А в ГК ПИК отмечают, что у девелоперов, как правило, существует «подушка» в виде земельного банка, которая позволяет работать и строить несколько лет без привлечения финансирования на приобретение новых проектов.

Но в конечном итоге девелоперы будут вынуждены снизить аппетиты по рентабельности, так как не смогут компенсировать все потери за счет физических лиц. В этом уверен председатель совета директоров Kaskad Family Валерий Мищенко.

ИПОТЕКА БЕЗ СПРОСА Другую опасность для застройщиков, и куда более серьезную, может принести повышение ипотечных ставок, которое почти все эксперты при отсутствии возможности рефинансирования кредитов на Западе считают неминуемым. В конце июля ЦБ РФ в очередной раз повысил базовую процентную ставку, аргументировав это увеличением инфляционных рисков, связанных, в том числе, с внешнеполитической напряженностью и ее возможным влиянием на курс рубля.

В такой ситуации банки будут вынуждены действовать по одному из двух привычных сценариев: либо ужесточать требования к заемщикам, сужая целевую аудиторию и снижая риски невозвратов, либо повышать процентные ставки по кредитам. А это еще более снизит покупательскую способность населения, а за ней и показатели спроса на жилье, говорит Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка «Инком-Недвижимости».

На долю ипотечного займа, особенно в сегменте экономкласса, приходится не менее 40–50% сделок, говорит Валерий Мищенко. Соответственно, при достижении ставками так называемых заградительных показателей спрос начнет сворачиваться, и некоторые эксперты весьма пессимистичны в этом отношении. «Спрос на недвижимость будет падать во всех сегментах», — прогнозирует Ен Ун Боку. А это, считает Павел Луценко, генеральный директор портала «Мир квартир», приведет к тому, что цены на жилье станут заметно снижаться.

КАК ОНИ ВЫРАСТУТ По данным Центробанка, средняя ставка по ипотечным кредитам сейчас составляет 12,2% годовых. Большинство участников рынка сходятся во мнении, что за осень ипотечные ставки вырастут до 13,5%, однако есть и более пессимистичные оценки. Вадим Ламин, управляющий партнер Spencer Estate, уверен, что до конца года ставки вырастут, как минимум, до 17–18% годовых.

Константин Шибецкий, директор ипотечного отделения ГК МИЦ, прогнозирует повышение к концу года в пределах 2%, а вот если ставки поднимутся выше этой планки, то их можно будет считать заградительными: люди перестанут брать кредиты. Чуть больший запас для такого роста предполагает Ирина Дзюба, директор ипотечного бизнеса Локо-банка: «При ставке 15–15,5% потребительский спрос на ипотеку жилья будет снижаться до нулевого уровня, критичной можно назвать ставку в 16%».

Пока же, по данным аналитиков Esta-Tet, реализованный спрос в Москве и области в первом квартале 2014 года достиг максимума за период с 2012 года, а по сравнению с аналогичным периодом 2013 года оказался выше в три с половиной раза. Однако уже во втором квартале 2014 года было отмечено снижение спроса по сравнению с первым кварталом на 40%. Специалисты связывают это падение с началом сезона отпусков и тем, что большой объем отложенного спроса был реализован в первом квартале. Однако отмечается также, что многие потенциальные покупатели взяли паузу, ожидая начала делового сезона и того, как будет развиваться в дальнейшем ситуация в стране. ■