

РЕЖУТ ПО ЖИЛОМУ

СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ — НАИБОЛЕЕ УЯЗВИМАЯ В КРИЗИС — ПОЛУЧИЛА ПОДДЕРЖКУ ГОСУДАРСТВА. ИПОТЕЧНАЯ СТАВКА, ПО ЗАМЫСЛУ ИНИЦИАТОРОВ ИДЕИ, НЕ БУДЕТ ОТПУГИВАТЬ ОБЫЧНЫХ ГРАЖДАН, КОТОРЫЕ ПЛАНИРУЮТ ПРИОБРЕСТИ ЖИЛЬЕ В 2015–2017 ГОДАХ. БУДЕТ ЛИ РАБОТАТЬ ЭТОТ МЕХАНИЗМ И ПОЛУЧИТСЯ ЛИ У ГОСУДАРСТВА «РАСКАЧАТЬ» РЫНОК, КОТОРЫЙ, ПО СЛОВАМ САМИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ, УЖЕ НЕ РАСТЕТ, ПОКА НЕ-ЯСНО. ЭКСПЕРТЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ДЕЛАЮТ ПЕССИМИСТИЧНЫЕ ПРОГНОЗЫ.

ЛИЛИЯ РАЯНОВА

По строительству жилья в 2014 году Башкирия заняла пятое место в РФ и первое место в Приволжском федеральном округе по вводу домов — было сдано 2 млн 650 тыс. кв.м жилья. Данные за первые два месяца 2015 года демонстрируют рост — ввод жилья составил 74,3 тыс. кв.м, или 155,2% к аналогичному периоду прошлого года (47,9 тыс. кв.м). По многоэтажному строительству ввод составил 41,5 тыс. кв.м с превышением уровня января-февраля 2014 года на 70%. Говорить о том, какой будет ситуация в конце года, рано, но спад продаж квартир уже начался. Этот факт подтвердил первый замглавы городской администрации Александр Филиппов. По его словам, на рынке уже появилась «определенная напряженность», но спад продаж квартир нельзя назвать критическим. «Те застройщики, которые работают в соответствии с законодательством и своевременно сдают объекты, продолжают продавать квартиры. Уровень, конечно, ниже, чем докризисный, но достаточный для того, чтобы продолжать достраивать свои объекты», — говорит господин Филиппов. По его словам, застройщики не обращались в городскую администрацию за помощью, «пока все на уровне разговоров». В мэрии готовы, как рассказал первый заместитель, поддерживать компании, приобретающие жилье по невысоким ценам. «Мы можем приобрести какой-то объем жилья застройщика, если такие обращения будут. Разумеется, прибыль его упадет, но достроить жилье он сможет», — заявил Александр Филиппов, не уточняя возможный объем помощи.

Большинство компаний-застройщиков, которые занимаются сейчас продажей квартир и загородных объектов, на запрос BG не ответило, сославшись на то, что говорить о трендах рано и ситуация конца 2014 года и первых месяцев 2015 года не может быть показательной. Директор по маркетингу ИСК «Стройфедерация» Денис Крашенинников рассказал, что в компании наблюдают резкое снижение покупательской активности. «Ипотека фактически парализована. По нашим прогнозам, в 2015 году рынок недвижимости ожидают трудные времена. Особенно трудно придется мелким застройщикам, тем, кто только вышел на старт со своими новыми проектами и начал продажи именно в этот период. Потому что это период высоких рисков. Строительство любого высотного дома ведется поэтапно. Если продажи встанут — встанет возведение дома. Есть риск появления новых обманутых дольщиков», — считает господин Крашенинников. «У маститых застройщиков есть некоторый „запас прочности“: они могут довести возведение дома за счет своих средств, чтобы потом потихоньку продавать квартиры. А вот в случае с маленькими строительными компаниями, не имеющими больших финансовых возможностей, риски возрастают. Сейчас на строительном рынке много объектов, широко разрекламированных и проданных, но при этом строительство их или совсем не началось, или находится на начальных этапах. Квартиры продавались еще по старым — докризисным ценам, но с тех пор стройматериалы сильно подорожали. Некоторые застройщики из-за этого могут не достроить свои объекты. Можно вспомнить, что в 2008-м именно кризис вызвал большую волну долгостроев, многие объекты просто встали. Тогда появились тысячи обманутых дольщиков», — напоминает Денис Крашенинников. Все три здания, которые возводит ИСК «Стройфедерация» (комплекс «Умный дом») достроены, сейчас идет заселение второго дома, летом ожидается заселение третьего, достраивается паркинг. Никаких угроз, как заявляют в компании, кризис не принес, так как дома фактически достроены. «Мы продолжаем работу над своим грандиозным проектом „Умный город“, который предполагает воз-



ЦЕНЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ПОКА НЕ СНИЖАЮТСЯ, И, ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ РЫНКА, БУДУТ ДЕРЖАТЬСЯ ИЗ-ЗА ВЫСОКОЙ ИНФЛЯЦИИ

ведение нескольких жилых кварталов в центре Уфы общей площадью 1,5 млн кв.м жилья. Наш новый революционный проект мы будем реализовывать после прохождения дна кризиса», — говорит Денис Крашенинников. Руководитель портфеля проектов ГК «Третий трест», генеральный директор ООО «Девелопер» Андрей Климец считает, что сейчас на рынке снижается ликвидное предложение в домах с высокой готовностью. «Мы ведем мониторинг предложения первичного жилья. Большинство ликвидных квартир выкуплены. Остается неликвид. Также мы следим за разработкой новых проектов жилья. И ви-

дим, что количество разрешений на СМР нового жилья в 2014-м по сравнению с 2013-м существенно снизилось, на порядка 30%. Новых проектов существенно меньше. Следовательно, нет причин для резкого отката. На фоне снижения предложения ликвидного первичного жилья на рынке ситуация нивелируется», — делает вывод Андрей Климец и добавляет, что в компании ожидают снижение объемов ввода жилья в 2015–2017 годах. По его словам, цены основных строительных материалов уже поднялись на 20%: металл, цемент, профиль, стекло; оборудование подорожало минимум на 50%, и удорожание продолжается. В ближайшее время в ГК «Третий трест» прогнозируют увеличение стоимости первичного жилья из-за роста себестоимости в четвертом квартале 2015-го — первом квартале 2016 года на 12–15%. Руководитель отдела продаж ЖК «Риверсайд» Артем Гриценко считает, что напряженная ситуация на рынке жи-

ल्या стабилизируется уже к следующему году. «Кризис никак не повлияет на срок сдачи наших объектов. Стройки идут согласно графикам и будут сданы в срок. В начале года у нас были большие затруднения с ипотекой, но сейчас, благодаря государственному субсидированию ипотеки, рынок должен отреагировать благополучно», — говорит он. Генеральный директор агентства недвижимости «Эксперт» Елена Андреева считает, что пока у застройщиков есть ресурсы на строительство, стройки не будут остановлены. При необходимости застройщики будут объявлять акции на отдельные квартиры, считает эксперт. «Задачей многих из них сейчас является проработка схем собственного кредитования покупателей — аналоги ипотеки, изменения условий рассрочек, а также схемы trade-in с зачетом вторичного жилья, либо привлечением арендных квартир для временного проживания покупателей, продавших свое жилье, до момента сдачи дома частично за счет застройщика. Для сегмента аренды это было бы хорошим пополнением спроса, он сейчас очень низок, квартир в избытке. Для застройщика схема имеет издержки, но простой строительства может быть хуже, поэтому все подобные схемы, видимо, скоро возникнут на нашем рынке, так как вряд ли государственное субсидирование в объявленных правительством размерах достанется большому кругу проектов», — прогнозирует госпожа Андреева. Цены на вторичном рынке пока не снижаются, и, по мнению экспертов рынка, будут держаться из-за высокой инфляции. Генеральный директор сети агентств недвижимости САН Рустем Камалов считает, что рублевые ценники на квартиры и другие объекты недвижимости не отражают стоимость реальных сделок. «Более явный характер носит снижение арендных ставок на коммерческую недвижимость, и за первый квартал 2015 года оно составляет 10–30% от аналогичного периода прошлого года. Также мы наблюдаем увеличение на 25% количества продаваемых объектов, в том числе квартир, за февраль-март 2015 года», — говорит он. Аналитик ИХ «Финам» Тимур Нигматуллин полагает, что в период финансовой нестабильности наиболее сильный удар будет нанесен по жилью высокого качества, меньше пострадают экономичный класс и элитное жилье. «Прогнозы по строительной отрасли РФ в целом и девелоперскому бизнесу, в частности, на 2015–2016 годы завязят от того, как будет расти экономика страны в данный период, какова будет ситуация на финансовом рынке и в каких объемах будет реализована программа господдержки. С точки зрения экономического роста прогнозы пока пессимистичные. Сокращение экономики приведет к падению платежеспособного спроса на квартиры и первичного, и вторичного рынка. При этом падение спроса усугубится ростом ставок по ипотеке. В худшем сценарии цены на квартиры в рублях в 2015–2016 годах будут стагнировать. Число сделок упадет в 1,5–2 раза. Само собой, сопоставимо сократятся сопутствующие рынки строительных и отделочных материалов. Впрочем, если правительство будет активно субсидировать ставку по ипотеке (что уже происходит на федеральном и региональном уровнях), снижение не будет столь драматичным. Рынок покажет скорее околонувлеву динамику», — заключает эксперт и добавляет, что на текущий момент девелоперы распродают непрофильные активы (например, ЛСР, крупная российская строительная компания, некоторое время назад продала цементные заводы в Москве), чтобы быстрее завершить проекты, так как их рентабельность снижается из-за чрезмерно высоких процентных ставок в экономике. ■