

ЗАЩИТНАЯ СТРОЙКА

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БАЛАНСИРУЕТ МЕЖДУ ПАДЕНИЕМ СПРОСА, ДОРОГИМИ КРЕДИТАМИ И РАСТУЩИМИ ЦЕНАМИ НА СТРОЙМАТЕРИАЛЫ. ПОПЫТКА ЧИНОВНИКОВ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА ОТРАСЛЬ, ЗАЩИТИТЬ ДОЛЬЩИКОВ, КОСВЕННО ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ВЫХОД ИЗ ТЕКУЩЕГО КРИЗИСА МОЖЕТ БЫТЬ ДОЛГИМ, А РЕФОРМЫ НЕПРЕДСКАЗУЕМЫМИ. ЗАСТРОЙЩИКИ ЧЕРНОЗЕМЬЯ УБЕЖДЕНЫ, ЧТО РЕФОРМА 214-ГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА – ВРЕДНАЯ ИНИЦИАТИВА, ОСОБЕННО В КРИЗИС: В СИТУАЦИИ, КОГДА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ ОСЛОЖНЕНО ДЛЯ МНОГИХ КОМПАНИЙ, МЕНЯТЬ ПРАВИЛА ИГРЫ ПРЕЖДЕВРЕМЕННО И, МОЖЕТ БЫТЬ, ДАЖЕ ОПАСНО.

ИРИНА ЛОБАНОВА

НЕЛИКВИД. ЧЕМ ЗАПОМНИЛСЯ 2015 ГОД НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Из-за валютных колебаний и роста инфляции платежеспособность большинства граждан сократилась, что довольно быстро привело к сокращению объема сделок на рынке недвижимости почти вдвое. Общероссийские тенденции подтверждают региональные эксперты. Коммерческий директор агентства недвижимости «Трансферт» Галина Колокольникова оценивает снижение покупательской активности на рынке жилой недвижимости как минимум на 50%. Учредитель компании «Эльтаро» Михаил Комаров также отмечает двукратное падение рынка с начала 2014 года. Мнения экспертов подтверждают данные регионального Росреестра. В 2015 году количество прав на жилые помещения на основании договоров купли-продажи, включая вторичное жилье, в Воронежской области упало на 15,8%. Количество договоров долевого участия в строительстве жилья – на 38,4%. Если в 2014 году Росреестром было зарегистрировано 23,2 тыс. договоров долевого участия, то в 2015-м – лишь 14,3 тыс. договоров (в 2013-м – 11,2 тыс. договоров). Общее количество записей в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) об ипотеке в 2015 году на жилые помещения – 17,9 тыс., в 2014 году – 21,4 тыс.

О том же говорят и данные Центробанка: количество ипотечных кредитов в Воронежской области за 11 месяцев 2015 года снизилось на 31% по сравнению с аналогичным периодом 2014 года, а объем сократился на 33,3%. Ликвидность недвижимости резко упала. Предложение выросло, а спрос – нет. Так, по оценке руководителя аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олега Репченко, на московском, наиболее ликвидном, рынке сейчас продаются рекордные почти 6 млн кв. м квартир и апартаментов. В Воронеже, по мнению Михаила Комарова, на данный момент в свободной продаже стоит «не менее 500 тыс. кв. м квартир, и эта цифра сильно плавающая, из-за ввода крупного объекта может существенно увеличиться».

По итогам 2015 года Воронежская область на 4% увеличила объемы введенного жилья к уровню 2014-го. В регионе сдано 1,6 млн кв. м общей площади жилья (24,2 тыс. квартир), из

них 810 тыс. кв. м жилья экономкласса. 64%, или рекордные 1 млн кв. м, от общего ввода жилья в области построены в Воронеже. По уровню объема ввода общей площади жилья Воронежская область занимает лидирующие позиции среди субъектов Центрального федерального округа, а с 2013 года входит в первую тройку, уступая лишь Московской области и столице.

По данным Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), уже в первом полугодии 2015-го рост объемов ввода жилья, сокращение объемов продаж на рынке и рост запасов у компаний сформировал «пузырь» из нераспроданной недвижимости. Величина его оценивается в 40-50% от введенного с начала года жилья. Как поясняют в агентстве, налицо полномасштабный кризис ликвидности на строительном рынке. Два источника финансирования рынка фактически замерли: объем продаж на этапе строительства снизился, банковское финансирование для многих застройщиков стало недоступно как из-за ставки (по оценкам РАСК, около 20% годовых), так и из-за фактически моратория на кредитование отрасли, введенного частью банков.

«Что касается работы с застройщиками, в 2015 году у воронежского ВТБ сделки были единичными, – отмечает управляющий воро-

нежским филиалом ВТБ Владимир Пенин. – К началу февраля 2016 года сделок не было». Оценивая сегодняшнее состояние жилищного строительства в регионе, господин Пенин полагает, что рынок «перегрет»: предложение превышает спрос. «Именно поэтому банки ведут себя с застройщиками достаточно осторожно. Касательно прогнозов на 2016 год – все будет зависеть от дальнейшего развития экономической ситуации в целом», – пояснил банкир.

От обвала рынка в 2015 году спасало, очевидно, субсидирование ипотеки государством (более 50% сделок в первичном секторе). Однако, по данным агентства недвижимости «Мир квартир», средняя цена 1 кв. м. в новостройках Воронежа за прошедший год снизилась на 4,5% и составила 45,2 тыс. руб. Среднюю стоимость квартиры в облцентре к концу 2015 года аналитики оценили в 2,8 млн руб., что на 1,7% меньше, чем год назад. Впрочем, риелторы напоминают, что реальные цены сделок в новостройках регионов на 10-12% ниже заявленных. «Хотя открытого снижения заявленных цен не происходит, квартиры либо зависают на рынке на несколько месяцев, либо их продают с дисконтом», – отмечает Олег Репченко из IRN.RU. По его словам, даже с хорошего предложения обычно можно сторговать 10%, а дисконт на

низколиквидные квартиры нередко доходит до 20-25%. То, что индекс цен не отражает реальности, подтверждают и застройщики. «Сейчас предложения без скидок покупатель может не рассматривать в принципе, – рассказывает гендиректор группы компаний «Развитие» Сергей Гончаров. – С точки зрения реального спроса в первичном сегменте скидки и акции стали нормой. Иногда, чтобы не потерять покупателя, компания соглашается даже на его условия, увеличивая размер дисконта». Завуалированные скидки использует большинство застройщиков в виде акций, субсидирования ипотечной ставки, дополнительных опций.

«С недвижимостью, как с повышением, так и с понижением цены, нужно быть очень осмотрительным, – считает финансовый директор ООО «Выбор» Анатолий Степанов (в 2016 году «Выбор» планирует ввести в эксплуатацию более 176 тыс. кв. м). – Падение цен отпугнет инвестировующих, а избыточный рост – всех остальных. Несколько подорожают однокомнатные квартиры экономкласса (на них сегодня самый большой спрос). Кроме того, это наиболее подходящий способ покрыть издержки застройщика из-за удорожания материала».

Прогнозируя возможное дальнейшее падение рынка, Михаил Комаров из «Эльтаро» предполагает, что в 2016 году снижения цены квадратного метра не будет, так как «падать ей некуда». Рынок стабилизировался как на уровне цен, так и на уровне спроса, считает эксперт: «Рынок стал более жестким», покупателя интересует даже не цена квадрата, а цена квартиры, причем заведомо неудачные варианты не продаются». При этом стоит ожидать снижения «цены предложения»: «Если в начале года квартир с ценником квадратного метра ниже 35 тыс. руб. было не более 5%, то в 2016 году их будет уже более 30% из-за крупной квартальной застройки на периферии города».

ТРЕНД: МЕНЬШЕ – ДЕШЕВЛЕ

Очевидным трендом 2015 года действительно стало появление в новостройках небольших квартир-студий площадью от 20 кв. м. Гендиректор липецкой «Глобус групп» Антон Колпаков (является основным застройщиком микрорайона «Елецкий» – 478 тыс. кв. м жилья) отмечает, что компаний в связи с экономической



ОБЪЕМ СДЕЛОК НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ЧЕРНОЗЕМЬЯ СОКРАТИЛСЯ В 2015 ГОДУ ПОЧТИ ВДВОЕ



НЕДВИЖИМОСТЬ