

Недвижимость

ситуацией скорректированы планы на 2016 год. Но изменения коснулись не количества новых объектов, а «исключительно планировочных решений». По мнению застройщика, квартиры меньшей площади становятся популярнее: «В прошлом году мы запустили акцию “Квартира за лимон!”, где в одном из домов планировки были изменены в пользу квартир меньшей площади. Таким образом, квартира-студия стала стоить сравнимо с иномаркой экономкласса — от 799 тыс. руб.». Аналогичного мнения придерживается воронежская ГК «Развитие», запуская проект малогабаритного жилья — квартир-студий от 25 кв. м стоимостью от 750 тыс. руб. Такое жилье может быть и недорогим инвестиционным вложением в условиях кризиса, и первым приобретением для некоторых групп населения — студентов, переселенцев.

В этой ситуации девелоперы не только перестают вводить объекты с опережением графика, как было в прошлом году, но и переносят их сдачу на более поздние сроки. По мнению экспертов, в 2016 году в основном застройщики будут заниматься завершением начатого строительства с высокой и средней степенью готовности. Активность стройкомплекса снизится — застройщики начнут консервировать строительство и не спешить с вводом новых крупных проектов. Рынок жилой недвижимости сегодня полностью зависит от двух каналов финансирования — банковских кредитов и денег дольщиков. Оба они ограничены из-за проблем с банковской ликвидностью и низкой покупательной способности населения. Очевидно, кто захочет выжить, все равно будет вынужден демпинговать, пока не найдет покупателей.

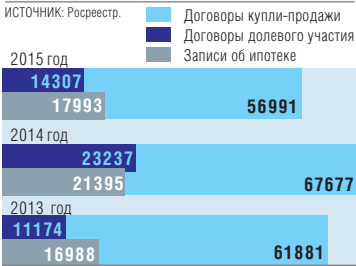
Впрочем, демпинг, по мнению экспертов, может привести к банкротству застройщиков. «Понижение стоимости квадратного метра на 20% от рыночной и больше — это прямая угроза стабильности на рынке жилья, создание пирамиды, когда для завершения строительства будут требоваться все новые и новые средства дольщиков», — сказано в сообщении пресс-службы главы стройкомплекса Подмосковья Германа Елянюшкина.

Поэтому не исключено обратное — с конца текущего года начнется рост цен на недвижимость всех типов. Повышение стоимости жилья, по мнению гендиректора Воронежской девелоперской компании (ВДК) Евгения Хамина, процесс закономерный: «Во-первых, сокращается количество свободных участков под застройку, тем более качественную и комплексную. Во-вторых, растет стоимость строительных материалов».

Перестрахование ответственности

Проблем застройщикам еще в 2015-м добавили федеральные власти, ужесточив требования к страхованию долевого участия. В результате практически месяц застройщики не имели права регистрировать договоры долевого участия (ДДУ) в Росреестре. На ситуацию повлияли вступившие в силу с 1 октября поправки к федеральному закону №214 (о долевом строительстве) и новые требования Центробанка. Теперь минимальный размер собственного капитала компании, страхующей риски застройщиков по ДДУ, должен составлять 1 млрд руб. (было — 400 млн руб.). В 2014 году, до вступления в силу норм, страхование

Количество зарегистрированных сделок с недвижимостью в Воронеже



Недвижимость



По мнению застройщиков, квартиры меньшей площади сегодня становятся популярнее

осуществляли 69 компаний. В новом перечне не оказалось страховых компаний, которые в совокупности страховали ответственность более 80% застройщиков жилья. А из озвученных ЦБ страховщиков только три участника оказались готовы принимать на рассмотрение заявки на страхование ответственности. Региональными застройщиками, по словам риелторов, в основном контракты были заключены с ОАО «Международная страховая компания профсоюзов „МЕСКО“» и САО «ВСК». Очевидно, что включенные в список ЦБ страховщики не в состоянии физически потянуть весь объем обратившихся к ним застройщиков. Девелопер Эдуард Краснов (воронежское ООО «Элитстрой») отмечал, что «если до 1 октября страховые компании страховали ответственность застройщиков в среднем за 0,4-0,5% от стоимости, то сейчас страховка подорожала до 1,5-2%». Соответственно, «эти расходы застройщики будут вынуждены закладывать в цену квадратного метра, хотя в условиях стагнации рынка увеличение стоимости жилья представляется крайне нежелательным».

О возможном подорожании жилья говорит и первый заместитель председателя правления СОГАЗа Николай Галушин (компания не в списке ЦБ): «Крупные страховщики воздерживаются от страхования ответственности застройщиков, участвующих в долевом строительстве, в связи с непрозрачностью этого рынка. Решение проблемы — в повышении требований к “входному билету” на рынок строительных услуг, введении экспертизы, а также в более активном применении механизмов страхования строительно-монтажных рисков». По его оценке, дополнительные меры (надзор, контроль сроков возведения объектов) могут привести к удорожанию строительства в пределах 10%.

Напомним, застройщиков обязали страховать свою ответственность перед дольщиками в

страховых компаниях с 1 января 2014 года. Альтернативой является Общество взаимного страхования (ОВС — фонд, который организовали сами застройщики) или получение банковской гарантии. Застройщики предпочитают страховки. Банковские гарантии, по словам президента ГК «Мортон» Александра Ручьева, получали только 30% игроков рынка. Если страховки стоят 1,5-2% от цены проекта (раньше от 0,25%), то банковская гарантия в среднем 5-7%.

ОВС сейчас предлагает меньший процент базовой ставки. По словам директора воронежского регионального представительства ОВС Григория Смирнова, базовая ставка общества — 1,05% от стоимости строительства и может быть изменена в зависимости от репутации компании, ее финансовой истории. Так, для «стабильных устойчивых застройщиков» ставка составляет 0,6-0,8%. Пока «в общество зачислено четыре застройщика области». Компания объединяет 312 ведущих застройщиков в 48 регионах России. Однако и в ОВС застройщики идут с осторожностью. «Фонд объединяет застройщиков со всей России, ответственность каждый из участников за каждый страховой случай несет одинаковую, — рассуждает Сергей Гончаров из “Развития”. — Нести коллективную ответственность в рамках регионального ОВС согласились бы многие застройщики. Весь местный рынок недвижимости как на ладони, в случае возникновения сложностей состояние компании становится очевидным для всех. При этом финансово отвечать за неизвестную нам столичную (дальневосточную и так далее) компанию слишком проблематично». Кроме того, в системной защите дольщиков со стороны ОВС эксперты сомневаются: в случае банкротства серьезного застройщика у ОВС просто может не хватить денег.

Долевой синдром Между тем количество обманутых дольщиков в России в 2015 году возросло. По оценкам депутата Госдумы Александра Хинштейна, «по итогам девяти

месяцев 2015-го в стране добавилось порядка 18 тыс. новых обманутых дольщиков (и это без учета 29 тыс. дольщиков и пайщиков группы компаний СУ-155)». Депутат уверен, что цифра будет расти: «С одной стороны, нет денег, а с другой стороны, падает доверие. Введенные в эксплуатацию объекты 2015 года закладывались и начинали строиться в 2012-2013 годах».

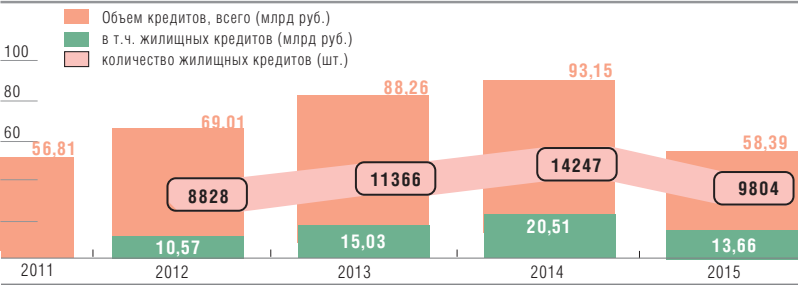
В Воронежской области курирование деятельности застройщиков, привлекающих средства дольщиков, осуществляет инспекция государственного строительного надзора. В регионе начиная с 2008 года обманутыми дольщиками стали 4,5 тыс. человек. На данный момент региональные власти полагают, что большему числу пострадавших граждан смогли помочь. В программе предоставления им жилья были задействованы крупнейшие застройщики региона, в их числе — ОАО «Домостроительный комбинат» и ООО «Выбор». Эти компании, по оценкам экспертов, расселили порядка 3 тыс. обманутых дольщиков, вложив в жилье для них более 3 млрд руб. Впрочем, сами застройщики официально о своих затратах на «чужих» дольщиков не сообщают. Взамен по договоренности с властями они получали так называемые компенсационные участки в черте города, находившиеся в муниципальной собственности.

По данным Госстройнадзора области, обязательную отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за третий квартал 2015 года предоставили 95 юрлиц. По «долевой» схеме возводятся 239 многоквартирных домов. По словам вице-мэра Воронежа по градостроительству Владимира Астанина, все застройщики «находятся в поле зрения курирующего органа, возникающие у них сложности оперативно рассматриваются». Проблем «с возникновением новой волны обманутых дольщиков быть не должно».

В конце июля минувшего года на федеральном уровне звучала идея об отмене долевого

Динамика предоставления кредитов в Воронежской области за 11 месяцев

ИСТОЧНИК: Центробанк.



Девелоперы не только перестают вводить объекты с опережением графика, как было в прошлом году, но и переносят их сдачу на более поздние сроки