

БЕЗ СИСТЕМНЫХ ПРОБЛЕМ СТРОИТЕЛЬСТВО СЧИТАЕТСЯ ЛОКОМОТИВОМ ЭКОНОМИКИ: ОДНО МЕСТО НА СТРОЙКЕ ОБЕСПЕЧИВАЕТ РАБОТОЙ ДЕСЯТЬ МЕСТ В СМЕЖНЫХ ОТРАСЛЯХ. НЕСМОТРА НА СПАД ЭКОНОМИКИ, ОПРОШЕННЫЕ ВГ ЭКСПЕРТЫ ПОЛАГАЮТ, ЧТО СИСТЕМНЫЙ КРИЗИС ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОМУ РЫНКУ РОССИИ НЕ ГРОЗИТ. БОЛЕЕ ТОГО, ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ДЕВЕЛОПЕРОВ КОНСТАТИРУЕТ УЛУЧШЕНИЕ СИТУАЦИИ.

РОМАН МАСЛЕННИКОВ

Жилищный рынок России в силу своей молодости — фактически он развивается чуть более 25 лет — до сих пор находится на стадии становления. И сегодня вместе с ужесточением законодательства, снижением норм прибыльности бизнеса, изменениями потребностей покупателя рынок постепенно переходит в фазу некой зрелости.

Но новейшая история России показала, что рынок строящегося жилья остается одним из самых устойчивых в кризис. Все — и аналитики, и население — ожидали более сильного падения. Инертность и низкая обеспеченность граждан качественным жильем поддерживают жилищное строительство, причем уже не одно десятилетие.

По данным Организации экономического сотрудничества и развития, Россия занимает 32-е место в мире по обеспеченности жильем на душу населения. Российский показатель составляет 23,4 кв. м на человека, в Швеции — 42 кв. м на человека, в Германии — 40 кв. м. По обеспеченности комнатами Российская Федерация занимает 36-е место в мире (0,9 комнаты на человека). В мировом масштабе это неплохой показатель, а по европейским меркам — относительно низкий. Несмотря на то, что динамика в целом положительная и с 2000 по 2013 год обеспеченность жильем в России возросла с 19,2 кв. м на человека до 23,4 кв. м, стратегическая потребность населения России в жилых площадях оценивается в 1,5 млрд кв. м.

ОПТИМИСТЫ «Рынок недвижимости цикличен. После кризиса, вызванного колебаниями валюты, падением доходов, санкциями, рынок вновь набирает обороты, и ожидается, что в 2016 году квадратные метры снова станут ликвидным активом и будут востребованы у инвесторов», — утверждает Александр Шарапов, президент NAI Bescar.

Роман Мирошников, исполнительный директор строительной компании «Ойкумена», менее оптимистичен. Он полагает, что избежать системного кризиса можно только через улучшение общей экономической ситуации в стране. «Уже практически рухнул рынок офисов, остановилось строительство гостиниц и бизнес-центров. Очередной удар по строительному рынку нанес резкий скачок цены на арматуру — в конце апреля этого года цены на металл выросли на 30–50%, потому что производителям стало выгоднее продавать его за рубежом. Строительный рынок зависит от развития других отраслей и всей экономики страны», — говорит господин Мирошников.

Роман Розенталь, генеральный директор Mirland Development Corporation, полагает, что сейчас ситуация постепенно стабилизируется. «Предпосылок для глубоко



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

НЕКОТОРЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ПОЛАГАЮТ, ЧТО В ПЯТИЛЕТНЕЙ ПЕРСПЕКТИВЕ РЫНОК ПРИДЕТ К ТОМУ, ЧТОБЫ ПРОДАВАТЬ ТОЛЬКО ГОТОВЕЕ ЖИЛЬЕ

системного кризиса я не вижу. Да, более слабые игроки будут вынуждены покинуть рынок, а их место займут более устойчивые компании», — полагает господин Розенталь.

Дмитрий Михалев, руководитель службы по работе с госорганами компании «СПб Реновация», думает, что системный кризис может наступить в случае фундаментального снижения спроса на жилье вследствие перепроизводства или резкого падения доходов. «Пока оба эти сценария кажутся маловероятными», — считает он.

ДВЕ ПРИЧИНЫ Андрей Степаненко, генеральный директор Российского аукционного дома, вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов, также придерживается оптимистичного взгляда: «Полагаю, что никакого системного кризиса на рынке жилья, особенно массового жилья, не будет. Причин несколько. Первая и главная: жилищное строительство — один из столпов отечественного бизнеса, оно сродни добыче нефти и газа. „Квартирный вопрос“ был и остается темой номер один для нашего соотечественника. Этому есть и психологические, и объективные причины. Психологические заключаются в том, что в России традиционно недвижимость (а в массовом сознании это значит жилье) является альтернативой твердой валюте. В нее вкладываются, она является показателем благосостояния человека. А это значит, что люди будут покупать жилье, чтобы сохранить и приумножить свои сбережения. С другой стороны, сама эта отрасль получила должное развитие только в постсоветский период, и население по-прежнему мало обеспечено жильем. То есть спрос на недвижимость огромен и еще долго таким останется. Сюда следует добавить, что до России совсем недавно

докатилась тенденция разделения домохозяйств, свойственная цивилизованному миру. Это значит, что люди перестают существовать под одной крышей большими семьями — дети вырастают, уходят от родителей, начинают жить самостоятельно и отдельно. Это тоже активно стимулирует спрос на жилье».

Господин Степаненко полагает, что жилищное строительство — огромный бизнес, который продиктован внутренними, естественными потребностями населения и не зависит ни от санкций, ни от политики. В этом его уникальность, резюмирует эксперт.

«Вторая причина банальна и общеизвестна: каждое рабочее место на стройке обеспечивает десять рабочих мест в смежных отраслях. К строительству жилья, к примеру, накрепко привязана банковская система с механизмами кредитования. Отсюда вытекает третья причина стабильности этого бизнеса: государство будет его поддерживать ипотекой и прочими инструментами. Последняя причина: рынок жилья достаточно инертен. Изменения на нем идут медленно, медленнее, чем экономические процессы даже в такой огромной стране, как наша», — рассуждает господин Степаненко.

Генеральный директор УК Rocket Group Борис Латкин считает, что для восстановления спроса нужно увеличивать доступность жилья. Это, по мнению эксперта, возможно сделать несколькими способами: субсидировать первый взнос по ипотеке или уменьшить ставку по жилищным кредитам.

«Глобального кризиса, тем не менее, не будет, даже если никаких сдвигов со стороны государства в этом направлении не произойдет. Застройщики просто постепенно уменьшат объем жилья, выводимого на рынок. Будет формироваться отло-

женный спрос, и в итоге он сравняется с предложением, — солидарен с коллегами господин Латкин. — С рынка уйдут непрофессиональные девелоперы, кто пришел в отрасль из других рынков за высокими прибылями. Рынок вернется в равновесие, откатившись на несколько лет назад (к уровню 2012–2013 годов). Но ничего страшного в этом нет. Строители уже неоднократно проходили эти сценарии, и им не привыкать. Большинство компаний готовы как с финансовой, так и с психологической точки зрения».

СТАНОВЛЕНИЕ РЫНКА Дмитрий Панов, генеральный директор ГК «Доверие», говорит, что сегодня происходит становление рынка покупателя, когда именно клиент начинает задавать правила игры для девелоперов. «Постепенно формируется запрос на повышение качества и расширение характеристик объектов жилого строительства даже в достаточно аскетичном эконом-сегменте. Это, в свою очередь, неизбежно приведет к сужению рынка и предложения на определенном отрезке времени. Однако именно подобными трендами зачастую характеризуется переход от количества к качеству, а именно это сегодня и необходимо российскому строительному рынку», — уверен эксперт. При этом, по его мнению, в России в долгосрочной перспективе сохранится дефицит обеспеченности населения жильем.

Антон Леонов, региональный директор компании «Данфосс» по СЗАО РФ, более пессимистичен, чем его коллеги: «В 2015 году спрос на жилую недвижимость в России упал примерно на 30%. В первом квартале 2016 года тенденция сохранилась, и ничто не свидетельствует в пользу ее изменения. Конкуренция между игроками рынка усиливается, при этом значительная часть введенных в строй и строящихся площадей остается нерезализованной. Ситуация может развиваться по-разному. Например, есть мнение, что крупные девелоперы не станут демпинговать, снизят активность и постараются „пересидеть“ трудные времена, дожидаясь подъема. Предполагается, что это может произойти как раз примерно через пять лет. Естественно, сделать уверенный прогноз сегодня довольно трудно, поскольку дальнейшее развитие ситуации во многом определяется рыночными факторами, имеющими случайный характер. То есть, например, может произойти смещение прогнозируемой точки перелома на отметку в десять лет».

Тем не менее и господин Леонов, как и предыдущие эксперты, считает, что ожидать системного кризиса в ближайшей перспективе вряд ли стоит. «Финансовое положение игроков сегодня более стабильно, чем в 2008 году, поэтому вряд ли рынок увидит череду банкротств. Скорее