

экономика региона

Строительная оптимизация

Темпы строительства в Новосибирске продолжают падать — за шесть месяцев 2017 года муниципалитет принял в эксплуатацию на 6% меньше новостроек, чем планировал. По отношению к аналогичному периоду прошлого года ввод жилья сократился почти на четверть. Чтобы стимулировать строительный рынок, новосибирские застройщики обратились к мэрии с предложением изменить правила расчета количества парковок при строительстве жилья. В условиях массовых отказов собственников квартир покупать машино-места эта мера позволит бизнесу заметно сократить издержки при строительстве.

—недвижимость—

Отрицательный рост

Итоги строительной отрасли Новосибирска в первом полугодии 2017 года стали темой круглого стола, организованного некоммерческим партнерством «Региональный клуб строителей». Как рассказал мэр Новосибирска Анатолий Локоть, за шесть месяцев строители ввели в эксплуатацию 408,9 тыс. кв. м жилья, или 76% от уровня аналогичного периода 2016 года. «В последние два года происходит снижение темпов сдачи жилья. При этом план, который утвердило правительство региона, мы выполнили на 94%», — отметил градоначальник. Всего до конца года муниципалитет готовится принять 1,37 млн кв. м жилья, что на 158 тыс. кв. м меньше, чем в прошлом году. Рекордный же уровень ввода новостроек в эксплуатацию Новосибирск показал в 2015 году — 1,73 млн кв. м.

«У нас нет сомнений, что плановые цифры по вводу жилья в 2017 году будут достигнуты», — говорит заместитель мэра — начальник департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска Алексей Кондратьев. — Анализ предыдущих периодов, когда новосибирские строители сдавали более 1 млн кв. м жилья, а это происходит с 2010 года, показывает, что объем 30% от плановых значений был характерен практически для всех лет. Считаем ситуацию вполне стабильной и объяснимой. В строительном секторе недостаточное оборотных средств, низкие продажи, что, естественно, сказывается на темпах строительства. Но большая часть объектов, чья готовность составляет 80–90%, будут введены в эксплуатацию в третьем и четвертом кварталах».

По данным аналитического сервиса для застройщиков «Декарт.онлайн», в первом полугодии 2017 года в Новосибирске сдано 7,1 тыс. квартир — на 2,7 тыс. квартир меньше аналогичного показателя прошлого года. Всего введено в эксплуатацию 32 многоквартирных и 355 индивидуальных жилых дома. По сравнению с аналогичным периодом 2016 года ввод сократился на 116 домов (26 многоквартирных и 90 индивидуальных). «Сильнее прочих падевшие вводу, на 97% площадей, коснулось малоэтажной многоквартирной застройки и на 31% — площадей индивидуальной жилой застройки. Многоэтажная застройка потеряла 20% площадей к аналогичному периоду 2016 года», — констатирует руководитель проекта «Декарт.онлайн» Максим Марков.

В структуре ввода многоквартирных жилых домов доминировали однокомнатные квартиры и студии — 3741 квартира. «Но доля таких квартир в сравнении с тем же пе-

риодом прошлого года сократилась с 74% до 55%, а доля двухкомнатных выросла почти в два раза — до 2182 квартир», — комментирует Максим Марков. Средняя площадь введенных в эксплуатацию квартир, по данным «Декарт.онлайн», составила 57 кв. м. Показатель за первое полугодие 2016 года — 55 кв. м. 1575 квартир нового жилого фонда Новосибирска, или 24% от общего ввода сдачны под ключ. За то же время 2016 года под ключ введено 2269 квартир, или 23% от общего ввода. «На рынке сегодня востребовано жилье среднего и выше среднего класса. Из чего мы делаем вывод, что новосибирцы перестали инвестировать в недвижимость с целью заработка, предпочитают сохранять свои денежные средства в банках», — отметил Анатолий Локоть.

«Однушки» дешевле

Новосибирский рынок нового жилья переживает кризис перепроизводства, отмечают эксперты. Сегодня остаются непроданными около 30% квартир в сданных домах, отмечает Алексей Кондратьев. Однако количество предложений сокращается. Если в четвертом квартале 2016 года в продаже были квартиры в 107 новостройках, то во втором квартале 2017 года — в 83 домах.

По данным агентства недвижимости «Жилфонд», цены на новостройки к концу полугодия показали снижение. Если в марте средняя стоимость предложения составляла 56,3 тыс. руб. за кв. м, то в июне — 54,67 тыс. руб. за кв. м. В то же время «Декарт.онлайн» фиксирует незначительный рост средневзвешенных цен на новое жилье: в первом квартале новостройки стоили 53,41 тыс. руб. за кв. м, во втором квартале — 54,18 тыс. руб. за «квадрат». «С января по июнь 2017 года цены (с учетом скидок) в новостройках выросли на 0,19%, цены (с учетом скидок) на рынке вторичного жилья увеличились на 1,47% — до 49,88 тыс. руб. за кв. м. За тот же период 2016 года цены на новостройки упали на 2,76%, и на 5,7% снизилась стоимость жилья на вторичном рынке», — заметил Максим Марков.

Наибольшую динамику роста, по данным «Декарт.онлайн», показали продажи в новостройках трехкомнатных квартир — +2,5%. Сегмент новых двухкомнатных квартир вырос на 1,7%, средневзвешенная цена «однушек» уменьшилась на 0,3%.

Согласно данным департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска, за первые шесть месяцев года в Новосибирске зарегистрировано 10,1 тыс. договоров долевого участия. Это почти на 4,5 тыс. договоров меньше, чем за первое полугодие 2016 года. Снижение составило 31%. «В июне 2017 го-



Мэрия Новосибирска призвала застройщиков включиться в борьбу с долгостроем

да по сравнению с июнем 2016 года на 13% в Новосибирской области снизилось количество зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве — 2207 договоров против 2530», — говорит Максим Марков. Примерно 85% сделок ДДУ были поддержаны ипотечными кредитами, констатирует Алексей Кондратьев.

Строители копят долги

Из-за низких продаж в условиях кризиса многие застройщики оказались не в силах нести обязательства перед мэрией по аренде земли. По данным начальника управления по земельным ресурсам мэрии Новосибирска Юрия Кузнецова, при плановых доходах муниципалитета от аренды земли в размере 2 млрд руб. в год, долг строительных компаний перед городом составляет 2,7 млрд руб., из них 1,7 млрд руб. должны застройщики жилой недвижимости. Год назад общая задолженность строителей перед муниципалитетом составила 3,32 млрд руб., долги по аренде за земельные участки — около 2 млрд руб. «Департамент работает по взысканию этой за-

долженности. Мы принимаем определенные меры по заключению мировых соглашений. Но тенденция остается следующей: даже если организация выполняет свои обязательства по заключенным мировым соглашениям, она начинает копить текущую задолженность. И мы вынуждены возобновлять досудебную и судебную работу», — рассказал господин Кузнецов о практике работы мэрии с должниками. По мнению Анатолия Локоть, у строительных компаний нет объективных причин для того, чтобы «копить текущую задолженность».

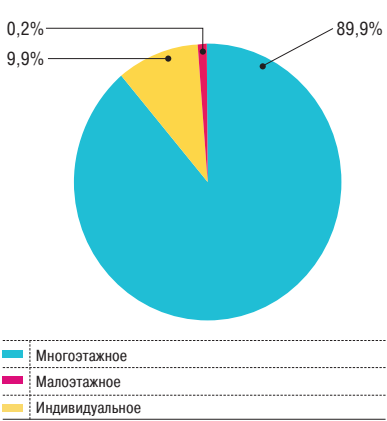
«Ни разу мэрия не пошла на то, чтобы сделать проблему задолженности застройщиков по аренде земельных участков каким-то инструментом давления на строительные организации. Хочу, чтобы вы это ценили и рассматривали как осознанную политику муниципалитета. Я понимаю, что задолженность большая, она накопилась в период кризиса, и есть сложности с ее гашением, но когда возникает текущая задолженность, у нас нет аргументов в вашу поддержку. Давайте ответственно подходить к этому вопросу», — призвал господин Локоть строителей.

Также мэр призвал строительный бизнес включиться в реше-

ние проблемы обманутых дольщиков. Проблемными в городе считаются 42 объекта, 13 из которых власти намерены принять в эксплуатацию в течение года. Министерство строительства Новосибирской области подало заявку на выделение более 2 млрд руб. из федерального бюджета. Чтобы стимулировать застройщиков инвестировать в долгострой, министр строительства Новосибирской области Сергей Боярский предложил передать муниципалитету, испытывающему острый дефицит земельных участков под новое строительство, около 220 га земли в Калининском и Первомайском районах Новосибирска. «Самым эффективным механизмом решения проблемных объектов является предоставление застройщикам земельных участков», — отметил министр. — Мы готовы передать 190 га земли в поселке Ключевенный в Калининском районе и еще 20 га в районе остановки «Радиостанция» в Первомайском районе для решения вопроса обманутых дольщиков. При помощи Агентства ипотечного кредитования мы сможем оформить передачу участков в муниципальную собственность». Всего, по оценке Алексея Кондратьева, на достройку проблемных объектов в Новосибирске требует-

СТРУКТУРА ВВЕДЕННОГО ЖИЛЬЯ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2017 Г. В %

ИСТОЧНИК: ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ МЭРИИ НОВОСИБИРСКА.



ся 4 млрд руб. «Это сто гектаров интересной для застройщиков земли», — заключил вице-мэр.

Дорогой паркинг

Со своей стороны руководители строительных компаний обратились к власти с предложением изменить порядок расчета количества парковок при строительстве жилья. Это позволит застройщикам заметно сократить издержки при реализации проектов жилищного строительства. Согласно утвержденным мэрией нормам градостроительства, на каждые две квартиры в новом доме должно приходиться одно машино-место. «Парковки — наша всеобщая головная боль. Мы провели анализ по своим объектам, которые находятся в средней удаленности от центра города и неплохо обеспечены общественным транспортом, и увидели, что 20–30% жильцов не имеют автомобилей. Они им просто не нужны, поскольку те же Яндекс.Такси или Uber обеспечивают возможность перемещения по городу дешевле, чем на личном автомобиле», — заявил на круглом столе член совета директоров компании «Аква Сити» Владимир Мартыненко. Себестоимость же одного парковочного места, по его словам, составляет около 700 тыс. руб.

«Действительно, нормы по паркингу нужно уменьшать», — соглашается с коллегой директор ЗАО «Береговое» Сергей Михайлов. — Стоимость парковки высокая, люди не хотят приобретать такую недвижимость. В результате парковки стоят пустые, мы несем дополнительные затраты, инвестиционная привлекательность объекта падает». По словам председателя совета директоров ООО «Новосибирск строимастер» Веры Коноваловой, жители новостроек отказываются приобретать парковки даже на условиях рассрочки на 5–10 лет. «Если человеку негде жить, он покупает квартиру. Почему при покупке и регистрации автомобиля не обязать покупать парковочное место? Считаю, это было бы правильно», — заметила госпожа Коновалова.

Отвечая на предложения застройщиков, Алексей Кондратьев выразил удивление, что тема парковок настолько актуальна для новосибирского строительного рынка. «Если это первая проблема, которая звучит, значит не так все плохо в строительной сфере. Сегодня установлен коэффициент 0,5 по количеству машино-мест. Думаю, это отвечает реалиям рынка. Но мы еще раз позанимаемся этим вопросом», — заверил собравшихся начальник департамента строительства и архитектуры.

До конца этого года руководители новосибирских строительных компаний и эксперты не ожидают заметных позитивных изменений на рынке. «Отрасль продолжает пребывать в состоянии вялотекущей рецессии без очевидных признаков выхода. Сохраняется отрицательная динамика оценок финансовых показателей — финансовых ресурсов, доступности заемных средств, а также инвестиционной активности», — говорит президент некоммерческого партнерства «Строители сибирского региона» Александр Савельев. По его оценке, строительная отрасль только входит в экономический кризис — высокая инерционность экономических процессов строительства сглаживает негативные последствия кризиса. «Но и выбираться из кризиса строительная отрасль будет также медленно и долго», — пояснил господин Савельев.

Михаил Кичанов

Капитальная зачистка

—тенденции—

В июле начал действовать новый закон в сфере долевого строительства: застройщики вынуждены увеличивать уставные капиталы и полностью раскрывать документацию. По мнению игроков рынка, нововведения, призванные защитить дольщиков и очистить рынок от недобросовестных компаний, подтолкнут строительную отрасль к установлению монополий и резкому снижению темпов строительства.

Наводят порядки

С 1 июля в силу вступили поправки в №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве»: со второй половины 2017 года минимальный размер уставного капитала строительных компаний должен составлять от 2,5 млн до 1 млрд руб. в зависимости от максимальной площади строящихся объектов долевого строительства. Требования к уставному капиталу за-

стройщик должен выполнять на дату направления проектной декларации (до заключения договора с первым участником долевого строительства) в контролирующий орган.

Закон устанавливает также требования к договору поручительства: отныне поручитель или сопоручители несут перед участниками долевого строительства солидарную или субсидиарную ответственность за исполнение застройщиком его обязательств. Срок действия поручительства должен быть не менее чем на два года больше предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства. Также, согласно новому законодательству, правительство РФ определило 21 банк, который имеет право на открытие счетов эскроу для расчетов по ДДУ.

Но уже 19 июля в Государственной Думе во втором чтении были приняты новые поправки, касающиеся компенсационного фонда долевого строительства. По данным, опубликованным на портале «Еди-

ный реестр застройщиков», в подготовленном законопроекте перечислены дополнительные требования к деятельности застройщиков, требования к уставному капиталу заменяются требованиями к собственным средствам, прописаны требования к информационной открытости и кадрам строительных компаний. Застройщик должен иметь опыт работы на рынке не менее трех лет, разрешение на ввод в эксплуатацию не менее 10 тыс. кв. м многоквартирных домов; обязательно наличие на дату направления проектной декларации в контролирующий орган денежных средств в размере не менее 10% от проектной стоимости строительства на банковском счете; отсутствие обязательств по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов на строительство. Законопроектом вводится обязательное банковское сопровождение деятельности строительной компании и ужесточаются требования к органам управления застройщика и его

участникам. Кроме того, размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд фиксируется на уровне 1,2% от цены ДДУ.

Мина для застройщиков

«Если оценивать весь комплекс нововведений в 214-ый закон, то можно разделить их на две части. Первая: требования о большей открытости застройщиков, ответственный подход к проектной декларации, требования к высокому уставному капиталу — своевременные, уместные изменения, которые по-настоящему упорядочивают рынок. Вторая: вопрос страхования ответственности застройщиков — крайне существенный момент, который остался недоделанным, и это — мина, способная взорвать всю конструкцию закона», — комментирует генеральный директор группы компаний «Стрижи» Игорь Белокобыльский.

По словам господина Белокобыльского, первые изменения в

214-ФЗ законодатели начали внести осенью 2014 года. Тогда Национальное объединение застройщиков с удивлением узнало, что к закону готовятся поправки, существенно меняющие распорядок действий, вводится механизм страхования через Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков (ОВС), страховые компании и через поручительства банков. «Причем всем было очевидно, что у страховщиков нет к этому интереса, а у банков, более того, нет механизмов. Осталось единое на всю страну Общество взаимного страхования, в котором все участники несли солидарную ответственность в случае недостаточности фонда. Представьте: всю страну сгоняют в единый барак, и все друг за друга несут ответственность», — рассказывает руководитель ГК «Стрижи» и добавляет, что в 2015 году воспользоваться ситуацией решили мелкие страховые компании, не имеющие активов, но име-

ющие конъюнктурное чутье». Однако их деятельность пресек Центробанк — был создан список страховых компаний с правом заниматься перестрахованием.

«На сегодня, по официальной информации Национального объединения застройщиков, по стране под угрозой замораживания находятся около 4,5 млн кв. м жилья, так как весомой доле компаний-застройщиков грозит банкротство. Но при этом огромное количество дольщиков, находящихся в ситуации взыскания своих прав с банкротящихся застройщиков, абсолютно лишены страховой защиты», — утверждает Игорь Белокобыльский. По его данным, в 2016 году органы власти предприняли попытку создания единого федерального страхового фонда, но механизм, который будет определять порядок наполнения этого фонда и порядок действий в случае, если средств в фонде окажется недостаточно, до сих пор не понятен.