

экономика региона

Убрать дольщика

Строительный рынок ждет монополизация, объем ввода жилья уменьшится, а стоимость квартир в новостройках вырастет в среднем на 40%. Такой сценарий неизбежен, если федеральное правительство реализует инициативу президента Владимира Путина по отказу от долевого строительства в течение трех лет, считают участники новосибирского строительного рынка, крупнейшего в Сибири. По их мнению, переходный период слишком мал, а зависимость застройщиков от частных инвесторов велика, чтобы довести долю проектного финансирования в строительстве от нескольких процентов до 100.

— строительство —

Ставка на банки

О том, что Владимир Путин поручил правительству разработать план по отказу от долевого строительства, сайт Кремля сообщил 5 ноября. «Совместно с Банком России и АО „Агентство ипотечного жилищного кредитования“ (АИЖК) утвердить план мероприятий („дорожную карту“) по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан», — говорится в официальном сообщении. Конкретный план перехода отрасли от долевого строительства к проектному финансированию должен быть готов к 15 декабря.

«Президент поставил задачу в целом проработать поэтапную возможность, после того как будут введены в действие окончательные жесткие требования к застройщикам (вступают в силу 1 июля 2018 года), уже начать работу по поэтапному переходу через банковское сопровождение от долевого строительства к проектному финансированию с использованием банков», — цитирует РИА Новости главу Минстроя РФ Михаила Меня.

Напомним, 1 июля в силу вступил первый пакет поправок в

№214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве», в котором определены новые требования к минимальному размеру уставного капитала строительных компаний (от 2,5 млн до 1 млрд руб. в зависимости от площади строящихся объектов), договору поручительства (поручитель несет солидарную ответственность за исполнение застройщиком его обязательств) и компенсационному фонду (размер обязательных отчислений застройщиков — 1,2% от цены договора долевого участия (ДДУ) в строительстве, эта норма вступает в силу 1 июля 2018 года). Кроме этого, застройщик должен иметь опыт работы на рынке не менее трех лет, разрешение на ввод в эксплуатацию не менее 10 тыс. кв. м; обязательно наличие 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. Правительство РФ определило 21 банк, который имеет право на открытие счетов эскроу для расчетов по ДДУ.

Монополизация неизбежна

Инициатива президента России об отказе в течение трех лет от долевого строительства несвоевременна и крайне вредна для строительной отрасли, единодушно эксперты и участники новосибирского строи-



В Сибири более 90% сделок купли-продажи квартир в новостройках приходится на ДДУ

тельного рынка. «С помощью таких мер вряд ли удастся полностью уйти от проблемы долгостроев и обманутых дольщиков», — говорит руководитель отдела новостроек агентства недвижимости «Жилфонд» Григорий Яковсон. — Новая схема неизбежно приведет к монополизации строительной отрасли, к ранжированию». А значит, цены на жилье вырастут. «Банки дают деньги под определенные проценты. Эти проценты будут включаться в стоимость квадратного метра. Соответственно, оплачиваться все будет из кармана покупателей. А поскольку банки готовы давать кредиты далеко не всем,

сокращение количества застройщиков приведет к снижению объема строящегося жилья», — объясняет господин Яковсон.

По оценке директора RID Analytics Елены Ермолаевой, быстрый отказ от ДДУ в краткосрочной перспективе только увеличит проблему долгостроев и обманутых дольщиков. «Не все успеют закончить свои объекты по старым правилам», — предупреждает эксперт. — Ситуация же, когда на рынке останутся несколько строительных компаний, аффилированных с крупными банками, приведет к существенной деградации отрасли, поскольку нет конкуренции — нет движения вперед».

Но в более отдаленном будущем отказ от ДДУ сведет риск появления обманутых дольщиков к нулю, убежден генеральный директор компании «Энергомонтаж» Иван Сидоренко. «Обыватель не может проанализировать и оценить финансовое состояние строительной компании и тем самым гарантировать безопасность своих инвестиций в строящееся жилье. А банк, имея в своей структуре штат специалистов, вполне успешно это делает», — констатирует застройщик.

Генеральный директор группы компаний «Стрижи» Игорь Белокобыльский прогнозирует, что к моменту реализации инициативы Владимира Путина объемы ввода жилья упадут на 40% «за счет ухода мелких и непрозрачных компаний», и на столько же в среднем вырастут цены на недвижимость. «Средний срок жизни строительного проекта — около двух лет. Банковское финансирование по текущим ставкам дает 18–24% валовой нагрузки на проект. Но это для сверхкачественных заемщиков. Для некоторых проектов нагрузка может достигнуть и 30%», — считает он. По словам Ивана Сидоренко, рентабельность бизнеса крупных новосибирских застройщиков составляет около 5–10%.

Игорь Белокобыльский сомневается, что Банку России и АИЖК удастся найти решение, которое позволит сдержать рост цен на жилье и сохранить высокую конкуренцию на строительном рынке. «Я реалист и не верю, что это произойдет, даже по поручению президента. Жилищная отрасль, а ЦБ пока не может навести порядок в банковской и страховой сферах», — констатирует застройщик.

По данным руководителя проекта «Декарт.онлайн» Максима Маркова, в Новосибирске зарегистрировано около 270 застройщиков. 10 крупнейших компаний контролируют 40% рынка строящегося жилья. В строительном комплексе города занято около 30 тыс. человек, еще 20 тыс. работают в агентствах недвижимости, которых насчитывается около 800. «Если отрасль сократится в разы, то и многие из этих людей будут вынуждены искать работу в других сферах. И городу нужно к этому готовиться», — предупреждает Игорь Белокобыльский.

Фактор фондирования

Сегодня доля инвестиций населения в новостройки составляет около 90%. В стройку по ДДУ в России ежегодно привлекается около 3,5 трлн руб. «Заместить такую сумму деньгами банков или собственными сред-

ствами девелоперов невозможно. На сокращение объемов строительства и увеличение стоимости жилья государство не пойдет — это чувствительный социальный фактор», — считает директор компании «Сиб-академстрой» Михаил Анисимов. «Как таковое проектное финансирование у нас развито слабо — банки в основном стараются получить от строительных компаний какие-то залого, кроме будущих построенных квартир. И проценты по кредитам высокие, кроме того, всегда есть опасность их роста, а также отказа в кредитовании, что вообще делает строительный бизнес менее интересным — слишком сильно растут риски для инвестора. По сути, любой строительной компании можно будет отказать в дальнейшем кредитовании», — говорит Елена Ермолаева.

Строители отмечают, что доля проектного финансирования в структуре привлекаемых ими средств ничтожно мала. «Сегодня на ДДУ приходится 95% сделок купли-продажи квартир в наших объектах. В течение нескольких лет доля таких сделок не менялась», — говорит Игорь Белокобыльский, чья компания строит три дома на условиях проектного финансирования.

«Условия кредитования являются коммерческой тайной, но могу сказать, что процентные ставки адекватные, но требования к заемщикам слишком жесткие и, на мой взгляд, не всегда разумные. Эти условия очень серьезно отягощают экономику проекта», — рассказывает глава ГК «Стрижи». — Поэтому с проектным финансированием мы работаем очень локально и привлекаем банки в финансово емкие проекты». Большие объемы банковских средств сделают кредитную нагрузку на компанию чрезмерной, что может буквально утробить экономику проекта, считает господин Белокобыльский. «В комфорт-классе привлечение проектного финансирования на текущих условиях вообще экономически нецелесообразно для застройщика», — подчеркивает он.

В настоящее время всего несколько крупных федеральных банков кредитуют застройщиков на условиях проектного финансирования. «Выбирать особо не из кого», — говорит Игорь Белокобыльский. Как рассказал «Экономике региона» заместитель председателя Сибирского банка ПАО «Сбербанк» Алексей Барышев, за 10 месяцев 2017 года Новосибирское отделение банка предоставило в рамках проектного финансирования 13 строек (в 2016 году банк поддержал 12 проектов). «Мы наблюдаем растущую заинтересованность застройщиков в использовании этого банковского продукта», — подчеркивает господин Барышев. Стоимость проектного финансирования начинается от 11% годовых, срок кредита зависит от рентабельности проекта.

«Готовность банков расширять проектное финансирование будет зависеть от наличия нескольких факторов и в первую очередь от долгосрочного фондирования», — комментирует директор филиала «Новосибирский» Уральского банка реконструкции и развития Лариса Кучендаева. — В зависимости от объекта, сроки окупаемости варьируются от пяти до десяти лет. Соответственно, чтобы иметь возможность фи-

нансировать такие объекты, нужна серьезная ресурсная база, которой сейчас на рынке нет».

К другим факторам, от которых зависит развитие проектного финансирования, она отнесла благоприятный инвестиционный климат в стране, высокое качество заемщиков и качественные проекты. «Ставка будет зависеть от срока окупаемости проекта, то есть на какой срок необходимы средства. В краткосрочной перспективе ожидать роста ставок для застройщиков как сегмента участников рынка, не стоит», — отметила Лариса Кучендаева.

Найти лазейку

Тем не менее в среднесрочной перспективе участники рынка считают отказ от ДДУ вполне возможным. «В целом мы поддерживаем стремление государства сделать покупку новостроек более надежной. В стране идут активные изменения законодательства, направленные на совершенствование механизмов долеки. Скорее, будет поэтапное эволюционное движение всех участников процесса к отказу от долевого строительства в течение пяти-шести лет», — говорит Михаил Анисимов из «Сиб-академстрой».

«В целом момент для постепенного отказа от „долевки“ — не самый плохой», — со своей стороны отмечает исполнительный директор Rolband & Partners Александр Астахов. — Покупатели новостроек с инвестиционно-сберегательной мотивацией почти ушли с этого рынка. А с отказом государства от „долевки“, возможно, уже и не вернутся в полном объеме. При этом что еще несколько лет назад они формировали до 25% спроса на квартиры в новостройках». Начальник отдела продаж ипотечных кредитов РЦ «Сибирский» Райффайзенбанка Ирина Ярыгова указывает на постепенное снижение количества сделок по новостройкам и увеличение объема ипотечных кредитов на вторичную недвижимость. «Это связано с тем, что растет доля сделок на вторичном рынке от застройщиков. Такие сделки наиболее безопасны для покупателя и поэтому предпочтительны», — констатирует топ-менеджер.

Впрочем, по оценке Игоря Белокобыльского, крупные финансово устойчивые новосибирские застройщики вполне готовы к отказу от долевого строительства. «За три года эти компании спокойно и без потрясений смогут перейти на новые правила игры. Мелким компаниям, а также тем застройщикам, у которых нерационально организованы финансовые потоки, это будет сделать сложнее», — считает он.

Но даже если властям удастся реализовать задуманное, Григорий Яковсон не видит законных причин, которые бы не позволили застройщикам привлекать деньги населения. «Очевидно, что некоторые компании начнут искать обходные пути. Строительные организации все равно будут прибегать к предварительным договорам. К примеру, люди, желающие купить квартиру в строящемся доме, по документам могут стать не дольщиками, а заказчиками. Название изменится, а суть останется та же. Покупатели квартир на первичном рынке так же продолжат вкладывать деньги в строительство своего будущего жилья», — предвидит эксперт.

Михаил Кичанов



БАНК ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ
ОСНОВА ВАШИХ РЕШЕНИЙ

ВАМ ЭТО ВЫГОДНО!

Полный комплекс услуг для юридических лиц



РАСЧЕТНО-КАССОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

- Открытие и ведение расчетных счетов в рублях и иностранных валютах
- Выгодные бизнес-пакеты для предприятий любого размера – до 25% экономии на банковском обслуживании
- Управление расчетным счетом дистанционно и в круглосуточных пунктах «Экспресс-офис»
- Уникальная программа лояльности для юридических лиц



КРЕДИТОВАНИЕ БИЗНЕСА

- Кредитование по государственной программе финансовой поддержки малого и среднего бизнеса совместно с Корпорацией МСП
- Овердрафты и банковские гарантии
- Кредитная программа «Бизнес-экспортер» – финансирование до 80% от суммы экспортного контракта



СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ДЛЯ УЧАСТНИКОВ ВЭД

- Прямые корреспондентские счета в крупнейших банках мира
- Эксклюзивные условия расчетов в валюте «китайский юань»
- Прямой доступ к биржевым торгам посредством терминала QUIK
- Все виды документарных операций

8-800-3333-555

www.nskbl.ru

Реклама. Банк «Левобережный» (ПАО). Лицензия Банка России №1343