

ПОСЛЕДНИЙ РЕКОРД

В 2017 ГОДУ В ПЕТЕРБУРГЕ БЫЛО ПОСТРОЕНО 3,536 МЛН КВ. М НОВОГО ЖИЛЬЯ. ЭТО НА 14% БОЛЬШЕ, ЧЕМ В 2016 ГОДУ. ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО УШЕДШИЙ ГОД БЫЛ ПОСЛЕДНИМ, ПРИ КОТОРОМ СТРОИТЕЛИ РАБОТАЛИ ПО ПРИВЫЧНОЙ СХЕМЕ. РОМАН РУСАКОВ

Всего же объем ввода жилья в России за 12 месяцев 2017 года составил 78,6 млн кв. м. При этом по стране ввод сократился на 2%: в 2016 году было введено в строй 80,2 млн кв. м. Весь прошлый год девелоперы находились в состоянии стресса. Сначала они опасались, что отмена государственной поддержки ставок по ипотеке снизит спрос на кредитование жилья, а у многих их них — особенно в массовом сегменте — доля ипотеки в покупках достигала 50% и больше.

Однако эти страхи не оправдались — Центробанк снижал учетную ставку, а вслед за ней достигли исторического минимума и ставки по кредитам на жилье. Это серьезно подстегнуло спрос. Например, по итогам 2017 года банк ВТБ выдал в Петербурге 13,7 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму в 36,3 млрд рублей (это на 21% больше результата за 2016 год) и преодолел исторический рекорд 2014 года в 32,5 млрд рублей.

«Еще в октябре 2017 года объем выдачи ипотечных кредитов незначительно превышал уровень октября рекордного 2014 года, — отметил старший вице-президент, управляющий розничным бизнесом ВТБ в Санкт-Петербурге Михаил Иоффе. — Однако в ноябре-декабре, на фоне традиционного предновогоднего всплеска активности на рынке и серьезного снижения процентных ставок по ипотечным кредитам, выдачи выросли уже на несколько десятков процентов по сравнению с концом 2014 года, что и позволило установить новый исторический рекорд по выдаче ипотеки в Санкт-Петербурге». По словам господина Иоффе, спрос на ипотеку, исходя из числа заявок на ипотечные кредиты ВТБ увеличившийся в 2017 году на 15%, стал гораздо более сбалансированным. В общем объеме заключенных сделок доля кредитов на покупку готового жилья по итогам года достигла 34%, тогда как по итогам 2016 года этот показатель составлял лишь 25%. В результате доля квартир в строящихся домах вновь вернулась на уровень в 60%.

СЮРПРИЗ С ПОПРАВКОЙ Однако летом девелоперов огорошили новыми поправками в 214-ФЗ, которые потребовали серьезной перестройки работы, причем достаточно оперативно — поправки вступают в силу с июля 2018 года.

Управляющий партнер коллегии адвокатов «Старинский, Корчаго и партнеры» Владимир Старинский говорит: «Представители отрасли все еще опасаются коллапса в связи с поправками в 214-ФЗ: изменения ужесточают требования к застройщикам. Так, для открытия продаж необходимо будет выделять строительный проект в отдельную проектную компанию, которая должна быть на рынке не менее трех лет и ввести в эксплуатацию не менее 10 тыс. кв. м. На счету компании должно быть не менее 10% денежных средств от проектной стоимости строительства при ежеквартальной подаче декларации.



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЕНКО
СЕЙЧАС СПРОС НА ЖИЛЬЕ ВЫСОКИЙ И РАСТЕТ НА 10% В МЕСЯЦ. НО В НАЧАЛЕ ПРОШЛОГО ГОДА У ДЕВЕЛОПЕРОВ БЫЛ ГЛОБАЛЬНЫЙ ПРОВАЛ В ПРОДАЖАХ — ДО 30% — ПО СРАВНЕНИЮ С ПРЕДЫДУЩИМ ГОДОМ

Добавлены требования к размеру уставного капитала, а также ожидается усиленный контроль со стороны банков над операциями застройщиков».

Не успели девелоперы отойти от шока, связанного с необходимостью внесения изменений в схемы по привлечению средств дольщиков, как осенью президент страны заявил, что в ближайшие два-три года долевое участие будет и вовсе отменено. Предполагается, что жилье будет строиться за счет банковских кредитов, а затем уже готовым выходить на рынок.

Девелоперы заговорили о том, что это заставит уйти с рынка мелких игроков, сконцентрировав его в руках крупных застройщиков. Отказ от долевки, по мнению строителей, также может привести к серьезному росту цен, ведь долевое участие, говорят они, позволяет приобрести жилье на 30–40% дешевле благодаря тому, что частные лица финансируют стройку на начальном этапе. Как будет реализовываться задача, поставленная руководством страны, пока никто не знает, экспертам остается лишь гадать по поводу схем, которые будут применяться после отказа от долевки.

ДВЕ НОВОСТИ Константин Матыцын, исполнительный директор СК «Гранд-Строй», говорит: «2017 год принес застройщикам и покупателям хорошую и плохую новости. Хорошая: ипотечные ставки в ближайшее время достигнут исторического минимума, появятся дополнительные льготы для приобретения жилья семьями с детьми. Плохая: очередные поправки в закон о долевом строительстве могут парализовать работу девелоперов и взвинтить цены». Господин Матыцын полагает, что остается не более двух-трех лет, чтобы дешево купить квартиру на начальном этапе строительства дома. Кроме того, в 2018 году готовятся очередные поправки в 214-ФЗ, изменятся правила землепользования и получения разреше-

ний на строительство. «Поэтому можно ожидать повышение спроса на квартиры. Клиенты будут напуганы возможным повышением стоимости жилья», — прогнозирует эксперт.

Исполнительный директор СК «Ойкумена» Роман Мирошников отмечает, что сейчас спрос на жилье высокий и растет на 10% в месяц. Но в начале года у девелоперов был глобальный провал в продажах — до 30% — по сравнению с предыдущим годом. «В этом году мы сдаем вторую очередь ЖК „Граффити“, после этого планируем небольшое увеличение цен. В целом, по нашим прогнозам, на всем рынке новостроек Петербурга цены будут расти на уровне чуть выше инфляции», — считает он.

Екатерина Запороженко, коммерческий директор Docklands Development, с коллегами солидарна: «Прошлый год показал, что цены на апартаменты, как и квартиры, будут расти, а рынок — сужаться. Одной из причин последних законодательных инициатив я вижу желание затормозить темпы строительства и скорректировать спрос на рынке жилья в сторону вторички. Зачем это делают? Возможно, потому что мы наблюдаем пресыщение рынка, слишком большой объем нераспроданных квартир накопился в сданных домах. Ограничивая развитие первичного рынка, законодатель пытается исправить возникший перекося. С другой стороны, сегмент апартаментов сохранит темпы роста. Форматы для инвестиций и жизни приобретут более четкие границы. Снижение ставок по депозитам крупнейших банков, которое мы наблюдаем уже сегодня, только усилит позиции сервисных апартаментов на инвестиционном рынке. Мы также ожидаем повышения спроса на апартаменты для жизни. Здесь выиграют девелоперы, которые смогут сделать комплексное предложение в качестве альтернативы классическим квартирам».

Алексей Корнев, аналитик ГК «Финам», полагает, что в скором времени

строители будут вынуждены работать по новым методикам, которые существенно меняют «правила игры». «Организовать свою деятельность застройщикам придется иначе. Впрочем, президент отвел три года на то, чтобы отказаться от схемы договоров долевого участия, притом, что механизмы перехода и методология кредитования по новым правилам еще не определены. Так что перестраивать пока еще нечего. А вот тот факт, что темпы строительства жилья из-за идеи отказа от долевого строительства несколько ускорились, является непреложным фактом. Многие из застройщиков спешат успеть построить и реализовать максимально возможное количество жилой недвижимости по старым правилам, опасаясь, что новые схемы работы заметно снизят эффективность их деятельности и негативно скажутся на операционных и финансовых показателях», — говорит господин Корнев.

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», подтверждает слова коллеги: «Строительные компании стремятся получить разрешение на строительство проработанных проектов до июля 2018 года, обеспечивают себе необходимый задел для работы в рамках более или менее приемлемого законодательного регулирования. Два года — это большой срок, строительный цикл реализации девелоперского проекта, и сама практика покажет, как будет видоизменяться государственное вмешательство в эту сферу».

Господин Корнев считает, что определенное количество некрупных застройщиков с рынка уйдет. Сколько их будет и какими темпами будет наблюдаться отток, зависит от того, какой из методов замещения системы ДДУ будет в итоге принят. «Пока непонятно, каким способом будет осуществляться кредитование — непосредственно застройщика банком или с использованием депонирования средств со стороны приобретателя жилья с последующим использованием этих средств для частичного финансирования строительства», — рассуждает он.

Господин Старинский тоже полагает, что количество строительных фирм на рынке сократится: «Пока строительная отрасль только готовится к изменениям, но с большой долей вероятности можно ожидать, что мелкие компании, которые занимаются точечной застройкой, уйдут с рынка. Можно также ожидать существенного повышения цен на квартиры — этому будут способствовать и увеличение себестоимости проектов, и сокращение их числа, и неизбежная монополизация рынка крупными игроками. На фоне снижения реальных доходов населения и невысокой покупательной способности граждан это приведет к сокращению объемов строительства. Таким образом, рынок долевого строительства может ждать застой, который продлится до адаптации компаний к новым условиям либо до их изменения». ■