

ПРОЩАНИЕ С ДОЛЕЙ

ОТМЕНУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПЕРЕНЕСЛИ НА ГОД. ПОЭТОМУ СЛУХИ О БЕССЛАВНОМ ФИНАЛЕ ЖИЛИЩНОГО РЫНКА ОКАЗАЛИСЬ НЕСКОЛЬКО ПРЕУВЕЛИЧЕНЫ. ОДНАКО НА ЭТИХ СЛУХАХ ВЫРОСЛИ ПРОГНОЗЫ О ПОДРОЖАНИИ КВАРТИР НА 10–40%, В РЕЗУЛЬТАТЕ ВСЕ НАЧАЛО РАСТИ — И ДДУ, И ИПОТЕКА, И ПРОДАЖИ ВТОРИЧКИ.

МАРИЯ ГЛУШЕНКОВА



С рынка недвижимости давно не поступало таких громких новостей, как те, что пришли за две последние недели. Ожидалось, что в июле этого года произойдет полный отказ от долевого строительства. Однако в ходе прямой линии президент Владимир Путин заявил, что это событие переносится на 1 июля 2019 года.

В строительстве жилья по разным оценкам сегодня находится от 3 до 7 трлн руб. И власти вместе с дольщиками заинтересованы, чтобы все объекты были достроены.

Однако второй главной новостью последних недель стало фактическое банкротство одного из крупнейших застройщиков — внешне вполне respectable Urban Group.

Ирония судьбы в том, что отменой ДДУ власти пытаются предотвратить появление новых обманутых дольщиков. А число дольщиков Urban Group превышает 15 тыс., поэтому достраивать за нее объекты будут за счет Фонда защиты дольщиков, регионального и федерального бюджетов.

ДОЛЬЩИКИ НЕ ОТ ХОРОШЕЙ ЖИЗНИ

Обманутых дольщиков быть не должно, но риски долевого строительства всем известны. А значит, говорить покупателям, что доленое строительство — это зло, примерно то же самое, что учить взрослых людей не совать пальцы в розетку.

По данным Росреестра, с января по апрель этого года число зарегистрированных договоров долевого участия в сравнении с показателями 2017-го выросло на 10,3%, до 222 тыс. Выходит, покупателям сегодня важнее цена, чем потенциальные риски.

Подстегивают рынок очередная девальвация рубля и дешевеющая ипотека. Согласно оценкам

аналитиков «Метриум», число ипотечных сделок в Москве за период с января по апрель выросло на 84%.

Популярность покупки жилья по схеме ДДУ объясняется тем, что от котлована до ввода здания в эксплуатацию квадратный метр в нем дорожает примерно на 30%, как утверждают застройщики.

«В реальности этот прирост может оказаться как несколько ниже, так и заметно выше», — говорит руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов.

Первый сценарий, по его словам, характерен для локаций с высоким уровнем конкуренции, где повышение цен оборачивается для девелопера падением темпов продаж.

Второй вариант больше свойствен жилым комплексам, которые успешно использовали градостроительные изменения, к примеру рядом с ЖК город построил метро или создал парк. Или когда застройщику удалось удачно изменить формат, перевернуть апартаменты в квартиры.

«Следует выделить случаи, когда проект выводится по ценам ниже рынка для первичного привлечения внимания к объекту или локации, но после трех-четырех месяцев они возвращаются в рынок», — говорит Попов. А демпинг на старте проекта стал в последнее время популярной стратегией.

ЦИАН подсчитал изменение стоимости в отдельных ЖК с начала этого года. Из тех корпусов в новостройках Москвы, которые были введены в эксплуатацию в январе—мае 2018 года, средний прирост стоимости составил 24,2%.

«Сильнее всего цены растут в бизнес-классе (+35%). В комфорт-классе средний прирост из-за большой конкуренции составил 19%, в премиум-

классе — 23%. Но здесь динамика цены ограничивается сокращением высокодоходной группы населения в период кризиса», — говорит Попов.

Управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая оценивает средний прирост стоимости квадратного метра от котлована до ввода в эксплуатацию несколько скромнее — в среднем в 20%: «В более благополучные годы за период возведения квартиры в жилом комплексе могли подорожать на 30–40% и даже больше». Сроки строительства сильно зависят от масштабов проекта, однако сами застройщики оценивают средний цикл строительства в два-три года.

ОБЕЗДОЛЕННЫЕ ЦЕНЫ По прогнозам застройщиков, цены на квартиры после отмены долевого строительства вырастут на 10–40%. Собственно, схему с долевым участием планируется поменять следующим образом: сегодня деньги получает застройщик напрямую, а в будущем они останутся на эскроу-счете в банке и к застройщику попадут уже после того, как покупатель получит квартиру. Таким образом, застройщик лишается дешевых денег, за счет которых сегодня и строит жилье.

На самом деле в сценарии резкого роста цены после отмены ДДУ не учтены многие «но», которые не позволяют говорить о реальности повышения стоимости жилья на 40%. «Очевидно, что временно спрос к росту цен на 25–30% не адаптируется. Скорее всего, застройщикам придется разрабатывать компромиссные решения в ценообразовании», — считает Попов.

«Речь шла о постепенном подорожании. Цена будет меняться по мере увеличения доли новых объектов на рынке недвижимости. Первые признаки ощутимого роста мы увидим через полтора года, а через три — цены поднимутся до 40%», — уверен директор по стратегическому развитию ФСК «Лидер» Павел Брызгалов.

Главный фактор, который будет влиять на цену, — это стоимость проектного финансирования банков, которое призвано заменить средства дольщиков. «Сейчас деньги покупателей застройщику достаются безвозмездно», — напоминает Литинецкая. Более того, в цену каждой квартиры уже заложена прибыль. Если же застройщик сможет привлечь только банковский кредит, то, во-первых, ему придется потратиться на то, чтобы соответствовать требованиям займодателей, а во-вторых, девелоперу потребуется обслуживать кредит — платить проценты. «Все это отразится на стоимости жилья. При дорогом кредите (а сейчас его никак нельзя назвать дешевым, порядка 15% годовых) новостройки станут не по карману многим россиянам», — говорит Мария Литинецкая.

Что касается «выигрыша покупателя» от покупки на стадии котлована, то тут тоже не все можно измерить деньгами. Как говорит Алексей Попов, «покупка на стадии строительства дешевле. Но приобретение жилья в готовом доме практически не содержит рисков, которые существуют в ДДУ».

Например, сейчас, по оценкам ЦИАН, из 75 млн кв. м жилья, выведенного в реализацию в Москве и Московской области за последние пять лет, около 6,1 млн кв. м (примерно 8%) либо прошли стадию заморозки строительства, либо сейчас в ней находятся. То есть плата за риск в реальности гораздо выше потенциального роста стоимости.

СМЕРТЬ «ДОЛЕВКИ» Сегодня доленое строительство и так сильно затруднено, без всякого перехода на проектное финансирование. Застройщикам приходится соответствовать новым требованиям, сбрасываться в Фонд дольщиков. Девелоперы достраивают и выводят на рынок те объекты, которые были запущены еще по старым правилам, то есть объекты 2015–2016 годов, начала 2017-го. Согласно оценкам Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), в доленом строительстве сейчас находится 116 млн кв. м жилья.

Реализация механизма перехода от ДДУ к проектному финансированию пока не вполне очевидна. Стандартный девелоперский цикл от проекта до готового дома составляет три года. Сейчас же анонсированы (но не уточнены) кардинальные изменения на рынке в течение года.

«Если допустить, что никакие договоры долевого участия не будут регистрироваться с 1 июля 2019 года, то, например, не ясна ситуация с теми корпусами, которые строятся сейчас (и уже продаются по ДДУ), но не будут сданы в эксплуатацию через год», — говорит Алексей Попов.

Многие застройщики сейчас живут от продажи и до продажи. «Они краном машут, что-то продали, опять начинают строить. Деньги кончились, они сидят, ждут, что-то продастся, опять начали строить, и так далее. У многих долгов выше крыши, счета арестованы. То есть они просто не думают о том, что будет потом», — говорит Александр Павлов, эксперт фонда поддержки социальных исследований «Хамовники».

Пока же на рынке складывается совершенно определенная картина: растут продажи по ДДУ, резко растет ипотека. Что же касается истории дольщиков Urban Group, то она заставила часть покупателей уйти на вторичный рынок. Сейчас, по оценкам «ИНКОМ-Недвижимости», на вторичку, где продаются готовые квартиры, пришло 10% клиентов с рынка ДДУ. Предполагается, что к концу года придет уже 20%.

«Стереотип, который сформировался у покупателей за последние четыре года: приобретение квартиры в строящемся доме, особенно у известного девелопера, — всегда выгодная и главное безопасная сделка, рушится у нас на глазах», — считает Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка «ИНКОМ-Недвижимости».

Похоже, правы были эксперты, которые еще в 2016 году говорили, что доленое строительство умрет и без посторонней помощи. ■