«Затраты на строительство вырастут, но мы к этому полностью готовы»

К 1 сентября 2018 года застройщики должны были открыть специальные счета в банках на каждый свой объект — таковы требования обновленного ФЗ №214. Член совета директоров компании «ЮгСтройИмпериал» Ирина Вишневская рассказала о том, готов ли краснодарский строительный рынок к переменам и как именно он изменится

— Насколько трудно было осуществить процедуру открытия счетов на каждый объект к 1 сентября? Было ли это связано с дополнительными финансовыми затратами для компании?

— Для нас открытие счетов для каждого объекта не стало проблемой. В отношении финансовых затрат — да, дополнительно обслуживание по каждому счету накладывает новые финансовые обязательства. Если раньше был единый счет и одна комиссия за обслуживание, теперь сумма увеличивается пропорционально количеству объектов строительства. Но в разрезе глобальных затрат застройщика это мизерные суммы. Они не окажут влияния на его финансовый результат. Сегодня компания «ЮгСтройИмпериал» является одним из лидеров по объемам строительства жилья в Краснодарском крае (по рейтингу Единого реестра застройщиков) — у нас более 613 тыс. кв. м жилья на разных этапах строительства.

— Раньше застройщики полностью самостоятельно распоряжались своими средствами. Теперь за их расходованием будут следить банки. По вашему мнению, так ли необходимо это регулирование со стороны финансовых структур, насколько оно обременительно для застройщика?

— Любое регулирование — признак порядка. Есть застройщики, которые неэффективно расходовали денежные средства, и результат — недостроенные объекты, обманутые дольщик. Поэтому контроль нужен. Главное, чтобы это не переходило в бюрократизированный процесс, который будет приводить к замедлению строительства. На сегодняшний день банки вряд ли способны контролировать строительные компании. Они не всегда разбираются в процессах застройки. Но нужные специалисты на рынке труда есть, и банки их найдут. Однако для этого нужно время. Некоторые изменения в политике банков мы уже заметили: теперь они не только обращают внимание на назначение платежа застройщика, но и более глубоко анализируют другие документы. Раньше это было для них нехарактерно. К примеру, когда мы заключаем с кем-либо договор, по идее банк должен отслеживать лишь целевое расходование средств застройщиком и не вмешиваться в другие пункты договора. На мой взгляд, здесь уже есть элемент субъективности со стороны банка, и это может приводить к задержкам платежей, что негативно сказывается на стройке. Но я думаю, что это временные трудности. В итоге мы придем к тому, что все будет отработано до автоматизма, когда будут разработаны единые формы документов, единое понимание и трактовка наименований и статей расходов. Сейчас идет период становления — это всегда сложно и долго.

— По вашим оценкам, готовы ли банки к тем контрольным функциям, которые возложило на них государство?

— Нет, банки не готовы. Центробанк и Минстрой это официально признают и говорят о том, что банковский сектор нуждается в поддержке. В том числе и в вопросе проектного финансирования. Банки понимают степень рисков, а в строительстве они особенно высоки. И никто не станет выдавать кредиты под низкие процентные ставки при высоких рисках: это изначально противоречит принципам работы банковской системы. На прошлой неделе министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Владимир Якушев сообщил, что Минстрой уже сформировал предложения в правительство о том, чтобы подключить к процессу гарантирования снижения рисков для банков структуру «ДОМ.РФ». Ранее эта структура помогла физическим лицам в ипотечный кризис, безвозмездно предоставляя денежные средства для погашения задолженностей. Поэтому это понятный рабочий инструмент. Именно система гарантирования возврата денежных средств застройщиков банкам позволит снизить нагрузку на самих девелоперов путем снижения ставок и тем самым даст гарантии банкам, что кредит будет возвращен. Везде, где государство выступает гарантом, риски снижаются.

— Законодатели сильно ограничили число направлений, на которые можно направлять деньги со спецсчетов. Если раньше девелоперы сами занимались финансовым менеджментом своих проектов, то теперь появилось второе лицо в виде банков. Осложнит ли это реализацию проектов в жилом строительстве — увеличатся ли сроки, возрастет ли средняя по рынку стоимость квадратного метра?

— Закономерно, что посредник в виде банка осложнит процедуру строительства: дополнительное звено в любой производственной цепочке влечет за собой увеличение затрат, в том числе временных. Стройка — это процесс, который иногда просто нельзя остановить. Есть определенные технологии, которые должны проводиться безостановочно, в точно определенный период. Понятно, что мы не можем начать класть крышу, пока не будет фундамента. Соответственно, от скорости ответа банков по операциям как контролеров будет зависеть возможность наших подрядчиков приобретать материалы, чтобы оказать свои услуги. Как быстро строится мой дом, теперь зависит от того, как быстро банки будут проверять и одобрять перечисление денег.

А любая задержка — это дополнительные расходы. Чем дольше будет процедура согласования и проверки в банках, тем дороже для девелопера будет стройка. И это не может не сказаться на стоимости квадратного метра.

— Поменяется ли что-то для дольщиков в связи с введением новой схемы?

— Глобально для дольщиков изменится только одно: если раньше они могли оплачивать денежные средства в кассу застройщика, то теперь им нужно будет посещать банк. Будут деньги храниться на спецсчетах или застройщик сразу вложит их в строительство, людям будет неизвестно. Они лишь будут знать, что средства хранятся в банке. Фактически человек приходит, выбирает квартиру, заключает договор долевого участия, оплачивает и ждет, пока дом будет сдан в эксплуатацию. Все остальные процедуры, которые необходимо пройти застройщику, дольщикам будут не видны.

ЖК «Стрижи»

— Рассчитываете ли вы на то, что, поскольку банки теперь видят состояние счетов застройщиков, они будут предлагать более привлекательные условия в рамках кредитования?

— Сегодня об этом все говорят. Но механизмов предоставления этих льгот у банков нет. На последнем совещании представитель Центробанка сказал, что пока регулятор не видит инструментов, которые позволят снизить ставки для застройщиков. Хотя они готовы работать над созданием таких инструментов, реагировать на предложения от Министерства строительства, чтобы сделать условия более либеральными и привлекательными. Готовность к диалогу есть, но инструменты еще нужно разработать и предложить.

— Как нововведение в целом отразится на состоянии строительного рынка Краснодара и края? Насколько быстро регион почувствует этот эффект?

— Возникнет эффект отложенного действия. Многие объекты строятся еще по прежним требованиям. Застройщики, которые реально оценивают свои возможности и не хотят уходить с рынка, будут объединяться и совместно завершать объекты. В Краснодаре уже такие примеры есть, и эта тенденция будет нарастать. Конечно, застройщики в маленьких городах, где объемы строительства невелики, с большой долей вероятности уйдут с рынка. А крупные компании туда просто не пойдут. Соответственно, там произойдет увеличение стоимости жилья из-за снижения предложений на конечном рынке. И сам рынок тоже будет постепенно «ветшать». Развитие там возможно только в случае, если будет колоссальная поддержка государства на региональном и федеральном уровнях. В России много городов с численностью 50—70 тыс. человек, где преобладают частные дома, хотя и многоквартирные тоже есть. Если там ничего не строить, жители станут покидать эти города, уезжая в более крупные. Соответственно, в больших городах будет расти спрос со стороны потребителей и рынок ответит повышением цен. К этому нужно подходить сбалансированно: либо объединять компании, которые готовы строить, либо большим компаниям делать интересные предложения, чтобы они были готовы строить в таких регионах.

ЖК «Тургенев»

Телефон для справок
8 800 50 50 300
www.imperialgorod.ru

Застройщик ООО «ЮгСтройИмпериал". С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте imperialgorod.ru . На правах рекламы