

→ эскроу-счет застрахован Агентством по страхованию вкладов на 10 млн руб. Для Кубани это абсолютно нормальная цифра, которая входит практически в любую квартиру. Поэтому, по словам эксперта, теперь клиентам нет смысла бояться ни банкротства застройщика, ни отзыва лицензии финансовой организации: государственный регулятор берет все риски на себя.

ОБЪЕКТЫ ПЕРЕХОДНОГО ПЕРИОДА

Первый вице-губернатор Краснодарского края Андрей Алексеенко уточняет, что в Краснодарском крае есть еще достаточно много застройщиков, которые привлекают средства дольщиков по старому законодательству. Чтобы не останавливать строительство уже начатых объектов, для данной категории компаний разрешили на переходный период пользоваться старой схемой долевого строительства. «Человек, желающий приобрести жилое помещение в таком доме, должен убедиться, имеется ли у застройщика соответствующее заключение департамента по надзору в сфере долевого строительства. Это заключение о соответствии и возможности привлечения средств. Такая схема будет действовать только в течение переходного периода, по нашим прогнозам, не более двух — двух с половиной лет», — говорит господин Алексеенко.

По словам господина Алексеенко, новая схема проектного финансирования строительных объектов должна полностью исключить опасность появления обманутых дольщиков, а также долгов. Однако краевые власти не исключают, что на рынке недвижимости в связи с этими изменениями несколько поменяется расстановка сил. «Это не повлечет за собой появления новых обманутых дольщиков, но небольшие строительные компании, которые не смогут получить проектное финансирование и не имеют достаточного количества оборотных средств, уйдут с рынка либо укрупнятся», — говорит чиновник.

Директор департамента строительства Краснодарского края Максим Карпенко констатирует, что в настоящее время на Кубани уже открыто 28 эскроу-счетов. Из 606 строительных проектов проектное финансирование одобрено банками по тринадцати. По данным чиновника, около 100 застройщиков сейчас планируют получить проектное финансирование в банках, 77 проектов уже находится в высокой степени прохождения этапов получения кредитования. Остальные 506 проектов будут достраиваться по старым условиям.

«В некоторых регионах появилась такая тенденция, что люди стали бояться покупать квартиры по договорам долевого участия у тех застройщиков, которые работают по-старому, потому что считают их незастрахованными. Нужно отметить, что основным условием для тех застройщиков, которые хотят продолжать работать по-старому, является тот факт, что у них нет проблем по объектам и на них нет обманутых дольщиков. Таких компаний в Краснодарском крае на сегодняшний день пятьсот шесть», — рассказал господин Карпенко.

На сегодняшний день, по словам представитель банковской сферы, в Краснодарском крае был зафиксирован только один отказ в предоставлении застройщику проектного финансирования под

ПОКА В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ БЫЛ ЗАФИКСИРОВАН ТОЛЬКО ОДИН ОТКАЗ В ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗАСТРОЙЩИКУ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО ОБЪЕКТА. СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ, КОТОРАЯ НЕ ПРОШЛА ОТБОР, ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, НЕ МОГЛА С ВЫСОКОЙ ДОЛЕЙ ВЕРОЯТНОСТИ ГАРАНТИРОВАТЬ ВОЗВРАТ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ



ФОТО: КОНСТАНТИН КОЛОДИН

строительство жилого объекта. Банки оценивают свои риски, и данная строительная компания, которая не прошла отбор и название которой не раскрывается, по мнению экспертов, не могла с высокой долей вероятности гарантировать возврат кредитных средств.

ПРОЦЕНТЫ ВКЛЮЧАТ В СТОИМОСТЬ

Ужесточение ФЗ №214, по мнению ряда экспертов, однозначно приведет к росту цен на жилую недвижимость. Так, по словам директора риелторской компании «Этажи» в Краснодаре Вадима Камалова, за прошедший год стоимость квадратного метра в кубанской столице уже выросла приблизительно с 45 тыс. руб. до 60 тыс. руб. «Я думаю, что до конца года стоимость квартир в Краснодаре вырастет на 25% за счет инфляции и того, что застройщики будут вынуждены платить банковские проценты», — заключает эксперт.

В первом квартале 2019 года цена на первичном рынке жилой недвижимости Краснодара увеличилась на 4,3%, приводит данные генеральный директор компании Масоп Илья Володько. По его словам, для сравнения, за весь предыдущий год стоимость квадратного метра жилой недвижимости на первичном рынке кубанской столицы увеличилась всего на 4,7%. Средневзвешенная стоимость квадратного метра в Краснодаре на сегодняшний день составляет, по информации эксперта, 52,1 тыс. руб. «Эта тенденция, по всей видимости, сохранится и до конца года. Я думаю, что по итогам этого года мы увидим рост цен на жилую недвижимость в Краснодаре на уровне 15—16%. Эта цифра мне кажется куда реальнее, чем прогнозы роста в 20—25%. Но дело в том, что этот рост продолжится и в течение следующего года тоже. Поэтому, если мы будем говорить о росте цен на жилую недвижимость в период с первого квартала 2019 года по конец 2020 года, то, скорее всего, мы как раз и выйдем на показатель роста в 25%», — говорит господин Володько.

Андрей Алексеенко, озвучивая позицию краевых властей, соглашается с прогнозами по росту цен на недвижимость, однако уточняет, что расти будет именно средняя стоимость квадратного метра.

«Рост стоимости квадратного метра жилья прогнозируется, но это связано не только с проектным финансированием, а, например, с увеличением НДС на 2%, с уходом с рынка мелких организаций, которые строили объекты низкого качества по более низкой себестоимости. Поэтому отсутствие на рынке дешевых объектов низкого качества скажется на росте средней цены жилой недвижимости. Получается, что вилка цен на жилье сузится в сторону более дорогих квартир, отсюда и рост средней цены. А по факту ничего не изменится», — говорит чиновник.

Тем не менее генеральный директор ООО «ССК» Александр Мелишев все же связывает проектное финансирование с ростом цен на жилье. Это обусловлено тем, что застройщики отныне будут возводить объекты не на «живые» деньги дольщиков, которые находятся у них в руках здесь и сейчас, а на кредитные средства банков, которые возьмут под проценты. Именно эти проценты и будут изначально закладываться в стоимость квадратного метра возводимого жилья. «Однако я призываю смотреть на ситуацию шире: что это будет за класс объекта, кто его будет строить и так далее. Застройщиков сегодня стало меньше, объекты стали качественней, и, соответственно, происходит увеличение их стоимости», — говорит господин Мелишев.

В то же время генеральный директор ГК «АВА» Алексей Яровой обращает внимание на такой фактор, как сокращение при проектном финансировании сроков строительства. «Когда мы сокращаем сроки строительства, мы можем сократить накладные расходы. Соответственно, какая-то часть расходов нивелируется. Отсюда я полагаю, что резкого роста стоимости квадратных метров не будет», — заключает эксперт.

СПРОС СОЗДАЕТ ПОДОРОЖАНИЕ

В то же время многие застройщики сегодня не отмечают повышения цен на первичном и вторичном рынках недвижимости региона. С ними солидарна и статистика, которая также не констатирует роста цен на жилье. Так, по данным Краснодарстата, во втором квартале 2019 года стоимость квадратных метров жилья на первичном рынке Кубани

ЗАСТРОЙЩИКИ ОТНЫНЕ БУДУТ ВОЗВОДИТЬ ОБЪЕКТЫ НЕ НА «ЖИВЫЕ» ДЕНЬГИ ДОЛЬЩИКОВ, КОТОРЫЕ НАХОДЯТСЯ У НИХ В РУКАХ ЗДЕСЬ И СЕЙЧАС, А НА КРЕДИТНЫЕ СРЕДСТВА БАНКОВ, КОТОРЫЕ ВОЗЬМУТ ПОД ПРОЦЕНТЫ

снизились по сравнению с аналогичным периодом 2018 года на 1,4%, а на вторичном рынке увеличилась лишь на 0,6%. Выборочная статистика констатирует, что на первичном рынке жилья в Краснодарском крае стоимость квартир среднего качества (типовых) снизилась на 2,7%, улучшенного качества — на 0,9%, при этом стоимость элитных квартир повысилась на 12,2%. На вторичном рынке повышение цен было зафиксировано на типовые квартиры (на 0,8%), улучшенного качества (на 0,7%), низкого качества (на 0,4%) и элитные (на 0,3%).

Средняя цена квадратного метра жилья в новостройках, по данным статистического ведомства, составила 48,3 тыс. руб. При этом в типовых квартирах «квадрат» стоил 44 тыс. руб., в квартирах улучшенного качества — 51,1 тыс. руб., в «элитках» — 67 тыс. руб. На вторичном рынке жилья средняя стоимость квадратного метра составила во втором квартале этого года 57,7 тыс. руб. В квартирах низкого качества — 54,1 тыс. руб., среднего — 56,3 тыс. руб., улучшенного — 58,2 тыс. руб., элитного — 62,3 тыс. руб.

«Я считаю, что если рассматривать популярный микрорайон или очень хороший востребованный дом, то цена на квартиры в нем будет расти вне зависимости от проектного финансирования и других внешних условий. Если спрос на квартиры застройщика велик, то по законам спроса и предложения строительная компания будет поднимать на них цену. То же самое и по ставке банковского кредита: если грамотно настроить финансовую модель и реализовать максимум квартир на этапе строительства, то процентная ставка по кредиту для застройщика будет минимальной, соответственно, маржинальность объекта вырастет», — говорит заместитель генерального директора ГК «ЮгСтройИнвест — Кубань» Андрей Анашкин. ■