

СТРОЙКА ЗАТЯНУЛА ПОЯС

В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ ПРОДОЛЖАЕТСЯ СОКРАЩЕНИЕ ОБЪЕМОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ. ЭКСПЕРТЫ СВЯЗЫВАЮТ ЭТО С УЖЕСТОЧЕНИЕМ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ В РЕГИОНЕ И НА ФЕДЕРАЛЬНОМ УРОВНЕ, НО ОТМЕЧАЮТ, ЧТО У ЭТОГО ЕСТЬ И ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЕ СТОРОНЫ.

ИГОРЬ ЯРМИЗИН

С января по ноябрь 2019 года в Краснодарском крае было введено в эксплуатацию 3,23 млн кв. м жилья. Об этом сообщили в региональном департаменте строительства. Около 65% введенного в строй жилья обеспечили Краснодар, Анапа, Новороссийск и Сочи. Доля индивидуального жилья в общем объеме сданных «квадратов» составляет 46,67%.

При этом если сравнивать с результатами прошлых лет, то по итогам 2018 года на Кубани ввели в строй 4,4 млн кв. м, а в 2017 — 4,7. Таким образом, наблюдается постепенное замедление темпов развития отрасли. Порядка 40% вводимого в крае жилья приходится на Краснодар. 80% фонда — многоквартирные дома. В целом по краю доля МКД меньше — около 55%.

По данным аналитиков, за первые три квартала 2019 года стоимость «квадрата» жилья в новостройках Краснодара увеличилась на 9%. При этом, по итогам всего 2018 года прирост составил 4,7%. Так, только за третий квартал этого года повышение цен зафиксировано в 77% первичных объектов во всех классах. В стандартном сегменте стоимость квадратного метра составила 46,8 тыс. руб. (плюс 4% к значению по итогам второго квартала), в классе «комфорт» — 55 тыс. руб. (плюс 8%), в классе «бизнес» — 79,3 тыс. руб. (плюс 3%), в элитных квартирах — 179,8 тыс. руб. (плюс 16%).

НАКАЗАНИЕ ЗА ДОЛЬЩИКОВ В конце 2017 года Минстрой РФ назвал Краснодарский край лидером по числу обманутых дольщиков. По данным Министерства, в регионе их насчитывалось около 6,5 тысяч человек, — это на 60% больше, чем в Москве, и в четыре раза больше, чем в Ростовской области. Число пострадавших росло параллельно с банкротством компаний. По этой причине в Краснодаре и крае власти существенно ужесточили строительную политику.

Предыдущие попытки повысить ответственность застройщиков на федеральном уровне — через страховые компании и компенсационный фонд саморегулируемых организаций — эффекта не дали. «После этого возникла новая идея — создать механизм финансирования строительства банками. Они возьмут на себя примерно 85% стоимости всех новостроек (остальные 15% составят собственные средства компаний). Смягчить переход, по замыслу, должна плавающая ставка: чем больше компании продают квартир на ранних этапах строительства, тем ниже становится для них процент. С 11 он может упасть до 6 и даже до 2-3%. В целом такая схема в мире весьма распространена», — говорит генеральный директор консалтинговой компании Масоп Илья Володько.

Оборотной стороной ужесточения контроля в отрасли стало подорожание квадратного метра в новостройках Краснодара в августе-сентябре в среднем до 54-55 тыс. руб. Кроме того, банки разработали свои критерии оценки заемщиков, и многие обратившиеся к ним строительные компании получили отказ, и были вынуждены уходить с рынка. «Мы не досчитаемся минимум 35–40% субъектов рынка. Они уйдут не сразу, а в течение двух-трех лет, и при-

ИТОГИ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА ПОДТВЕРЖДАЮТ: ВОЗОБНОВЛЕННОЕ В ПРОШЛОМ ГОДУ ПАДЕНИЕ СТРОЙКОМПЛЕКСА НЕ СЛУЧАЙНОСТЬ, А ТРЕНД



мерно на те же 35–40% дополнительно сократится строительный комплекс», — прогнозирует Илья Володько.

По его словам, если в прошлые годы в силу снижения платежеспособности и роста стоимости квадратного метра большинство потенциальных покупателей не отказывались от приобретения, а переходили на более скромную жилплощадь, то сейчас таких возможностей все меньше. Спрос на однокомнатные квартиры бьет все рекорды, подскочив с 31 до 51% от общего объема, и при дальнейшем развитии негативного сценария покупателям придется либо вовсе отказаться от покупки квартиры, либо перейти на вторичный рынок, но он представляет интерес разве что для риэлторов, и на работу стройкомплекса не влияет.

Введение эскроу-счетов и снижение доходов населения приводят к падению спроса на жилье. Что имеет важнейшее значение для работы всей отрасли, так как 80% ее объемов приходится именно на этот сегмент рынка. Но спад пугает не всех. Илья Володько не видит особых оснований считать его исключительно негативным явлением. Ведь рынок покинут наиболее слабые компании, которые существовали во многом за счет сбора средств с дольщиков и были крайне неустойчивы. При ухудшении ситуации у них постоянно возникали проблемы с исполнением своих обязательств перед клиентами. Это оборотная сторона простоты и крайне низкого порога входа на строительный рынок. По подсчетам Ильи Володько, достаточно было иметь 10 млн руб., чтобы уже начать что-то строить. И завершение даже не объекта, а каждого этажа целиком зависело от текущих результатов PR и маркетинговой компании по привлечению средств. Отчасти это стало причиной появления по всему Краснодарскому краю сотен недостроенных. И сейчас банки массово отказывают таким компаниям в кредитовании.

Впрочем, в данный момент профессиональные финансисты только приступают к работе со строителями. Как отметил Илья Володько, в подавляющем большинстве пока еще достраиваются старые объекты, а их очень много. Только в Краснодаре одновременно находится в разной степени готовности 5,5 млн кв. м жилья, — это объем всего жилого фонда таких городов, как Таганрог или Якутск. А

по новым финансовым правилам успели заложить лишь 10, от силы 12 объектов. При этом рынок живет ожиданиями и нововведения уже оказывают на него непосредственное влияние.

По данным риэлторов, рынок вторичного жилья в Краснодаре на сегодняшний день составляет около 60% от всего выставленного на продажу жилья, а показатель по России достигает 80%. При этом, по словам Вадима Камалова, многие застройщики отрываются от реальности и ориентируются только на первичный рынок. «Раньше люди шли в новостройки, потому что, покупая квартиру на первичном рынке, они условно сэкономили 10–15 тыс. руб. на квадратном метре. А после того, как вторичка и новостройки начали сравниваться по цене, произошло падение продаж на первичном рынке. Сейчас по Краснодару средний уровень цены кв. м в первичном и вторичном жилье составляет 55–60 тыс. руб. Но нужно понимать, что новостройка идет без отделки, поэтому, чтобы сделать более-менее нормальный ремонт, в цену квадратного метра нужно вложить еще 7–10 тыс. руб. Поэтому стало просто невыгодно покупать квартиры на первичном рынке жилья Краснодара», — резюмировал руководитель «Этажей».

ИНФРАСТРУКТУРЕ ЛЕГЧЕ «Я иду по городу и вижу огромные 20–22-этажные дома, которые заселены от силы процентов на 10. Но уже сейчас их жильцам негде парковать машины, а утром для выезда на трассу нужно отстоять огромную очередь. Можете себе представить масштаб транспортного бедствия, когда дома заселят полностью?», — говорит бывший первый заместитель руководителя краевого департамента строительства Михаил Григоренко.

Это касается не только транспортной сети. По словам господина Григоренко, миллионные объемы строительства, по сути, означают, что внутри уже существующих населенных пунктов Кубани строятся жилые массивы, по количеству квадратных метров сопоставимые с крупными городами вроде Таганрога. По этой причине объем вводимого жилья и наличие инфраструктуры друг другу не соответствуют, и год от года эта ситуация не меняется.

Поэтому, рассуждает Михаил Григоренко, если на ускорение развития инфраструктуры на-

ВВЕДЕНИЕ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ И СНИЖЕНИЕ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ ПРОВОДЯТ К ПАДЕНИЮ СПРОСА НА ЖИЛЬЕ

дежды никакой нет, — достаточно посмотреть на опыт последних десятилетий, — то сокращение объемов строительства жилья можно рассматривать и как позитивную тенденцию. Это дает властям возможность хотя бы частично наверстать упущенное, обеспечив новые территории образовательными учреждениями, коммунальной инфраструктурой и пр.

ПРОБЛЕМЫ ЖДУТ РЕШЕНИЯ Эксперты отмечают, что в ближайшие несколько лет падение, скорее всего, продолжится. Однако кризис в отрасли выражается не только в этом. По словам председателя государственной аттестационно-экспертной комиссии строительной кафедры КубГУ Владимира Ницуна, проблемы следует искать еще и в образовательной сфере. Например, КубГТУ, головной технической вуз региона, выпускает инженеров-строителей только со специализацией по возведению уникальных объектов. Всего по 20 человек в год. Уникальные строения встречаются крайне редко, так что даже такому количеству молодых специалистов приходится переучиваться. Старая система подготовки кадров разрушена, а новая не только далека от совершенства, но и не приближается к нему. Итог, по словам Владимира Ницуна, — постоянное падение качества проектирования, низкий уровень подготовки кадров, проблемы в отраслевой науке и т. д. Все это не отражается в статистике, но представляет собой основные качественные характеристики отрасли.

Таким образом, развитие стройкомплекса в ближайшее время будет определяться несколькими разнонаправленными тенденциями. С одной стороны, это потеря объемов, инфраструктурная отсталость, проблемы с отраслевым образованием, наукой и кадрами, а с другой, — очищение от откровенно несостоятельных компаний, приход в отрасль новых инвесторов (банков), более сбалансированный подход с точки зрения соотношения застройка-инфраструктура. Нынешние тренды переносят решение многочисленных проблем отрасли на 2020-е годы. ■