



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«ЭКОНОМИКА РЕГИОНА»

ПРАЗДНИК КАК БЕДСТВИЕ

На Петербург надвигается традиционное стихийное бедствие — новогодние каникулы. По степени ущерба для экономики они не могут сравниться даже с майскими праздниками — там из бизнес-активности граждане страны выпадают максимум на десять дней. С новогодним отдыхом дело серьезнее — здесь нерабочее настроение может растянуться на все полтора месяца.

Перед Новым годом в отпуске массово вроде бы не уходят, однако нерабочее настроение у большинства офисных сотрудников и топ-менеджеров начинает проявляться уже после 20-х чисел последнего месяца года. Не добавляют работоспособности и растянувшиеся с середины декабря до самих праздников корпоративы. В январе же с горнолыжных курортов и теплых стран многие сотрудники петербургских организаций не спешат возвращаться и неделю, и две спустя после окончания каникул. Особенно чутко на предстоящий запланированный провал деловой активности реагирует строительный бизнес: в декабре девелоперы объявляют в массовом порядке различные скидки и акции. Ведь в последнем месяце года им нужно сделать запас сразу до весны — активность покупателей традиционно возвращается не ранее марта (за исключением тех лет, когда покупательский ажиотаж подстегивают какие-нибудь непредвиденные подвижки в экономике).

Хотя, конечно, есть сферы, которые выигрывают от праздников, — например развлекательные комплексы или продавцы алкоголя, которые за неделю каникул получают изрядную часть годовой выручки. Регулярно — как среди депутатов, так и в среде представителей общественности — возникает предложение отменить каникулы. Мол, времена нынче тяжелые, кризис, не до отдыха, работать нужно. Но всерьез никто такие предложения не воспринимает, ведь по степени непопулярности такое предложение может сравниться лишь с увеличением пенсионного возраста. От поднятия возрастной планки для выхода на заслуженный отдых экономике страны в будущем все равно уйти не удастся, а принимать два непопулярных решения с небольшим промежутком времени вряд ли кто из представителей власти решится. А значит, в январе продолжим отдыхать.

ДЕВЕЛОПЕРЫ ЖДУТ ОТВЕТОВ

ВЛАСТИ СТРАНЫ АНОНСИРОВАЛИ КУРС НА ОТКАЗ ОТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ДЕВЕЛОПЕРАМ ОТВЕДЕНО ВСЕГО ПАРУ ЛЕТ НА ТО, ЧТОБЫ НАЙТИ НОВЫЕ ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ. СКОРЕЕ ВСЕГО, СТРОИТЬ ПРИДЕТСЯ ЗА СЧЕТ БАНКОВСКИХ КРЕДИТОВ. А ЭТО УВЕЛИЧИТ НАГРУЗКУ НА КРЕДИТНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ, КОТОРЫМ ПРИДЕТСЯ ПОДБИРАТЬ НОВЫЙ ПЕРСОНАЛ ДЛЯ ПРОВЕРКИ ПРОЕКТОВ. ИЗДЕРЖКИ ВОЗРАСТУТ И У БАНКИРОВ, И У ДЕВЕЛОПЕРОВ, ЧТО СКАЖЕТСЯ НА СЕБЕСТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА. РОМАН МАСЛЕННИКОВ



ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО СЕГОДНЯ ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ДАЕТ ВОЗМОЖНОСТЬ ПОКУПАТЕЛЯМ СЭКОНОМИТЬ ОТ 20 ДО 40% СРЕДСТВ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ ЖИЛЬЯ

Эксперты полагают, что ясность в вопросе, как отказ от долевого строительства скажется на объемах вводимого жилья, конкуренции на рынке строительства и на стоимости квартир, появится только тогда, когда будет проработан окончательный механизм предлагаемого проектного финансирования, которое должно будет заменить схему долевого участия. До сих пор ведутся споры, каким образом банк будет участвовать в проектом финансировании. Если он будет просто кредитовать девелопера, то, конечно, цены на готовое жилье вырастут, причем существенно, как минимум на стоимость заемных денег, уверен Алексей Корнев, аналитик ГК «Финам». Из этой схемы полностью «выпадает» приобретатель жилья. Он появляется только на последнем этапе, когда приходит и покупает уже полностью готовую квартиру. Если же дольщик превратится в инвестора, но с посредничеством банка, когда он будет депонировать денежные средства в кредитном учреждении, а последнее будет осуществлять частичное финансирование строительства, то стоимость жилья вырастет несущественно, рассуждает господин Корнев. «Но все равно вырастет, так как в цепочке появляется посредник, который тоже возьмет свою долю пирога», — указывает он.

Банку же придется проводить экспертизу, детально изучать проект и смету строительства, контролировать проводимые работы и их качество, то есть содержать штат

специалистов, разбирающихся в этом бизнесе. Господин Корнев отмечает, что последняя схема мало отличается от счетов эскроу, которые и так уже предусмотрены новой редакцией закона 214-ФЗ, но пока не получили должного распространения. Первый вариант вообще никому никаких предпочтений не дает: застройщику и сейчас ничто не мешает пользоваться кредитами. Равно как и не делает лучше жизнь конечному приобретателю: он при наличии денег и сейчас может купить готовую квартиру. А доленое строительство как раз дает возможность сэкономить от 20 до 40% средств, чем и пользуется подавляющее большинство покупателей жилья. Второй вариант вроде бы выглядит интересной заменой долевого участию в строительстве, так как не только вынудит банки контролировать качество и сроки строительства, но и защитит покупателя от недобросовестных или обанкротившихся застройщиков.

«Однако когда все говорят про то, что теперь банкротство застройщика не оставит приобретателя жилья без денег, как-то забывается, что банк тоже может рухнуть. При этом сумма, которую придется депонировать, однозначно будет выше той, что гарантируется к возврату через Агентство по страхованию вкладов (а это всего 1,4 млн рублей). Так что особой защищенности этот способ покупателю недвижимости не предоставляет», — скептически господин Корнев. Таким образом,

подсчитал аналитик, в первом случае стоимость квартир вырастет примерно на половину стоимости заемных средств для застройщика, то есть на 8–10%. Во втором случае удорожание жилья вряд ли превысит 3–4%. «Что однозначно можно предсказать в случае отказа от долевого строительства, так это уход с рынка заметного количества некрупных застройщиков. Особенно если будет применена первая схема проектного финансирования, когда девелоперу придется кредитоваться в банке по среднерыночным ставкам», — категоричен господин Корнев.

С ним соглашается исполнительный директор СК «Ойкумена» Роман Мирошников: «Есть основные вещи, которые можно спрогнозировать. Главное следствие — монополизация рынка крупными игроками. Конкуренция будет снижаться, проекты — становиться более типовыми. Кроме этого, не у всех компаний есть возможность кредитоваться и не у всех есть финансовые ресурсы для начала строительства без средств дольщиков».

КТО ЗАПЛАТИТ? Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», относительно роста цен на жилье более пессимистична: «Общая ситуация на рынке сейчас такова, что собственные средства застройщика составляют 20–30%, еще столько же проектное финансирование, остальные средства — это деньги дольщиков. → 16