

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ



ФОТО ИГОРЬ КАТАЕВ

грандиозные планы по обеспечению граждан доступным жильём придётся коренным образом пересматривать.

Вложить и не «прогореть»

С другой стороны, есть категория людей, имеющих наличные или накопления, которые позволяют улучшить жилищные условия и без привлечения ипотеки. Например, поменять «хрущёвку» на новое жильё или из многоквартирного дома переехать в индивидуальный. Таких людей довольно много, утверждает глава гильдии риелторов Екатерина Пахомова.

Есть и много граждан, которые забрали свои вклады из банков и вложили их в том числе в недвижимость — во многих случаях, поддавшись ажиотажу конца 2014 года, даже не в готовое жильё, а в проекты на уровне «картинки» или просто «идеи». Но не все застройщики отличаются добросовестностью, предупреждают эксперты. Есть проекты, которые являются прожектами. Им не суждено завершиться вручением ключей новосёлам.

Риски увеличения числа обманутых дольщиков существуют, полагает Виктор Суэтин. «Куда люди несут деньги — это их выбор. С деньгами легко расстаться, вернуть их практически невозможно. Очень бы не хотелось, чтобы обманутых дольщиков стало больше», — говорит он.

С коллегой из СПК согласен директор по продажам ОАО «ПЗСП» Алексей Дёмкин. «Наше предприятие прошло уже через несколько кризисов. Регулярно такие «волны» вымывают с рынка недостаточно устойчивых игроков, не рассчитавших свои возможности. После них остаются «недострои». Так, ОАО «ПЗСП» уже завершало строительством пять подобных объектов, в том числе недавно — первую очередь дома по ул. Ушакова, 21, который был наиболее крупным недостроем после кризиса 2009 года. Вот и сейчас мы ждём, что работы по завершению объектов у нас прибавятся», — грустно шутит топ-менеджер.

Сложный экономический период чреват негативными примерами, отмечают и риелторы. Как говорит Екатерина Пахомова, уже сейчас на рынке работают мелкие застройщики, которые осваивают всего одну площадку. Есть примеры замороженного строительства. Если ситуация будет усугубляться, названия таких застройщиков будут у всех на устах, прогнозирует Пахомова.

По её мнению, это произойдёт не раньше второго квартала 2015 года.

В целом эксперты отмечают, что зимний период отличается малым количеством сделок и снижением спроса. Его увеличение в первые три месяца 2014 года было аномальным и удивило игроков рынка. По мнению экспертов, более качественные прогнозы о тенденциях в строительстве можно делать не раньше марта.

Однако причины, по которым могут появиться «недострои», понятны уже сейчас. Привлекая деньги граждан в долевое строительство, некоторые компании не учитывали роста цен на материалы. По некоторым позициям (металл, арматура) уже сегодня рост по отношению к 2014 году составил около 30%, говорят строители. Дороговизна кредитных ресурсов и фактическое «сворачивание» ипотеки усугубляют проблему. Поэтому эксперты настоятельно советуют при покупке жилья «в будущем» обращать внимание на надёжность застройщика, наличие у него собственной производственной базы (это позволяет оптимизировать себестоимость), его историю и количество реализованных в срок проектов. В противном случае риск пополнить ряды «обманутых дольщиков» значительно возрастает.

Страховые компании, которые сегодня оказывают услуги по страхованию объектов строительства, тоже вряд ли будут встречать таких клиентов с распространёнными объятиями, полагают эксперты. И даже если страховщики что-то компенсируют в случае заморозки стройки, часть средств всё равно будет потеряна — хотя бы из-за инфляции.

Однако не все опрошенные нами собеседники разделяют эту тревогу. Так, Эльвира Епишина полагает, что чаще всего люди несут свои деньги на вторичный рынок или на те объекты «первички», которые находятся практически на стадии сдачи. Люди в Пермском крае уже достаточно обожглись на проблемах «обманутых дольщиков», и сегодня мало кто готов «кладывать деньги в котлованы», рассуждает Епишина. По её мнению, ситуация в Прикамье даже лучше, чем в других регионах, так как краевая администрация также была в своё время вынуждена проводить определённую работу в деле ликвидации проблемы «обманутых дольщиков».

Тем не менее на администрацию надеялся, а своими деньгами лучше не рисковать. Особенно в кризисное время. ■

ВОЗМОЖНОСТИ

Сбербанк в третий раз признан «Лучшим банком в области торгового финансирования в России»

Сбербанк третий год подряд признан «Лучшим банком в области торгового финансирования в России» («Best Trade Finance in Russia 2015») международным финансовым журналом Global Finance.

Победители в номинации «The World's Best Trade Finance Banks By Country 2015» выбирались авторитетным жюри по итогам 2014 года среди лучших банков, предоставляющих услуги торгового финансирования в 84 странах мира. Премия присваивалась по результатам опроса ведущих аналитиков в области экономики и финансов, руководителей компаний и других профессионалов — читателей издания.

Оценка экспертов журнала в этой категории традиционно основывается на таких критериях, как объём операций, масштаб предоставления услуг, качество обслуживания клиентов, конкурентоспособность тарифов и инновационность технологий.

Комментируя награду, директор управления торгового финансирования и корреспондентских отношений Sberbank CIB Андрей Иванов отметил: «Для нас большая часть снова получить награду журнала Global Finance в номинации «Лучший банк России в области торгового финансирования».

Несмотря на сложную геополитическую ситуацию, в 2014 году Сбербанк нарасхватил объём бизнеса, превысив уровень прошлого года. Объём реализованных сделок в области торгового финансирования и документарного бизнеса составил более \$36 млрд.

Продолжая сотрудничество с европейскими банками, Сбербанк активно наращивает объёмы бизнеса с азиатскими партнёрами. За последнее время заметно увеличилось количество сделок с банками Китая, Южной Кореи, Сингапура, Индии.

Растут объёмы расчётов и торгового финансирования в национальных валютах (китайских юанях, российских рублях и пр.)

Реклама

ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

«Всё бы под аплодисменты приняли»

Городская комиссия по землепользованию и застройке одобрила установление специальной зоны ограничений физкультурно-оздоровительных комплексов (ФОК). Автором предложения является департамент градостроительства и архитектуры администрации Перми (ДГА).

В перечень ФОКов входит девять участков площадью от 1205 до 9023 кв. м. Четыре из них находятся в Мотовилихинском районе Перми (ул. Красногвардейская, 42; ул. Алексеевская, 7/2; ул. КИМ, 55, 57; Фрезеровщиков, 92, 98, 67), три в Дзержинском районе (улица Учительская без номера дома; ул. Окулова, 44; ул. Сергея Есенина, 5/2), два в Свердловском (ул. Механошина, 10а; ул. Новосибирская, 19).

Целью введения ограничений является сохранение и развитие территорий, предназначенных для спортивных объектов, пояснили в ДГА. Земельные участки, а также объекты капстроительства, которые окажутся в пределах такой зоны, будет запрещено использовать другим способом. Их прямым назначением станет массовое занятие горожан спортом.

В перспективе планируется установить зону ограничений на земельные участки, которые были предоставлены по процедуре предварительного согласования для строительства физкультурно-оздоровительных комплексов, отмечают в пресс-службе администрации.

Между тем на улице Фрезеровщиков ООО «Сатурн-Р» ведёт строительство жилого комплекса «Красная горка». Включение в зону ограничений этого адреса взволновало главного архитектора компании, члена комиссии Игоря Лугового.

«Почему-то выбраны отдельные площадки для отдельных территорий города, а не для всей Перми. «Спортивное» — конкретное наименование для конкретного сооружения. Спорт — это спорт, физкультура — это физкультура. Если есть планы, то нужно называть такие участки физкультурными площадками. Если есть намерение забронировать участки, то делать это надо комплексно, комплексно развивать город. Необходимо корректировать предложение ДГА не только в этой части. Почему-то не удосужились проверить, в каких правовых отношениях земля. Сделанное предложение не обосновано, под ним нет базы. Его нужно было проработать, и всё бы под аплодисменты приняли», — недоумевает он.

Землю на улице Фрезеровщиков администрация передала «Сатурн-Р» в аренду, и главное её назначение — строительство автостоянки, второстепенное — кафе, пояснил Луговой.

Глава комиссии Андрей Ярославцев предложил ДГА рассмотреть каждый участок отдельно.

Так или иначе, раз одобрение комиссии получено, в ближайшие месяцы этот вопрос будет вынесен на публичные слушания, а после его утверждят думцы. После их решения соответствующие изменения будут внесены в Правила землепользования и застройки.