

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

НАМЕРЕНИЯ

Сворачиваться не желают

Строительные компании пока не отказываются от своих планов, несмотря на неблагоприятную экономическую ситуацию

Оксана Клиническая



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

На фоне падающего потребительского спроса почти все застройщики сохраняют темп строительства, а некоторые даже его увеличат. Они планируют довести до конца начатые проекты, но пока не готовы брать за новые. В выигрыше окажутся те застройщики, у которых достаточно собственных средств — им не нужно привлекать средства дольщиков и банковские кредиты.

Работать в полный рост

Восьмёрка крупнейших строительных компаний Пермского края на фоне экономической ситуации в России пересматривает свои программы ввода жилья в 2015 и 2016 годах.

ООО «УСК «Австром» сократило свои строительные планы вдвое, сообщила «Новому компаньону» финансовый директор УК «РИАЛ» Марина Медведева. В 2015 году запланировано сдать 16,4 тыс. кв. м, в 2016 году — 18,9 тыс. кв. м. Изначально в этом и будущем году намечалось сдавать по 30–40 тыс. кв. м. Для сравнения: по итогам 2014 года компания ввела 21,6 тыс. кв. м.

Корректируя планы на два ближайших года, управляющая компания руководствовалась необходимостью выполнить свои обязательства перед дольщиками путём использования собственных финансовых ресурсов. Обращаться в банки за кредитованием в «РИАЛе» отказались. «Работаем только за счёт внутренних резервов», — уверяет Медведева. Но если по итогам первого квартала выяснится, что покупатели квартир по-прежнему несут застройщику свои деньги, «Австром» рассмотрит перспективы начала новых объектов на новых площадках.

«Не думаю, что кто-то, кроме нашей компании, сократил объёмы сдачи: заключено большое количество дого-

воров на участие в долевом строительстве», — полагает Медведева.

Если верить словам топ-менеджеров остальных семи компаний, это действительно так.

Директор по строительству ООО «Сатурн-Р» Николай Кирюхин сообщил, что компания рассчитывает только на себя. «У нас достаточно собственных средств, чтобы в течение года продолжить реализуемые проекты, не привлекая дольщиков», — говорит он. — Два года будем работать «в полный рост».

Кирюхин сообщает, что в 2014 году «Сатурн-Р» сдал 40 тыс. кв. м, в текущем планирует построить 60 тыс. кв. м, а в следующем году — 80 тыс. кв. м. В 2016 году будет дан старт строительству в Красных казармах, сейчас проект разрабатывается.

«Начатые проекты завершаем и продолжаем. Не особенно прибегали к кредитным средствам. Проектное финансирование практически отсутствует: банки не финансируют застройщиков», — говорит генеральный директор ОАО «КД-групп» Алевтина Романова. В пример она привела комплексы «Авиатор» и «Боровики», а также проект в Березниках.

Это даже без учёта госпроекта по возведению жилья в Березниках, тендер на который выиграла компания.

В 2014 году ОАО «КД-групп» ввело в эксплуатацию 137 тыс. кв. м жилой недвижимости. План на 2015 год — 180 тыс. кв. м, 2016 год ещё не рассчитан, заметила Романова. «Объёмы строительства 2015 года во многом будут зависеть от экономической ситуации в стране. Для нас не является самоцелью «нагонять» объёмы», — пояснила она. — Рассматриваем разные варианты, чтобы поддержать строительство, не снижая намеченных объёмов. Цены повышать не планируем».

«Никакие свои проекты мы сворачивать не намерены», — заверил директор по продажам ОАО «ПЗСП» Алексей Дёмкин. По его словам, будет продолжено возведение жилого комплекса «Лазурный» в микрорайоне Вышка II, квартала №589 в микрорайоне Плоский, строятся новые дома на Гайве (улица Писарева) и в микрорайоне Заостровка (улица Маяковского).

Более того, 2015 год станет началом строительства нового крупного объекта — реновации квартала №3150 на улицах Адмирала Макарова и Судозаводской в Кировском районе. Планы не всегда совпадают с практикой, отмечают на ПЗСП. Так, на 2014 год компания планировала 75 тыс. кв. м, а сдала на 10 тыс. кв. м больше. Прогноз на 2015 год — 88 тыс. кв. м. Цифра плана на 2016 год появится в конце 2015 года.

«Мы продолжаем строить, — оптимистична заместитель генерального директора ОАО «СМТ №14» Наталья Белобородова. — Спрос на наши объекты достаточно высокий. Цены мы с осени прошлого года держим и пока не планируем повышать. Ипотеку от 14,5% Сбербанк даёт под наши объекты. Поэтому будем жить и строить. Есть хорошее выражение нашего генерального директора: «В кризис держись поближе к бюджету». Этим мы и руководствуемся».

В 2014 году компания сдала 101 тыс. кв. м, на 2015 и 2016 годы наметила по 100 тыс. кв. м.

«Сегодня относительно 2014 года «проседание» на рынке недвижимости уже наблюдается. Если в марте не стабилизируется ситуация со ставкой по ипотечным кредитам, это негативно скажется на продажах квадратных метров во втором квартале. Соответственно, в третьем и четвёртом кварталах ситуация будет выглядеть ещё хуже», — рассуждает генеральный директор ОАО «СтройПанельКомплект» Виктор Суетин.

«СтройПанельКомплект» ввёл в эксплуатацию 89 тыс. кв. м жилья в 2014 году, на текущий и следующий годы ожидается сдача по 100 тыс. кв. м. «Сворачивание планов компании на 2016 год будет зависеть в целом от экономической ситуации в стране. В холдинге разработан оптимальный план работ, будет ли он корректироваться и насколько, — покажут итоги первого полугодия», — говорит Суетин.

«Я бы не стал категорично заявлять, что мы не будем открывать новые проекты, но надо очень тщательно подходить к этому вопросу, исходя из собственных финансовых возможностей, стараясь не привлекать кредитных средств», — говорит руководитель отдела продаж группы строительных компаний «Мегаполис» Михаил Крепак.

«Мегаполис» ввёл в 2014 году 18,2 тыс. кв. м жилых помещений. В 2015 году планируется сдать два жилых дома, площадь жилья в которых 6,2 тыс. кв. м и 5,3 тыс. кв. м. В 2016 году планируется ввести в эксплуатацию 18,7 тыс. кв. м. «ГСК «Мегаполис» разрабатывает ещё ряд проектов с целью реализации в ближайшие годы, и мы не будем отказываться от проектов, которые сейчас уже находятся в процессе разработки», — сообщил Крепак.