

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ

Инерция и неопределённость

Представители строительной отрасли оценивают тренды развития ситуации на рынке жилья

Оксана Клиницкая

Строительство жилья в России сократится на 10–15%, ипотека — вдвое. Такие прогнозы озвучила директор департамента жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Гаянэ Кизарьянц на Российском ипотечном конгрессе. «Новый компаньон» спросил мнение застройщиков Перми и края, насколько они ощущают тренд, обозначенный министром.

Николай Кирюхин, директор по строительству ООО «Сатурн-Р»:

— Очень может быть, прогноз минстроя похож на правду. Сбудется ли он — зависит от спроса. Будут покупки квартир — всё будет нормально. Но сейчас мы видим, что покупательная способность снизилась и продажи тоже. Они ниже запланированных.

С другой стороны, прошедшие два месяца — январь и февраль — не показательны. На рынке существуют инерция и неопределённость. Всё станет ясно через пару месяцев.

Николай Дёмкин, генеральный директор ОАО «ПЗСП»:

— Я не совсем согласен с этой оценкой. В случае если правительство не примет обещанных мер по компенсации части процентной ставки по ипотечным кредитам, выдаваемым коммерческими банками, ипотека действительно сократится вдвое. Тогда следует ожидать сокращения объёмов строительства даже не на 10–15%, а в ещё большей степени.

Тимур Шарипов, генеральный директор ЗАО «Пермский центр оценки»:

— На мой взгляд, озвученный Гаянэ Кизарьянц прогноз имеет все шансы воплотиться в жизнь. Но в каждом населённом пункте это будет проходить с местными особенностями и, соответственно, отклонениями от указанных показателей.

На мой взгляд, тренд в Перми будет соответствовать названным значениям. По крайней мере, ипотечные кредиты уже стали труднодоступными и дорогими. Если к середине года лучшие пожелания официальных лиц не воплотятся в реальные документы, то пик этого негативного тренда мы увидим в конце года.

Виктор Суетин, генеральный директор ОАО «СтройПанельКомплект», председатель совета ассоциации «Пермские строители»:

— Цифры относительно 10–15%, думаю, пока предварительные итоги. Оценка дана согласно ситуации, сложившейся по итогам двух месяцев. Необходимо учитывать, что сокращение строительства жилья такими темпами и далее снизит показатели отрасли к середине года вдвое. Ипотека уже сейчас показывает данную тенденцию. Если не заработает программа по суб-

сидированию ипотечных ставок, ситуация будет только усугубляться.

Когда ситуация достигнет дна, спрогнозировать сложно. Если механизм ипотеки заработает, отрасль понемногу начнёт расти, по лучшим прогнозам это произойдёт в конце лета — начале осени. Ещё раз акцентирую: если власть не остановит сложившийся тренд с помощью доступных денежных средств, поднимать строительную отрасль по всей России будет очень сложно, поскольку остановится не только работа на стройках, но и сама строительная промышленность, огромные потери в том числе понесут и машиностроение, и металлургия, и другие сопутствующие отрасли.

Ирина Малыгина, директор по инвестициям ГК «Строительные проекты»:

— В отношении жилья экономкласса сейчас тренда к падению объёмов строительства или ипотеки нет.

Если говорить о снижении интереса покупателей к ипотеке, то на примере ГК «Строительные проекты» мы такого не заметили. Существует несколько иной тренд — банки увеличили сроки рассмотрения заявки и ужесточили требования к заёмщикам. То есть они стали более ответственно относиться к своему кредитному портфелю. Но это не означает, что резко упало количество выданных кредитов. Просто заёмщикам теперь нужно, например, собрать больше документов или привлечь поручителей.

Есть второй аспект, связанный с кредитованием, — рост ипотечных ставок. Но и в этом случае у заёмщиков есть выход. Ключевые банки стали предлагать особые условия. Некоторые застройщики дают свою скидку, за счёт этого происходит перерасчёт и процентная ставка снижается. Например, она становится 11–12%, а не 14–15%, как на общих условиях.

Оценивая в целом рынок недвижимости, можно согласиться с прогнозами, что объёмы выдачи ипотеки по итогам года могут снизиться. Но вскоре начнут действовать новые правила. Уже запущена программа «Жильё для российской семьи». В 2017 году по программе в Пермском крае будет построено 770 тыс. кв. м жилья, которое люди смогут приобрести по цене около 35 тыс. руб. за кв. м. В рамках программы будут действовать особые условия ипотечного кредитования для отдельных



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

категорий граждан, попадающих под её действие. Получаемая по новым правилам ипотека будет гораздо эффективнее, потому что у людей будет возможность приобрести качественные квартиры по доступным ценам.

Алексей Терентьев, директор департамента продаж компании «Талан» в Перми:

— По нашим прогнозам, в этом году объёмы ввода нового жилья в Перми не снизятся, а вырастут на 20%. Проекты, которые сдаются в этом году, стартовали в 2013–2014 годах, поэтому сейчас имеют достаточно высокую степень возведения. Но почти все квартиры в этих домах уже проданы.

Сейчас ведутся продажи в новостройках, которые будут сдаваться в 2016 и 2017 годах. Вероятнее всего, новые экономические условия повлияют на планы застройщиков по запуску новых объектов в 2015 году, поэтому будем наблюдать снижение объёмов ввода в 2016–2017 годах.

«Талан» активно ищет новые площадки, чтобы поддерживать хорошие объёмы строительства и продаж.

Возможности ипотечного кредитования снизились в конце прошлого года. Если рассматривать статистику нашей компании, количество покупателей, которые привлекают ипотечные средства, снизилось на 50%. Ставки по ипотеке выросли, требования к заёмщикам ужесточились. Но взять ипотеку сегодня реально, минимальная ставка составляет 14,5%. Ведущие банки не прекращают выдавать кредиты. Например, компания «Талан» работает сейчас с восьмью банками.

Мы стараемся компенсировать снижение объёмов ипотеки, активно развиваем рассрочку от застройщика. Увеличили срок практически до ввода дома в эксплуатацию — на 18 месяцев. А размер ежемесячных платежей снизили до 30 тыс. руб., приравняв его к среднему платежу по ипотеке.

Сейчас у людей стало меньше наличных средств, поэтому для покупки новой квартиры они продают свою. В связи с этим сегодня мы активно совершенствуем программу зачёта вторичным жильём.