

Битва за деньги дольщиков

Строители снижают цены, но объекты не замораживают.

Строительный рынок Иркутска кипит домыслами и слухами, главный из которых – стройки заморожены. Что происходит в отрасли, одной из первых оказавшейся под ударом финансового кризиса? Уже тот факт, что на строительных объектах появились плакаты с призывом покупать квадратные метры по цене ниже 30 тыс. рублей, настораживает. У строителей кризис ликвидности. Нет денег и у покупателей – ипотека стала недоступной, большинство банков приостановили программы, те же, кто продолжает кредитовать, повысили ставки и ужесточили отбор заемщиков. Кроме того, прогнозируемое падение цен отпугнуло инвесторов, покупающих квартиры для получения прибыли. По оценкам экспертов, еще недавно порядка 30% новостроек приобреталось именно с этой целью.

Дорогие деньги и дешевые метры

Кризис ликвидности, охвативший банковский сектор, сказался и на строительной отрасли – эти две сферы тесно взаимосвязаны. Компании строят, исходя из собственных финансов и вложений дольщиков. Причем обе составляющие включают в себя заемные средства банков, в первом случае речь идет о привлечении кредитов самими строителями, во втором – ипотечных денег через покупателей квартир. Банки же в большинстве своем притормозили кредитование строительной отрасли – она сейчас очень нестабильна и расценивается финансистами как высоко рисковая. Те финансово-кредитные учреждения, которые продолжают выдавать займы застройщикам, ужесточают требования к ним. Так, на днях Байкальский банк Сбербанка России распространил официальное заявление о том, что приступает к мониторингу отношений с застройщиками и оценке своих репутационных рисков на рынке жилищного кредитования.

«Это вызвано ситуацией на рынке жилья: в условиях общего дефицита ликвидности многие банки свернули свои ипотечные программы или значительно ужесточили условия кредитования. А у застройщиков, не имеющих альтернативных надежных источников финансирования строек, кроме привлекаемых средств по договорам долевого участия, в настоящее время существенно возросли риски невыполнения своих обязательств перед дольщиками», – говорится в сообщении.

В Байкальском банке сформирован перечень строительных компаний, с которыми финансово-кредитное учреждение продолжает сотрудничать. В этом списке, по утверждению банка, нет застройщиков, не имеющих продленных разрешений на строительство, а также допускающих несоблюдение сроков возведения, ввода в эксплуатацию объектов и другие нарушения законодательства. С этой категорией заемщиков Байкальский банк был вынужден расторгнуть договоры о сотрудничестве.

Еще один ресурс привлечения финансов для строительства – средства дольщиков – тоже перестал быть надежным источником. Еще недавно значительная доля квартир приобреталась в ипотеку. Теперь ситуация кардинально изменилась.

– Процентные ставки у банков увеличились настолько, что заемщику теперь придется платить ежемесячно по кредиту практически в два раза больше, чем до повышения, – говорит заместитель генерального директора ОАО «Иркутское ипотечное агентство» Ирина Кравец. – Зарплата настолько не выросла, поэтому число потенциальных клиентов банков уменьшилось. По нашим ощущениям, количество людей, которые могли бы воспользоваться ипотечным кредитом, сократилось, как минимум в два раза.

Выживут крупнейшие

Ирина Кравец называет еще один фактор, который ударил по строительной отрасли. В ситуации, когда цена квадратного метра стабилизировалась и дальнейшее ее снижение не прогнозирует только ленивый, стало невыгодно вкладывать средства в недвижимость с целью ее дальнейшей перепродажи, и инвесторы покинули этот рынок. По оценке эксперта, на данную категорию покупателей приходилось порядка 30% от общего объема сделок по новостройкам.

– Спрос на рынке недвижимости сужается, и конкуренция среди застройщиков за покупателя становится жестче. Выигрывает тот, кто предложит лучшие условия. Ведь когда у покупателя появляется возможность выбирать, а сейчас на самом деле на рынке новостроек предложение значительно превышает спрос, он делает выбор в пользу наиболее приемлемого предложения. В этой связи одни строители резко снизили стоимость своих квартир, а другие, которым не очень хочется опускать ценовую планку, стали делать заявления, что компании, предлагающие квадратный метр ниже 30 тыс. рублей, работают себе в убыток, а значит, находятся на грани разорения. Это, в общем-то, тоже проявления конкурентной борьбы, – отметила Ирина Кравец.

– В этой ситуации только крупные строительные предприятия, у которых есть большие оборотные средства, способны выжить, – считает руководитель службы государственного жилищного контроля и строительного надзора Иркутской области Эдуард Дятлов. – Те компании, которые жили только на кредитах, испытают большие сложности.

По его мнению, последствием кризиса станет неизбежное укрупнение строительного рынка:

– Все мелкие фирмы, которым казалось, что сюда можно зайти и без проблем заработать золотые горы, уйдут. Я думаю, может быть, это даже к лучшему. Они отсеются, останутся более крупные компании, у которых есть своя техника, оборотные средства. Сейчас в городе львиная доля возводимого жилья приходится на пять-шесть застройщиков. Они и останутся на рынке.

При этом Эдуард Дятлов не отрицает, что трудности сейчас испытывают и крупные застройщики. Однако, по его словам, речь не идет о замораживании строек.

– Если компания планировала сдачу объекта на этот год, то срок перенесен на следующий. Просто произошло перераспределение денег во времени. По ряду причин это всегда было и есть. Но сказать, что стройки заморожены, нельзя, – утверждает Эдуард Дятлов.

Реальные планы строителей

Уже сейчас понятно, что кризис ликвидности у строительных компаний отразится в ближайшие годы на снижении объемов возводимого жилья. Падение платежеспособного спроса привело к пересмотру перспективных планов застройщиков.

– Крупные компании заявили, что они на следующий год сокращают количество объектов, которые планировали строить, – говорит Ирина Кравец. – Те объекты, которые сейчас возводятся, будут достроены. Они не заморожены. Изменению подвергнутся именно планируемые объемы. Причем некоторые из перспективных площадок уже огорожены заборами, на некоторых вырыт котлован, но это еще не считается началом строительства. Это подготовительные работы, которые обычно осуществляются за счет собственных средств компаний. Именно эти объекты будут заморожены до того момента, пока на рынке не сформируется нормальный спрос. Думаю, это произойдет не раньше весны.

Дольщики не бросят

Все предприятия-застройщики, которые используют деньги дольщиков, обязаны ежеквартально сдавать отчеты о своей финансовой деятельности в службу государственного жилищного контроля и строительного надзора. Существует коэффициент финансовой устойчивости, предусматривающий соотношение использования денег дольщиков и собственных средств. По словам Эдуарда Дятлова, по итогам анализа отчетности компаний за второй квартал этого года данный показатель у всех застройщиков соответствовал стандарту. Сейчас фирмы начинают предоставлять документацию за третий квартал.

– При нарушении установленной пропорции мы вправе предпринимать меры вплоть до отзыва лицензии, – предупреждает руководитель службы. – Ведь речь идет об использовании средств дольщиков. Застройщик, переступивший граничащий коэффициент, окажется под увеличительным стеклом не только у нас, но и у правоохранительных органов. Никто бросать дольщиков один на один с проблемой не собирается.

В компетенции службы и работа по жалобам дольщиков. Как говорит Эдуард Дятлов, пока резкого увеличения количества обращений не наблюдается. И напоминает, что его ведомство может защитить только тех покупателей квартир в возводимых домах, у кого заключены с застройщиками договоры долевого участия. Если же отношения между компанией и физическим лицом оформлены в виде иных договоров – инвестирования, совместного участия в строительстве и прочих, – служба помочь не сможет.

– Сейчас в Правительстве РФ готовится законопроект, который запретит застройщикам продавать квартиры в обход закона о долевом участии в строительстве. Это правильная мера, – подчеркнул Эдуард Дятлов.

В Иркутском ипотечном агентстве ажиотаж среди дольщиков уже ощутили. Как рассказала Ирина Кравец, в основном звонят люди, которые приобрели квартиры в домах жилого комплекса «Иннокентьевская слобода», с вопросом, как финансовый кризис отразился на темпах работ, не приостановлена ли стройка. Она подчеркнула, что проект финансово обеспечен полностью и заморожен не будет.

– У нас массовая стройка, 20 блок-секций возводится одновременно. Строительство идет по спирали: каркас возведен до девятого этажа, до шестого этажа уже заполнены стены, а на третьих этажах идет внутренняя отделка. Стройматериалы закуплены в полном объеме, мы не зависим от кредитных ресурсов, то есть мы застрахованы полностью, – пояснила Ирина Кравец.

Регистраторы ждут снижения

Тем временем в управлении Федеральной регистрационной службы по Иркутской области ожидают снижения количества договоров долевого участия в строительстве домов. Но пока фиксируют рост. Так, за девять месяцев 2008 года ведомство зарегистрировало 4 тыс. 611 договоров (4 тыс. 305 из них – по Иркутску), что на 72% больше, чем за аналогичный период 2007 года.

– В сложившейся ситуации главную роль будет играть финансовое положение фирмы-застройщика, – считает начальник отдела регистрации ипотеки и долевого участия в строительстве управления Росрегистрации Наталья Шнякина. – Либо компания восполнит «пробелы» имеющимися денежными средствами, либо уйдет с рынка, что, в свою очередь, исключает возможность заключения договоров долевого участия в строительстве, а следовательно, и обращения за государственной регистрацией.

Пока в управлении Федеральной регистрационной службы констатируют только снижение количества сделок купли-продажи квартир. По данным за январь-сентябрь этого года, их число сократилось примерно на 15% по сравнению с девятью месяцами 2007-го.

Автор: Екатерина Еременко © Областная газета ЭКОНОМИКА, БАЙКАЛ 1647 22.10.2008, 12:20 143
URL: <https://babr24.com/?ADE=48190> Bytes: 10006 / 9971 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: [@kras24_link_bot](https://t.me/@kras24_link_bot)
эл.почта: krsyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: [@nsk24_link_bot](https://t.me/@nsk24_link_bot)
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: [@tomsk24_link_bot](https://t.me/@tomsk24_link_bot)
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: [@babrobot_bot](https://t.me/@babrobot_bot)
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)