

## Удар под дых для строителей

Снижение инвестиционной активности в строительной отрасли Иркутской области продолжится до осени 2009 года.

Такое мнение высказал «Сибирским новостям» председатель правления некоммерческого партнерства строительных организаций Байкальского региона Сергей Брилка.

Строительная отрасль стала одной из первых, испытавших на себе всю тяжесть «новой экономической ситуации». Падение спроса и цен на недвижимость, сокращение программ кредитования, снижение активности инвесторов - все это действует на строителей, как заметил Сергей Брилка, подобно удару под дых. Но еще более осложняет ситуацию то, что кризис совпал по времени с начавшимся переходом с лицензионной системы на систему саморегулируемых организаций в строительном комплексе.

**Сибновости.ру:** Сергей Фатеевич, как Вы можете прокомментировать сегодняшнюю ситуацию в строительной сфере?

**С.Б.:** Ситуация сложная. У всех долги, неплатежи. Казалось бы, о кризисе мы начали говорить подробно в сентябре. В августе, в июле, мы еще не понимали, думали - это что-то там, за рубежом. В сентябре заговорили здесь. А сейчас конец года и кругом неплатежи. Приостановился рынок строительства жилья. У людей нет возможности работать с большинством банков. Усложнилась процедура получения ипотечных кредитов, они стали дороже - говорят на 2, 3, 4%, на самом деле - на 10 - 12%. Плюс ужесточаются требования банков, которые ипотечное кредитование продолжают. Они очень внимательно оценивают кредитную историю человека, его платежеспособность. Ввели обязательный стартовый платеж - не меньше 20%, но до 30%.

**Сибновости.ру:** Вероятно, все это напрямую сказывается и на инвестиционной площадке?

**С.Б.:** Да, происходит заметное снижение активности. Пример тому: остановлен и консервируется Тайшетский алюминиевый завод. А это инвестиции в экономику Иркутской области, которые были обозначены в пределах 16 млрд. рублей только в этом году. Кроме того, это все работа наших строителей, большинство из них были из Иркутской области. Они сегодня, помимо того, что приостановлен контракт, имеют большие долги по этим работам.

Я уверен, что сегодня корректируются инвестиционные программы всех действующих предприятий, и ИркАЗа, и БрАЗа, и заводов лесохимии в Братске и Усть-Илимске. Иркутскэнерго однозначно корректирует инвестиционные программы на 2009 год в 3 - 4 раза, уже уменьшены инвестиции в 2008 году. Это все удар под дых для наших строителей.

**Сибновости.ру:** Как реагирует отрасль на все это?

**С.Б.:** В этом году, по оптимистичному плану, должно быть сдано 700 тыс. кв. м жилья. Миллион, про который говорил Тишанин, это нереальная цифра, нет такого платежеспособного спроса. Но и эта цифра не будет выполнена. Есть финансовый расчет: как только строители сдают объект, они декларируют сумму его стоимости - скажем, миллиард, и должны ее закрывать. А если из этого миллиарда половина квартир не раскуплена?.. Строитель за весь объем должен заплатить НДС, причем вперед, не получив выручку! Поэтому они придержат квартиры и не будут их вводить, для них важнее не цифры в рапорте, а внутренняя экономика. И никто не заставит показывать цифру ради успехов областной администрации. Бизнес живет по своим законам, ему все равно, что Иркутская область идет высокими темпами строительства жилья. Никто не станет сдавать цифры и биться за квадраты, будут сдавать реальные объекты, которые подтверждаются реализацией.

Движение капитала в строительстве жилья остановилось. Люди, имеющие постоянный доход, относительно высокую зарплату - они на рынке остались, но их немного. А те, кто нуждается в помощи банков, откладывают мечту о новой квартире на будущее. По принципу - не до жиру, быть бы живу. 80% населения сегодня в

тревоге.

Уже сегодня строительные организации консервируют заделы под строительство жилья, просто объявляют о консервации площадок, которые находятся на низкой стадии готовности - фундаменты, первые этажи. Даже крупные компании этим занимаются. Эта тенденция очень опасна.

Теперь смотрим: что мы можем иметь в поддержку? Пока нет никакой информации, помимо продекларированных правительством покупок квартир для военнослужащих: у меня есть официальные цифры из министерства регионального развития России - 49 квартир запросили в Иркутской области. Но вы же понимаете, что это - слону дробина?

У нас сегодня, по подсчетам министерства строительства Иркутской области, около 13 тыс. квартир в заделе. Степень готовности разная; в высокой степени готовности - около 5 тыс. квартир, которые сдаются в 2008 - 2009 году. Ну, пусть по линии министерства обороны приобретут еще 100 квартир... А куда остальное?!

**Сибновости.ру:** Нерадостная картина...

**С.Б.:** Я не буду ее делать совсем нерадостной, строители - народ гордый. Но я прогнозирую, что в середине 2009 года будет просто завал. Сейчас еще не дно. А лето - осень 2009 года - это будет самый пик всех проблем в строительстве.

Совершенно правильно заключение, что если до весны будет падение, будем доскребать, что в кошельках есть, то весной, с началом сельскохозяйственного сезона, и начнется настоящий кризис. Вероятно падение цен на все, начиная от энергоресурсов...

**Сибновости.ру:** Но снижение цен на энергоносители это, напротив, позитивный фактор?

**С.Б.:** Именно! Для сельчан это радость - сельчане могут серьезно себя укрепить, сделать хороший задел продовольственный, провести уборку, добиться иных результатов, провести модернизацию парка техники. А сельское хозяйство - это очень важная конкурентная отрасль для России, это продовольственная безопасность.

И в этом случае у строителей тоже появляется работа. За один год сельчане, конечно, ощутимых накоплений не сделают. Но село станет привлекательным для людей, туда двинется народ, появится необходимость в строительстве жилья, школ, детсадов, производственных мощностей... Ну, это мое предположение. В сентябре пророчества эти проверим...

**Сибновости.ру:** Каким Вам видится дальнейшее развитие ситуации?

**С.Б.:** Есть мнение, что кризис за рубежом более глубокий. У нас меньше игроков на финансовых рынках, в отличие от иностранцев. Там надули экономику дутыми деньгами, искусственно повысили стоимость капитализации, стоимость недвижимости, акций, и у них все это лопнуло. А у нас меньше таких игроков, нечего было надувать и нечему падать...

Поэтому у нас есть шанс. Если правительство посмотрит внимательно, банки поддержит. Сейчас банки, которым компенсировали внешние долги, восстановили ликвидность, оторвав себя от зависимости от иностранного капитала. У нас сохранена финансовая система и независимость внутри страны. Первый шаг сделан. Теперь банкиры и предприятия должны посмотреть на ведущие отрасли в экономике и сделать следующий шаг. Вот когда вместо 49 квартир объявят, что покупают 4 тыс. квартир, для каких-то категорий граждан, которые у нас все время в них нуждаются - пусть не по той цене, на которую строители изначально рассчитывают, но и не по себестоимости - если этот шаг будет сделан, все поправится и глубокой стагнации не будет. Все поправится.

Восстановится оборотный капитал, который сегодня заморожен в недвижимости у строителей, квартиры получают потребителя, потребители, заезжая, начинают потреблять энергоресурсы, восстанавливают оборот. А строители, получив оборот капитала, начинают достраивать следующие квартиры, а это еще оборот. Может быть, заработает в этом секторе и банковская система, капитал-то начнет вращаться.

Вот на это и весь расчет. Произойдет это или нет - я не могу сказать.

**Сибновости.ру:** Минувшим летом вступил в силу закон о внесении изменений в градостроительный кодекс по организации саморегулируемых организаций. Учитывая текущую ситуацию, готова ли Иркутская область к таким кардинальным переменам?

**С.Б.:** Любые глобальные изменения означают революцию и бесследно не проходят. Много будет сбоев и проблем, потому что для того, чтоб работать в саморегулируемой среде, должен быть годами накоплены корпоративный опыт и культура взаимоотношений, как между собой, так и с внешней средой, с потребителями. Это отдельный мир, к которому нам еще предстоит прийти. Но, тем не менее, вся подоплека 148-го закона заключается в том, что лицензирование себя как таковое изжило. Контроль за каждой строительной организацией не срабатывает: это нужно на каждой стройке специалиста держать и ежедневно проводить лабораторные исследования, а это невозможно.

Но мировая практика сводится к тому, что не только в строительстве, но во всех отраслях работают СРО. Высокопрофессиональное сообщество создает свой орган и устанавливает правила игры, которые становятся главным контролером как физически и технически, так и морально. Становится невыгодно выпадать из этой организации по признакам некачественной продукции, несоблюдения договорных обязательств... Этот опыт сейчас и внедряется в России. Но кризис может спутать карты. Строители практически на коленях! И такие изменения?! Очень сложно.

Сложно сегодня говорить о СРО, хорошо хоть есть относительно большая пауза - весь 2009 год дан на то, чтоб в России произошло их формирование. В это время еще работают лицензии. 2009 год покажет, что на строительном рынке изменится.

**Сибновости.ру:** А срок вступления в СРО для предприятий строительной сферы так же ограничен этим временем?

**С.Б.:** Нет, компании могут вступать в СРО когда угодно. Просто сейчас льготный период, обозначенный в законе до 1 января 2009 года, но, я думаю, что нашим правительством он может быть продлен, по крайней мере, на полгода. Льготный период подразумевает уменьшенный взнос - не 1 млн., а 300 тыс. рублей.

Плюс мы должны создать полноценную некоммерческую организацию, орган управления, органы, которые будут осуществлять в СРО внутренний контроль, заниматься обучением, повышением квалификации, а также третейский суд.

Если это все пойдет, как планируется в стране - весьма оптимистично настроены во всех крупных регионах - это будет, в первую очередь, очень важно для потребителей строительной продукции. Они получают очень серьезную защиту от каких-то рисков в будущей эксплуатации здания, защиту в части качества выполнения работ. Это два плюса, чрезвычайно важных для потребителя. Ну и третье - в этой ситуации однозначно отпадут компании-однодневки и компании, которые не получили допуск к работам, влияющим на устойчивость зданий и сооружений - они просто перестанут существовать на рынке, если будут обманывать. Исчезнут моменты, когда «кидают» людей.

**Сибновости.ру:** Ощутимо ли изменится число компаний на строительном рынке Иркутской области? Выживут только крупнейшие?

**С.Б.:** Выжить могут все. Если амбиции и квалификация персонала им это позволят. В условиях 2006 или 2007 года все компании спокойно могли бы остаться на рынке. Сегодня это сложнее, но тоже реально. Им надо быстренько подтянуться, в первую очередь, подтянуть квалификационный состав. Если они при этом имеют финансовую возможность вступить в СРО - они все имеют шанс сохраниться. Дело в другом.

Не все в состоянии это сделать. И даже тут прогнозировать очень сложно: все будет зависеть от того, насколько у людей сильны амбиции и привязанность к строительному бизнесу.

Проблема в том, что, когда рентабельность была высока, на строительный рынок только ленивый не двинулся. Есть такие примеры, я их знаю, когда человек носками торговал, а тут получил лицензию на строительство! Я не говорю, что это крупные компании, но такой уровень квалификации иногда не позволяет и квартиры ремонтировать... Думаю, что многим людям они уже создали проблемы.

Вот такие фирмы почувствуют всю сложность, да и скажут: а ну его к черту, я к носочкам вернусь, там надежнее...

**Сибновости.ру:** Существует точка зрения, что строительные компании также перейдут на строительство более дешевого жилья - маленьких квартир...

**С.Б.:** Я думаю, что сегодня уже строительные компании под это подстроились. Ведь они очень серьезно

изучают спрос. И как только видят, что наиболее продаваемыми являются одно-, двухкомнатные квартиры, они, конечно, корректируют свои проектные решения - я в этом просто убежден. И подстраиваются под рынок. Это правильно.

Что касается недешевого жилья, то я думаю, что строители тоже все над этим задумались. Они понимают, что тот крен средней стоимости квартиры, которой был в последнее время, наполнен приличной рентабельностью. Там есть возможность как-то поджаться. Но, говоря о какой-то дешевизне, надо понять, о чем идет речь: потому что существуют пределы. Любая квартира - это затраты труда, ресурсов - и рентабельность. Без рентабельности просто никто не будет этим заниматься, это просто невозможно.

Что касается дешевого жилья, то тут можно вести речь о разнообразии предложения в малоэтажном строительстве. У нас в Иркутской области возможности, конечно, есть. Но... Мы можем малоэтажное жилье строить практически везде - сложности чисто земельные возникают только в Иркутске и под Иркутском. При этом жилье дешевое, очень много технологических решений. Но вопрос: а где спрос на него?

А спрос почему-то только здесь, на юге. Иркутск, Ангарск, Шелехов. В меньшей степени Братск и только потом Тулун, Усолье-Сибирское, Черемхово... А здесь земельный вопрос далеко не дешевый.

Поэтому говорить о резком снижении цен я бы поостерегся. Тем не менее, объективно строители все равно будут думать о том, как предложить жилье возможно дешево. Надо всколыхнуть людей, у которых нет возможности купить квартиру за 2 млн., но есть возможность купить квартиру за 1 млн. Вот тогда, возможно, появится какой-то срез покупателей, которые взбодрят покупки на строительном рынке.

Автор: Беседовала Анастасия Украинская    © Агентство "Сибирские новости"    НЕДВИЖИМОСТЬ, БАЙКАЛ    👁 1997  
17.12.2008, 14:43    📄 141

URL: <https://babr24.com/?ADE=49414>    Bytes: 13555 / 13415    Версия для печати

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

*Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:*

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

*Связаться с редакцией Бабра:*

[newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

## НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](#)

Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

## ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

## КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [kasyar.babr@gmail.com](mailto:kasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская  
Телеграм: @nsk24\_link\_bot  
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин  
Телеграм: @tomsk24\_link\_bot  
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

#### **ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:**

---

Рекламная группа "Экватор"  
Телеграм: @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](#)