

УДК 339.13

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ – 2016

В декабре приходит время подводить итоги уходящего года и строить планы на будущее. Мы не стали отступать от традиции и попросили наших экспертов оценить рынок недвижимости – 2016 с точки зрения строительной отрасли. А также рассказать, чем запомнился год с точки зрения законодательных инициатив, каким стал для их организаций и что следует ждать в 2017-м.



Ирина Афанасьева

Ирина АФАНАСЬЕВА,
юрист практики «Недвижимость.
Земля. Строительство»
юридической фирмы VEGAS LEX:

– Применительно к строительной отрасли наиболее востребованными сейчас являются сегменты рынка, отличающиеся относительно быстрой окупаемостью, в частности, строительство доступного жилья. Учитывая текущую экономическую ситуацию, высокую волатильность курса российской валюты, инвесторы сейчас с осторожностью подходят к реализации долгосрочных проектов и стараются максимально диверсифицировать вложения.

Предпочтение в основном отдается проектам, объединяющим объекты коммерческого и социального назначения, включая объекты отдыха, спорта, лечебно-оздоровительные. При этом при реализации проектов инвесторы могут рассчитывать на содействие государства при условии, что концепция проекта будет отвечать определенным критериям.

Действующее законодательство предоставляет достаточно широкий диапазон инструментов для взаимодействия с государством при реализации инвестиционно-строительных проектов, в том числе проектов комплексного освоения территории, раз-

вития застроенной территории, а также использования механизмов концессии и государственного-частного партнерства.

При текущей экономической ситуации серьезных изменений на рынке недвижимости применительно к строительной отрасли не ожидается. Учитывая общую тенденцию падения спроса на рынке недвижимости, объемы строительства могут несколько снизиться. В особенности это касается офисных и торговых площадей. Вместе с тем активная государственная политика, направленная на поддержку социально значимых проектов будет способствовать реализации комплексных проектов, направленных на создание сбалансированного общественного и делового пространства.

Применительно к нормативному регулированию строительства, в 2017 г. ожидается продолжение активно проводимой в настоящее время работы по актуализации и совершенствованию системы регулирования в сфере строительства.

В течение последних двух лет был подписан ряд ключевых законов для строительной отрасли. Изменения, в частности, коснулись процедур приобретения земельных участков, получения разрешительной документации, систем ценообразования, саморегулирования в строительстве, долевого строительства и деятельности застройщиков, проведена значительная работа по актуализации сводов правил и разработке новых документов в области стандартизации.

В следующем году планируется продолжение работы по оптимизации порядка выдачи разрешений на строительство, совершенствованию системы технического регулирования, ценового

нормирования, реализации мер, направленных на содействие комплексному развитию территорий, а также внесение в градостроительный кодекс поправок в части внедрения BIM-технологий, которые должны повысить эффективность реализации проектов.

Елена КОРОЛЕВА,
директор по продажам ООО
«Феникс-Инвест», Ростов-на-Дону:

– Рынок рос для нас достаточно активно, лучше, чем в 2015 г. По жилищному комплексу «Феникс» в Ростове-на-Дону прирост объемов продаж составил 12%. Он мог быть и больше, но у нас закончились квартиры. По ЖК «Встреча» в г. Батайске прирост продаж составил 21% по сравнению с 2015 г.

Кроме того, в 2016 г. заметно выросла доля ипотечных сделок. В частности, по ЖК «Феникс» с ипотекой заключено 66% сделок, по ЖК «Встреча» – 48%. Но здесь нужно учитывать, что порядка 40% квартир-студий, а их в этом жилищном комплексе очень много, приобретаются с участием материнского капитала. Стоят они около 1 млн рублей, поэтому к маткапиталу многие клиенты предпочитают добавить свои средства, не прибегая к ипотеке. Также по данным недорогим студиям активно используется рассрочка платежей от застройщика, в связи с чем процент ипотечных сделок в Батайске не так высок, как в Ростове.

Таких неприятных сюрпризов, как резкое изменение правил аккредитации страхователей новостроек, которое в конце 2015 г. на несколько месяцев практически парализовало рынок, 2016 г., к счастью, не принес.

Конечно, приняты существенные изменения в 214-ФЗ, но их застройщики в полной мере ощутят только в 2017 г., поэтому говорить о них сегодня еще рано.

Из положительных моментов, несомненно, нужно отметить продление программы господдержки ипотеки до конца 2016 г. – она очень заметно оживи-

ла рынок. Пожалуй, это – самое важное событие года для рынка новостроек.

Еще один важный тренд уходящего года – снижение ведущими банками ипотечных ставок на протяжении года вплоть до 10% годовых. Кроме того, на рынок вернулись ипотечные программы без первоначального взноса (с маткапиталом в качестве первоначального взноса) либо с первоначальным взносом в размере 10%.

Третий приятный сюрприз – государственное субсидирование по линии «Агентства жилищных программ» (АЖП) покупки жилья гражданами исключительно на первичном рынке.

В то же время продолжает быть ощутимой тенденция утраты интереса к первичному жилью со стороны крупных инвесторов, которые несколько лет назад выкупали целые этажи на стадии котлована, а после сдачи дома распродавали квартиры или сдавали их в аренду. Сегодня подобных инвесторов на рынке практически нет, т.к. жилье слабо растет в цене, соответственно, доходность не велика.

Сегодняшний покупатель приобретает жилье в новостройке для себя, для детей или для родителей. Т.е. это – конечный пользователь квартиры. Он стал более требовательным ко всем ключевым параметрам квартиры. Среди них выделяю площадь квартиры, планировочные решения, размер кухни, наличие балкона или лоджии, комплектацию самого объекта.

В 2017 г. мы рассчитываем увидеть полностью восстановившийся первичный рынок и его рост не меньше, чем в 2016 г.

Максим КУБАСОВ,
генеральный директор СК «ГИК»,
Краснодар:

В 2016 г. строительный рынок по-прежнему в фазе стабилизации, многие застройщики восстановили объемы продаж уровня 2014 г. Однако первичный рынок был менее активным, чем вторичный. Это связано с переменами



Елена Королева



Максим Кубасов

в настроениях покупателей: некоторые стали предпочитать вторичку из-за соображений безопасности. Страхи в значительной мере спровоцировали мелкие застройщики. Именно небольшие компании стали замораживать строительство ЖК. Системные игроки по-прежнему чувствуют себя лучше: даже если кто-то переносит сроки, рисков для покупателей нет: стройки идут полным ходом.

О стабилизации цен мы говорим уже около полугода: паника схлынула, люди привыкли к новым экономическим реалиям. Так что пока недвижимость не будет ни сильно дорожать, ни сильно дешеветь. Разве что с 2017 г. цены могут несколько увеличиться из-за вступления в силу ряда положений ФЗ-214, который регулирует долевого строительство. Поскольку застройщикам теперь надо отвечать гораздо большему количеству критериев, чтобы возводить ЖК, себестоимость работ возрастет процентов на 10%.

Темпы ввода объектов в эксплуатацию замедлились, потому что покупатель осторожничал в первой половине 2016 г. Соответственно, уменьшилось и количество новых проектов – примерно на 20% относительно 2015 г. Но мы говорим об оздоровлении рынка: те, кто не способен выполнить свои обязательства перед дольщиками, уходят. Надежные застройщики более вдумчиво разрабатывают проекты, рассчитывают силы так, чтобы реализовать планы на 100%.



Светлана Денисова

Светлана ДЕНИСОВА,
начальник отдела продаж
ЗАО «БФА-Девелопмент»:

– Очередные поправки в 214-ФЗ – это, как обычно, игра в одни ворота. Деятельность застройщиков обрастает все новыми и новыми требованиями. К сожалению, изменения носят косметический характер, но жизнь застройщику они, безусловно, осложняют. Некоторые требования выглядят абсурдно, например, непонятно, за-

чем к каждому акту приема-передачи прилагать инструкцию по эксплуатации дома. Эта деятельность является лицензированной, для чего потребителю нужна объемная техническая информация, которая пишется для лицензированных организаций? В этой логике, каждому пациенту больница должна выдавать медицинскую энциклопедию.

Весь 214-ФЗ изобилует подобного рода поправками. Конечно, мы не видим никаких изменений, которые повышали бы требования к дисциплине дольщиков и тому подобное. При этом неоднократно заявляется об улучшении условий работы бизнеса.

Некоторые поправки напрямую приведут к удорожанию квадратного метра. Речь идет, например, о введении эскроу-счетов. До сих пор застройщикам не предоставлена альтернатива – вносить деньги в компенсационный фонд, либо страховать деятельность. В существующей редакции застройщик обязан делать и то, и другое.

Часть поправок выглядит смешно, например, обязательные требования к застройщику по оплате хостинга сайта. Такие вещи ничего не говорят о надежности компании. Зачем регламентировать то, что не нуждается в регламентации. Как это отразится на надежности сделки – вообще непонятно. Это демонстративная имитационная деятельность.

Всему рынку – от рядовых покупателей до застройщиков – давно понятно, что 214-ФЗ пугает дольщиков только от двойных продаж. Слишком много компаний по всей России претерпели банкротство, работая в рамках 214 закона, чтобы на этот счет оставались иллюзии. Мы не видели ни одного страхового случая, по которому состоялись бы выплаты. Поправки о компенсационном фонде – это способ честного отъема денег у строительных компаний. В этой ситуации выигрывают те, кто администрирует компенсационный фонд.

Для нашей компании 2016 год выдался бодрым. Во-первых, мы завершили передачу ключей дольщикам огромного жилого комплекса «Огни Залива», во-вторых, заселили последнюю очередь ЖК «Академ-Парк». В-третьих, наша компания вывела в продажу ЖК «Коломяги Плюс» в Приморском районе. Хотя бы уже поэтому скучать было некогда. В плане продаж, по-видимому, произошли качественные сдвиги в потребительском поведении, потому что никаких разговоров о кризисе, сниже-

нии цен, заморозке строительства объектов и опасений по поводу переноса сроков ввода в эксплуатацию мы не слышим. Те, кто решаются на покупку, больше не откладывают свои планы на будущее, а осуществляют их в режиме реального времени. В высшем сегменте эконома, в частности, в ЖК «Огни Залива», активность была достойной – мы регистрировали и региональные сделки, оживился и местный спрос. Отчасти это было продиктовано готовностью объекта.

СОБЫТИЯ В ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ СФЕРЕ

ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ ОДОБРИЛА ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЙ ГОРОДСКОЙ УСАДЬБЫ ГОЛИЦЫНЫХ

Эксперты подведомственной Минстрою России ФАУ «Главгосэкспертиза России» рассмотрели результаты инженерных изысканий по проекту комплексной реконструкции, реставрации и приспособления зданий городской усадьбы Голицыных под Галерею искусства стран Европы и Америки XIX–XXI вв. По итогам рассмотрения эксперты пришли к выводу, что результаты инженерных изысканий соответствуют установленным требованиям.

Главгосэкспертиза России также подтвердила, что сметная стоимость проекта определена достоверно. Расчеты, содержащиеся в сметной документации, соответствуют нормативам, внесенным в федеральный реестр сметных нормативов, физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным проектной документацией.

Сегодня Галерея искусства стран Европы и Америки XIX–XXI вв. занимает флигель бывшей усадьбы князей Голицыных, расположенный слева от главного здания ГМИИ им. А.С. Пушкина. С целью расширения экспозиционно-выставочных площадей и создания возможностей для наиболее полного показа коллекции принято решение об освоении под нужды галереи еще четырех строений из комплекса усадьбы. В результате реконструкции в Москве появится своего рода музейный квартал для любителей изящных искусств.

Комплексная реконструкция пройдет в двухэтажном кирпичном флигеле 1880 г. постройки, одноэтажном служебном флигеле конца XIX в., служебном корпусе 1778 г. постройки и в Главном доме, возведенном в 1759 г.

Проект, рассмотренный Главгосэкспертизой России, предусматривает размещение в реконструированных помещениях части экспозиции галереи, лекционно-выставочного центра, Клуба друзей музея с экспозицией истории района, административно-технических помещений, коммуникационного центра, учебно-выставочного зала, методического кабинета, зала для учебных мероприятий и реставрационных мастерских. По завершению реконструкции в новый блок музея перевезут произведения Мане, Моне, Ренуара, Дега, Писсарро, Сезанна, Гогена, ван Гога, Матисса и фовистов, Пикассо и кубистов, когда-то бывших частью знаменитых коллекций С.И. Щукина и И.А. Морозова.

По материалам пресс-центра Минстрою РФ