



О том, как кризис отразился на жилищно-строительном рынке, и о мерах, которые нужно принять для того, чтобы смягчить его влияние, говорилось на прошедшей на днях итоговой конференции Ассоциации строителей России "Строительная отрасль в период мирового кризиса: реализация инновационных программ". На вопросы журналистов отвечали президент АСР Николай Кошман, вице-президент АСР Владимир Пономарев и главный советник президента Ассоциации Александр Герасимов.

Анализируя ситуацию на строительном рынке, эксперты АСР отметили, что банки практически полностью остановили кредитование инвестиционно-строительных проектов. Причина тому - не только существенное снижение ликвидности банков, но и их опасения по поводу того, что не удастся реализовать готовые жилищные объекты. Как рассказал Николай Кошман, если строителям в последнее время и предлагали кредиты, то процентная ставка доходила до 28-34% годовых. Эта и некоторые другие причины уже привели к тому, что за последние полгода строить стали меньше. "Темпы роста объема ввода жилья снизились почти в 6 раз по сравнению с 2007 годом", - сообщил Владимир Пономарев. Девелоперы вынуждены "замораживать" значительное количество строительных проектов, находящихся на стадии получения исходно-разрешительной документации, а также снижать темпы начатого строительства, вплоть до его полной остановки, из-за нехватки средств для расчетов с подрядными организациями. "В настоящее время большинство девелоперов достраивают только те объекты, готовность которых составляет не менее 50%, а почти все проекты, находящиеся на этапах проектирования или "котлована", практически заморожены", - рассказал Николай Кошман. В итоге, как заключают эксперты АСР, в 2009-2010 годах ожидается реальное сокращение объемов ввода жилья на 20-25%.

Участники конференции отметили, что проблемы с кредитованием испытывают не только девелоперы, но и простые граждане. За последние месяцы резко уменьшились объемы ипотечного жилищного кредитования. "Почти в 20 раз сократилось количество банков, выдающих ипотечные кредиты, - сказал Николай Кошман. - Только около 15 банков сохранили ипотечные программы". При этом 80% объема ипотечного кредитования приходится на долю пяти крупнейших, в основном государственных, банков. "Сегодня кредиторская задолженность населения составляет 1 трлн рублей, банки получили неликвидный актив", - сказал Владимир Пономарев.

Другая серьезная проблема на строительном рынке вызвана отсутствием спроса на недвижимость. Остановку продаж эксперты связывают не только с сокращением объемов кредитования, но и с тем, что потенциальные покупатели ожидают падения цен на недвижимость. "Сегодня для компании уже событие, если она смогла продать хотя бы одну-две квартиры", - констатировал Николай Кошман.

По мнению участников конференции, сегодня есть угроза появления новой волны "обманутых дольщиков", спровоцированная не столько механизмами привлечения средств граждан, сколько резким сокращением объемов финансирования строительства. "Сейчас около 2 млн семей принимает участие в долевом строительстве", - отметил президент АСР. Поэтому, говорит Владимир Пономарев, государство ни в коем случае не должно допустить банкротства. "Нужно поддерживать те компании, которые находятся в тяжелом состоянии, и не допускать банкротства особенно тех застройщиков, которые занимались массовым строительством жилья", - считает эксперт.

Особую тревогу у экспертов АСР вызывают активно продвигаемые Государственной Думой РФ поправки в Федеральный закон № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", которые де-факто сводятся к запрету застройщикам привлекать средства населения на этапе строительства.

Принятие подобных законодательных новаций приведет к существенному сокращению деятельности частных предпринимателей в жилищном строительстве, поскольку в России функционирует лишь несколько банков, которые могут полностью профинансировать комплексное освоение территории. Специалисты высказали мнение, что в создавшихся условиях для девелоперов, строящих социальное жилье, было бы целесообразно предусмотреть налоговые льготы, а также отсрочку по земельному налогу на срок до трех лет.

На конференции специалисты рынка недвижимости выдвинули свой комплекс мер по поддержке строительного сектора экономики и сферы недвижимости. "Нельзя допустить обвала цен на рынке жилья, падение цен должно быть подконтрольным. Сейчас реальные сделки происходят с 20-30-процентной скидкой, хотя надо отдать должное риэлторам, которые пытаются сдерживать цены", - отметил Владимир Пономарев. Кроме того, по его мнению, необходимо стимулирование активности населения в плане повышения его платежеспособного спроса.

Особое внимание нужно уделить срочным мерам, способным стабилизировать ситуацию и ускорить выход строительного комплекса из кризиса.

В связи с этим Николай Кошман считает необходимым сократить сроки согласования документации для строительства жилья до 6 месяцев с нынешних 2-2,5 лет.

Среди мер, направленных на поддержание строительной отрасли, специалисты АСР назвали концентрацию государственных финансов на стратегических направлениях, обеспечивающих максимальную эффективность в плане минимизации последствий мирового финансового кризиса и стабильное поступательное развитие строительного комплекса, а также стимулирование развития российского финансового рынка путем формирования долгосрочных источников ликвидности и создания инвестиционных инструментов и механизмов (в первую очередь так называемых "структурных финансов") в реальный сектор российской экономики.

Участники конференции сошлись во мнении, что нужно преобразовать государственную корпорацию "Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" в полноценного оператора, обеспечивающего реализацию программ в жилищной сфере и сфере жилищно-коммунального хозяйства, который должен заняться в том числе и формированием фондов наемного (арендного) жилья и фондов жилья социального использования, развитием инженерной и коммунальной инфраструктуры.

Ольга Петрова