



РОКИРОВКА НА СКОРОСТИ

КАКИХ ПЕРЕМЕН ЖДАТЬ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И НЕДВИЖИМОСТИ

2022 год стал испытанием для многих отраслей. Строительство, завязанное на поставках материалов и оборудования, болезненно отреагировало на новые санкции и разрыв логистических цепочек. А рынок недвижимости всегда был чувствителен к изменениям в экономике. Что происходит с отраслью и каковы прогнозы, разобрался «АиФ-City». Текст: Евгения Парникова



« ПО ЗАКОНУ
ОБ ЭКСРΟΥ-СЧЕТАХ
ЗАСТРОЙЩИКИ
СМОГУТ ПОЛУЧИТЬ
ДОСТУП К ДЕНЬГАМ
ДОЛЬЩИКОВ ТОЛЬКО
ПОСЛЕ ВЫПОЛНЕНИЯ
РАБОТ. А ЭТО ЗНАЧИТ -
ОБЪЕКТЫ БУДУТ
СДАВАТЬСЯ В СРОК.



Александр Леушин,
генеральный директор
Строительного холдинга «Сенатор»
(Санкт-Петербург)

«На данный момент риска долгостроев нет. Строительная отрасль показала свою мобильность и надёжность в условиях турбулентности. С осложнением геополитической ситуации нарастающие санкции лишь на короткий срок добавили дополнительную работу отделам снабжения. Сейчас у активно развивающихся на рынке застройщиков уже сформированы новые логистические цепочки, налажен параллельный импорт, заключены договоры с отечественными поставщиками качественных материалов. Наблюдается небольшая просадка по кадрам в связи с тем, что часть сотрудников подверглась мобилизации, но она будет компенсирована в течение 2-3 месяцев. Не хватает квалифицированных сотрудников инженерно-технических специальностей, но эта проблема была и раньше, она решается повышением престижа строительных специальностей и увеличением набора в профильные вузы.

К слову, ситуация с коронавирусом уже ударила по кадрам в строительной отрасли, причём несравнимо сильнее, чем нынешняя история. Однако именно в последнее время, как отмечают эксперты, существенно выросла востребованность в специалистах по строительной геодезии. Также растёт потребность в комплексных строительных бригадах (монолитных, кладочных, отделочных), имеющих успешный опыт работы.

Цена пунктуальности

Дольщики, в свою очередь, полны надежд, но настроены настороженно. Опасения связаны не только с тем, что затянутся сроки сдачи, но и с тем, какой будет результат. Уже известны случаи, когда застройщики стали отсту-

пать от проекта, используя алюминиевую проводку вместо медной или лифты эконом-класса российского производства вместо заявленных Otis. А сколько ещё может быть невидных глазу обывателя изменений, на которые строители оказались вынуждены пойти, чтобы выкрутиться в сложившейся обстановке? Те, кто приобрел на этапе строительства квартиры с отделкой, теперь ожидают «кота в мешке», потому что конкретные марки и стоимость отделочных материалов в ДДУ не прописываются. С учётом обстоятельств, эта отделка может быть выполнена тем, что нашлось, поскольку выбирать теперь не приходится.

Впрочем, лифты, как отмечают эксперты, это уже не проблема: просадка по ним составит не более полугода. Европейские заводы, ушедшие с российского рынка, продают свои мощные российские компаниям, которые успешно налаживают производство. Кроме того, девелоперы и застройщики переориентировались на других производителей лифтового оборудования из Турции, Греции и Китая».



Олег Васильев,
заместитель директора
по направлению «Инжиниринг»
Группы компаний SRG 1

«Замена материалов на более дешёвые действительно есть, особенно в части электроснабжения, систем автоматизации. Однако происходит это чаще не из-за желания действительно сэкономить, а по причине перехода на аналоги в результате ухода с местного рынка ведущих мировых производителей. Но большинство компаний всё-таки идут по пути увеличения



сроков поставки материалов согласно проектным решениям, а не по их замене. Сейчас ожидается нехватка высокотехнологичных материалов, в том числе составляющих инженерных систем. Но базовые материалы, которые используются в начале строительства, имеются в необходимом достатке. Поэтому срок реализации проекта при грамотной организации поставок не должен существенно увеличиться».

Барометр спроса

Спрос, а следом и цены также колебались в течение года. Если говорить о стройматериалах, по весне они резко подорожали, что вызвало снижение покупательской способности. Но примерно с середины лета рынок стабилизировался. Существенных изменений стоимости в 2023 году эксперты не предвещают.

Как рассказала индивидуальная предприниматель Елена Здравцова, работающая в сфере снабжения застройщиков, сейчас наблюдается снижение цен на древесину, металл и прочие материалы общей группы. От значительной – падение с 25 000 до 17 000

« НА ПРАВИТЕЛЬСТВЕННОМ УРОВНЕ
ВСЁ ЧАЩЕ ГОВОРЯТ
О СУБСИДИРОВАНИИ
ИПОТЕЧНЫХ СТАВОК
НА ВТОРИЧНОЕ
ЖИЛЬЁ.

за 1 куб. м древесины, до менее значительного дисконта в 10–20% на металл и блок. При этом есть проблемы с импортозамещением в сфере инженерных решений и лакокрасочной продукции. А заказ товаров из Китая и параллельный импорт приводят к увеличению логистических издержек минимум на 10–15% и соответственного увеличения стоимости. К слову, из Китая сейчас едет очень много, в том числе болты, гайки, шурупы, крепеж и т. д.

В компании «Славдом» – дистрибьютере строительных и отделочных материалов – также отметили, что продукцию европейских брендов пока ещё можно найти в виде остатков на складах и в шоурумах: это то, что успели завезти до санкций. Спрос на российских производителей увеличился в несколько раз, но в целом покупательская способность невысока и в следующем году может стать ещё ниже с учётом внешней ситуации, процента инфляции и других сопутствующих факторов.

Дисконт всему голова

Цены и спрос на квартиры тоже менялись, делая застройщиков максимально гибкими. В этом году впервые в истории ипотечного кредитования, чтобы подстегнуть покупателя,

«Существенно выросла востребованность в специалистах – в частности, по строительной геодезии.

« Существенных изменений
стоимости жилья в 2023 году эксперты
не предвещают.

появились околонулевые ставки на новостройки и так называемая трансшевая ипотека. В первом случае заёмщик мог рассчитывать на процент по ипотеке в 0,1 и даже в 0,01% при условии удорожания первоначальной стоимости квартиры. Это стало хорошим решением для тех, кто не планирует досрочное погашение и не решался на покупку, опасаясь, что не потянет высокие ежемесячные платежи. Второй вариант, трансшевая ипотека, даёт возможность делать невесомые платежи по ипотеке, например, всего в 1 рубль ежемесячно, но до момента сдачи дома в эксплуатацию. По оценкам экспертов, это подстегнуло покупателей-инвесторов из других регионов.

Вторичное жильё привлекательными ставками по ипотеке похвастать не может: на 10% в среднем при стоимости жилья в крупных городах решится далеко не каждый покупатель. Поэтому козырем здесь весь год выступал дисконт со стороны продавца. Тем не менее из-за сложившейся ситуации неопределённости сделки ставились на паузу, в том числе в сентябре – начале октября, когда ежегодно отмечалось сезонное оживление. Сейчас, однако, на рынке отмечается энергичный отложенный спрос, который плавно перетекает в традиционную предновогоднюю активность.



Сергей Филимонов,
руководитель центра новостроек
федеральной компании «Этажи»
в Санкт-Петербурге

«С конца лета на вторичном рынке жилья отмечается незначительная корректировка средней стоимости квадратного метра, однако собственники не готовы к какому-то существенному снижению, как и девелоперы, поэтому для стимулирования спроса в обоих сегментах преобладает именно дисконт. Коррекция же средней цены находится в диапазоне всего 0,2–0,3% в месяц. До конца года мы прогнозируем сохранение существующих трендов на рынке недвижимости: высокий уровень дисконта при продаже вторичного жилья и акционные предложения от застройщиков. При этом на правительственном уровне всё чаще говорят о субсидировании ипотечных ставок на вторичное жильё. Это должно поддержать уровень сделок с недвижимостью на нормальном уровне, однако может возобновить рост средней цены квадратного метра».



Сергей Колунов,
депутат Госдумы РФ, член Комитета
по строительству и ЖКХ

«Повышение цен на недвижимость будет. Во-первых, из-за инфляции, которая естественна для экономики. А во-вторых, из-за того, что идёт углубление ценового разрыва между старым и новым жильём. Мы становимся свидетелями «падения» старого жилья, которое будет стабильно дешевле, а ликвидные квартиры в новых современных домах, напротив, будут расти в цене.



« Вторичное жильё привлекательными
ставками по ипотеке похвастать пока
не может.

Из-за экономических санкций целый ряд застройщиков на время заморозил свои неначатые проекты, чтобы осмотреться, понять ситуацию. И результаты такой передышки скажутся на рынке года через два, что также вызовет повышение цен на недвижимость.

Государство не должно оказывать прямого влияния на цены. Всё решает рынок. Другое дело, косвенные инструменты: льготные ипотечные программы, сертификаты на жильё, активная поддержка импортозамещения, материнский капитал. Это невидимая рука рынка, которая даёт дополнительные стимулы для его развития».