

Строительная пауза: 50% девелоперов рискуют не сдать дома в срок

Высока вероятность, что дольщики получат ключи от квартир с задержкой на несколько месяцев.

Половина девелоперов в России могут не сдать вовремя новостройки из-за кризиса, связанного с распространением COVID-19. Об этом свидетельствуют данные опроса Института развития строительной отрасли, проведенного по заказу Национального объединения строителей (НОСТРОЙ). С исследованием ознакомились «Известия». О том, что риск не сдать дома в срок велик, сообщил 51% опрошенных. Дольщики могут получить ключи от квартир с задержкой в несколько месяцев. Отрасль начнет восстановление только после окончательного снятия режима самоизоляции, считают эксперты.

Эффект бумеранга

Для оценки влияния пандемии коронавируса Институт развития строительной отрасли в апреле провел масштабный опрос девелоперов по заказу НОСТРОЙ. Исследование есть в распоряжении «Известий». В нем приняли участие 236 компаний из 60 регионов РФ (из них 36 входят в топ-200 крупнейших, шесть – в топ-30). Большинство респондентов (77%) сообщили о падении спроса и продаж на своих объектах, 45% – о росте цен на стройматериалы, 50% – о замедлении темпов строительства, а 51% – о повышенном риске не сдать объекты в срок.

Данные опроса подтверждает и исследование Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК).

– По нашим оценкам, доля застройщиков, которые не сдадут вовремя дома, примерно та же – 58%. Ощутить сдвиг сроков ввода на 2–3 месяца могут до 600 тыс. дольщиков, – сказал

«Известиям» генеральный директор РАСК Николай Алексеенко.

По его словам, в первую очередь задержки ввода объектов будут обусловлены режимом самоизоляции, который привел к существенному падению продаж и, как следствие, снижению объемов денежных средств, которые направляются на строительство. Это приведет к замедлению хода работ.

Кроме того, часть застройщиков относится к московскому региону, где на месяц все работы приостановились, а это уже прямая причина сдвига сроков. На фоне эпидемиологической ситуации девелоперы должны придерживаться рекомендаций Роспотребнадзора по минимизации рисков распространения вируса. В их числе – ограничения в транспортировке рабочих, их количестве на стройплощадке, регулярное проведение проверок и дезинфекций и многое другое. Все эти ограничения снижают темпы строительства, рассказал Николай Алексеенко.

В то же время 7 мая мэр столицы Сергей Собянин сообщил, что в Москве с 12 мая начнется первый этап ослабления ограничений. К работе вернутся предприятия сферы промышленности и строительства. Работа стройплощадок должна быть организована в соответствии с жесткими требованиями санитарно-эпидемиологического режима. По словам вице-мэра Москвы Владимира Ефимова, все промышленные предприятия обязаны до 31 мая проверить на коронавирус не менее 10% своих сотрудников.

Рост стоимости стройматериалов, который отметили 45% опрошенных девелоперов, пока не настолько значительный. Поэтому он не приведет к серьезному повышению цен на квартиры в новостройках, высказал мнение генеральный директор компании «Главстрой-Недвижимость» Алексей Гусев.

Впрочем, гендиректор ГК «Атлас Девелопмент» Владимир Городенкер говорит, что девелоперы уже ощутили на себе увеличение цен на стройматериалы. А это может привести к увеличению себестоимости новостроек.

– Эта та реальность, в которой мы живем уже сейчас. При этом

не все проекты смогут позволить себе компенсировать дополнительные издержки за счет покупателя. Где плохой спрос, а он сегодня у многих проектов провалился, застройщики будут вынуждены компенсировать потери за счет своей прибыли, – сказал он.

Как ранее писали «Известия», средняя стоимость квартир в новостройках в России в апреле этого года увеличилась на 13,5%, по сравнению с аналогичным периодом 2019-го. Но до конца года, на фоне пандемии коронавируса, эксперты, наоборот, прогнозировали снижение цен на квартиры в новостройках – на 10%.

Столичный упадок

В Москве и Московской области с начала периода самоизоляции проводилось вдвое меньше онлайн-консультаций для потенциальных покупателей квартир в новостройках, чем в регионах. Об этом свидетельствуют данные сервиса Vzoom для удаленного просмотра недвижимости. С исследованием ознакомились «Известия». Спрос в московском регионе вдвое ниже, чем в других субъектах, из-за того, что здесь полностью закрылись стройки, считает владелец сервиса Дмитрий Ответчиков.

– Московский покупатель недвижимости хорошо знаком с историями обманутых дольщиков. Этот фактор в совокупности с остановкой строительных работ заставлял всерьез задуматься о целесообразности покупки недвижимости, – отметил он.

По данным руководителя аналитического департамента AMarkets Артема Деева, количество консультаций в Москве и Московской области сократилось в среднем на 70%, а в регионах этот показатель снизился на 30–50%.

– Такое падение именно в столице связано с наиболее жесткими карантинными мерами. Чем серьезнее ограничения в разных регионах страны, тем меньше просмотров, в том числе и онлайн, – считает он.

При этом повышенный индекс потребительского недоверия вызван не столько застройщиками, сколько общей нестабильной экономической ситуацией. Девелоперы столкнулись с теми же трудностями, что и конечные потребители, отметил руководитель брокерско-консалтинговой компании «ТОП Идея» Олег Ступеньков.

Впрочем, государственные меры субсидирования ипотечной ставки до 6,5% вместе с программами от застройщика помогли спросу начать хоть и медленное, но восстановление, отметил эксперт.

– Возвращения спроса в Москве и Московской области на уровне среднемесячных значений можно ожидать в октябре-ноябре этого года, – сказал директор федеральной риелторской компании «Этажи» Ильдар Хусаинов.

По мнению Николая Алексеенко, восстановление отрасли начнется после окончания режима самоизоляции, но с некоторым временным лагом, связанным с осторожностью людей и их психологическим состоянием. Если режим ограничений так или иначе продлится до начала июня, то на уровень прошлого года продажи вернутся не раньше июля-августа, считает он.

– Восстановление отрасли, равно как и экономики в целом, зависит исключительно от мер поддержки властей и государственных инвестиций – других точек опоры сейчас просто нет. Пока мы видим чрезмерно осторожные шаги в плане поддержки экономики и строительства, – высказала мнение управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая.

Как и прежде, власти пытаются действовать монетарными (стимулируя кредитование) и фискальными мерами, но в условиях системного кризиса экономики «дешевый» кредит или отсрочка налога – это не панацея, считает эксперт. Пока, по ее мнению, нет оснований утверждать, что отрасль восстановится даже до середины 2021 года.

Ранее президент РФ Владимир Путин объявил одну из ключевых мер господдержки отрасли – это льготная ипотека. Новое жилье массового сегмента можно будет купить по ставке 6,5% – до 3

млн рублей в регионах и до 8 млн рублей в Москве и Санкт-Петербурге. Также выделяется 12 млрд рублей на кредитование строительной отрасли, повышается доступность банковских кредитов для стройкомпаний, проводится докапитализация Фонда помощи обманутым дольщикам на 30 млрд рублей и предоставляются госгарантии Минфина в размере 50 млрд рублей ДОМ.РФ для выкупа квартир у застройщиков.

Как сообщил 6 мая на совещании у президента страны Владимира Путина исполняющий обязанности главы Минстроя Никита Стасишин, за первые две недели работы программы льготной ипотеки уже подано более 20 тыс. заявок. Из них более 14 тыс. рассмотрено, 11 тыс. – одобрено, около 2 тыс. кредитов уже выдано. Также он заявил, что 115 проблемных домов в 24 регионах России смогут достроить в срок благодаря докапитализации Фонда защиты прав дольщиков.

На момент публикации в Минстрое на запрос «Известий» не ответили.

Источник: iz.ru