

Что ждет строительный рынок в ближайшем будущем

Строительный и девелоперский рынок России находятся сегодня в преддверии серьезных структурных перемен, считают эксперты. Резкое сокращение продаж жилья, значительное снижение ставок на аренду коммерческой недвижимости, отсутствие оборотных средств, высокие ставки по кредитам — все это неминуемо приведет к тому, что ряд компаний просто обанкротится и исчезнет с рынка, а многие сменят владельцев.

На незавидное состояние стройсектора указывает и вице-президент Ассоциации строителей России (АСР) Владимир Пономарев, который считает, что значительная часть компаний из-за сложившейся на строительном рынке России ситуации уже сегодня находятся в предбанкротном состоянии. Из-за мирового финансового кризиса упали и цены на недвижимость, но покупательская активность все равно слишком низкая. Поэтому-то многим компаниям сейчас и не хватает средств, чтобы расплатиться с банками.

Коммерческому предприятию работать без прибыли, особенно взяв кредит, невозможно — это приведет только к банкротству. В ближайшей перспективе улучшение ситуации вряд ли наступит, поэтому летом можно ожидать либо пика банкротств, либо пика слияний и поглощений одних компаний другими.

Как рассказал первый вице-президент Ассоциации региональных банков России (ассоциация «Россия») Владимир Гамза, подобную тяжелую ситуацию на строительном рынке можно объяснить сложившимся замкнутым кругом: недостроенную недвижимость (как жилую, так и коммерческую) не покупают, так как люди боятся, что строители не выполнят свои обязательства. В связи с тем, что встали продажи, банки перестали кредитовать строителей. Перестали кредитовать банки — у строителей не стало оборотных средств. Не стало оборотных средств — встали стройки, и круг замкнулся. По мнению Гамзы, этот круг может разорвать только государство, и специально созданный Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (фонд РЖС) должен занять в этом активную позицию, ведь у него есть право выкупа участков с недостроенными зданиями.

Между тем эксперты уверены, что государству нельзя допустить, чтобы в сегодняшних

условиях строительный сектор остановился, ведь на нем завязано множество других отраслей. Строительство — это действительно локомотив, который может вытянуть из кризиса и другие отрасли. В противном случае вслед за строительным сектором будут обанкрочены все те, кто его обслуживает, например, производители строительных и отделочных материалов. Дальше «посыплются» те, кто занимается обустройством квартир, мебелью и другие, так как из-за отсутствия жилья у них не будет сбыта. Среди самых очевидных последствий возможных банкротств российских строительных компаний — увольнения и последующая безработица.

Основная проблема ликвидности строительных объектов: если его невозможно достроить, то его цена — три копейки. Банк оценивает, а будет ли достроен дом и есть ли 100-процентная вероятность, что квартиры будут проданы? И если у банка нет такого понимания, то, понятно, рефинансирования тоже не будет.

По какому бы сценарию — оптимистичному или пессимистичному — ни стал бы развиваться строительный рынок страны в ближайшей перспективе, эксперты считают, что после завершения кризиса российский рынок недвижимости будет совершенно другим. Произойдут слияния и поглощения, смена собственников некоторых компаний, многие объекты недвижимости обретут новых владельцев, какие-то фирмы вообще исчезнут с рынка.

При этом в любом случае, соглашаются эксперты, строители начнут строить более разумные и более нужные здания. Если раньше на рынке главенствовало мнение, что рынок поглотит любую постройку, то в дальнейшем девелоперам придется заранее просчитывать потребность рынка в каждом конкретном объекте. В противном случае объект будет рисковать оказаться невостребованным.