

Дайджест очередного круглого стола



Известное на Юге издание «Эксперт Юг» провело круглый стол на тему «Рынок жилья без дольщиков: как делать новые проекты?»

Участников было неожиданно много – руководители основных (в основном, коренных ростовских) застройщиков, специалисты банков, работающие с застройщиками, депутаты законодательного собрания области, представители администрации города и общественных профессиональных организаций – торгово-промышленной палаты, ассоциации строителей Дона, члены экспертного сообщества. Модерировал общение гендиректор аналитического центра издания Козлов В.И.

Общее впечатление от встречи – как и у краснодарских коллег, ни у банков, ни у застройщиков нет понимания того, как строительный сектор в связке с финансовым будут работать через три года.

Краткие тезисы выступлений:

Наумов Г.Е.

Изменения в законодательстве аналогичны созданному в своё время юристами (без учёта мнения практиков) 214-ФЗ. На практике работал, но очень не очень.

Цвиренко С.В.

До 1 июля застройщики по максимуму получают разрешений. Будет задел на 2-3 года. Потом – насыщение рынка с новым строительством за дорогие кредиты.

Игнатов А.И.

Ситуация будет зависеть от финансовой политики банков.

Шумеев А.А.

Проблемы у застройщиков – из-за отсутствия добросовестной конкуренции на рынке.

Швалёв К.Ф.

Грядущая ситуация заставит застройщиков ещё более оптимизировать и сокращать издержки.

Клыков С.Е. (Unitile)

Маржинальность застройщиков падает, тренд на использование более дешёвых аналогов.

Далаксакушвили И.Л.

Для замещения долевых ресурсов Ростову необходимо порядка 15 млрд.руб. в год банковского финансирования. Банки готовы? Два пути – высокорисковое для банков и, значит, дорогое для застройщиков проектное финансирование, либо бридж-кредит, при котором залоговая масса –

порядка 35-40 млрд., которой у застройщиков нет. Дешёвой банковской ставки быть технически не может.

Парамонов Н. (КБ Центр-Инвест)

Исходя из критериев ЦБ по активам ни один местный банк, включая Центр-Инвест в уполномоченные банки не попадает

Гедзь А. (Сбербанк)

В настоящее время застройщикам Ростова выдано порядка 5 млрд.руб.кредитов на строительство. Пропорции участия в проектом кредитовании – 60% банк, 40% застройщик. Пока нюансы взаимодействия с застройщиками после 1 июля не разработаны.

Батажев А.И.

Новый закон – предвыборный ход. Экономических предпосылок его фактической реализации не видно. Проблема – в недобросовестной конкуренции между застройщиками – нет согласия.

Штабнова А. (Российский капитал)

Есть наработки по эскроу-счетам. Ставка- плавающая (2,5-6%). Состоит из коммерческой и фондируемой части. Банкам необходим лаг времени для уравнивания компетенций. Интеграция производственной и банковской (финансовой) составляющих может дать положительный эффект. Будет сложность для застройщиков в виде перехода к полной прозрачности бизнеса. Отслеживается тенденция (через ипотечные ставки) на снижение банковской ставки.

Шепелев Е.М.

Из-за 1,5-2% «обманутых дольщиков» можно загубить жилищное строительство. Каким спросом подтверждается строительство такого огромного количества жилья в Ростове?

Белова С.В. (Балтийский лизинг)

Лизинговая компания готова софинансировать приобретение техники и оборудования. Предлагаем схемы «обратного лизинга» в виде альтернативы банк.кредитованию.

Инвизев А. (ВТБ)

Ситуация по ставкам может удерживаться конкурентной средой между уполномоченными банками.

Стукопин Н.В.

Сейчас после завершения строительства у застройщика остаётся порядка 60-70% непроданного жилья. То есть застройщик зависнет перед банком и не сможет начинать новые проекты?

Костин А.Б.

Застройщики адаптируются и к этим изменениям. Правда, большая часть мелких и средних застройщиков уйдёт с рынка. Останутся единицы.

Смехунов А.Е.

Дольщики заканчиваются. Когда вступят новые правила дольщиков уже не будет. Как, впрочем, и платёжеспособных покупателей квартир по этим новым правилам.

Жилин А. (эксперт)

Точками роста могут быть как маркетинговые исследования потребностей рынка, так и позиционирование и брендинг Ростова как привлекательного «южного города».