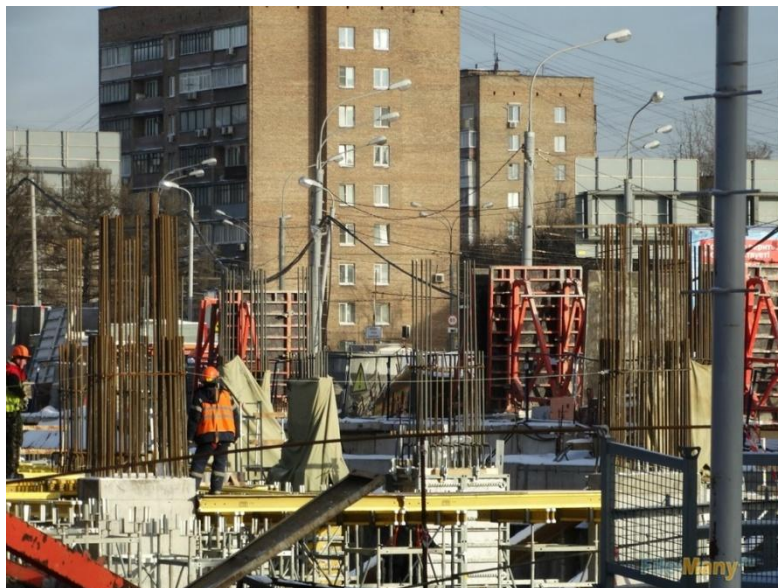


## Рост спроса может сдерживать только подорожание ипотеки

Участники самарского строительного рынка констатируют резкий рост спроса на жилье в новостройках, что подстегивает повышение цен на него.

Сами строители данную тенденцию объясняют стремлением населения инвестировать собственные сбережения в недвижимость. Сдерживать подорожание жилья может только начавшееся параллельно повышение ставок по ипотечным кредитам.



«Рост курса валют повлиял на нас, - признает председатель совета директоров ООО «Трансгруз» Эдуард Волков. - Импорт подорожал и это отразилось на стоимости квадратного метра. Отопительные системы, котельные, насосы мы приобретаем за рубежом, также используем иностранную технику, и теперь запчасти к ней обходятся дороже». «Конечно, рост доллара влияет, - согласен с ним председатель совета директоров «Корпорации Кошелев» Владимир Кошелев. - Это начинается с малого - раз растут цены - зарплаты необходимо будет поднять, а затраты на оплату труда закладываются в себестоимость строительства на всех уровнях. Ту же самую железобетонную плиту кто-то должен сделать, а затем эти плиты кто-то должен уложить. И в конечном счете это ощутимо сказывается на себестоимости всего строительства. Доля импортных стройматериалов в строительстве хоть и невелика (не более 5%), но и это становится одной из составляющих роста цены квадратного метра. В основном мы покупаем за рубежом лакокрасочные материалы, профиль и фурнитуру для оконных конструкций. Цены на эту группу будут расти, и себестоимость строительства, безусловно, повысится. Но обнаружится этот эффект в 2015 году». Аналогичной точки зрения придерживается директор ООО ПОСКО Александр Богданов: «Доля импортных стройматериалов в строительстве составляет не более 4-5 % - это оборудование, связанное с теплосетями, водоснабжением. Пока рост курса валюты никак не влияет на их стоимость для застройщиков, поскольку закупка подобного оборудования производится заблаговременно, а цены на него - фиксируются». С коллегами не согласна президент ГК «Материк» Галина Бубнова, которая не верит во влияние доллара на строительный сектор. «Себестоимость строительства пока не повышается. Возможно, мы увидим какой-то рост после нового года, но я думаю, он не будет столь уж значительным. Если раньше мы не могли обойтись в фасадных и витражных материалах без импорта, то сейчас отечественные производители по качеству уже не уступают зарубежным. Поэтому в случае подорожания импорта мы просто вернемся к отечественным отделочным материалам и утеплителям, и это даже в плюс, поскольку как наши товары этой группы экологичнее».

Подчеркивая минимальную зависимость строителей от импорта, многие самарские застройщики говорят, что рост курса доллара в их интересах. «Рост доллара даже выгоден нам, - отмечает Александр Богданов, - так как инвесторы предпочитают вкладываться в недвижимость, и сейчас мы можем поднимать цены в ответ на повышенный спрос». Об этом же говорит и Галина Бубнова: «Что касается продаж, то динамика, вызванная ростом доллара, для строителей положительна, - говорит г-жа Бубнова в своем комментарии СО. - Рынок ощутимо сдвинулся. Мы наблюдаем высокую активность покупателей, и у нас не возникает опасения, что спрос иссякнет». По мнению аналитика рынка недвижимости Вячеслава Рандаева, рост цен на квартиры обусловлен не только активностью покупателей. «С одной стороны, рост доллара вкупе с санкциями и кризисными ожиданиями повлиял на людей, и они в течение этого года постарались перевести свои денежные активы в недвижимость, - отмечает он. - С другой стороны - причиной роста цен на новостройки стала инфляция. В этом году колоссально повысилась стоимость бензина. Подорожавшие ГСМ

внесли свой вклад в рост себестоимости строительства. В середине года произошло повышение цен на электроэнергию, в результате металлические конструкции, цемент, кирпич подорожали».

Риелторы вслед за строителями отмечают рост количества сделок на рынке жилья. И это становится еще одной причиной роста стоимости квартир на первичном рынке. «В новостройках идет стабильное поступательное увеличение стоимости квадратного метра, - подчеркивает директор ГК «Камертон» Ирина Семенюк. - Видя, что рубль испытывает проблемы, население переводит свои денежные накопления в недвижимость. Стоимость проектов, запущенных в 2014 году, уже сильно отличается от более ранних. Сейчас она начинается от 45 тыс. рублей за квадратный метр на этапе котлована. Раньше начальная цена составляла 32 тысячи». Спросом пользуются в первую очередь недорогие квартиры небольшой площади. «Сегодня мы продолжаем наблюдать рост спроса на квартиры эконом-класса, - подчеркивает директор агентства недвижимости «Пять звезд» Станислав Кочетов. - Это обусловлено тем, что банки активно продолжают ипотечное кредитование, а также связано с притоком граждан, имеющих небольшие накопления и в условиях экономической нестабильности стремящихся сохранить накопленные средства, вложив их в покупку жилья. Премиальная жилая недвижимость, элитные квартиры большой площади доступны все меньшему количеству покупателей, поэтому в данном сегменте мы ожидаем дальнейшего снижения спроса. Дополнительным фактором, который будет способствовать укреплению этого тренда, является введение с 2015 года нового налога на недвижимость, исчисляемого от кадастровой стоимости квартир. Можно прогнозировать, что инвесторы, имеющие в собственности такие объекты, будут вынуждены их продавать».

**По материалам «Самарское обозрение» № 70 от 13.10.2014**