

сффо ИТОГИ ГОДА

Строители запаслись терпением

— **недвижимость** —

с13 Соответственно меняется в кризис и структура расходов. По сравнению с 2015 годом на 40% возросли обязательные платежи и взносы, на четверть — покупка валюты. При этом расходы граждан во вкладах и ценных бумагах снизились на 41%. Люди перестали нести деньги в банк! Вложения в недвижимость уменьшились почти на 15%, — привел неутешительную для строительной отрасли статистику господин Савельев.

Опрос крупных застройщиков показал, что до 40% квартир в сданных в эксплуатацию домах не проданы. «Ситуация с количеством нерализованного жилья у каждой строительной компании своя. Но то, что проблема перепроизводства на новосибирском рынке новостроек остается актуальной — это факт. Сейчас у нас в продаже находятся четыре дома. В двух из них проданы почти все квартиры, в остальных осталось реализовать около 20% жилья», — говорит Иван Сидоренко. Благодаря расчетам с подрядчиками и поставщиками стройматериалов квадратными метрами, компании «Новосибирск Строймастер» удалось минимизировать количество непроданных квартир на момент сдачи новостроек в эксплуатацию. «Сегодня непроданными остаются 5–7% квартир. И это количество, конечно, не является для нас проблемой», — подчеркивает Вера Коновалова. Долю «бартерных квартир» в общем объеме сданного компанией жилья она оценила в 15–20%.

Раздуть ипотеку

Перепроизводство неизбежно влияет на цену товара. На первичном рынке в Новосибирской области стоимость квадратного метра в 2015 году подешевела с 49,4 до 46,6 тыс. руб., во вторичном — с 59,4 до 55 тыс. руб. В 2016 году падение на вторичном рынке продолжилось — с 54 до 52,6 тыс. руб. за кв. м. Притом, что цены на новостройки с начала года пошли вверх, по итогам третьего квартала они все еще не достигли уровня первого квартала 2015 года, остановившись на отметке 48,1 тыс. руб. Александр Савельев отметил, что по итогам 2015 года регион попал в топ-3 территорий с самым большим

падением цен на вторичном рынке жилья, а в 2016-м оказался на втором месте (–7,3%) после Москвы (–8,3%).

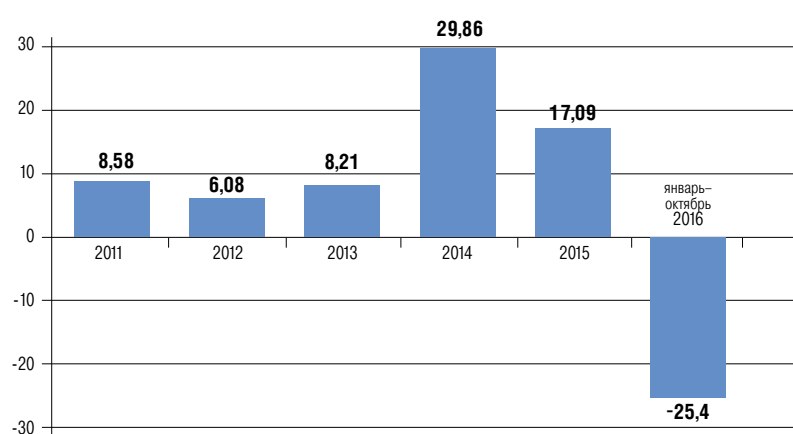
Аналитики «СРО строителей Сибирского региона» посчитали, что при сложившейся на рынке труда средней заработной плате для того, чтобы купить 1 кв. м жилой недвижимости, новосибирец вынужден коптить 11 месяцев. Самый высокий показатель доступности жилой недвижимости в стране зафиксирован в Ненецком автономном округе — 1,9 месяца (85,5 тыс. руб./кв. м), наиболее низкий — в Севастополе — 32 месяца (83,8 тыс. руб./кв. м). Москвич же со средней зарплатой в 55,7 тыс. руб. в состоянии купить «квадрат» за год.

По словам экспертов, в сложившихся экономических условиях драйвером строительного рынка остается ипотека. Директор департамента развития ипотечного бизнеса банка «ФК Открытие» Дмитрий Вагабов оценивает долю ипотечных кредитов в общем объеме продаж жилья в новостройках от 50 до 80% в зависимости от объекта. В Новосибирской области ипотечное кредитование непрерывно росло с 2010 года, когда было выдано 9,6 тыс. займов на сумму 10,9 млрд руб., до 2014 года — 28,9 тыс. кредитов на 42,9 млрд руб. Но уже в 2015 году рынок просел на 40%. По итогам текущего года в лучшем случае ожидается повторение результата прошлого года — около 16–17 тыс. кредитов (26–27 млрд руб.).

Сохранения объемов ипотечного кредитования на падающем рынке, по мнению бизнеса, удалось добиться

ДИНАМИКА ПРИРОСТА ВВОДА ЖИЛЬЯ В НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ К ПРЕДЫДУЩЕМУ ПЕРИОДУ, %

источник: «СРО строителей Сибирского региона».



Новосибирск в состоянии «переварить» не более 1,2 млн кв. м нового жилья в год

ся за счет действия государственной программы субсидирования процентной ставки. «Приведу простой пример. Стоимость квартиры — 5 млн руб., сумма кредита — 3,5 млн руб. Без субсидирования заемщик берет ипотеку на 20 лет по ставке 11,3% и платит 36,9 тыс. руб. в месяц, на условиях субсидирования — ставка уже 7%, платеж — 27,2 тыс. руб.» — констатирует Дмитрий Вагабов. По его словам, в октябре ставки на ипотечном рынке вернулись на докризисный уровень, чему способ-

ствовало двукратное снижение инфляции за 10 месяцев текущего года. В банке «ФК Открытие» ожидают, что в 2017 году количество выданных ипотечных кредитов на 5–10% превысит рекордный показатель 2014 года.

Строители оптимизма банкиров не разделяют: госпрограмма субсидирования заканчивает свое действие 31 декабря текущего года. Будет ли ее действие продлено на следующий год, остается под вопросом. В любом случае, первые два месяца 2017 года поддержки точно не будет. «У нас нормальный президент и он сделает все, чтобы раскатать ипотеку. Поскольку только ипотека может поднять отрасль», — говорит Вера Коновалова. — Насколько я знаю, на федеральном уровне обсуждается возможность снизить процентную ставку. Но только этого, считаю, не достаточно. Нужно чтобы банки брали не 20% в качестве первоначального взноса, а 10%. И чтобы первые два года люди платили бы только проценты, без тела кредита. Это была бы помощь». «В сложившейся экономической ситуации я не вижу предпосылок для роста ипотеки в 2017 году», — считает Иван Сидоренко.

Резервы для развития

«Строительная отрасль только входит в кризис из-за высокой инерционности процессов, но и выбирать-ся из него она будет так же медленно

и долго», — прогнозирует Александр Савельев. — Если говорить о 2017 году, то в оптимистичном варианте мы останемся на уровне 2016 года, а в пессимистичном — упадем еще на 15–25%, это моя оценка».

Начало восстановления спроса на новосибирском рынке жилой недвижимости бизнес ожидает не ранее второй половины 2018 года. Этому, в частности, будет способствовать снижение темпов строительства в течение полутора-двух лет. «Падение рентабельности на рынке неизбежно приведет к уходу случайных игроков, которые переориентируются на другие виды экономической деятельности. Снижение объемов ввода жилья сбалансирует рынок, и тогда начнется рост продаж», — уверен Иван Сидоренко.

По его мнению, Новосибирск в ближайшие два-три года будет в состоянии «переварить» не более 1,2 млн кв. м нового жилья в год. «Помимо низкого платежеспособного спроса, инфраструктура города не поспевает за строительством. Это инженерные сети, дороги, образовательные учреждения. Если же темпы окажутся выше, город может столкнуться с необоснованным демпингом, а значит, и ростом числа обманутых дольщиков», — объяснил господин Сидоренко.

Впрочем, Александр Савельев видит возможность «разогнать» темпы строительной отрасли даже в условиях кризиса. «Первый «денежный мешок» — активы банков. Их суммарный объем равен 74 трлн руб., на инвестиции в 2015 году направлено всего 1,1 трлн руб. На долю строительных компаний в кредитном портфеле банков приходится всего 3% от объема займов, выданных в первом полугодии 2016 года», — говорит эксперт. — Второй «денежный мешок» — сбережения самих граждан. Население страны накопило около 30 трлн руб. в России и до \$700 млрд за рубежом. Использование даже небольшой части этих средств на инвестиционные цели, особенно на строительство жилья, могло бы дать значительный источник для развития отрасли. Только по СФО совокупные накопления населения превысили 1,6 трлн руб.».

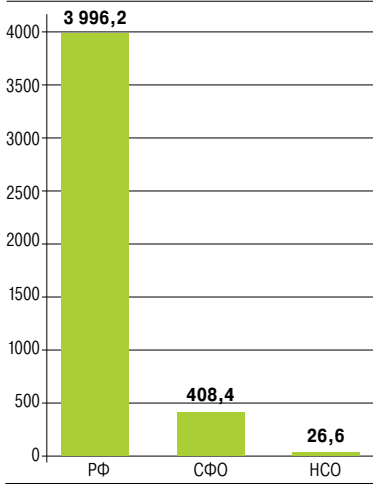
Как бы то ни было, председатель комитета по строительству, жилищ-

но-коммунальному комплексу и тарифам Законодательного собрания Новосибирской области, основатель компании «Первый строительный фонд» Майис Мамедов прогнозирует уже через год-полтора рост цен на новостройки на 15–20%. «С одной стороны, такая перспектива нас радует, с другой стороны — есть опасность возникновения на рынке турбулентности, которой хотелось бы избежать. Но то, что жилье снова будет востребовано, даже не сомневаюсь. Более 60% населения страны нуждаются в улучшении жилищных условий», — подчеркнул господин Мамедов.

Михаил Кичанов

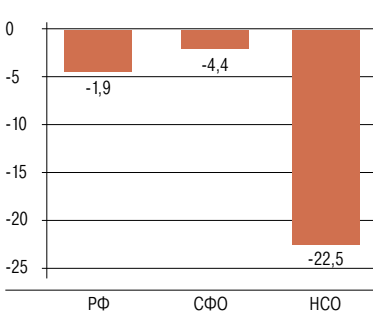
ОБЪЕМ РАБОТ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «СТРОИТЕЛЬСТВО» ЗА ПЕРИОД ЯНВАРЬ–СЕНТЯБРЬ 2016 ГОДА, МЛРД РУБ.

источник: «СРО строителей Сибирского региона».



ОБЪЕМ РАБОТ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «СТРОИТЕЛЬСТВО» ЗА ПЕРИОД ЯНВАРЬ–В% К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ ПЕРИОДУ ПРОШЛОГО ГОДА

источник: «СРО строителей Сибирского региона».



прямая речь

Каким вы видите развитие бизнеса в 2017 году?

Анна Тихонова, директор регионального центра «Сибирский» АО «Райффайзенбанк»: — В 2016 году мы отметили оживление регионального рынка, позволяющее говорить о некотором восстановлении интереса к инвестиционным проектам у компаний. Но stagnация потребительского спроса населения продолжается, и это не позволяет делать чрезмерно оптимистичные прогнозы на ближайшее будущее. Мы ожидаем, что 2017 год будет для банковского рынка региона и для нас годом стабильности и умеренного роста. Внутри отраслей экономики региона мы ожидаем новых проектов в химической, пищевой промышленности, фармацевтике, а также в некоторых сегментах машиностроения. Обнадеживает положительный тренд, наметившийся осенью 2016 года, в ценах на коксуемые марки углей. «Райффайзенбанк» активно работает в Кузбассе в корпоративном сегменте с 2005 года, так что позитивные тренды в целевом для нас регионе говорят о неплохих перспективах.

Тем не менее, мы строим свою работу с крупным и средним бизнесом с умеренно консервативных позиций и намерены поддерживать высокую эффективность данного направления в 2017 году за счет, в первую очередь, диверсификации портфеля клиентов в сегменте Mid market, а также за счет роста некредитного дохода.

Эдуард Таран, президент РАТМ Холдинга:

— Экономический рост в 2017 году будет возможен только за счет долгосрочных инвестиций, направленных на повышение производительности труда. Банковский сектор, находящийся в жестких рамках, не в состоянии оказывать значимое содействие развитию промышленности. Чтобы ускорить этот процесс, государство пытается улучшить условия кредитования производителей, предлагая им участие в специальных программах поддержки. Проанализировав их эффективность, в уходящем году мы подали заявку на участие в программах, реализуемых АО «Корпорация МСП», что позволит снизить процентную ставку по кредитам и привлечь банковское финансирование для дальнейшей модернизации производственных мощностей. В первую очередь, это касается стекольных активов РАТМ Холдинга.

На промышленной площадке «Экрана» в 2017 году завершим создание индустриального парка. Это принципиально новый для нас вид деятельности. Надеемся, на федеральном

уровне утвердят меры стимулирования промпарков, как в отношении управляющих компаний, так и резидентов — сейчас эти статусы сами по себе преференций не предполагают.

Андрей Бекарев, председатель совета директоров Биотехнопарка Кольцово, учредитель ГК SFM:

— От 2017 не стоит ждать чудес, несмотря на то, что прогнозы сейчас пытаются строить радужные: выборы Трампа, рост курса нефти и пр. По моему мнению, все это довольно обманчиво. Если говорить конкретно про российскую экономику, каких-то явных факторов роста я не вижу: необходимо стимулирование экономики страны в целом, давно назрели системные внутренние изменения, а, соответственно, и кадровые. Хотя для меня не очевидно, что мог бы составить такую команду реформаторов. Думаю, что президент будет дальше укреплять свое реноме борца с коррупцией, но боюсь, что это будет больше напоминать охоту на ведьмы: если мы не говорим про банальные «конверты», то для раскрытия действительно сложных экономических коррупционных схем нужны соответствующего уровня специалисты с экономическим образованием в следственном комитете, прокуратуре и пр. А если важен только показатель уровня раскрываемости, то есть шанс, что пострадает большое количество невиновных или условно невиновных людей. По моему мнению, чтобы реально что-то сдвинулось в экономике, все усилия должны быть брошены на восстановление и создание производства, причем любого, что, кстати, поможет решить и проблему трудоустройства как неквалифицированных, так и высококвалифицированных специалистов.

На рынке отечественной фармацевтики оттепели в 2017 году тоже не ожидается: все также сильно будет влияние бигфармов на отрасль, а поскольку разработка и производство отечественных лекарственных средств реально не стимулируется со стороны государства, то и желающих инвестировать такие длинные деньги в этот сложный и рискованный бизнес не будет.

Руслан Власов, генеральный директор АО «Сибко»:

— Ключевая деятельность компании по производству тепло- и электроэнергии в 2017 году будет осуществляться исходя из индикативов рынка электроэнергии, прогнозных балансов электропотребления, а также прогнозов потребления с учетом ввода объектов недвижимости.

Что касается реализации запланированных инвестиционных проектов в 2017 году, эта работа не зависит напрямую от конъюнктуры рынка, а соответствует актуальным потребностям муниципалитета, основываясь на схеме теплоснабжения Новосибирска, созданию новых рабочих мест, снижении экологической нагрузки.

Из значимых инвестиционных программ — завершение строительства багерной на-

сосной ТЭЦ-5, модернизация турбинных установок на ТЭЦ-3 и АО «Бийскэнерго», модернизация котельных установок на ТЭЦ-2 и ТЭЦ-4 с переходом на использование новых марок топлива.

Евгений Янкилевич, генеральный директор АО «Аэропорт Толмачево»:

— Проекты, реализуемые аэропортом в настоящее время, — созданный нами инфраструктурный, технологический и маркетинговый задел — позволяют строить оптимистичные прогнозы на 2017 год по основным производственным показателям аэропорта Толмачево.

В 2017 году мы ожидаем продолжения роста пассажиропотока на внутренних авиалиниях, который намечался в октябре–ноябре 2016 года. Во многом это будет обусловлено продолжением действия программ субсидирования региональных рейсов, а также за счет продолжения программы субсидирования перевозки отдельных категорий граждан из городов Дальнего Востока.

Что касается международного пассажиропотока — ожидаем постепенное сокращение темпов его снижения и выход в 2017 году в положительную зону роста. Это обуславливается, в первую очередь, снятием ограничений на выполнение чартерных рейсов в города Турции. Другой важнейшей точкой развития международных перевозок будет ожидаемое в ближайшее время снятие ограничений на выполнение перевозок в Египет.

Кроме этого, прогнозируем дальнейшее увеличение доли трансферных пассажиров в структуре пассажиропотока новосибирского аэропорта до 20%, что подтвердит его развитие в качестве узлового пассажирского хаба на территории за Уралом и позволит аэропорту приблизиться по доле трансферных перевозок к аэропортам московского авиационного узла.

Владимир Мартыненко, член совета директоров ООО «АКВА СИТИ»:

— Что касается нашего сегмента рынка (девелопмент и строительство), есть ряд факторов и факторов, на основе которых можно прогнозировать в 2017 году отрицательную динамику. Изменить ситуацию могут разве только специальные мероприятия, направленные на оздоровление рынка. Сейчас показателям по выпуску и реализации стройматериалов уже снизились до 50% к прошлому году, объем их потребления падает, рынок сжимается.

Структурированные холдинги, в составе которых есть застройщики, проектировщики, подрядчики, будут продолжать работать, как в этом году. К ним перетечет клиентский спрос, который ранее размазывался на множество единичных объектов небольших застройщиков. Для потенциальных покупателей недвижимости это будет неплохой год — много хороших предложений в достроенных объектах, снижающаяся ипотечная ставка. Кроме недвижимости, люди будут вкладываться в себя — в здоровье и образование.

БАНК АКЦЕПТ

ВИЗИТНАЯ КАРТОЧКА



Банк «Акцепт» основан в 1990 году. Это современный универсальный коммерческий банк, динамично расширяющий свое присутствие на рынке банковских услуг. В инфраструктуру «Акцепта» входит 15 подразделений в 8 городах России. Нам доверяют 5,5 тысяч клиентов - юридических лиц, 40 тысяч частных лиц.

Рейтинги 2016 года

В 2016 году продолжился рост рейтингов банка «Акцепт» среди российских банков. По данным информационного портала Banki.ru по итогам 9 месяцев 2016 года:

- активы банка** поднялись на 25 позиций - с 205 на 180 место,
- капитал** на 6 позиций - с 211 на 205 место,
- кредиты юридическим лицам** на 37 позиций — с 187 на 150 место,
- расчетные счета** на 22 позиции — со 160 на 138 место,
- вклады** на 16 позиций — со 154 на 138 место,
- потребительские кредиты** — со 132 на 130 место.



Председатель Правления Банка «Акцепт» Константин Александрович Васильев:

— Банк «Акцепт» предлагает предприятиям и организациям качественное обслуживание финансовой деятельности от ведения расчетного счета и выдачи зарплаты сотрудникам на карты банка до кредитования новых проектов.

В основе нашей клиентской политики всегда была и есть ответственность за финансовую безопасность клиента, поэтому все обязательные банковские нормативы мы поддерживаем выше установленного уровня.

Если Вам нужен надежный финансовый партнер — ждем Вас в наших офисах.

Сергей Воробьев

Коммерческий директор ООО «Торговый Дом Волга Моторс»

- Мы ценим поддержку банка Акцепт. Кредиты банка помогают обеспечить стабильную работу предприятия «Волга Моторс»

Евгений Калмыков

Исполнительный директор по направлению биокерамика АО «НЭВЗ Керамикс»

- Новое оборудование, приобретенное с помощью кредита банка «Акцепт», позволяет выпускать эндопротезы мирового уровня.

Алексей Пивоваров

Директор ООО «Первая Крупная Компания»

- Самая производительная линия в России, новый формат «Пассим» - мы развиваемся вместе с банком «Акцепт».

Алексей Швыдков

Директор ООО «Птицефабрика Бердская»

- Мы увеличили объем производства товарного яйца благодаря новому оборудованию. Помог банк «Акцепт».