

Житловий ступор

"ОГО" цікавилась, як позначилась криза будівництва на рівненському ринку

Україна переживає будівельну кризу. Це констатують фахівці галузі й аналітики, лише її причини перші та другі пояснюють по-різному. Будівельники нарікають на здорожчання кредитів, будматеріалів, інші стверджують, що ціни на житло у нас непомірно завищені. Думки фахівців вивчали журналісти газети.

Як усюди, так і у нас

Голова правління Асоціації працівників будівельної галузі Рівного та Рівненської області Ігор МІЧУДА пов'язує кризу в будівельній галузі Рівненщини із загальною кризою в будівництві.

— За інформацією Будівельної палати, темпи будівництва в Україні знизилося на відсоток два, порівняно з попереднім роком. Є значне зростання вартості будівельних матеріалів, які на початку року закладалися в будівельні норми, проекти. Наприклад, тонна металу з початку року подорожчала на 600 доларів, зросли витрати на цемент та інші матеріали. Хоча у місті фінансування йде непогано. Однак на початку року були одні розрахунки й відповідно виділялися кошти, а тепер усе змінилося. Бюджетне фінансування здійснюється поетапно. Тобто будівельники зробили певні роботи, здали — отримали кошти, тоді приступають до наступної ділянки роботи. А щоб оплатили все і закупити наперед усі будматеріали, так не буває. Матеріальна частина займає 70-80 відсотків кошторису, решта ж припадає на вартість робіт тощо, — пояснює голова правління.

— Відчутний спад будівництва і у нас, — підтримує його начальник управління капітального будівництва Рівненського міськвиконкому Сергій ПОЛОЦЬКИЙ. — Через недостатнє іпотечне фінансування, підвищення кредитних ставок люди не мають можливості купувати житло. До того ж, порівняно з минулим роком, на 40 відсотків підвищилася вартість будматеріалів. Будівництво у Рівному гальмується. Хоч будувати і продовжують, але не такими темпами, як могли би і як хотілося б.

Не дає однозначної оцінки ситуації на будівельному ринку Рівного й директор ТЗОВ "Рівнепромсантехмонтаж" Олександр КУРИЛОВИЧ:

— Мені важко судити, чи є криза в будівництві у Рівному, адже наша компанія працює здебільшого в сусідній Волині. Роботи вистачає. Можливо, труднощі в Рівному пов'язані з непростю ситуацією в системі житлового кредитування.

У свою чергу, фактичне призупинення будівництва нерухомості вдарило і по сумісних ринках.

Більше всього дісталось виробникам будматеріалів, які, сподіваючись на осінньо-літній ажіотаж, збільшили поставки

своїєї продукції втричі. Уже останній місяць літа, а їхні склади ломляться від непроданого товару, — пише Корреспондент. Водночас

говорить, що спад на українському будівельному ринку на роботі підприємства не позначився,

вані нею обсяги, — розповідає співрозмовниця. — Ми завжди будемо якісно, більшість робіт виконуємо власними силами, після продажу супроводжуємо наші об'єкти (наприклад, сприяємо створенню товариств співвласників), тому нам легше будувати, так би мовити, будучи єдиним господарем.

Поглинання великими компаніями маленьких — звичайний закон бізнесу, коли виживає сильніший. Політика компанії, за словами Надії Гладкевич, спрямована на реінвестування прибутків у ви-

ласть. Будує один такий будинок у Костополі, і взявся за будівництво ще трьох. Вважаю, що, можливо, ринок і продовжував би вільно працювати надалі й не було б стагнації, якби видавали поточні кредити за нормальними ставками.

Іпотечний слід

"Справа не у відсотках", — говорять банкіри і стверджують,

раз фінансує забудову на вулиці Гетьмана Виговського. Нині ми успішно працюємо, попит на житло залишився на тому ж рівні, що й був.

Проте банки підвищили відсоткові ставки за кредитами. Вони сьогодні виросли щонайменше на чотири відсотки.

— Не можна сказати, що ринок первинного житла завмер. Він розвивається дещо повільніше, — розповідає

Банки сьогодні підняли відсоткові ставки за іпотечними кредитами, але це пов'язано із браком ресурсів на ринку. Тож банки підняли відсоткові ставки на депозити, відповідно — і на кредити.

Крім того, за словами Ігоря Козачка, фінансові установи стали уважніше придивлятися до позичальника і встановили більш жорсткі умови кредитування.

— Нині отримати кредит у гривнях під 12 відсотків — неможливо, — зауважує він. — А раніше банки, які співпрацювали з Державною іпотечною установою, могли зробити

робництво. І саме будівництво є одним із напрямків, в якому управляюча компанія розробляє нові проекти.

Без даху над головою

За словами Ігоря Мічуди, щодо комерційних об'єктів, то все залежить від інвестора.

— Якщо йде потужна або іноземна інвестиція, наприклад, як було при спорудженні торговельно-розважальних центрів у Рівному, то будівництво ведеться активно, — говорить Ігор Мічуда. — Однак відчутно призупинилося житлове будівництво. Причина — призупинення фінансування будівництва та зміни в системі кредитування потенційних інвесторів (майбутніх мешканців).

розповідає, що задача в експлуатацію новобудови у Золбунів не викликала попиту серед населення.

— Після зачі будинку квартири практично не купують: з вісімдесяти помешкань придбали приблизно двадцять. Хоча це єдиний будинок, де є гаряча вода, квартири невеликі, компактні (площею 63-65 метрів

квадратних) і ціни нормальні 5000-5200 гривень за квадратний метр. Однак ажіотажу немає.

Таку ситуацію на будівельному ринку Рівного Станіслав Рязанов передбачав ще раніше, тому два роки тому перестав будувати в обласному центрі.

— Я почав будувати в районах. Сьогодні споруджую там соціальне житло згідно з державною будівельною нормою, яку країна визначає на кожну об-

що насправді розмови про кризові явища на ринку первинної нерухомості дещо перебільшені.

У той же час невизначеність на ринку нерухомості вплинула на зменшення потоку клієнтів до банків за кредитами на житло первинного ринку. Громадяни, з одного боку, не хочуть переплатити, якщо вартість нерухомості почне падати, з іншого — не хочуть згодом доплачувати, якщо забудовники зроблять корекцію ціни одного квадратного метра. Отож, більшість в очікуванні. Деякі банкіри вбачають спад на ринку первинної нерухомості, але готові кредитувати бажаючих придбати житло.

— Нині впаде попит на кредитування новобудов, тому таких кредитів видаємо мало, — розповідає

, — це пов'язано із ситуацією на ринку нерухомості. Люди не мають впевненості в майбутньому, адже нині покупка первинного житла має певні ризики. Проте наш банк готовий кредитувати всіх бажаючих.

Інші банкіри стверджують, що ситуація на ринку не така вже й страшна, як про це тепер пишуть у пресі.

— Ми разом із компанією "РЕНОМЕ-ЄВРОБУД" створили фонд фінансування будівництва "Європейський дім", — розповідає

Фонд фінансує будівництво на вулиці Тихій і за-

таку пропозицію клієнтам. Тепер подібний кредит позичальник може отримати вже під 16 відсотків. А звичайні кредити, скажімо, у гривнях у Рівному банки пропонують під 17-25 відсотків залежно від умов кредитування.

— Сьогодні ціна одного метра квадратного у Рівному наближається до європейської, — розповідає

— А рівень життя у нас поки що український. З іншого боку, вартість новозбудованого житла у Рівному менша, ніж у Києві, де й почався спад. Ми сподіваємося, що ситуація на місцевому ринку вирівняється, адже криза на ринку нерухомості може потягнути й інші ринки.

На думку Руслана Загинея, підвищення відсоткових ставок — це не привід для відмови забудовників від кредитування.

— В умовах, коли відсоткові ставки ростуть, будівельним компаніям необхідно правильно формувати свою цінову політику і зважувати всі економічні фактори, — зауважує він.

Матеріал підготували:
Тетяна ФІНКЕВИЧ,
finkevich@ogo.ua
Наталія НІРКОВА,
nirkova@ogo.ua,
Марина ФУРС,
marina_furs@ogo.ua,
Олена ТОЛОЧИК,
tolochik@ogo.ua

