Если внимательно изучить реальную динамику цен, то можно сделать уверенный вывод - начиная с апреля 2009 года цены на жилую недвижимость остаются примерно на одном уровне. После падения на 30-50% на первом этапе кризиса, уже ровно год цены на недвижимость колеблются, но… по существу не меняются.

Год стагнации позади и можно попытаться подвести первые итоги. Комментарии участников рынка и прогнозы экспертов содержат разные и даже противоположные оценки сложившейся ситуации. Единственное в чем сходятся все – без стабилизации банковской сферы подъема ждать не скоро. И дело не только и не столько в отсутствии средств. Как свидетельствует практика, под перспективные проекты и надежные гарантии и деньги у банков находятся. Например, в 2009 году "Укрсоцбанк" разморозил кредитную линию объемом 7 млн. у.е. для комплекса жилых апартаментов "Никитский Дворец", который строится возле Ялты. А в начале 2010 года для этого перспективного проекта выделил новый кредит в $5,9 млн.

По мнению Анатолия Денисенко, президента харьковской корпорации ИСК "Авантаж", одна из главных причин, тормозящих выход отрасли из стагнации, - это кризис доверия, поразивший всю систему отношений на рынке. "Есть недоверие между банками и строителями, между покупателями и строителями", - констатировал он.

В Украине вопрос восстановления доверия между всеми звеньями рынка стоит очень остро, но ясно одно: кризис доверия имеет корни в истории формировании рынка недвижимости. В период 2004-2008 годов, когда рост цен галопировал, многие девелоперы ставили основной целью захватить как можно больше перспективных земельных участков. Была внедрена модель сверх экстенсивного роста, когда под виртуальные проекты брался кредит на покупку земельного участка, потом под залог участка брался еще один кредит на покупку нового участка и т.д. В результате такая система породила неподъемную пирамиду долговых обязательств, которая чуть не похоронила многие известные девелоперские компании.

Справедливости ради отметим, что данную пирамиду строили и сами банки, которые легко давали рисковые займы. В какой-то мере ответственность лежит и на покупателях, которые на "этапе котлована" брали кредиты под высокие проценты, зачастую не задумываясь о том, как они будут их обеспечивать.

Восстановление здоровых отношений между банками, девелоперами и покупателями требует определенного времени. Однако процесс не стоит на месте. Ипотечные кредиты дают все больше количество банков. И пусть условия кредитов пока неподъемные для большинства покупателей, прогресс в этой области неизбежен. Так, по данным Prostobank.ua, за первый квартал 2010 г. ипотека подешевела на 1,7% и составляет в среднем 22,91% годовых для кредита на 10 лет.

Сама суть банковской системы сводится к тому, что кредитование есть основа этого бизнеса. Однако в течение с 2009 г. сообщалось лишь о единичных проектах, которым были открыты кредиты: например "Ощадбанк" выделил значительный кредит компании ТММ, и "Укрсоцбанк" - компании "Южный Берег" под проект "Никитский Дворец". В 2010 году проектов, под которые банки дают кредиты, должно стать гораздо больше. Тем более свою готовность финансировать девелоперские проекты подтверждают и банкиры.

"Шансы, что кредитные линии будут разморожены, есть у качественных проектов, собственники которых вкладывают в них свои средства и открыто работают с банком. Банк акцентирует внимание на тех объектах, которые, на наш взгляд, могут выжить и быть успешными, как, например, жилой комплекс "Никитский Дворец" в Крыму", — отмечает Андрей Брынзыло, ведущий специалист управления финансирования недвижимости "Укрсоцбанк".

Геннадий Жильцов, один из учредителей компании "Южный Берег", так прокомментировал уникальное отношение банковского сектора к "Никитскому Дворцу": "У нашей компании сложилась репутация дисциплинированного заемщика - при обслуживании кредита мы не допускали просрочек. Во-вторых, несмотря на кризис, в строящемся комплексе идут продажи, а темпы строительства, возможно, самые высокие на всем крымском побережье. И наконец, концепция проекта "Никитский Дворец" и совершенно уникальное расположение в самом сердце ЮБК убедили банкиров в жизнестойкости и надежности нашего комплекса".