



ЧТО ОЖИДАТЬ ОТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ?

БЕСЕДОВАЛ
Михаил Морозов

НЫНЕШНИЙ ГОД ОБОЩАЕТ ВЫДАТЬСЯ САМЫМ НЕПРОСТЫМ ЗА ВСЮ ИСТОРИЮ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПРИЧИНОЙ ЭТОГО ЯВЛЕНИЯ СТАЛА И МАССА ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПРОБЛЕМ, И ОПРЕДЕЛЕННОЕ ПЕРЕНАСЫЩЕНИЕ РЫНКА, И НЕСТАБИЛЬНАЯ ПОЛИТИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ. НО ЖИЗНЬ ПРОДОЛЖАЕТСЯ. И СТРОЙКИ НИКТО ОСТАНАВЛИВАТЬ НЕ СОБИРАЕТСЯ.

Вопрос в том, как в этих изменившихся рыночных условиях поведут себя девелоперы? Какую стратегию работы они выберут, с какими трудностями им предстоит столкнуться? Эти и другие вопросы мы обсудили с директором департамента маркетинга и продаж ГК «Лидер Групп» Дмитрием Пантелеймоновым.

Дмитрий, помогите разобраться, что же будет происходить на рынке недвижимости в 2016 году?

Год будет непростой, это уже давно всем понятно. Если же говорить об основных тенденциях

текущего года, то я хотел бы выделить несколько. Во-первых, это уменьшение цены сделки за счет уменьшения площади квартиры. Такая тенденция наблюдается с середины 2015 года, но за счет того, что процесс разработки и вывода на рынок нового продукта достаточно растянут во времени, основной эффект мы увидим в этом году.

Во-вторых, меняется отношение покупателей к приобретению квартир с отделкой. Сейчас такие предложения на начальном этапе строительства становятся все менее привлекательными. Это объясняется в первую очередь общим снижением покупательской способности, то есть все меньше и меньше покупателей из-за ограниченности бюджета покупки готовы «инвестировать» в отделку квартиры, которая будет построена только через 1,5–2,5 года (в зависимости от проекта). Такая тенденция в большей степени актуальна для монолитного строительства, в котором срок реализации проекта дольше, чем в панельном. При этом привлекательность квартир с отделкой на финальной стадии строительства будет возрастать.



ЖК «Лидер Парк»



ЖК «Менделеев»

Для монолитного строительства возрастет количество предложений квартир без отделки с возможностью заказать отделку у застройщика по отдельному договору и на более позднем этапе реализации.

А вам не кажется, что подобное развитие ситуации может привести к «ценовым войнам» застройщиков?

Абсолютно не исключаю этого. Падение уровня жизни и, как следствие, цен несомненно продолжится. В этой связи мы увидим большое разнообразие акционных предложений. Но нужно внимательно и с холодной головой принимать решение о покупке, так как не все застройщики просчитывают последствия таких акций. Особое внимание следует обратить на акции, в которых расчет происходит не через ипотечную программу, а напрямую с застройщиком: с минимальным первоначальным взносом на уровне 10% и длительной рассрочкой с минимальным ежемесячным платежом 15–20 тыс. руб. Если такую акцию предлагает не крупный застройщик — это большой риск, так как дом за эти деньги не построить, и любое колебание на рынке остановит стройку и продажи. Как следствие — замораживание проекта.

Отдельно хотелось бы сказать и о грядущем кадровом дефиците в строительной отрасли.

Дополнительное субсидирование ставки по ипотеке примерно до 9% и уменьшение первого взноса по ипотечному кредиту может серьезно увеличить количество сделок с квартирами как на первичном, так и на вторичном рынке жилья



ЖК «Лобня Сити»

При, казалось бы, большом количестве сокращений в компаниях и появлении на рынке труда большого количества специалистов реально хороших специалистов будет найти очень сложно. На растущем рынке, а особенно в Москве и области, где всегда была нулевая безработица, практически любой сотрудник считал себя крупным специалистом, так как зачастую денежный поток сам шел в компанию и отдельные недочеты или некомпетентность были более предпочтительны для работодателя, чем отсутствие данной позиции в штате. То есть было выгоднее иметь сомнительного специалиста, чем не иметь его вовсе. На падающем рынке все будет происходить с точностью до наоборот, поэтому предложений будет много, а выбрать — не из чего.



Как же покупателю понять, что вот оно, дно ценового падения, пора покупать?

Сложный вопрос, на который практически невозможно ответить однозначно. Да и никто, я думаю, не сможет. Хотя... Если рассматривать локальные факторы, то дно — это окончание приватизации государственных активов. У приватизации всегда есть бенефициары, и приватизация никогда не проводится на пике цен, когда в стране все хорошо. Приватизация проводится на пике кризиса по минимальным ценам, поэтому с определенной вероятностью можно предполагать, что окончание приватизации, если все же она состоится, станет финальной точкой падения рынка. Далее еще полгода или год стагнации.

Если же рассматривать внешние факторы, то это возможная новая мировая война, которая, по всей видимости, начнется с войны Ирана с Саудовской Аравией. Россия будет принимать локальное участие в этих событиях, но общая нестабильность в мире очень заметно скажется и на нашей стране, а негативные последствия для рынка жилья окажутся более долгосрочными.

По мнению большинства экспертов рынка, активизации рынка может способствовать в первую очередь продолжение государственного субсидирования ипотеки.

Мне кажется, что не активизации, а, скорее, сохранению темпов медленного падения рынка. Хотя хорошей альтернативой господдержке может стать снижение ключевой ставки ЦБ, что, в свою очередь, даст положительный эффект для всей экономики. При этом с большой долей вероятности можно утверждать, что в том или ином виде господдержка ипотечного кредитования сохранится до выборов 2018 года. Ведь 15–20 млрд руб. — это совсем незначительные средства в масштабах нашего государства, а вот последствия отмены господдержки значительны, и власти на это скорее всего не пойдут.

Соглашусь при этом, что дополнительное субсидирование ставки по ипотеке примерно до 9% и уменьшение первого взноса по ипотечному кредиту могут серьезно увеличить количество сделок с квартирами как на первичном, так и на вторичном рынке жилья.

Интересно, что подобное развитие ситуации создаст абсолютно новую нишу покупателей, у которых нет денег даже на первый взнос. Несомненно, что их гораздо больше, чем простых ипотечников, но и серьезных рисков неплатежеспособности они несут в себе гораздо больше. Застройщиков это не коснется напрямую, а вот у крупных банков могут возникнуть определенные проблемы. (АН)