

КУДА ПРИПЛУВУТ ЦЕНЫ БЕЗ КУРСА

АВТОР:

Альберт Акопян



В МАРТЕ СРАЗУ НЕСКОЛЬКО СТОЛИЧНЫХ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ СООБЩИЛИ ПРЕНЕПРИЯТНЕЙШЕЕ ИЗВЕСТИЕ: ЗАСТРОЙЩИКИ ВЫВОДЯТ ОБЪЕКТЫ ИЗ ПРОДАЖИ. С ОДНОЙ СТОРОНЫ, МНЕНИЯ ПАРЫ-ТРОЙКИ АГЕНТСТВ НЕ ПОКАЗАТЕЛЬ: РИЭЛТОРОВ МНОГО, МАРКЕТИНГОВЫХ ХОДОВ МАЛО — СЛУЧАЮТСЯ СОВПАДЕНИЯ. С ДРУГОЙ СТОРОНЫ, ЕСЛИ ЗАСТРОЙЩИКИ ПРИДЕРЖИВАЮТ ПРОДАЖИ — ЭТО СЕРЬЕЗНЫЙ ПРИЗНАК СКОРОГО РОСТА ЦЕН. НЕОБХОДИМО РАЗОБРАТЬСЯ.

Вывод объекта из продажи — явление редкое и, конечно, не экстраординарное. Скорее разовая акция. Плохо сработала служба маркетинга, застройщик вовремя не сориентировался — выбрал не совсем корректную ценовую политику. Проще говоря, интерес к объекту оказался выше, чем ожидалось, соответственно, реально продавать его дороже. Приходится исправлять ошибку на ходу: прайс-лист пересматривается, а потом процесс реализации возобновляется. Не слишком красиво, но в рамках приличий. Да и кто это отследит за пределами профессионального сообщества? Ну а если и заметит потенциальный покупатель, который третью неделю мониторит рынок, то сам виноват — раньше надо было суетиться.

В марте на общее ослабление рубля наследились украинские события. Правда, резкое падение курса национальной валюты было непродолжительным и паники в классическом виде не вызвало. Но явно активизировались те, кто в скором времени собирался решать жилищную проблему или присматривался к недвижимости в инвестиционных целях.

Для исправления ошибки на ходу продажи обычно останавливаются всего на несколько дней, и объект возвращается с новыми ценами. Когда речь идет об одном отдельно взятом проекте, это не отражается на общей картине большого города. Наверное, чтобы некоторое уменьшение предложения стало заметным, провести ревизию цен в марте должны были не два-три застройщика, а десятки.

Так что если заметное в совокупности снятие с продаж и произошло, то было кратковременным. Но его хватило для того, чтобы слабонервных напугал призрак другого рода: остановка продаж до устранения причин, лихорадящих рубль. Призрак реальностью не

ТЕРРИТОРИЯ НОВОЙ МОСКВЫ

Элитный коттеджный поселок «Калужские Усадьбы»



Здание бассейна

- 9 км от МКАД,
- Клубный поселок закрытого типа на 44 коттеджа
- Дома 380 м², 500 м², 800 м² на участках 12 и 24 сот.
- Все центральные коммуникации
- Круглосуточная охрана
- ИЖС
- ФОК с бассейном 6 метровой глубины, комплекс социально-бытовых услуг, детская школа искусств



+7 (499) 739-51-59
+7 (495) 740-64-51
www.rstmos.ru
tatrst@mail.ru





Плохо сработала служба маркетинга, застройщик вовремя не сориентировался — выбрал не совсем корректную ценовую политику. Приходится исправлять ошибку на ходу: прайс-лист пересматривается

стал. Во-первых, рубль хоть и отступил, быстро стабилизировался. Во-вторых, нестабильность подхлестнула спрос, а значит, и искушение продавать быстрее и больше.

«Девальвация рубля подтолкнула инвесторов и покупателей к быстрому принятию решения — вкладывать здесь и сейчас, — комментирует генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая. — Спрос вырос на 30–40% в зависимости от проекта. Снимать объекты с продаж в условиях такого активного рынка в принципе очень рискованно».

Скажем, если ипотечные ставки начнут расти вслед за увеличением ставки Центробанка, произойдет падение спроса. В результате, по мнению эксперта, те застройщики, которые сегодня закрывают продажи, боясь прогадать и недополучить какую-то часть прибыли, уже завтра рискуют столкнуться с отсутствием активного спроса. А это самый болезненный и нежелательный сценарий для любого игрока.

Мария Литинецкая подчеркивает, что тактика поведения девелопера зависит от самого проекта. Если это клубный ликвидный объект небольшой площади, то придерживание наиболее ликвидных квартир и увеличение цены помогут снять сливки. Если же проект

масштабный и очень чувствительный к изменению спроса, то поддерживать интерес к нему нужно постоянно — ни о какой приостановке реализации и помыслить нельзя.

Почему дело обстоит именно так, объясняет генеральный директор компании «Континент» Галина Гараева: «Если востребованность того или иного проекта у покупателей не очень высока, то сейчас стоит воспользоваться ростом спроса и продать по максимуму». Выбор на первичном рынке сейчас крайне велик — далеко не все застройщики согласятся придерживать квартиры.

«Если объект ликвидный и на него высокий спрос, темпы продаж регулируются ценой, — уверен пресс-секретарь девелоперской компании «Сити-XXI век» Сергей Лядов. — А вот перерыв в экспозиции проекта на рынке чреват негативными последствиями в поведении покупателей. При возобновлении продаж потребуются дополнительные вложения в маркетинг и рекламу, а также подробные разъяснения, с чем была связана приостановка в реализации объекта. Более того, не исключено, что в будущем она вызовет ухудшение финансовых показателей».

Эксперты отмечают, что по итогам квартала количество объектов, выставленных в продаже

в Московском регионе, в целом не уменьшилось или уменьшилось незначительно. Но как раз это объяснимо и не противоречит тому, что часть объектов снята с продаж. По словам руководителя аналитического центра компании «Домус финанс» Александры Бирюковой, только по итогам марта на рынок вышли новые корпуса в строящихся жилых комплексах в Балашихе, Химках, Реутове, Железнодорожном и Пушкино.

Это, скажем так, успокоительная часть. Увы, многое говорит о том, что данное рядовое событие — симптом важных сдвигов на рынке, которые свидетельствуют о скором росте цен. Да, люди активно покупают жилье для себя и безотносительно к макроэкономической ситуации. Но помимо них, а также помимо девелоперов, одновременно корректировавших цены, свою роль в уходе объектов сыграли и частные инвесторы. В первую очередь неформальные инвестфонды. Они существовали и раньше. Но в последние полгода их стало гораздо больше.

Россия — страна неформальная. Есть индивидуальные инвесторы, есть инвесторы-компании, а есть просто группы обеспеченных

друзей, которые обеспокоены сохранением средств. Собственно, группа друзей — это и есть компания, только незарегистрированная. Понятно, что эти «клубы» — заведения закрытые, но подобный формат крайне востребован. По понятным причинам в последнее время они старались не злоупотреблять зарубежными возможностями, банками, ведущими рисковую политику, — тоже, а в начале этого года «клубы» просто занервничали. И если такая компания покупает квартиры подъездами, этажами, а то и целым корпусом, то у сторонних аналитиков одномоментное исчезновение из продажи площадей создает впечатление того, что застройщики снимают объекты с продаж.

Все это не отменяет того факта, что свои три копейки, алтыны и пятиалтынные внесли

Явно активизировались те, кто в скором времени собирался решать жилищную проблему или присматривался к недвижимости в инвестиционных целях

Эксклюзивное предложение!

ЖИВОПИСНЫЕ УЧАСТКИ У ВОДЫ

РУЗСКАЯ УСАДЬБА

Реклама

- ЗАПОВЕДНЫЙ БЕРЕГ РУССКОГО ВОДОХРАНИЛИЩА
- КОММУНИКАЦИИ ГОРОДСКОГО УРОВНЯ
- УЧАСТКИ ОТ 1 ГА С СОБСТВЕННЫМ ВЫХОДОМ К ВОДОХРАНИЛИЩУ
- ВОЗМОЖНО СТРОИТЕЛЬСТВО ПО СОБСТВЕННОМУ ПРОЕКТУ

RUZAVIP.RU

+7 (495) 374-55-66

мелкие инвесторы — они хоть и мелкие, зато их много. «Нестабильная экономическая и политическая обстановка привела к росту активности мелких инвесторов, — констатирует Александр Бирюков. — Именно поэтому активнее всего сейчас вымываются квартиры небольших площадей в объектах на начальной стадии строительства, то есть наиболее доступное и пригодное в инвестиционных целях предложение».

Наконец, что касается самих застройщиков. Галина Гараева напомнила общие закономерности: «Компаниям, сиюминутно не нуждающимся в валюте, в сложившейся ситуации нет смысла терять такой гарант, как недвижимость. Не спешат расставаться с ней и те, кто не планирует последующее строительство». Эта политика по сути ничем не отличается от снятия объекта с продажи.

А вот активом-то у некоторых нет: как известно, у российских компаний возникли определенные проблемы с финансированием от зарубежных кредиторов. Катастрофы, конечно, удастся избежать: Россия, как было сказано

выше, страна во многом неформальная, офшорные схемы как бы зарубежного финансирования многих строительных групп примерно понятны. Но, видимо, на пути к поставленной заветной цели на ближайшее десятилетие — жилищного строительства 100 млн м² ежегодно — нас ждет пауза.

«Если востребованность того или иного проекта у покупателей не очень высока, то сейчас стоит воспользоваться ростом спроса и продать по максимуму»

Хотя готовящаяся и, по всей видимости, масштабная и радикальная амнистия капитала, варианты которой сейчас обсуждаются в правительстве, эту проблему в значительной мере снимет. Многие офшорные инвесторы по разным причинам рассматривают варианты возвращения в Россию. Но при условии, что получат позитивные ответы на три вопроса: условия амнистии, будущий инвестиционный климат, доверие к государству вообще.

Впрочем, есть и субъективные факторы (как местные, так и федеральные), работающие на будущий рост цен. «С начала 2014 года были приняты новые градостроительные нормативы, ограничивающие высотность застройки в подмосковных городах и усиливающие обременения по возведению социальной инфраструктуры, — напоминает Сергей Лядов. — Вследствие этого некоторые застройщики были вынуждены пересмотреть свои проекты, что отодвинуло плановые сроки их вывода на рынок».

Что касается федералов, то правительство в первую очередь поддерживает банковскую сферу. Известно, что причиной принятия, например, закона о долевом строительстве стала обида группы крупнейших банков на то, что деньги покупателей жилья шли непосредственно застройщику на финансирование строительства: такая ложка — да мимо рта.

Закон о долевом строительстве существенно ограничил привлечение средств дольщиков, вынудил застройщика идти в банк. В результате страна получила галопирующий рост цены квадратного метра. Но с начала 2014 года вступил в силу закон, согласно которому застройщики вообще не вправе привлекать средства граждан, не застраховавав свою ответственность перед ними посредством банковской гарантии,



ГОТОВЫЙ
ДОМ
С ЗАВОДА

VALDEK



НОВАЯ ЭРА ДОМОСТРОЕНИЯ

VALDEK-ДОМ - это комплект всех необходимых элементов дома, выполненных на автоматизированной производственной линии по немецкой технологии. Все элементы характеризуются высокой степенью заводской готовности. Комплект дома доставляется на объект и монтируется, подобно конструктору, в кратчайшие сроки.

VALDEK-ДОМ - выгодное приобретение, способное удивить своими преимуществами даже самого взыскательного покупателя.

Своим клиентам мы гарантируем:

- **Высокое качество дома.** VALDEK производит дома по высоким стандартам качества. В их основе - промышленное исполнение всех элементов дома по немецкой технологии на высокоточном оборудовании.
- **Невероятно быстрые сроки производства и монтажа дома.** На производство домокомплекта в 150 кв. м в среднем уходит 5-7 дней, примерно такое же время необходимо для его монтажа на готовый фундамент.
- **Высокая ликвидность дома.** VALDEK проектирует дома с учетом самых актуальных требований к современному жилищу - быстрые сроки возведения, интересные архитектурные решения, современные долговечные и экологически безопасные материалы, экономичная эксплуатация. Такой дом, безусловно, станет выгодным вложением ваших средств на долгие годы.



Рассчитай стоимость своего VALDEK-ДОМА
на сайте www.valdek.ru

До 1 июля 18 500 р. за квадратный метр*

* подробности акции на сайте

Выставочные дома VALDEK.
МО, Дмитровское ш., 29 км от МКАД, д. Сухарево, строительный рынок
МО, Одинцовский район, р.п. Заречье, строительный рынок «ЭлитСтрой»

ЗАПИСЬ НА ПОСЕЩЕНИЕ
ВЫСТАВОЧНОГО ДОМА

8-800-555-26-55
Бесплатный звонок по России



коммерческого страхования или вступления в общество взаимного страхования.


Но и это не все. Не исключено, что в весеннюю сессию Госдума внесет новые поправки в закон о долевом строительстве. Цель поправок — создать в России механизм покупки жилья в строящихся домах с помощью банковской организации, через которую будет происходить все взаимодействие покупателей жилья с застройщиками. Разумеется, это обосновано необходимостью защитить граждан, покупающих жилье в новостройках.

Последствия еще большей зависимости застройщиков от банков очевидны. Изменение механизма долевого строительства, которое подразумевает, что покупатели жилья будут иметь дело с банками, а не застройщиками, способно увеличить стоимость жилья на 20%, заявил в начале апреля на форуме «Долевое строительство: итоги и перспективы» генеральный директор ОАО «СК АИЖК» Андрей Языков.

«То, что я слышал от участников рынка, — все отнеслось к этой идее негативно. Если сейчас правительство упирается в то, чтобы снизить цены на жилье, все четко говорят, что ограничение бесплатных денег дольщикам ведет к удорожанию и появлению новых схем, то вероятность прохождения этой инициативы я расцениваю как невысокую», — считает эксперт. А вот это зря: нам уже много раз

«Девальвация рубля подтолкнула инвесторов и покупателей к быстрому принятию решения — вкладывать здесь и сейчас. Снимать объекты с продаж в условиях такого активного рынка в принципе очень рискованно»

демонстрировали приоритеты правительства. Закон пройдет и, как всегда, влёт.

Собственно, никаких выводов уже не требуется. Остается только сравнить прогноз гендиректора ОАО «СК АИЖК» и его собеседников — участников форума о скором подорожании квадратного метра с поведением инвесторов, особенно хорошо информированных неформальных инвестфондов под профессиональным руководством. Даже если этой осенью или будущей весной недвижимость подорожает (дополнительно к текущему росту) не на 20%, а на 10–15% — тоже хлебушек. 



2 Га за **2** млн руб!

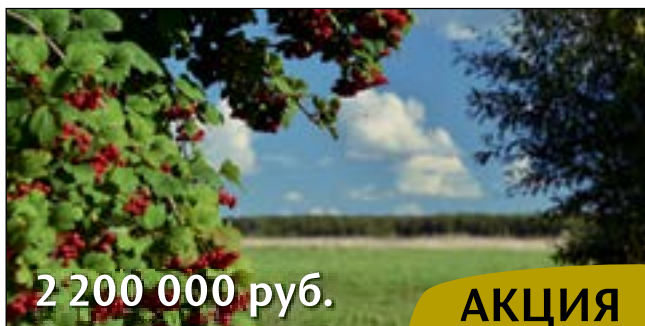
Участки площадью два гектара за 2 млн руб.



2 130 000 руб.

АКЦИЯ

Участок 73 · 2,13 Га

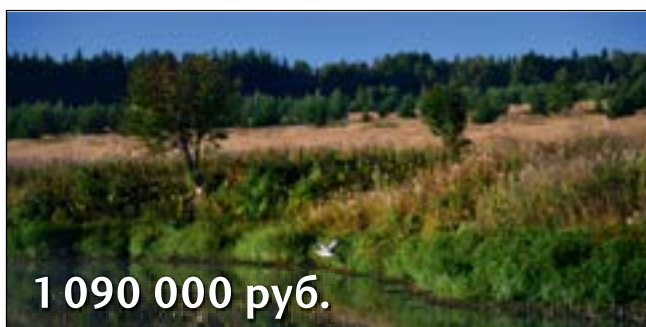


2 200 000 руб.

АКЦИЯ

Участок 74 · 2,2 Га

Участки с коммуникациями



1 090 000 руб.

Участок 24а · 0,56 Га. Рядом с рекой



2 130 000 руб.

Участок 38 · 2,64 Га с лесом. Два въезда

Участки с коммуникациями и домами



7 000 000 руб.

Участок 23 · 1,44 Га у реки. Дом площадью 265 м²



7 000 000 руб.

Участок 31 · 2,12 Га. Дом площадью 121 м²

+7 495 565-32-32 • www.votchina.ru
140 км от МКАД. Владимирская область,
Юрьев-Польский район, пос. Бавлены, с. Калмань.
Координаты для GPS (Г° ММ' СС") N56°23.296' E39°37.509'

ВОТЧИНА
Country Club