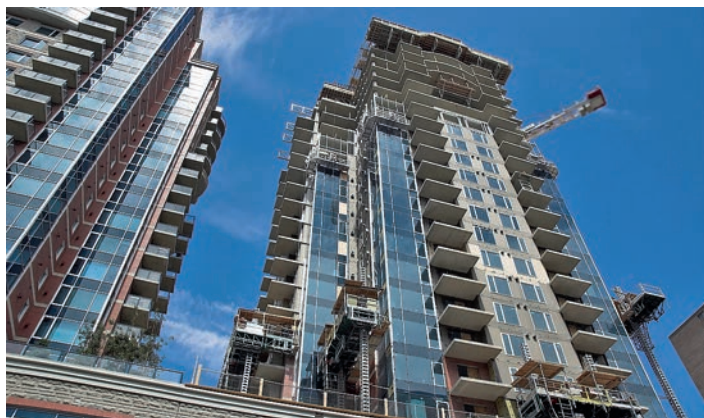


ЗАСТРОЙЩИКИ САДЯТСЯ НА ДИЕТУ

ПОДГОТОВИЛА
Элина Плахтина





ДЕКАБРЬ УСТРОИЛ ПЕРЕПОЛОХ НА СТОЛИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ. УПАВШИЙ НИЖЕ ПЛИНТУСА РУБЛЬ РАЗДЕЛИЛ ИМЕЮЩИХ НАКОПЛЕНИЯ НА ДВА ЛАГЕРЯ: АДЕПТОВ ДОЛЛАРА И ТЕХ, КТО ИНВЕСТИРУЕТ В НЕДВИЖИМОСТЬ. ВТОРЫЕ С ТАКИМ НАПОРОМ ПРИНЯЛИСЬ ШТУРМОВАТЬ НОВОСТРОЙКИ, ЧТО ИХ ПРОДАВЦЫ ПЕРЕШЛИ ПРАКТИЧЕСКИ НА КРУГЛОСУТОЧНЫЙ РЕЖИМ РАБОТЫ. БОЛЬШИНСТВО ЗАСТРОЙЩИКОВ НЕ ПРЕМИНУЛИ УВЕЛИЧИТЬ ЦЕННИК.

Когда ажиотаж закончится, а сбережения населения будут потрачены, девелоперам жилой недвижимости придется решать другую задачу: как выжить в условиях умирающей ипотеки и критически низкого спроса. И произойдет это, видимо, совсем скоро. ДН расспросил застройщиков, как они готовятся к голодным дням и насколько длительной будет финансовая диета на столичном рынке недвижимости.

Стратегии на 2015 год ведущие девелоперы выбрали разные: одни решили повременить с новыми проектами и сосредоточиться на реализации уже запущенных, другие, несмотря ни на что, заявили о готовности осваивать площадки и выводить новые объекты на рынок. Есть и те, кто отказался говорить о планах, намереваясь, судя по всему, корректировать их в зависимости от рыночной ситуации. При этом никто из игроков не сомневается, что наступивший год будет весьма непростым и показательным.

Генеральный директор «Мортон-Инвест» Антон Скорик убежден, что в 2015 году макроэкономическая ситуация ухудшится, что приведет



Имеретинский
КУРОРТНЫЙ РАЙОН

ЭТО УНИКАЛЬНЫЙ, НЕ ИМЕЮЩИЙ АНАЛОГОВ, КОМПЛЕКС АПАРТАМЕНТОВ ПРЕМИУМ-КЛАССА. ЗДЕСЬ НЕТРОНУТАЯ ПРИРОДА, МОРЕ, ГОРЫ, СТИЛЬНАЯ АРХИТЕКТУРА И СЕРВИС НА УРОВНЕ ВЕДУЩИХ МИРОВЫХ КУРОРТОВ СОЗДАЮТ АТМОСФЕРУ ДЛЯ СПОКОЙНОЙ ЖИЗНИ И БЕЗМЯТЕЖНОГО ОТДЫХА. ЭТО ВАШ ДОМ ВДАЛИ ОТ ШУМА И ГОРОДСКОЙ СУЕТЫ.

365 ДНЕЙ В ГОДУ

ОФИС ПРОДАЖ В СОЧИ

8 800 770 08 78

WWW.IMERETINKA.RU

ОФИС ПРОДАЖ В МОСКВЕ

8 495 775 51 55

Реклама



Спрос сохранится в проектах комфорт-класса на средней или высокой стадии готовности и проектах, где уже есть сданные очереди, — это наряду с репутацией застройщика служит гарантией надежности объекта

к снижению покупательской способности населения. Вслед за спросом сократится и объем предложения. Количество квартир на рынке уменьшится: предложение вымывается, а кредиты перестали быть доступными для застройщиков. Цены на квадратные метры будут расти опережающими инфляцию темпами. Мелкие компании столкнутся с существенными трудностями по реализации проектов, в то время как крупные продолжают начатое строительство.

Небольшие компании, которые не имеют достаточных объемов реализуемых площадей и не получают кредит на реализацию проектов, заморозят стройки. Некоторые банки уже перестали выдавать кредиты под строительство отдельных объектов, и условия выдачи кредитов будут только ужесточаться. Не все застройщики выживут, и многим придется уйти с рынка. Эксперт считает, что без помощи государства, направленной на субсидирование кредитных

Цены на квадратные метры будут расти опережающими инфляцию темпами. Мелкие компании столкнутся с трудностями по реализации проектов



Объем предложения сократится. При этом цены не будут падать (в связи с приближением завершающей стадии проектов в Московском регионе) и не исключено, что по итогам года они обгонят инфляцию

ставок и поддержку банковских ипотечных программ, стабилизация цен на рынке недвижимости нереальна.

Относительно стратегии своей компании Антон Скорик рассказал, что в 2015 году застройщик собирается расширить свое присутствие в Москве и Подмосковье. Новые объемы жилья девелопер хочет реализовывать постепенно, предлагая столько, сколько в состоянии поглотить рынок.

Новые проекты обещает и ФСК «Лидер». По словам коммерческого директора компании Григория Алтухова, ими станут два новых жилых комплекса в Калуге и еще один корпус в УР-квартале «Новое Тушино». Эксперт подчеркнул, что темпы строительства существующих и намеченных проектов меняться не будут — все работы ведутся в соответствии с заявленными сроками.

Пресс-секретарь «Сити-XXI век» Сергей Лядов особенно выделяет проект в Видном,

ЖК ХОРОШЕВСКИЙ

Новый проект
от застройщика

СТАРТ
ПРОДАЖ

бизнес-класс

современная архитектура

престижное местоположение

Когда жизнь
в удовольствие!



МонАрх
группа компаний

8(495)221-55-22

www.monarch-realty.ru

www.zkhoroshevski.ru



Октябрьское поле

где начнется реализация третьего комплекса общей площадью более 60 тыс. м² в квартале «Краски жизни». Помимо этого в 2014 году девелопер приобрел в ближнем Подмосковье четыре земельных участка общей площадью 60 га, которые предназначены для проектов комфорт-класса с элементами бизнес-сегмента. Участки располагаются в Химках,

«Масла в огонь добавляет ставка Центробанка 17%. В таких условиях позитивного развития ситуации в строительной отрасли ждать не приходится»

Красногорске и Ленинском районе. Площадь строительства превысит 570 тыс. м². Компания намерена использовать 2015 год для проектирования комплексов на этих территориях.

Говоря о перспективах рынка, Сергей Лядов указывает на тот факт, что с ослаблением курса рубля активный импульс получают программы импортозамещения и внутреннего производства. При стабилизации финансовой ситуации строительная индустрия способна стать одним из локомотивов национальной экономики. По словам эксперта, в промышленности показатели уже увеличиваются, что не дает оснований для апокалиптических прогнозов.

Покупательский интерес сохранится в эконом- и комфорт-классе. Наибольшее беспокойство вызывает ипотека. Однако Сергей Лядов полагает, что сокращение кредитования населения носит кратковременный характер. Высокая ключевая ставка Центробанка РФ выполнит задачи, которые на нее возлагались, и в I квартале начнет снижаться. Вслед за этим начнется восстановительный рост ипотеки, которая была и остается одним из факторов устойчивого спроса на рынке.

В 2015 году компания «Интеко» в Москве будет воплощать два комплекса, выпущенных в конце прошлого года: Balchug Residence на Садовнической улице и Balchug Viewpoint на Садовнической набережной. А в Ростове-на-Дону, где девелопер работает в экономсегменте, в середине этого года он намерен выйти на площадку 5-го микрорайона Левенцовки. В настоящее время разработан проект планировки, который в конце декабря прошел первые публичные слушания.



В 2015 году рынок недвижимости ждет смена ведущих застройщиков, все компании, учитывая формирующийся спрос, будут вынуждены пересмотреть модели поведения



Кроме этого, в рамках комплексного освоения Левенцовского района к завершеному первому микрорайону ЖК «Западные ворота» прибавится третий и продолжится строительство ЖК «Западные ворота. Английский квартал» в 6-м микрорайоне. В этом году в Ростове-на-Дону будут сданы жилые комплексы «Красные ворота» и «Акварель».

ГК «МИЦ» тоже не собирается снижать объемы строительства и пересматривать портфель проектов. Директор по связям с общественностью ГК «МИЦ» Ольга Новицкая рассказала, что в этом году компания будет реализовывать текущие проекты: «Татьянин Парк», «Зеленые аллеи» и «Новое Павлино». Кроме того, в первой половине этого года будут сданы две последние очереди ЖК «Коммунарка». Всего в 2015 году ГК «МИЦ» введет в эксплуатацию около 400 тыс. м². Ольга Новицкая уточнила, что у девелопера есть и новые площадки, на которые он выйдет в нынешнем году.

В ряду тех, кто поменял свои замыслы на год, — ГК «СУ-155», которая отказалась от вывода новых проектов, решив сконцентрироваться на уже запущенных. В компании

г. ВИДНОЕ НОВОСТРОЙКИ

МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

СОХРАНИ Р ПРАВИЛЬНО



**ХИТ
ПРОДАЖ!**

214-ФЗ • ИПОТЕКА • РАССРОЧКА

- монолитно-кирпичные дома с подземными паркингами
- развитая инфраструктура г. Видное
- собственный детский сад на 150 мест и школа на 600 учащихся
- пешеходный бульвар с центральной аллеей
- благоустроенные детские площадки, концепция «двор без машин»
- живописный пруд
- удобный выезд на трассу М4 «Дон», 4 км от МКАД



МИЦ
ГРУППА КОМПАНИЙ

(495) 937-76-55
www.domvvidnom.ru

заверили, что застройщик обеспечил свои объекты финансированием заблаговременно, поэтому стройки не останутся.

Специалисты ГК «СУ-155» считают, что в целом на рынке к середине года заметно сократится предложение из-за повышенного спроса и замедления новых проектов — они требуют инвестиций, которые стали в последнее время дорогими. Это приведет к дальнейшему росту цен. По мнению экспертов, в I квартале квартиры будут дорожать медленно. Не исключено, что после этого случится серьезный скачок цен (на 25–30%) из-за увеличивающегося разрыва между спросом и предложением в пользу первого.

Резкое удорожание новостроек в начале года прогнозирует и директор по маркетингу ТЕКТА GROUP Вартан Погосян. По его словам, в первые два-три месяца стоимость жилья вырастет до 30%. После этого рынок должен стабилизироваться. «Масла в огонь добавляет

Не исключено, что после I квартала случится серьезный скачок цен из-за увеличивающегося разрыва между спросом и предложением в пользу первого

нынешняя ставка Центробанка 17%. В таких условиях позитивного развития ситуации в строительной отрасли ждать не приходится. Ипотечные заемщики способствуют росту рынка недвижимости, но в ближайшем будущем количество ипотечных сделок резко сократится. Разумеется, ставка будет пересмотрена, но в течение какого периода, пока неизвестно», — комментирует эксперт.

По мнению Вартана Погосяна, в 2015 году рынок недвижимости ждет смена ведущих застройщиков, все компании, учитывая формирующийся спрос, будут вынуждены пересмотреть модели поведения. Для покупателей все более привлекательными станут подмосковные объекты с минимальными ценами. В ТЕКТА GROUP указывают на то, что компания предусмотрела все риски при негативном развитии ситуации. На фоне растущего спроса она поднимала цены на квартиры, увеличив запас финансовых средств, который поможет пережить непростой 2015 год.

Иной путь выбрала компания «ОПИН». Девелопер заявляет, что в краткосрочной

перспективе не будет повышать цены в своих проектах, и даже предлагает клиентам спецпредложения на отдельные квартиры. Не планирует застройщик и запуск новых площадок. Заместитель генерального директора «ОПИН» Наталья Картавцева отметила, что в этом году компания по-прежнему будет строить многоквартирные проекты комфорт-класса в Подмосковье, среди них ЖК Vesna (уже сдана первая очередь, строится вторая и запроектирована третья), ЖК «Павловский квартал» на Новой Риге и ЖК премиум-класса на берегу Москвы-реки «Парк Рублево».

Что касается общих перспектив, эксперт надеется, что ипотечный сектор будет под-



держан как социально значимый. На фоне экономических тенденций объем предложения сократится. При этом цены не будут падать (в связи с приближением завершающей стадии проектов в Московском регионе) и не исключено, что по итогам года они обгонят инфляцию, увеличившись более чем на 15%.

Спрос сохранится в проектах комфорт-класса на средней или высокой стадии готовности, которые реализуются по 214-ФЗ, и проектах, где уже есть сданные очереди, — это наряду с репутацией застройщика служит дополнительной гарантией надежности объекта. Если ипотека существенно подорожает и ее доля значительно сократится, застройщики будут разрабатывать альтернативные инструменты — например, длительные процентные рассрочки. (аи)



NEODECOR

Мебель как искусство

**ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ
ДИЗАЙН
ИНТЕРЬЕРОВ**

**МЕБЕЛЬ ИЗ МАССИВА
ДЕРЕВА**

**ИЗДЕЛИЯ
ИЗ ИСКУССТВЕННОГО
КАМНЯ**

СТОЛЕШНИЦЫ

БАРНЫЕ СТОЙКИ

ГАРАНТИЯ 1 ГОД

**Санкт-Петербург,
Б. Сампсониевский пр.,
д. 30, корп. 1
+7 (812) 542-83-71**

**Москва, Семеновская
набережная, д. 2/1 стр.1
+7 (495) 740-92-95
info@neodecor.ru**

www.neodecor.ru