



Кто-то страдает от финансового кризиса, кто-то и в этих непростых условиях умудряется заработать. Недвижимость всегда была привлекательным объектом для вложений денег. Последние три года рост цен, подогреваемый чрезмерным инвестиционным спросом, галопировал. Спекулянты покупали-продавали квартиры и получали высокий доход, который не мог обеспечить им ни один из остальных инвестиционных инструментов. И вряд ли кто-то из инвесторов мог предположить, что осенью 2008 года цены на недвижимость не только стабилизируются, но и начнут снижаться.

Первая реакция спекулянтов на коррекцию цен на недвижимость - выброс на рынок инвестиционных квартир. "Безусловно, в связи с кризисной ситуацией на рынок недвижимости была выставлена часть инвестиционных квартир. Их количество назвать просто невозможно, но на общий объем предложения они, безусловно, повлияли, - говорит Александр Зиминский, директор департамента элитной недвижимости Penny Lane Realty. - Что касается верхнего ценового сегмента жилой недвижимости, то часть данного вида квартир прослеживается в тех 25% квартир, собственники которых в ходе переговоров идут на скидки". По мнению Ирины Могилатовой, генерального директора брокерско-консалтинговой компании Tweed, продавцы недвижимости сегодня разделились на два лагеря. "Одни не хотят продавать свои объекты или выставляют их по ценам, которые их устраивают, не торгуясь ниже установленного ими лимита, - поясняет она. - Другие - это в основном продавцы, которые покупали недвижимость ранее 2005 года, имеют достаточный запас и могут торговаться до более низких цен, хотя таких объектов очень мало - не более 20% от всех предложений. Многие продавцы готовы ждать и год, и два, пока ситуация не стабилизируется и цены не вернутся обратно на уровень лета 2008-го. В этом, собственно, и заключается основной конфликт сегодня".

По мнению экспертов, покупателей инвестиционных квартир сегодня на рынке гораздо

меньше, чем продавцов. "В основном они ориентированы на жилые объекты, на которые в ходе переговоров достигается максимальный дисконт - до 30%. А это квартиры в домах на стадии строительства, с более низкими потребительскими характеристиками, с ценой выше рыночной и с большим сроком экспозиции", - говорит Александр Зиминский.

На фоне того, что некоторые девелоперы готовы идти на скидки, на рынке недвижимости появилась новая тенденция. Как сообщил Владимир Воронин, президент финансово-строительной корпорации "Лидер", за последний месяц спекулянтов на рынке недвижимости стало даже больше, чем до кризиса. "Они видят, что появляются хорошие предложения и начинают скупать квартиры. К нам в компанию сейчас обращается много спекулянтов с просьбами дать скидку, ссылаясь на то, что другие девелоперы предлагают снизить цену", - рассказывает эксперт. О подобной тенденции на рынке говорит и Ирина Могилатова. По ее словам, спекулянты не просто обращаются за скидками к продавцам, а требуют их. "Сейчас рынок покупателя, и ведет он себя вызывающе: если не дают скидку - уходит на другие объекты", - отмечает эксперт.

Однако далеко не все застройщики готовы продавать недвижимость с дисконтом. Девелоперы, как и спекулянты, прекрасно понимают, что рано или поздно ситуация на рынке стабилизируется, и они смогут реализовать свои объекты по более выгодным ценам. А скидки застройщики в основном дают либо на переоцененные объекты, либо в случае отсутствия у компании других способов поддержать свою ликвидность.

По мнению Сергея Лушкина, директора по маркетингу и продажам ООО "Квартал Эстейт", весомым аргументом за совершение покупки недвижимости сегодня являются риски, связанные с обесцениванием валют. "Курс национальной валюты плавно понижается уже сегодня, доллар явно переоценен, евро тоже не является стабильной валютой. Фондовые рынки восстановятся не скоро, да и игры на них сопряжены с высокими рисками. Получается, что альтернативы сохранению капитала путем

Спекулянтов на рынке недвижимости становится больше

Автор: Administrator
13.12.2012 16:55 -

приобретения недвижимости сегодня не существует", - заключает он.

Так что вложения в недвижимость сегодня - не способ повышения дохода, а скорее способ его сохранения. Хотя наверняка найдется немалое количество людей, которые на сегодняшнем кризисе, в том числе и посредством вложений в недвижимость, не просто сохраняют свои доходы, но и существенно их увеличат.

Ольга Петрова