



О тенденциях развития рынка недвижимости

Перемены на рынке недвижимости и строительства требуют новых подходов и решений. Moscow Business School, одним из направлений деятельности которой является обучение девелопменту, провела круглый стол, на котором преподаватели школы - ведущие эксперты в области строительства - поделились своим мнением о ситуации на рынке недвижимости и прогнозами на будущее.

"Цены на недвижимость обречены на снижение, - считает Александр Сафаров, генеральный директор группы IntelCont. - И никакие заклинания о том, что недвижимость у нас в стране является дефицитным товаром и выгодным объектом для вложения свободных финансовых средств, не смогут этому воспрепятствовать". По словам эксперта, если еще не так давно это мнение соответствовало действительности, то сейчас ситуация на рынке недвижимости изменилась. "Ведь дефицит - это превышение спроса над предложением, - напоминает он. - Но платежеспособный спрос катастрофически упал, и падение будет продолжаться".

В связи с новыми правилами игры Александр Сафаров посоветовал инвесторам и строителям осознать, что привычной высокой маржи в ближайшие годы ждать не придется. "Значит, надо перестроить свои ряды, оптимизировать бизнес и строить дальше, увеличивая оборот за счет снижения себестоимости и маржи. Можно, конечно, по инерции долго держать цены, не опускать их. Но это не решает проблему, а только оттягивает развязку, - подчеркнул специалист. - Бизнес, функционирующий вполборота - не очень толковый бизнес. Поэтому единственная альтернатива адаптации бизнеса к новым условиям - это его закрытие и перевод капитала в другие отрасли. Но так ли много осталось сегодня отраслей с более высокой отдачей на капитал и еще свободных для входа? И сколько их останется через полгода? Думаю, что ответ на вопрос "Что делать?" очевиден".

По мнению Николая Щербакова, государственного советника юстиции первого класса, в связи с кризисными явлениями можно ожидать увеличения дел о банкротстве, применительно к сфере строительства - застройщиков, подрядчиков. «Кроме того, не

исключены попытки расторжения договоров в связи с существенно изменившимися обстоятельствами ввиду непредвиденного изменения экономических показателей», - добавил эксперт.

Своим видением ситуации на рынке коммерческой недвижимости поделилась с участниками круглого стола Елена Лебедева, управляющий партнер юридической фирмы "Мегаполис Лигал": "На сегодняшний день на рынке прослеживаются две тенденции: во-первых, девелоперы "заморозили" большинство своих проектов, во-вторых, происходит снижение цен как на жилую недвижимость, так и на офисные площади (в меньшей степени). На мой взгляд, "замораживание" объектов строительства в дальнейшем может привести к еще большему дефициту в Москве офисных площадей, что станет катализатором увеличения арендной платы". Что касается жилой недвижимости, то, по ее мнению, говоря о кризисной ситуации, сложившейся вокруг девелоперской деятельности в настоящий момент, нельзя не упомянуть Федеральный закон № 214-ФЗ "О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", который регламентирует правовые отношения между застройщиком и покупателями квартир.

"Сама по себе идея работать по 214-ФЗ неплоха, это гарантия интересов потребителей, - считает Елена Лебедева. - Из текста указанного закона следует, в частности, что предусматривается административная ответственность (юрлица - до 1 млн руб.) за заключение и работу по иным договорам по реализации жилья, чем по договору, предусмотренному 214-ФЗ. Однако такое положение закона может входить в противоречие со статьей 421 Гражданского кодекса РФ, согласно которой граждане и юрлица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Поэтому, если законодатель решил ограничить свободу договора, запретив сторонам заключать иные договоры, итогом которых является приобретение жилья гражданами, ему придется внести соответствующие изменения в статью 421 ГК РФ, иначе положения указанного законопроекта будут противоречить данной норме".

Участник круглого стола Алексей Мазуров, кандидат юридических наук, независимый эксперт по земельно-правовым вопросам, в своем выступлении утверждал, что решающее влияние на рынок недвижимости окажет не кризис, а изменчивое законодательство. "В законы, связанные с землей, недвижимостью и природными ресурсами, изменения производятся постоянно, в том числе в последние месяцы, но ни одно из них не было вызвано или связано с так называемым кризисом", - отметил эксперт. По его оценке, формирование земельных участков, строительство и сделки с недвижимостью будут происходить в любом случае. А для понимания правил их совершения необходимо постоянно получать соответствующую информацию, прежде

всего на специализированных семинарах. "Так что всем советую посещать семинары, иначе опередят более информированные конкуренты", - заключил Алексей Мазуров.

На круглом столе звучали различные мнения преподавателей школы. Однако выступающие сходились в том, что девелопмент напрямую зависит от инвестиционного климата. По мнению Сергея Припутнева, исполнительного директора компании "Аминконс групп", пока не восстановятся инвестиционные фонды и банковская сфера, развития или улучшения на рынке недвижимости, в плане новых или крупных объектов, ждать не стоит. "Тем не менее большинство компаний стремятся в условиях кризиса сокращать издержки, поэтому будет расти спрос на недорогую недвижимость. Сейчас такая тенденция наблюдается на рынке, она будет сохраняться и в дальнейшем, до тех пор пока рынок не стабилизируется", - считает эксперт. Поскольку кризис затронул всю мировую экономику, произойдет переоценка основных векторов развития мировой экономики и экономики отдельных государств, уверен он. Будут проанализированы последствия и выяснены причины подобной ситуации. В связи с этим различные сектора экономики, одним из которых является рынок недвижимости, претерпят изменения, возможно, кардинальные. Поэтому рынок недвижимости может начать развиваться совсем по другим направлениям, чем мы наблюдали последние 50 лет в разных странах.

Эксперты предположили, что российский рынок недвижимости станет более утилитарным. Девелоперам же, по мнению участников конференции, в свете новых мировых тенденций придется кардинально изменить манеру ведения бизнеса, чтобы остаться и успешно работать на рынке недвижимости.

Ольга Петрова