Автор: Administrator
26.12.2012 17:51 -



Финансовый кризис вынудил многих девелоперов заморозить строительство своих объектов. Банки отнесли коттеджное строительство к категории повышенных рисков и перестали выдавать кредиты. Убедить инвесторов в доходности таких объектов тоже стало очень сложно. Своих же денег у застройщиков едва хватает для того, чтобы достроить поселки в высокой стадии готовности.

"До кризиса в Подмосковье в активной продаже находилось 298 коттеджных поселков", - говорит президент компании "Инком-Недвижимость" Сергей Козловский. В настоящий момент, по его словам, в продаже - 318 поселков, из них в 25% строительство заморожено. По данным "Инком-Недвижимости", из замороженных объектов 50% - это поселки эконом-класса, 22% составляет бизнес-класс, приостановлено строительство 16% объектов премиум-класса. Наименьшее количество замороженных коттеджных поселков - в наивысших сегментах: 11% класса "люкс" и всего 1% составляют эксклюзивные объекты. Как рассказывает Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood, девелоперы замороженных проектов либо ищут средства для дальнейшего строительства, либо пересматривают концепцию и пытаются оптимизировать продукт под сегодняшний рынок.

Наиболее пострадали от кризиса застройщики, которые вели проекты с большой долей внешнего заимствования, соответственно, пока экономическая ситуация не изменится к лучшему и кредитование не возобновится, вряд ли у поселков таких девелоперов есть шанс дождаться завершения строительства. Однако, по словам Константина Ковалева, даже игроки рынка, оказавшиеся в более выгодном финансовом положении на момент начала кризиса, потому что сами финансировали свои девелоперские проекты и не привлекали заемных средств, "не торопятся сейчас достраивать свои поселки, которые находятся на начальной стадии развития". По его мнению, такие проекты чаще всего замораживаются, застройщики не рискуют инвестировать свободные денежные средства в них, пока ситуация на рынке недвижимости и в экономике страны в целом не стабилизируется.

Скорее всего, строительство объектов приостановлено временно, но когда наступит время для продолжения строительства и какие поселки первыми "выйдут из заморозки"? Антон Маталыгин, заместитель генерального директора компании "НЛК Домостроение", считает, что первыми продолжат строиться и уже начинают это делать

проекты с участками без подряда на популярных направлениях не очень далеко от Москвы: 40-60 км по Новорижскому шоссе, 20-40 км - по Минскому или Киевскому шоссе. "За счет значительного снижения цен эти предложения уже становятся интересными", - отмечает он.

Далее, по его мнению, возможно "второе рождение" дальних дач, но с новой концепцией. "Теперь это будут относительно недорогие (3-6 млн рублей) дома с участками в красивых местах в 100-130 км от Москвы по скоростным шоссе", - считает Антон Маталыгин. И последними, по его прогнозам, будут выходить из кризиса классические (по докризисным меркам) поселки бизнес-класса.

Однако не все эксперты придерживаются такой точки зрения. Екатерина Батынкова, управляющий директор агентства эксклюзивной недвижимости "Усадьба", полагает, что в первую очередь возобновится строительство максимально проработанных проектов, тех, где уже сделано межевание земель, решен вопрос с коммуникациями и т.д. "Как правило, это поселки в сегменте бизнес-класса. Поселки классов "люкс" и "эконом" пойдут следом. Другое дело, что не все комплексы в недорогом сегменте выживут, так как не все застройщики будут способны после кризиса возобновить строительство. Что же касается элитного жилья, то спрос на него будет восстанавливаться чуть медленнее, чем спрос на "бизнес", и, соответственно, поселки будут строиться менее активно", - отмечает она.

Некоторые эксперты придерживаются мнения, что выход проектов из заморозки мало зависит от их класса и характеристик. Как считает Константин Ковалев, в первую очередь судьба таких проектов зависит от финансового состояния их застройщиков. "Если девелопмент является профильной сферой деятельности, то до окончания кризиса получить денежные средства на завершение недостроенных объектов возможно только в случае, если у девелопера есть другие проекты, которые не были заморожены и в которых идут продажи. Если же замороженный объект - единственный у девелопера, то здесь приходится рассчитывать только на внешнее финансирование, которое будет возможно получить только после стабилизации экономической ситуации", - отмечает он. По его мнению, у тех застройщиков, для кого девелопмент не является профильным бизнесом, шансов больше: если другая сфера деятельности приносит доход, то можно рассчитывать на перераспределение денежных средств внутри компании или внутренний заем.

Поселки, находящиеся на стадии готовности меньше 70%, сегодня не пользуются спросом у покупателей, так как им не хочется становиться владельцами недостроя.

Однако готового предложения на рынке не так много, как кажется, и, когда кризис спадет, строительство замороженных объектов возобновится с новой силой и продаваться они будут уже по другим ценам...

Ольга Петрова