



«Портал-билдинг» закончен уже на 80 %, однако пока риэлтеры фиксируют увеличение лишь отложенного спроса на этот объект, как и на другие незаконченные комплексы премиум-класса.

7

квартиру в доме, где осталось лишь завершить отделочные работы. Но у нас не стоит задача распродать квартиры быстрее, ведь собственные средства на завершение работ у нас есть, а когда дом будет сдан, цены на него мы планируем повысить процентов на 15. Так что сейчас увеличение спроса для нас лишь повод чувствовать себя увереннее в отношении будущей успешности проекта».

По словам Даниила Либуркина, его компания не ощутила на себе «синдрома конца года», прогнозы на ожидаемый осенью 2009 года спрос не оправдались. Однако некоторые строительные компании утверждают, что кризис, конечно, снизил объемы продаж, но спрос как таковой, в том числе и реальный, никуда не пропал. Так, к примеру, строительная корпорация «Авиакор» в ноябре 2009 года открыла продажи новой секции жилого комплекса «Самара», а уже в конце марта 2010 все до единой квартиры здесь были раскуплены, а ведь строительство велось всего лишь на уровне пятого этажа. Причин у этого «феномена» несколько. В их числе надежная репутация застройщика, гибкая ценовая политика, профессиональная работа отдела продаж, а также то, что «Авиакор» предлагает продукт, наиболее востребованный сегодня — качественный эконом-класс.

Крен в «эконом» Кризис в строительной отрасли, с одной стороны, свел на нет инвестиционную привлекательность недвижимости, с другой — заметное снижение цен на жилье сделало его более доступным для среднего класса, нуждающегося в приобретении квартир «для себя». Как следствие, изменились предпочтения потенциальных покупателей новостроек. Если раньше даже в домах эконом-класса планировались достаточно просторные помещения, то сегодня покупатели выбирают более скромные по площади квартиры. Компания «Строй-инвест», заканчивающая сегодня 10-этажный дом в 3 очереди ЖК «Майский» в Кировском районе, была вынуждена не только перепроектировать планировки в сторону уменьшения площадей, но и вовсе отказаться от 3-комнатных квартир. Уменьшать квартиры в строящихся секциях комплекса на пересечении улиц Полевой и Пушкина планирует и компания «Время плюс». Да и в ЖК «Бриг» (застройщик «Альянс-Менеджмент»), позиционирующемся в бизнес-сегменте, самым большим спросом пользуются 3-комнатные квартиры с видом на Волгу, но весьма скромных размеров — 79 кв.м.

Правда, по утверждению ряда девелоперов, такая тенденция является недолговременной. «Кризис — явление временное, — говорит Вячеслав Рандаев. — Со стабилизацией рынка спрос на более дорогое и комфортное жилье будет

восстанавливаться. Предпосылки видны уже сейчас: если в 2008-2009 годах покупали только маленькие 1-комнатные квартиры, то сегодня у нас «трешек» не хватает. Сегодня, закладывая проект, мы должны ориентироваться на рынок, который будет через 2 года, а к тому времени ситуация уже скорее всего вернется к докризисной в плане предпочтений покупателей».

Новые проекты Возвращение спроса к новостройкам, или, по крайней мере, предпосылки к тому, сегодня дают повод девелоперам оптимистично смотреть в будущее строительной отрасли, и многие из них готовы уже сегодня не только продавать уже построенные дома и участвовать в аукционах по освоению новых площадок, но и начинать новые проекты, а также размораживать старые. В частности, СК «Авиакор» 5 апреля открыла продажи нового малоэтажного жилого комплекса эконом-класса в Красном пахаре, строительство ведется высокими темпами, и должно быть окончено уже в конце 2010 года. Уже сегодня более 100 потенциальных покупателей заявили о своих намерениях приобрести здесь квартиры, заключаются предварительные договора. Тем более, что для «сомневающимся» «Авиакор» предлагает сейчас бронировать жилье, делать первоначальный взнос, а в будущем оставляет право за покупателем расторгнуть контракт и забрать свои деньги.

«Эл-траст» официально еще не заявил о своих намерениях, но не исключает, что в мае будет разморожено строительство жилого комплекса «Изумрудный» на 5 просеке. Компания «Усадьба» также возобновила работы на участке в пределах улиц Куйбышева, Пионерской, Фрунзе и Комсомольской. ЖК «Держава» был начат несколько лет назад, до кризиса был возведен фундамент первой секции, после чего стройка встала. Теперь она разморожена, первую очередь обещают сдать в течение двух лет. У «Альянс-менеджмента» есть несколько площадок под застройку в собственности, и проекты их застройки, однако сегодня руководство компании еще не приняло окончательного решения, на какой из них делать ставку, хотя признается, что склоняется в пользу проекта эконом-класса. В любом случае, работы по нему будут начаты только после окончания работ в «Бриге» и реализации там большей части квартир, т.е. не ранее середины 2011 года.

В целом эксперты прогнозируют начало активного процесса освоения новых площадок примерно через год-два, когда с рынка «вымоются» все предложения в готовых новостройках, и потребителям не останется ничего, кроме как снова вкладываться в долевое строительство на ранних стадиях.