

ДОМ

www.kommersant.ru

Вторник 28 апреля 2009 №76 (№4131 с момента возобновления издания)

Проверка на живость

Тактика

Основные опасности, которые подстерегают сейчас покупателя квартиры в строящемся доме, — это либо замораживание объекта, либо полномасштабное банкротство компании-застройщика. В обоих случаях в результате затягиваются сроки сдачи дома на неопределенное время. Выяснить, насколько надежен застройщик и будет ли дом сдан в заявленные сроки, покупателю сейчас приходится самостоятельно в каждом конкретном случае.

Латентные пирамиды
Осенью 2008 года, когда несколько крупных игроков из числа лидеров рынка начали замораживать отдельные проекты, стало ясно, что громкое имя и известность застройщика уже ничего не гарантируют добросовестному приобретателю.

Даже наоборот, известность бренда скорее должна насторожить. В ряде случаев самые большие кредитные задолженности как раз у известных застройщиков, которые прежде имели практически неограниченный доступ к заемным средствам, — говорит вице-президент Ассоциации строителей России Владимир Пономарев.

В лучшие времена, когда банки еще давали кредиты, для открытия финансирования объекта требовалось внести 20–30% собственных средств, но даже когда у застройщика их не было, его это не останавливало. В погоне за объемами и количеством квадратных метров он просто выплачивал необходимую сумму из средств, полученных от покупателей по всем остальным объектам, то есть практически строил свою небольшую пирамиду (безусловно, уповая на банки и возможность в любой момент рефинансировать существующие обязательства).

Сейчас банки стали значительно реже давать деньги, а покупатели — приобретать квартиры. То есть застройщикам негде получить средства на погашение многочисленных старых кредитов.

(Окончание на стр. 21)

Экономический кризис вынудил игроков рынка деревянного домостроения искать дополнительные возможности для продвижения своих продуктов. Одни переключились на российскую древесину, другие стали экономить на дверях и косяках, а третьи решили сосредоточиться на индивидуальных заказах.

Срубить по-новому

Технологии

Сопутствующие расходы

Большинство участников рынка жалуется на то, что спрос на их продукцию упал из-за кризиса. По данным генерального директора российско-финского холдинга «Вуокатти-Русь» Николая Калинина, покупательская активность в сегменте деревянного домостроения в сравнении с аналогичным периодом прошлого года снизилась на 60–70%. «Дисконт на готовые объекты в коттеджных поселках составляет от 20 до 40%, и тем не менее заключаются только единичные сделки», — говорит Николай Калинин.

Аналогичную безрадостную картину рисуют и в компании «НЛК-Домостроение». По словам ее гендиректора Антона Матальгина, спрос и скорость продаж сократились примерно в два-три раза по сравнению с 2008 годом и никаких признаков скорого выхода из кризиса пока не видно. В таких условиях производители деревянных домов вынуждены были либо снизить цены продаж, либо дожидаться окончания кризиса.

Большинство участников рынка пошло по первому пути. «С января мы снизили цену на домокомплект на 10%», — признается Николай Калинин. По его мнению, несмотря на курс единой европейской валюты, цена за комплекс в размере £800 за квадратный метр общей площади дома справедлива, ведь фактически речь идет о готовом объекте, включающем окна, двери, полы, потолки, лестницы и веранды.

Снизилась цена и на строительство деревянных домов. Как отмечает господин Калинин, до кризиса стоимость строительства дома «под ключ» в премиальном сегменте деревянного домостроения составляла в среднем £2 тыс. за 1 кв. м, а в настоящий момент она упала до £1,5–1,6 тыс., то есть примерно на 20%. Например, такое снижение отмечается на строительство домов площадью до 300 кв. м из каталога проектов Vuokatti.

Однако, по мнению заказчиков, которые часто выступают девелоперские компа-



нии, падения цен на деревянное домостроение еще недостаточно, чтобы вернуть спрос. «Пока что символические скидки у производителей брусовых домов или срубов не отвечают ожиданиям их потенциальных потребителей», — констатирует руководитель проектов компании «Велес Капитал Девелопмент» Антон Шетвин.

Интересно, что падение цен происходит в первую очередь за счет снижения сопутствую-

щих расходов. «Небольшое падение цен на деревянное домостроение, которое мы видим, произошло исключительно за счет маржи домостроительных комбинатов и удешевления транспортных перевозок», — говорит управляющий партнер «Мизль-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов. Однако такое сокращение не дает ресурса для значительного падения цен. В результате, по словам господина Яхонтова, стоимость деревянного домо-

строения упала максимум на 20–30%, в отличие от кирпичного и монолитного строительства, где цена опустилась до 50%.

Кроме того, против сокращения цены «играет» девальвация рубля: большинство крупных домостроительных комбинатов, работающих в верхнем и среднем ценовых сегментах, используют импортную древесину, соответственно, большую часть платежей ведут в валюте.

(Окончание на стр. 20)

18 страница

В Лондоне рядом с Гайд-Парком заканчивается строительство одного из самых дорогих домов в мире

19 страница

Москвичам предлагают дачи в Смоленской области по антикризисным ценам

22 страница

Продажа инвестконтракта: рыночная ситуация и законодательство

24 страница

Три повода снижать цены на недвижимость

ПРОДАЖА КВАРТИР В ПОСТРОЕННЫХ ДОМАХ

жск «ГОРОД ЯХТ»
Ленинградское шоссе, 37

- Великолепные виды на реку
- Пентхаусы с террасами и зимними садами
- Яхт-клуб с причалами для яхт размером до 25 метров с осадкой до 4 метров
- Сигарная комната
- Ресторан, винотека
- Спортивный комплекс с закрытым бассейном
- SPA-центр, турецкая баня, сауна, русская баня
- Собственный пляж с открытым бассейном
- Подземная 2-уровневая парковка (по два м/места на квартиру)

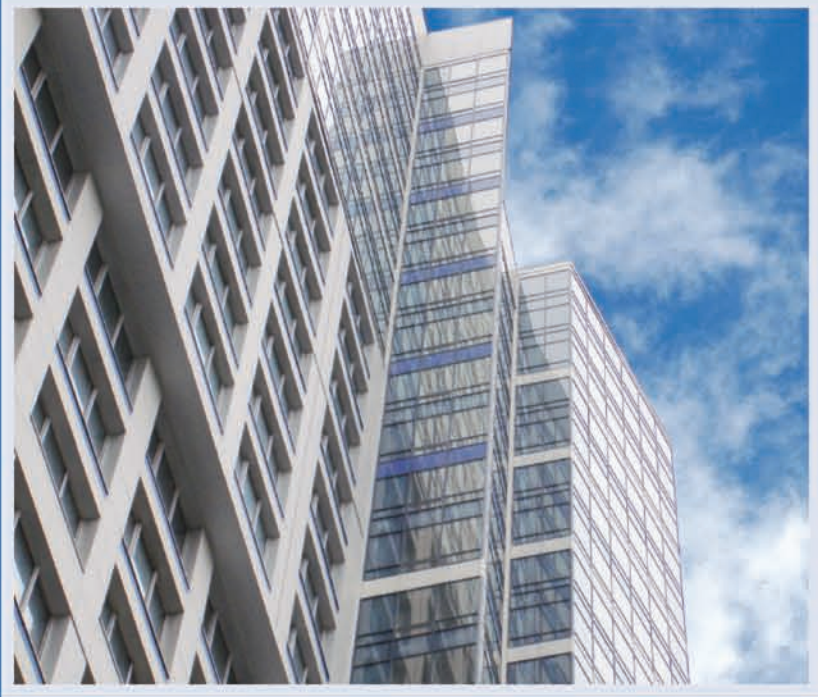


ВЫПОЛНЕНА ОТДЕЛКА КВАРТИР И ОБЩИХ ЗОН

См-во ОГРН: №107757527869 от 04.07.2007

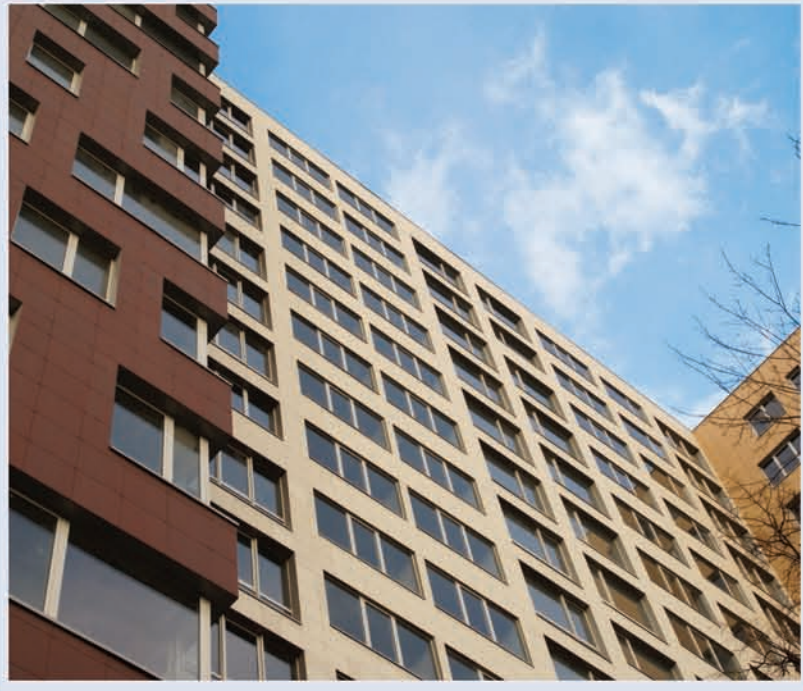
«АЭРОБУС»
Кочновский проезд, д. 4

- Индивидуальный проект
- Современная архитектурная композиция
- Каркасно-монолитная технология строительства
- Квартиры свободной планировки
- Потолки высотой более 3 метров
- Подземный многоуровневый паркинг
- Скоростные современные лифты
- Оптико-волоконная связь
- Огороженная, охраняемая территория
- Удобные транспортные подъезды



жск «ТИХВИНСКАЯ УСАДЬБА»
Тихвинская ул., вл. 39

- Прекрасное расположение в ЦАО, рядом улица Новослободская и Екатерининский Сад
- Свободная планировка квартир
- Высота потолков более 3 метров
- Благоустроенная охраняемая огороженная территория
- 2-уровневая подземная автостоянка на 207 м/мест
- Скоростные лифты от западных производителей
- Гарантия надежности всех инженерных систем
- Высокий уровень комфорта



См-во ОГРН: №1067746574386 от 05.05.06

«УНИВЕРСИТЕТСКИЙ»
Ленинский проспект, д. 67, корп. 2

- Индивидуальный архитектурный проект
- Развита инфраструктура района
- Свободная планировка квартир
- Высота потолков более 3 метров
- 2-уровневая подземная автостоянка на 204 м/места
- Рекреационная зона на первых этажах
- Огороженная, охраняемая территория
- Скоростные лифты от ведущих производителей
- Оптико-волоконная связь
- Каркасно-монолитная технология строительства



реклама



CAPITAL GROUP

Рек. 1 (031-98-02-07) 07110309000097802

+7 (495) 771 77 77

+7 (495) 363 02 63

WWW.CAPITALGROUP.RU