

16 → В связи с нововведениями каждая квартира будет стоить для них дороже, ведь к стоимости будет прибавляться налог. Таким образом, в результате данной меры может пострадать сегмент, который не был целевым при разработке данной инициативы», — говорит господин Виноградов.

ЕСТЬ КУДА ВЛОЖИТЬСЯ Аналитики рынка полагают, что после увеличения срока «налоговой заморозки» для продажи жилья инвесторы сместят свой интерес в сторону объектов коммерческой недвижимости.

Наталья Скаландис, управляющий директор NAI Besar в Санкт-Петербурге, считает, что, несмотря на устранение лазеек, позволяющих частным инвесторам извлекать прибыль с продажи жилой недвижимости, купленной ими на этапе котлована, инвестиции в недвижимость всегда будут самым выгодным способом вложения средств и получения постоянной доходности. «Альтернативными инвестиционно привлекательными сегментами для небольших инвесторов могут стать вложения в коммерческие помещения в новостройках и в новый развивающийся сегмент рынка — апартаменты», — считает госпожа Скаландис.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, считает, что налоговые новшества все-таки могут сократить спрос на инвестиционные покупки жилой недвижимости, доля которых остается по-прежнему значительной, особенно в элитном сегменте. «Инвестиции в недвижимость остаются одним из самых популярных средств для сохранения сбережений. Но тут важно разделять виды инвестиций. Для тех, кто приобретает квартиры в строящихся домах не с целью быстрой перепродажи, а просто как способ сохранить деньги, эти изменения не будут так актуальны. Так же, как и для тех, кто уже совершил покупку», — отмечает она.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», согласен: «Рост фискальной нагрузки (увеличивается срок владения недвижимостью, по истечении которого доходы от ее продажи полностью освобождаются от налога плюс растет налог на недвижимость из-за переоценки по кадастру) действительно приведет к сокращению инвестиционных сделок на рынке жилой недвижимости. Собственно, это уже привело к тому, что цены на квартиры первичного и вторичного рынка за 2014 год почти не выросли. Судя по всему, отток инвестиций будет на фондовый рынок РФ, ЕС и США. Отчасти — во вклады, учитывая привлекательные рублевые ставки».

Максим Гладких-Родионов, генеральный директор аудиторской компании «Уверенность», резюмирует: «Немаловажное значение для тех, кто собирается инвестировать в недвижимость (что достаточно рискованно в настоящий момент), приобретает возможность быстро распорядиться этой недвижимостью в случае изменения конъюнктуры. И здесь, конечно, увеличение срока владения сыграет свою негативную роль. Пять лет в нашей стране — это долго, и рисковать своими деньгами вряд ли кто-то захочет. Еще один немаловажный фактор — снижение цен на аренду жилья (по некоторым данным, достигающее 20%). Все это говорит нам о том, что недвижимость сейчас не является привлекательным объектом для инвестиций вообще». ■

КРИЗИС НЕ ОСТАНОВИЛ СТРОЙКИ

В КРИЗИС 2008–2009 ГОДОВ СТРОЙКИ ВСТАЛИ ВСЕ И ОДНОМОМЕНТНО. КРАНЫ НЕ РАБОТАЛИ, ЗАСТРОЙЩИКИ ДУМАЛИ, ЧТО ДЕЛАТЬ С ГАСТАРБАЙТЕРАМИ, КОТОРЫХ ТОГДА БЫЛО МНОГО. НЫНЕШНИЙ КРИЗИС ВЫГЛЯДИТ НЕХАРАКТЕРНО — СТРОЙКИ РАБОТАЮТ, ДОМА ПРОДОЛЖАЮТ СДАВАТЬСЯ. ПОЛНОЕ ОЩУЩЕНИЕ, ЧТО НЕТ НЕ ТОЛЬКО КРИЗИСА, НО И ПРОДАЖИ ИДУТ НА УРОВНЕ ПРОШЛОГО ГОДА, КОГДА ЗАСТРОЙЩИКИ ОТБИВАЛИСЬ ОТ ДЕНЕГ, А В ОТДЕЛЫ ПРОДАЖ СТОЯЛИ ОЧЕРЕДИ. ГЛАВНЫЙ ПРИЗНАК ДОВЕРИЯ К СТРОИТЕЛЬНОЙ КОМПАНИИ В КРИЗИС — ВСЕ СТРОЙКИ РАБОТАЮТ. ПРОВЕРИТЬ, КАК ИДУТ ДЕЛА НА ПЛОЩАДКАХ, ОТПРАВИЛАСЬ КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE ОКСАНА КОЛГАНОВА.



Для проверки был выбран один из объектов на юге Калининского района, где сейчас развернулось довольно масштабное жилищное строительство: возводятся девять жилых комплексов общей площадью свыше 550 тыс. кв. м (12 тыс. квартир). Застройщики осваивают участки на территории бывшего Артиллерийского ремонтного завода на проспекте Маршала Блюхера. Среди наиболее крупных объектов — ЖК «Кантемировский», который на пересечении проспекта Маршала Блюхера и Кушелевской дороги строит ГК «ЦДС». Поблизости группа ЛСР возводит жилой комплекс «Калина-парк-2». На другой стороне проспекта располагается ЖК «Маршал» от Л11. Для проверки корреспондент Guide выбрал жилой комплекс ЦДС.

ГК «ЦДС» за 15 лет существования запустила уже более 40 разных проектов. ЖК «Кантемировский» будет состоять из восьми кирпично-монолитных домов высотой 19–25 этажей и вместит 4,5 тыс. квартир. Первая и вторая очереди состоят из четырех корпусов и уже готовятся к одновременной сдаче весной-летом этого года. В продаже в этих корпусах остались последние квартиры. Активно продается третья очередь — это пятый корпус, который отлит на 12 этажей, плановый срок его сдачи намечен на первый квартал 2016 года. Еще три дома уже строятся, но пока не продаются.

Технология строительства ЖК «Кантемировский» — кирпич-монолит. Эта технология встречается в разном исполнении, но в данном случае все сработано в лучшем виде — монолитный каркас, внешние стены полностью выложены из кирпича, с кирпичными фасадами. Цоколь полностью отделяется декоративным камнем.

Двигаемся в сторону стройки. Недалеко от «Кантемировского» две станции метро — «Лесная» и «Площадь Мужества». Добраться от них можно на маршрутках, хотя вечером сесть в них будет достаточно сложно. Если на машине, то все проще — есть выезды, хотя и со своими сложностями, на набережную. Из минусов местоположения можно отметить наличие рядом железнодорожных путей. Это, конечно, не Сортировочная, где ваш ребенок быстро