

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Застройщиков по осени считают

— сектор рынка —

С13 Так, компания «Сити 21 век» собиралась приступить к строительству комплекса апартаментов площадью 46,4 тыс. кв. м на проспекте Мира в начале текущего года. Однако, по сообщению пресс-службы компании, этот проект отложен на следующий год.

«Гута-Девелопмент» в текущем году должна была начать реализацию двух проектов — строительство дома бизнес-класса площадью 123 тыс. кв. м на 2-й Звенигородской улице и элитного жилого комплекса площадью 17 тыс. кв. м на Большой Ордынке. Оба отложены на неопределенный срок.

Еще два проекта к запуску готовила Coalco Василия Анисимова — жилой комплекс из трех башен и апартаментный комплекс у станции метро «Комсомольская». Однако как стало известно в марте, Coalco распустила свое девелоперское подразделение, а все объекты переданы под управление девелопера MR Group. Как объяснили в пресс-службе MR Group, из-за передачи старт двух вышеупомянутых проектов отложен на следующий год.

Сама MR Group откладывает строительство клубного комплекса на 12 апартаментов на Спиридовке. Первые разговоры об этом проекте шли еще до кризиса 2009 года, но к активной его разработке компания до сих пор не приступила. Как заявили в компании, к реализации проекта застройщик приступит не раньше следующего года, а возможно, и в 2017-м.

Надо заметить, что проектов, выхода которых рынок ждет годами, достаточно много. Уже несколько лет компания «ДОН-строй» откладывает начало строительства жилого комплекса Komsomolsky Deluxe на Комсомольском проспекте. В нынешнем году ожидаемого старта снова не будет: он перенесен ориентировочно на 2017 год.

Кризисные старты

Новые проекты все-таки выходят. Так, по словам управляющего партнера агентства недвижимости Point Estate Ирины Калининой, в начале года открыты продажи в клубном доме «Рахманинов», расположенном в Малом Кисловском переулке. В ближайшее время начнется реализация апартаментов в комплексе «Гороховский, 12» компании «БЭЛ-Девелопмент». Однако если вначале застройщик планировал продавать апартаменты от \$10 тыс. за 1 кв. м, то теперь стартовая цена снижена до 240 тыс. руб. (около \$4,5 тыс.).

MR Group выводит на рынок жилой комплекс «Воробьев дом» площадью 17,8 тыс. кв. м, расположенный на Воробьевском шоссе, компания «Единые решения» приступила к реализации проекта Classico на Олимпийском проспекте, а ООО «Мастерстрой» при поддержке Плюбэкс-банка строит под Москвой жилой комплекс Level Barvikha Residence.

В последнее время начало что-то происходить на участке, где располагался часовой завод «Слава», замечает Константин Ковалев. Площадка принадлежит компании «ВЭБ-Инвест», которая планирует здесь построить многофункциональный комплекс с апартаментами площадью более 300 тыс. кв. м. Старт проекта анонсировался несколько лет, и, похоже, в текущем году он все же выйдет на рынок.

Еще один долгожданный проект — застройка текстильной фабрики «Гардтекс» в Большом Савинском переулке. На территории бывшей промзоны площадью 1,7 га планируется возвести 38 тыс. кв. м жилья и детский сад на 56 мест. Впервые об этом проекте заговорили десять лет назад, в 2005 году. Тогда им занимались акционеры «Продимекса», крупнейшего в России производителя белого сахара, строительство планировалось закончить в 2009 году. Но из-за кризиса проект застройки текстильной фабрики был свернут, а два года назад сменил владельца: 99% компании «Гардтекс» перешло в собственность офшора «Сонгри Ко». Проект получил название Savvin River Residence, его новый старт намечен на 2015 год, и в ближайшее время, уверяют аналитики компании «Калинка Риэлти», он выйдет на рынок.

Застройщик «Веспер» обещает вывести на рынок проект «Чехов» на Малой Дмитровке. ФСК «Лидер» приступит к строительству жилого комплекса «Дыхание» на Дмитровском шоссе. А по адресу улица Довженко, 3 в ближайшее время начнется строительство особняка класса «премиум».



Малоквартирный комплекс Level Barvikha Residence в ближнем Подмоскovie

Ломать нельзя, достроить

Всего, по данным Point Estate, за последнее время на рынок дорогого жилья Москвы вышло 12 проектов, которые пока находятся на начальной стадии строительства. Еще 12 комплексов кризис застал в стадии монтажа наземных этажей, а 33 проекта уже сданы госкомиссии или будут сданы в ближайшее время.

Получается, что сегодня первичный рынок элитного жилья столицы — это 57 комплексов, находящихся на разных стадиях готовности. Но если застройщик уже приступил к строительству жилого комплекса и начал реализацию квартир, то проект проще достроить, чем заморозить, уверяет Алексей Сидоров.

Дело в том, объясняет он, что основную часть затрат в проекте составляют получение земельного участка, проектирование, согласование технических условий, подключения инженерных сетей, обустройство строительной площадки, разработка нулевого цикла и прочее. Доля этих затрат для девелопера составляет от 30% до 50% стоимости проекта, — рассказывает Алексей Сидоров. — Причем эта часть средств вкладывается на самом сложном этапе, потому что нет видимости объекта строительства и еще нет продаж.

Кроме того, стоит учесть, что, вопервых, консервация объекта стоит немалых денег, особенно зимой. А во-вторых, застройщики, как правило, работают по закону о долевом строительстве 214-ФЗ, который защищает интересы покупателей. И любая задержка сулит строителям значительные штрафы.

Рублевые реалии

Получается, что продажи серьезно упали, а объекты, вышедшие на рынок, строить надо. В наилучшем положении, по мнению управляющего партнера агентства недвижимости ZIP Realty Евгения Скоморова, оказались девелоперы, которые выбрали гибкую ценовую политику и успели в самом начале кризиса зафиксировать на своих объектах низкий курс доллара или цены в рублях.

Так, лидером по продажам на первичном рынке элитного жилья столицы в первом квартале 2015 года стала группа «Интеко», на долю которой пришлось 42,8% от общего объема продаж московских но-

востроек. Застройщик изначально продавал квартиры за рубли и в кризис не стал повышать цены. В результате, по словам генерального директора компании «Магистрат» (риэлторское подразделение «Интеко») Алексея Болдина, в жилом комплексе «Садовые кварталы» была продана 41 квартира, в доме «Люмьер» — 12, в апартаментном комплексе Balchug — 6 резиденций. Темпы продаж этой компании на первых двух объектах выросли на 30–35% по сравнению с четвертым кварталом прошлого года, а на проекте Balchug — на 400%.

Компания KR Properties перешла на рублевые цены только в текущем году. Но в итоге, по словам директора по девелопменту и развитию лофт-проектов застройщика Александра Подускова, был отмечен рост показателей по всей цепочке продаж: от количества звонков до числа сделок и бюджета покупки. В частности, количество звонков и показов выросло вдвое, а конверсия — с 17% до 30% (при среднестатистической в высоких классах 10–12%). В целом по росту продаж застройщика KR Properties за первый квартал 2015 года почти в два раза превышены показатели аналогичного периода прошлого года.

Capital Group, по словам коммерческого директора компании Алексея Белоусова, в декабре прошлого года зафиксировала цены в жилом комплексе «Триколор» в рублях на отметке 162 тыс. руб. за 1 кв. м. «В течение всего одной декабрьской недели после черного вторника, когда доллар приблизился к 80 руб., мы подписали контракты на продажу квартир в этом проекте на сумму 1 млрд руб., что в разы превзошло наши прогнозы, — рассказывает Алексей Белоусов. — А в марте текущего года, несмотря на пятипроцентный рост цен, мы подписали в два раза больше контрактов, чем за тот же период прошлого года».

Корпорация «Баркли» осенью прошлого года одной из первых на московском рынке недвижимости зафиксировала доллар на уровне 37 руб., что тоже отразилось на темпах продаж. Например, в первом квартале 2015 года, по словам коммерческого директора «Баркли» Екатерины Фонаревой, компания реализовала восемь квартир и три пентхауса в жилых комплексах Barkli Residence и Barkli Park, что на 17% превысило показатели марта 2014 года.

«Реалии рынка изменились, и сегодня надо забыть, каким был рынок, когда курс доллара был низким,

Так будет выглядеть жилой комплекс «Воробьев дом»

а цены на нефть — высокими, — советует Константин Ковалев. — Но поняли это немногие, большинство же участников рынка до сих пор живет мечтами о прошлом».

Застрявшие в прошлом

Многие застройщики дорогого жилья в столице никак не отреагировали на экономическую ситуацию. По словам директора департамента элитной недвижимости компании «Метриум групп» Ильи Менжунова, 60% застройщиков дорогой недвижимости до сих пор продают квартиры в валюте. Продажи в таких проектах идут плохо.

Пока, по словам участников рынка, кризис почти не отразился на сроках строительства жилых комплексов. Правда, в кулуарных беседах несколько риэлторов упомянули о проекте «Негоциант», который реализует на Якиманке компания КРТ. Строительство этого клубного дома почти завершено, однако на стадии внутренней отделки работы остановлены. Впрочем, как замечают сами риэлторы, апартаменты в этом комплексе с самого начала продавались плохо. По сведениям одного агентства, продано всего две квартиры, в другом уверяют, что ни одной.

Однако кризис охватил рынок недвижимости относительно недавно и еще рано говорить о явных его негативных последствиях, полагает Алексей Сидоров. Ведь три-четыре месяца для такого многоэтапного мероприятия, как строительство дорогого жилья, где от идеи проекта до старта продаж проходит не один год, срок совсем не показательный. Кто из застройщиков оказался на грани выживания, а кто крепко стоит на ногах, мы увидим лишь к концу третьего квартала, когда наступит время выплат, подытожил Константин Ковалев. То есть уже ближайшей осенью.

Денис Тыкулов, главный редактор сайта Элитное.ру, специально для «Б-Дома»



Limassol Marina

элитная недвижимость • яхтинг • рестораны • бутики

Пришвартуйте свою яхту буквально у порога своего дома. Расслабьтесь на пляже и в спа, поужинайте в лучших ресторанах и посетите шикарные бутики. В пешей доступности от центра самого яркого и оживленного города Кипра.

Все это - Жизнь на Море.

Виллы готовы к заселению. Свяжитесь с нами:

Кипр +357 25 020 020
Москва +7 495 643 1901
Санкт-Петербург +7 812 332 7118

ЖИЗНЬ НА МОРЕ



limassolmarina.ru

реклама