САДЫ ПЕКИНА
ЭЛИТНЫЙ КВАРТАЛ НА МАЯКОВСКОЙ

ВРЕМЯ ДУМАТЬ О БУДУЩЕМ

Элитная недвижимость в любой кризис показывает чудеса жизнеспособности. Именно в сложной экономической ситуации эти активы наиболее востребованы клиентами как способ сохранения денег и в целом считаются стабильными. Обусловлена активность покупателей и возможностью улучшить свои жилищные условия или просто сделать покупку «для души», которая давно откладывалась по разным причинам.



ПРЕДОСТАВЛЕНО ПРЕСС-СЛУЖБОЙ «ГАЛС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Любая экономическая система, будь она мировой или внутригосударственной, периодически подвергается всякого рода потрясениям. Их наступление экономисты разных школ и направлений пытаются предсказывать заранее, но каждый раз, как городские службы ежегодно оказываются не готовы к первому снегу, экономика и граждане оказываются в шоковой ситуации. От того, насколько быстро пройдет шок и насколько быстро человек сумеет сориентироваться в изменившемся мире, зависит, станет ли для него кризис проблемой или новой ступенью к достижению благополучия.

Участники рынка недвижимости считают, и небезосновательно, что именно сейчас то время, когда имеет смысл покупать, особенно если говорить о «высоком» сегменте, где приобретения делаются не для того, чтобы «закрыть потребность в жилье», а как гарантированное инвестиционное вложение, возможность воплотить в жизнь мечту о покупке квартиры или апартаментов в конкретном проекте или районе.

«Учитывая тот факт, что большинство покупателей элитного жилья хранят свои сбережения в валюте, ситуация, которая сейчас складывается на валютном рынке, может послужить толчком к покупке. Однако ажиотажного спроса не предвидится, большинство клиентов покупают жилье для себя, поэтому тщательно подходят к выбору, сравнивая несколько комплексов и взвешивая множество факторов. С учетом выигрыша на разнице курса теперь такие „долларовые покупатели“ выберут квартиру большей площади или в более привлекательном районе»,— объясняет стратегию нынешних покупателей директор департамента городской недвижимости Knight Frank Андрей Соловьев.

Например, рассказывает директор департамента продаж компании «Галс-Девелопмент» Екатерина Батынкова, за первый квартал 2020 года динамика спроса на апартаменты в премиальном квартале «Сады Пекина» выросла более чем на 10%, а общие показатели по продажам в 2020 году выше, чем в 2019 году, почти в два раза.

Роль «черного лебедя» для рынка сыграла и ситуация с мировой пандемией коронавируса, но в мире нестабильность вновь была недолгой, и Россия, скорее всего, пойдет по этому же пути. Так, управляющий партнер Savills в России Дмитрий Халин приводит в пример Китай, где уже спустя месяц после снятия карантина рынок дорогого жилья вышел на 70–75% прошлогоднего объема. Это вселяет надежду, что и в Москве после снятия ограничений он быстро наберет обороты. Тем более предстоящее лето большинство обеспеченных покупателей явно проведет на родине, следовательно, традиционная отпускная пауза в сделках будет менее заметной.

В целом эксперты выделяют три сценария поведения на рынке в текущей ситуации. Первый — покупка прямо сейчас, особенно если у покупателя сбережения в валюте и была возможность конвертировать ее в рубли по выгодному курсу. Этот сценарий актуален и для тех, кто имеет рублевые накопления и сейчас может приобрести недвижимость, чтобы обезопасить себя от обесценивания своих сбережений или сделать давно запланированную покупку.

Второй сценарий — подождать еще большего повышения курса валют и затем приобрести недвижимость. Этот сценарий более рискованный — после мартовского подъема курс рубля немного отыграл свои позиции: сейчас разница официального курса в сравнении с началом марта составляет чуть более 10 руб. «В данном случае необходимо учитывать возникающие риски валютных колебаний, а также учитывать факт предстоящего роста цен, который вполне вероятен в связи с удорожанием строительных материалов»,— предупреждает Андрей Соловьев.

И третий путь — отложить сделку до нормализации ситуации и стабилизации экономической обстановки. Однако предсказать развитие событий достаточно сложно, в любом случае девелоперы будут меньше выводить новых проектов на рынок в ближайшее время, то есть выбор лотов может быть ограничен.

Ограниченный пул объектов, удовлетворяющих высоким требованиям, и не слишком ясные перспективы роста стоимости качественных материалов — веская причина внимательно присмотреться к готовым объектам, и это можно наблюдать на примере «Садов Пекина». Как рассказывает Екатерина Батынкова, в предыдущие периоды большим спросом пользовались лоты минимальной площади (60 кв. м). В течение 2019 года и в первом квартале 2020 года спрос сместился на средние лоты площадью 80–120 кв. м, что связано в первую очередь с тем, что объект не только полностью построен, но и заселен, запущена вся инфраструктура — от кафе и ресторанов до стоматологической и эстетической клиники, и покупатели рассматривают «Сады Пекина» не только в инвестиционных целях, но и для проживания с семьей.

Премиальный сегмент, представителем которого являются «Сады Пекина», менее прочих страдает от кризисных явлений. Как отмечают в Knight Frank, в элитном сегменте средний бюджет сделки за год увеличился на 22% и достиг значения 168 млн руб., в премиум-классе — 62 млн руб. (+3% за год). При этом в первом квартале 2020 года на рынок высокобюджетной жилой недвижимости не вышло ни одного нового проекта.

ТЕКСТ **Ольга Сторожко**
ФОТО **предоставлено пресс-службой «Галс-Девелопмент»**