



На рынке московской недвижимости прослеживается некая обеспокоенность. Но, как заявил первый заместитель мэра Москвы Владимир Ресин, финансовый кризис на строительство в городе негативного влияния не оказывает. О том, безопасно ли сегодня вкладывать средства в строящиеся дома и не появятся ли в столице недостроенные объекты, мы решили узнать непосредственно у деятелей рынка недвижимости.

"В настоящее время девелопмент является одним из самых привлекательных сегментов для инвестиций, – рассказывает Сергей Садовников, заместитель председателя правления MIRAX Group. – Вложение средств в ценные бумаги при существующих колебаниях на рынке – слишком рискованная игра. Рынок недвижимости более стабильный. Именно поэтому, на мой взгляд, в ближайшее время можно ждать прихода на него инвесторов с фондовых рынков". Оптимистично настроены и в ГК "ПИК". В пресс-службе компании уверены, что инвестиции в недвижимость всегда были выгодными и в будущем не утратят своей популярности.

Но Сергей Садовников озвучил не только положительные аспекты инвестирования в новостройки, но и риски, связанные с таким видом капиталовложения. "Главная проблема, которая может ожидать человека, решившего сейчас вложить деньги в строящееся жилье, – ненадежность компании, – говорит эксперт. Покупая квартиру дешево, у неизвестного застройщика, вы не имеете никаких гарантий, что дом вообще будет достроен. Только крупные компании могут выполнить взятые на себя обязательства, независимо от колебаний рынка". По мнению Сергея Лушкина, директора по маркетингу и продажам ООО "Квартал Эстейт", инвестиции в новостройки на сегодняшний день остаются хорошим инструментом сохранения капитала, однако инвесторам, принявшим решение вложить свободные средства в новостройки, находящиеся на этапе строительства, он рекомендует покупать недвижимость только у проверенных временем игроков рынка.

Не советует приобретать квартиры на начальной стадии строительства начальник отдела продаж группы компаний "КОНТИ" Роман Костин: "Во-первых, из-за ситуации на фондовом рынке, повлекшей за собой ужесточение условий по выдаче кредитов. Во-вторых, мы предполагаем, что в ближайшие полгода-год многие компании будут сосредоточены на завершении уже имеющихся объектов. Новые проекты будут строиться в незначительном количестве, а риски, связанные с их реализацией, могут существенно возрасти". Но основной риск эксперт видит в возможном увеличении сроков строительства. Хотя такая проблема возникала и ранее. "Инвестиции в новостройки всегда были более рискованными с точки зрения возможных проблем с документацией и задержкой строительства, – отмечает Екатерина Тейн, партнер, директор департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank. – Чтобы избежать этого, необходимо смотреть на репутацию застройщика, портфолио

реализованных объектов и источники финансирования".

Опасения по поводу появления на строительном рынке недостроенных объектов тоже существуют. "Я думаю, что недостроенные объекты появятся", – беспокоится Сергей Лушкин. Екатерина Тейн считает, что увеличится число отложенных проектов. "Они будут достроены позже, чем заявлено изначально", – поясняет она. Роман Костин придерживается более оптимистической точки зрения, считая, что нынешняя ситуация на рынке не повлечет за собой увеличение числа недостроенных объектов. "Скорее всего, правительство Москвы приложит все усилия, чтобы избежать подобной ситуации и удержать стабильность на столичном рынке недвижимости. Если даже у отдельных застройщиков и возникнут проблемы с реализацией проектов, то с большой долей вероятности можно утверждать, что все они будут переданы более успешным компаниям, которые смогут завершить строительство. Сворачивания работ не будет", – уверен эксперт.

Рынок недвижимости переживает сейчас не лучшие времена, но, как заявляют некоторые аналитики, возможно, благодаря кризису строительную сцену покинут непрофессиональные игроки. Поэтому, прежде чем вложить деньги в недвижимость, хорошо проверьте застройщика – если вы этого не сделаете, в недалеком будущем у вас могут появиться все шансы разделить с ним финансовые потери.

Тимур Баткин, генеральный директор компании "ДС Риэлти" (группа "ДОН-Строй") выделяет на сегодняшнем рынке три основные опасности, с которыми может столкнуться инвестор. "Первое – опасность купить дороже, чем можно будет продать, – отмечает эксперт. – Мы считаем, что с этой точки зрения наибольшие риски касаются массового и устаревшего вторичного жилья, так как именно в этих сегментах возможно затоваривание. Второе – опасность существенного увеличения сроков реализации. Инвесторам, стремящимся минимизировать эту опасность и готовым снизить требования к доходности, можно рекомендовать вкладываться в готовые или находящиеся на завершающей стадии строительства проекты. Третье – риск банкротства компании, в чей объект вложены средства. Выход очевиден – ориентироваться на хорошо зарекомендовавшие себя компании с большим портфелем реализованных проектов".

Ольга Петрова