Покупатели недвижимости на стадии строительства рискуют остаться с носом. Эксперты рынка недвижимости говорят о возможной заморозке ряда строительных проектов уже этой осенью.

«Перед кризисом экономисты советовали покупать доллары и евро, однако некоторые россияне вместо долларов купили строительные котлованы, – заявил финансист Владимир Левченко. – Сегодня ситуация похожа на 2008 год, с той лишь разницей, что тогда все кончилось быстро, а нынешний кризис будет длиться годами. Строительство новостроек будет остановлено, и толпы обманутых дольщиков выйдут на улицу».

Весной был отмечен всплеск объемов продаж недвижимости – таким образом россияне стремились спасти свои сбережения в преддверии надвигающегося кризиса. В 2008 году было отмечено падение цен на квартиры на 30 %, однако теперь выжидать удобного момента россияне не хотят – мало кто верит как в перспективу снижения цен, так и в то, что деньги удастся сохранить.

Банки продолжают закрываться, финансисты грозят инфляцией, а Запад – новыми санкциями. Продажи продуктов питания упали почти на треть, а продажи новостроек, пережив весенний бум, пока еще даже не успели отреагировать на новые реалии.

«Строители живут по инерции, реакция на процессы происходит замедленно, – считает эксперт по недвижимости Александр Пыпин, партнер Provereno.Ru. – Застройщики, особенно глядя на последние полгода, когда люди спасали деньги, спрогнозировали свои действия, исходя из ажиотажного спроса».

То есть происходит наращивание объемов строительства. А деньги у населения тем временем кончаются.

«Будут проблемы со сбытом. На рынке складывается потенциально тревожная ситуация, при которой застройщики могут столкнуться с затовариванием и снижением объемов продаж. Реальные цены продаж могут снизиться. Следующей реакцией рынка на затоваривание может быть заморозка ряда проектов, находящихся на бумажной стадии, перенос сроков их выхода на рынок, а для проектов уже запущенных – откладывание начала строительства новых корпусов», – констатирует Александр Пыпин.

Причем сегодняшняя ситуация на рынке недвижимости выглядит весьма опасной – из всего объема предложений по Москве и области только 18 % сданы и целых 82 % только строятся!

По статистике Provereno.Ru, в столице и области в стадии строительства сейчас находятся 21 117 346 кв. метров жилья. Из них 4 029 978 – в Москве, 2 741 093 – в Новой Москве и 14 346 275 – в области. Всего недостроено 352 228 квартир. Из них 18 % находятся на стадии котлована, 17 % – на стадии строительства нижних этажей, 32 % строят верхние этажи и 33 % – в стадии отделки. Впрочем, стадия отделки не всегда гарантия того, что дом будет быстро сдан.

Сегодня наблюдается странная картина – объем предлагаемой к продаже недвижимости растет, при этом доводить до конца начатую работу застройщики не торопятся: за первое полугодие введено в строй менее 250 корпусов из тысячи запланированных к сдаче в 2014 году.

Результаты исследования рынка новостроек за июнь 2014 года, подготовленные Provereno.Ru, показали: только за июнь объем предложений квартир в Москве вырос на 7 %, в области – на 9 %.

Несмотря на снижение спроса и грядущую стагнацию на рынке новостроек, застройщики увеличивают запуск в продажу новых объемов – только в июне в продажу «добавилось»

более 100 корпусов. И при этом по-прежнему растут цены – всего за один летний месяц средние цены выросли в 41 % жилых комплексов!
Правда, при этом выросло количество маркетинговых акций, предусматривающих явные и неявные скидки для покупателей, – за июнь сразу в два раза.
«Немало объектов сейчас находится еще на бумажной стадии, – говорит Александр Пыпин. – Проводится огромная подготовительная работа, прежде чем начать строить – несколько лет уходит на согласование с поставщиками, коммунальщиками и так далее. Исходя из экономической ситуации, застройщик может отложить строительство и ждать лучших времен. В 2008 году многие застройщики, у которых была готова документация, отложили начало стройки до 2011-го. Вторая категория – уже начали строить и им некуда деваться, иначе будут митинги, скандалы и вызовы к губернатору».
По оценке Александра Пыпина, если часть строек и встанет, то меньше, чем шесть лет назад: «Таких резких скачков, как в 2008 году, не ожидается – будет болотистая стагнация, без резких движений. Сокращается цена чека в продуктовом магазине – точно так же будет происходить и с жильем».

Аделаида СИГИДА,
(Мир Новостей).