



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

Недвижимость: стратегия и тактика.

Рынок недвижимости оживает. Но частные лица и даже фирмы, готовые входить в этот рынок, нуждаются в новых ориентирах. Московский Бизнес Клуб попросили ведущих аналитиков и авторитетных специалистов рынка дать конкретные рекомендации по актуальной сегодня тактике и стратегии на рынке недвижимости.

Своим опытом и знаниями делятся: **Татьяна Бриккер**, Генеральный директор, БЕСТ-Недвижимость, отделение на Щепкина; **Наталья Завалишина**, Генеральный директор компании "МИЭЛЬ-ДРМ"; **Ирина Ильчук**, Начальник управления розничного кредитования Московского Кредитного банка (МКБ); **Крапин Александр**, Генеральный директор Аналитического агентства RWAY; **Владислав Луцков**, Генеральный директор «Аналитического консалтингового центра МИЭЛЬ»; **Алексей Смоленцев**, Генеральный директор Группы компаний «Домостроитель»; **Дмитрий Таганов**, Руководитель аналитического центра Корпорации "ИНКОМ"; **Лев Плещельман**, Председатель комитета по ипотеке Московской Ассоциации Риэлторов, Руководитель службы ипотечного кредитования компании "ИНКОМ-Недвижимость"; **Олег Репченко**, Генеральный директор Аналитического Центра ИРН; **Юрий Хлестаков**, Генеральный директор «Русского Дома Недвижимости»; **Некрасова Марина**, Генеральный директор «БЕСТ-Недвижимость, отделение на Проспекте Мира»; **Роман Лазарев**, Генеральный директор, «Первый земельный магазин».





Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

По многим вопросам мнения специалистов разошлись. Что, в прочем, неудивительно в условиях находящегося в положении неустойчивого равновесия рынка.

Например, в отношении ипотеки, одни категорически не советуют брать заем, ссылаясь на крайне невыгодные условия. Другие же, наоборот, считают, что кредиты надо брать не тогда, когда ставки низкие, а когда цены минимальны. Потом можно будет перекредитоваться.

По поводу выгодных личных инвестиций мы тоже столкнулись с широким спектром мнений – от советов вкладывать в землю, до рекомендаций не иметь на данном этапе дело с недвижимостью. Аналогичная ситуация с советами для потенциальных инвесторов. Некоторые эксперты замечают, что сейчас наиболее удачное время для вхождение в девелоперские проекты, другие считают, что непрофессионалам на кризисном рынке делать нечего.

Не секрет, что большинство сделок на вторичном рынке жилья являются альтернативами (или скрытыми альтернативами). Но найти альтернативу на стоящем рынке сложно. Сейчас заговорили об оживлении. Достаточно ли его, чтобы начинать альтернативную сделку?

Ю.Хлестаков. Чем меньше изменяются цены на жилье, тем больше вероятность свершения альтернативной сделки, поэтому сегодняшнюю ситуацию на рынке можно рассматривать как идеальную для такого рода сделок.

М.Некрасова. Да, рынок оживился. Снижение цен на квартиры практически прекратилось, в некоторых сегментах рынка наблюдается даже некоторый рост. До ажиотажа 2006 года, конечно, далеко, но спрос начинает набирать обороты. Очень удобное время для начала альтернативной сделки. И покупатели есть, и выбор с возможностью подумать и принять взвешенное решение. Искусственно время экспозиции не уменьшить, но, при условии грамотного планирования работы по договору это возможно.

И.Ильчук. Испытала на собственном опыте: буквально в прошлом месяце находилась в процессе продажи своей квартиры и одновременно искала объект (квартиру большей площади). Кончилось это тем, что пришлось «развести» сделки: осуществить сделку чистой продажи, совершенно не снижая цены, покупателю с деньгами, упростив до минимума все процедуры оформления. Теперь я спокойно выбираю квартиру, уже сама находясь в положении «покупателя с деньгами» и диктуя свои условия.

Т.Бриккер. Рынок оживился в сегменте самого дешевого жилья. Самое время для альтернативы с доплатой: спрос цены на эту недвижимость имеет небольшой рост, на более дорогую - пока стагнация.

Как уменьшить время экспозиции объекта, не снижая цены?

Д. Таганов. Кроме уменьшения цены или предложения покупателю каких-то специальных условий (например, рассрочки платежа), других способов уменьшения экспозиции единичного объекта сейчас нет. Надо или идти навстречу покупателю, или качественно изменять объект - например, достраивать дом, поселок. Спрос на готовые объекты сейчас крайне высок.



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

Т.Бриккер. Надо использовать помимо электронных баз данных, другие виды рекламы: расклейка, почтовые ящики, обзвон.

Насколько реально сейчас воспользоваться ипотекой и какие условия предлагают банки? Что выгоднее – брать ипотеку сегодня или подождать?

А.Смоленцев. Взяв ипотеку сейчас, пока цены на квартиры еще достаточно низкие, со временем можно будет перекредитоваться на более выгодных условиях. Конечно, этот совет не для тех потенциальных заемщиков, которые еще недостаточно уверены в своей финансовой стабильности.

Ю. Хлестаков Если ипотека нужна – БЕРИТЕ(если дадут). Не имеет смысла ждать меньших ставок. Если ставки начнут уменьшаться, вы всегда можете перекредитоваться на новых условиях.

В.Луцков. Наша рекомендация – ждать снижения процентных ставок.

Л. Плещельман. Сейчас условия получения ипотеки стали мягче, чем весной этого года, многие банки возобновили активную рекламу и готовы выдавать кредиты, крупные банки стали уменьшать процентные ставки, и по нашим прогнозам в ближайшее время некоторые из них снизят первоначальный взнос до 20%. Другое дело, что потенциальные клиенты не могут четко прогнозировать свои доходы и опасаются пополнить ряды неплательщиков

И.Ильчук. В МКБ с 01.10.2009 максимально снижены ставки, любой заемщик (конечно, если он соответствует требованиям по возрасту, стажу, месту регистрации работодателя) с любой формой подтверждения доходов может обратиться к нам за получением кредита. Помимо программ кредитования на вторичном рынке жилья (включая объекты, оформляемые на 1 млн рублей), мы предоставляем кредиты для приобретения квартир в аккредитованных объектах на первичном рынке жилья.

О.Репченко. Я бы не рекомендовал в нынешнее время брать ипотеку в классическом ее понимании. Во-первых, у нас в стране нет той стабильности, которая присуща европейским рынкам. Во-вторых, процент, который заявлен отечественными банками, дает переплату не 1,5 раза, как, например, в США, а в 3 раза. Однако есть другой вид ипотеки - краткосрочное кредитование с возможностью досрочно погасить кредит. Выгоден он тем, кто уже обладает квартирой, но намерен купить вторую. В этом случае вполне разумно взять ипотечный кредит на покупку новой квартиры, а через некоторое время досрочно его погасить, продав первую по более высокой цене.

Покупка с инвестиционными целями. Что предпочесть?

В.Луцков. Вечная и невозполнимая ценность – земля, хотя и не всякая, разумеется. Или золото.

Д. Таганов. Частным лицам имеет смысл присмотреться к участкам без подряда с подведенными



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

коммуникациями - земля всегда в цене, а сейчас можно найти предложения по покупке недорогих интересных земельных участков даже на Новорижском или Киевском шоссе. Возможно, стоит обратить внимание на квартиры в ликвидных новостройках или дома в готовых загородных поселках - кризис резко снизил объемы строительства в столице и области и вполне возможно, что мы столкнемся с дефицитом современного жилья уже на рубеже 2010-2011 годов.

Т.Бриккер. Однокомнатные квартиры, в том числе и в Московской области, включая новостройки в высокой стадии готовности

О.Репченко. покупка с инвестиционными целями – довольно рискованный шаг в современных экономических условиях. Это объясняется тем, что сейчас недвижимость низколиквидна, а сам рынок инертен.

Р.Лазарев. Вложение средств в земельные участки сейчас интересно не только крупным инвесторам, но и частным лицам. Наибольшей популярностью пользуются земельные участки без подряда. Преимущество покупки таких земельных участков перед приобретением недвижимости очевидно: земельный участок не требует значительных расходов на содержание. На рынке существуют интересные для клиентов предложения, как с точки зрения цены, так и качества оказываемых услуг. Например, в «Первом земельном магазине» оформление документов на земельные участки занимает всего один день - для удобства наших клиентов действует терминал ФРС

М.Некрасова. Для коротких инвестиций можно предлагать 1-2-х комнатные квартиры в неспальных районах без недостатков. Для длительных – квартиры в сталинских домах в центре, в районах Кутуз Ленинского, ленинградского просп.

А также, инвестировать в новостройки.

Могут ли быть сегодня интересными вложения компаний в девелоперские проекты и земельные участки? Какова стратегия инвестирования

О.Репченко. Интересны, если не рассчитывать на спекулятивную прибыль. Инвестиции в девелоперские проекты и земельные участки могут быть оправданы только с точки зрения добавленной стоимости, связанной с развитием проекта и реализацией на приобретаемых площадях интересных объектов.

И.Ильина. При наличии инвестиционных ресурсов и грамотной оценке объектов даже кредитная финансовая организация могла бы делать вложения в подобные проекты, одновременно возвращая денежные средства, выданные в виде кредита.

Д.Таганов. Для крупных инвесторов кризис - крайне выгодное время для совместной работы с девелоперами: большинство компаний испытывают заметную потребность в оборотных средствах и готовы к переговорам. Однако инвесторам, в свою очередь, необходимо крайне взвешенно оценивать перспективы того или иного проекта, взаимодействовать с консультантами и т.п.

Т.Бриккер. Вложения могут быть интересны. Но просчитать риски практически нереально. Рулетка.



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

В.Луцков. Непрофессионалу на кризисном рынке делать нечего, не стоит и пытаться. Все, что может частный инвестор – улучшить собственные жилищных условий

"Курортная недвижимость всегда в цене". Насколько сейчас оправданы вложения в курортную недвижимость и в какую?

Н.Завалишина. Оправдано, если покупать в правильном месте. В Болгарии лучше покупать как можно ближе к морю. Застройка там большая, но только объекты на первой или второй линии не просели в цене. Если рассматривать sra-курорты, то в Карловых Варах надо ориентироваться на центральную питьевую колоннаду, а в Баден-Бадене - на термы или отели с термальными водами в Баден-Бадене. Правильный выбор недвижимости позволит сохранить ее привлекательность даже если речь идет о дальнейшей перепродаже.

Т.Бриккер. Оценить риски практически нереально. Однокомнатные квартиры в Москве и ближнем Подмосковье, по-моему, более предпочтительны.

О.Репченко. Стабильность высоких цен на курортную недвижимость – спорное утверждение. Этот вид недвижимости представляет интерес только тогда, когда у человека уже удовлетворены его основные потребности в квартире и даче. Соответственно, по маркетинговым канонам курортную недвижимость можно отнести к предметам роскоши, спрос на которую в период кризиса и всеобщего падения доходов снижается первым. В нынешних условиях вложения в курортную недвижимость не представляются оправданными.

Если выбирать вложения в курортную недвижимость, то что предпочесть: Российский юг или зарубежные курорты?

В.Луцков. Вложения в недвижимость, тем более зарубежную, требуют постоянного контроля. Российская курортная недвижимость интереснее с законодательной точки зрения и потому, что имеет очевидный дефицитный характер, хотя имеет свои риски – инфраструктура, окружение и т.д. Зарубежная недвижимость для россиян более рискованное вложение, как и для многих других покупателей нерезидентов.

А.Крапин. По мнению экспертов RWAY, на рынках жилья в нашей стране в ближайший календарный год продолжится дальнейшее снижение цен, поскольку интересы основной массы наиболее обеспеченных домохозяйств обращены сейчас на некоторые зарубежные рынки жилья, где соотношение «цена-качество-риск» являются более оптимальным, по сравнению с российскими реалиями...

Т.Бриккер. Российский юг: «за» - понятное законодательство, высокий спрос в период кризиса, легче управлять, но низкое качество российских курортов с выходом из кризиса снизит доход от этой деятельности. Покупать за рубежом: перспективно, так как цены упали практически на 50 %. Но: законодательство может быть «против» иностранцев, управление затратно и затруднено.