

## **РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА**

Многие покупатели и инвесторы сегодня задаются вопросом, в каком направлении в обозримом будущем будет развиваться рынок загородной недвижимости, который по сравнению с остальными сегментами строительного рынка традиционно демонстрировал стабильность и плавный рост стоимости квадратных метров.

Не секрет, что конъюнктура финансового рынка пока оказывает неблагоприятное влияние на принятие решения покупателями о приобретении недвижимости в настоящий период. Многие операторы загородного рынка отмечают кратковременный спад продаж вследствие недооцененности перспектив инвестиционных вложений в данный сектор. Складывается ситуация, когда люди опасаются инвестировать средства, выведенные с фондового рынка, но после ее стабилизации большая их часть будет направлена на приобретение ликвидных объектов недвижимости. В обозримом будущем это может спровоцировать очередной скачок цен на домовладения в поселках крупных игроков.

Падение цен связано с тем, что нестабильное положение в банковской сфере может привести к проблемам в финансировании девелоперских проектов, вследствие чего компании-застройщики будут вынуждены возмещать убытки, продавая активы по более низкой цене. Однако данный сценарий справедлив лишь в отношении неликвида, за который мелкие застройщики планируют получить хоть часть цены. Более того, выставление значительных скидок на отдельные объекты, как это ни парадоксально, будет свидетельствовать лишь о наличии финансовых проблем у девелоперов и такой застройщик вряд ли выполнит обязательства перед покупателем в срок, если выполнит вообще. Такие вложения оцениваются, как крайне рискованные.

Таким образом, по мнению экспертов, рынок загородной недвижимости изменится в сторону крупных компаний. В условиях нестабильности крупным компаниям из-за наличия больших ресурсов будет легче вести свои проекты, проще осуществлять привлечение кредитов и ставки для них ниже. Соответственно малые компании будут испытывать трудности и приходиться к крупным для поглощения. На рынке останется какое-то количество малых компаний, которые будут делать дома по индивидуальному заказам.

Эксперты сходятся во мнении, что на рынке загородной недвижимости ожидается бум «отложенного спроса» вследствие того, что в настоящее время покупатели заняли выжидательную позицию. Но благодаря тому, что сейчас правительство и банки предлагают много механизмов (выделение так называемых субсидиарных кредитов банкам), способных привести к увеличению предложения, это сгладит ситуацию на рынке.

Ряд экспертов утверждает, что инвестиционные риски на рынке загородной недвижимости минимальны по сравнению с другими сегментами недвижимости, например городской многоэтажкой, так как этот формат жилья находится в дефиците и неудовлетворенность спроса в перспективе гораздо больше, нежели в других сегментах. Высотный дом не будет сдан в эксплуатацию, пока не построен последний этаж. Совсем по-другому дело обстоит с организованным поселком. Его можно сдавать в эксплуатацию отдельными очередями, когда часть домов находится в стадии строительства. Среди прочих факторов привлекательности он также выделяет экологичность и невысокую стоимость загородных домовладений относительно городского жилья.

Сегодня для участников рынка загородной недвижимости очень важно не суетиться, это приведет только к убыткам. Нужно спокойно продолжать действовать в том русле, которое выбрано изначально: это касается и строителей, и продавцов, и покупателей недвижимости. По прогнозу, в ближайшем будущем именно массовые типовые организованные поселки эконом-класса будут пользоваться большим спросом.