

Эксперты поделились мнениями, какую недвижимость стоит покупать в условиях кризиса

22 декабря 2014, 3 853 просмотров

Эксперты поделились мнениями, какую недвижимость стоит покупать в условиях кризиса

Инвестиции в недвижимость в момент коллапса экономики продолжают оставаться одним из самых популярных способов сохранения стремительно дешевающей рублевой наличности. При этом риски от таких вложений стремительно растут по мере нарастания кризисных явлений. Стоит ли вкладываться или подождать развязки?

Рекомендуем:

Стремительно падающий рубль вызвал к жизни потребительский бум со знаком минус. Обладатели скромных капиталов устремились за бытовой электроникой и мебелью. А те, кто скопил приличное количество денег (от 2 млн рублей) заняли очередь в автомобильные салоны и в офисы застройщиков. Впрочем, при всем уважении к дорогим машинам, это не самый лучший способ сохранения денег, квадратные метры, куда более интересный вариант. Тем более что квартиру всегда можно сдать в аренду, пусть за рубли, но в Москве и области спрос на эту услугу вполне стабильный, и не падающий в самые серьезные кризисы. Однако аналитики рынка недвижимости предостерегают потенциальных инвесторов от покупки жилья на самых ранних стадиях (возможно замораживание строительства) и от жилых комплексов с «проблемной» документацией.

Брать или не брать?

Что касается жилья, то, по словам Олега Репченко, руководителя аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости», ситуация двоякая. С одной стороны жилая недвижимость сейчас не приносит дохода. Долларовые цены на недвижимость снижаются, с начала года они уже просели на 25%.

«Скрыться в квартире от девальвации не выйдет. Однако недвижимость позволит хотя бы не остаться у разбитого корыта – всегда есть возможность сдавать квартиру в аренду или жить в ней», - рассуждает аналитик. Правда, привязать арендную плату к доллару, по мнению Репченко, тоже не получится – желания арендодателей упираются в платежеспособный спрос. Арендаторы, получающие рублевые доходы, на которые к тому же давит инфляция, не будут платить больше. И все же это стабильный доход, позволяющий удержаться на плаву.

По словам Александра Пыпина, ведущего аналитика Provereno.Ru, для домохозяйств уже готовых к сделкам (на рынке новостроек или на вторичном рынке) наиболее разумным будет их закрыть, так как степень неопределенности крайне велика – трудно предсказать, как поведет себя рубль, валюты, банковская система, власть после такого стресса.

Опыт всех кризисов говорит, что лучше всего в это время работает конвертируемая иностранная валюта в противовес акциям, облигациям, квартирам, товарам и т.п. У нее гарантированная моментальная ликвидность и, главное, покупательная способность её не вызывает сомнений. «Квартиры – это низколиквидный, к сожалению, продукт, хотя и с приличным инвестиционным потенциалом, в отличие от валюты. Ну, а если все-таки квартирный вопрос требует оперативного решения, то решать его лучше всего на «дне рынка». А до этого времени арендовать жилье», – утверждает Юрий Кочетков, независимый аналитик рынка недвижимости.

Как считает Ольга Гусева, коммерческий директор «МИГ-недвижимость», если рассматривать сделку с недвижимостью с точки зрения спекуляции, схема такая – подождать пока ситуация станет относительно понятной, если в феврале снизятся цены, покупать недвижимость, а потом ожидать роста. «Через месяц будет глубокая просадка в продажах, а потом рынок будет искать ценовое дно, на это уйдет от месяца до полугода, далее – стабилизация на полгода и небольшой рост», – прогнозирует эксперт.

Что брать?

Если, несмотря на риски и ограничения, накладываемые рынком, вы все же сейчас решились на покупку, то надо очень серьезно отнестись к выбору объекта инвестирования.

«Если речь идет о вложениях в многоэтажные объекты на низкой стадии готовности,

покупке у небольших застройщиков, особенно в тех объектах, где велика доля ипотеки, то рисковать не стоит и лучше приобрести помещение подальше или поменьше, но уже готовое к проживанию или на высокой стадии готовности», – советует Пыпин. Как показал кризис прошлых лет, достройка объектов в некоторых случаях может затянуться на 5-6 лет.

Нужно четко ориентироваться на те объекты, где уже есть свидетельство о собственности. Причем, можно взять и так называемую переуступку прав собственности или предварительный договор, если объект уже готов или сдан, но собственность только оформляется. «Понятно, что о прибыли в этом случае речь не ведется, - говорит Кочетков. – Помните также, что именно новостройка позволяет быстрее и надежнее выйти на сделку, чем квартиры вторичного рынка. Это важно в критических условиях».

По его мнению, если говорить про «лучше», забыв про надёжность, то здесь стоит смотреть на объекты компаний-застройщиков с большой долей государственного влияния или участия. В этих компаниях можно получить скидки и приятные условия, при этом риски остаться с долгостроем минимальны.

Олег Репченко советует купить квартиру для сдачи в аренду, выбирая при этом наиболее ликвидные варианты: эконом-класс с аккуратным ремонтом в шаговой доступности от метро в обычном спальном районе. Если нет возможности купить квартиру в пределах МКАД, можно рассмотреть Новую Москву или Подмоскovie, но только в местах с хорошей транспортной доступностью – недалеко от станции электрички, на относительно быстрых шоссе.

Ольга Гусева призывает не лениться и читать всю разрешительную документацию, предоставляемую застройщиком (договор доверительного управления, проектные документы, договор генподряда). «Будет казаться, что такие документы сложно читать –нет, это не сложно, просто долго и нудно, и знание таких нюансов резко увеличивает надежность вложений», – уверена Гусева.

Эксперты скептически относятся к кризисным инвестициям в коммерческую или торговую недвижимость.

«В коммерческую недвижимость сейчас не надо идти со своими деньгами. Нужно подождать, когда государство начнет стимулировать бизнес. Уже сейчас есть субсидии, будут и еще какие-нибудь преференции», – говорит Гусева.

По словам Репченко, для аудитории эконом-класса инвестиции в коммерческую недвижимость малодоступны, поскольку порог входа намного выше, чем при вложениях в жилье. «Да и вряд ли они сейчас целесообразны, если даже найдется недорогой объект. Доходность коммерческой недвижимости – что офисной, что торговой – зависит от уровня деловой активности, который сейчас снижается», – предостерегает аналитик.

А как же ипотека?

Если деньги есть, но их недостаточно, а квартира нужна сильно – тогда бегите скорее на последний поезд ипотеки.

«Для тех, кто планирует сейчас сделки с использованием ипотеки, стоит оценить свои возможности, так как вероятность сокращений велика, а у тех, кто не потеряет работу, высокая инфляция может существенно сократить платежеспособность», – рассказывает Александр Пыпин. Поэтому, разумным будет не обременять себя слишком большой кредитной нагрузкой. Но и совсем отказываться от кредитования не всегда есть смысл, так как таких низких ставок по ипотеке уже не будет.

По мнению Гусевой, пока есть еще социальная ипотека (под нее многие могут подойти), есть еще ставки в некоторых банках по акции до конца года. Банки могут тянуть с одобрением – поэтому лучше сразу подготовиться и весь пакет документов (а лучше больше) предоставить сразу, чтобы сразу получить ответ. И, конечно, нужно проследить, каким образом будет фиксироваться ставка в договоре.

Иван Гидаспов

ЧИТАЙТЕ ТАКЖЕ:

Покупать ли сейчас жилье?

22.12.2014 00:00
