

## ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## Окна роста

## перспективы

Экономический кризис привел к падению цен на недвижимость во всех российских городах. Однако эксперты уже сейчас пытаются наметить будущие «точки роста» рынка — регионы, где цены на жилье раньше всего начнут расти после окончания кризиса.

## Оценка падения

В конце апреля Ассоциация строителей России (АСР) представила свежие данные по уровню падения рынков недвижимости в российских регионах. Согласно этим данным, по итогам февраля—марта 2009 года можно говорить о небольшой активизации спроса в нескольких российских регионах. Если сравнить динамику цен в регионах с начала года и за март, то выяснится, что сильнее всего падение замедлилось в Красноярске (с -14,5% до -4,1%), Ростове-на-Дону (с -12,5% до -4,5%), а также в Перми (с -12,3% до -4,9%).

Кроме того, до минимума в абсолютной величине, по данным АСР, сократилось падение в Воронеже (-1,11%), Московской области (-2,2%) и Екатеринбурге (-2,1%).

Согласно более консервативным расчетам Росстата, падение рублевых цен на жилье в среднем по России по итогам первого квартала составило около 4%. Более того, по данным этой организации, в некоторых российских регионах цены даже незначительно выросли по сравнению с концом 2008 года, например в Саратовской, Курской, Брянской, Ростовской областях, Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Ставропольском крае и т. д.

Однако эти данные выглядят несколько сомнительно хотя бы потому, что, по мнению Росстата, продолжила дорожать столичная недвижимость. При этом многие эксперты соглашались с основным посылом АСР и Росстата, что резкое падение цен в регионах может вскоре закончиться. «Анализируя первый квартал этого года, можно сказать, что цены стабилизируются, а индексы перестают снижаться. Снижение цен на недвижимость, вызванное финансовым кризисом и перегревом рынка, возможно, закончилось, хотя близится летний сезон, который характеризуется снижением покупательской активности», — говорит маркетолог компании «Пересвет-Инвест» Ольга Маркова.

По словам ведущего маркетолога-аналитика инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век» Натальи Дмитриевой, в настоящий момент наихудшее положение наблюдается на рынках недвижимости Краснодарского края, в особенности Сочи и Краснодара, Ростова-на-Дону, Тюменской области, Рязани, Твери. «Ситуация на рынках недвижимости в большинстве регионов почти одинакова, различия наблюдаются только в масштабах снижения спроса, уровня цен на рынке и объемов строительства», — говорит эксперт. По ее словам, в некоторых городах приостановлено строительство от 25 до 50% объектов. Например, в Саратове остановлено возведение 40% объектов, а в Краснодарском крае, прежде всего в Сочи и Краснодаре, заморожена основная доля девелоперских проектов.

## Внутренние и внешние

Существует несколько предположений, которые эксперты указывают в качестве основания для роста или, наоборот, падения цен на недвижимость в том или ином регионе. Условно говоря, их можно поделить на два типа — внутриотраслевые, определяемые вектором развития самого рынка недвижимости в регионе, и общеэкономические.

Парадоксально, но при прогнозировании рынка чаще всего используют вторую группу факторов. Во-первых, это инвестиционный потенциал региона. Например, Сочи, безусловно, является инвестиционно привлекательным регионом. Предполагается, что инвестиционный потенциал региона как рекреационной зоны и места проведения будущей Олимпиады должен оказать влияние на рынок недвижимости.

Второй фактор — общая экономическая ситуация в регионе. «Те регионы, которые были хорошо развиты, особенно крупные областные города, такие как Екатеринбург, Новосибирск, Центральный и Юж-



Рынок недвижимости в Сочи стагнирует уже больше года, несмотря на высокую инвестиционную привлекательность будущей столицы Олимпиады. ФОТО БОРИСА ВОЛХОНСКОГО



В Омске ситуация на рынке жилья относительно стабильна благодаря хорошо развитой дифференцированной экономике города. ФОТО ИТАР-ТАСС



По данным Росстата, в Саратовской области цены на жилье немного выросли по сравнению с концом 2008 года. При этом в Саратове заморожено строительство 40% объектов. ФОТО ИГОРЯ ЧИКОВА

ный федеральный округ, быстрее всех восстановятся. Здесь уровень жизни повыше, а значит, выше платежеспособный спрос, а также есть рабочие места», — говорит Ольга Маркова.

В свою очередь, по ее словам, области, которые и до кризиса показывали невысокие темпы строительства и уровень цен на жилье, такие как Ульяновская и Саратовская области, будут лишены крупных проектов, а следовательно, и инвестиций. «Здесь низкий спрос и невысокий инвестиционный рейтинг городов и районов снижает их привлекательность для нового строительства», — объясняет она.

Последовательность выхода из кризиса, основанную на этом принципе, обозначает и руководитель отдела исследований Vesco Consulting Татьяна Алексеева. По ее мнению, первыми из кризиса выйдут Москва и Санкт-Петербург, «которые в настоящий момент по отдельным характеристикам уже проходят точку дна», «затем настанет время городов-миллиоников, тем-

пы роста в которых будут отставать от столичных на один-два квартала», а небольшие российские города, организованный рынок в которых представлен лишь несколькими проектами, будут выходить из ситуации дольше и сложнее других.

По словам гендиректора «Миэль-Инвестиции в регионы» Алексея Пашкевича, в первую очередь от восстановления будут лишены моноэкономикой — те, где существует одно градообразующее предприятие, а наиболее застрахованы как от бурного роста, так и от сильного падения, города с дифференцированной экономикой. «Например, в Омске нет какого-то одного доминирующего предприятия, здесь не только крупнейший нефтеперерабатывающий завод, но и оборонный комплекс, электроника и т. д., поэтому ситуация в регионе более выровнена и стабильна», — говорит он.

К внутриотраслевым факторам можно отнести следующие. Во-первых, финансовое положение застройщиков: пока у стро-

ителей нет денег, ситуация в регионе вряд ли нормализуется, так как остановится приток предложения. «На сегодняшний день наилучшее положение у регионов, в которых застройщики не привлекали большого количества заемных средств и где доля «ипотечных» покупателей невысока. Эти регионы раньше всех оправятся от кризиса», — говорит Наталья Дмитриева.

Во-вторых, соотношение спроса и предложения. Общее уменьшение количества продаж связано с тем, что в условиях кризиса существенно снизился уровень платежеспособного спроса.

В-третьих, восстановление рынка связывается с реинкарнацией ипотечного кредитования. «Если проценты по ипотечному кредиту будут составлять хотя бы 14–15% в рублях, это приведет к активизации спроса и продаж», — отмечает Алексей Пашкевич.

## Игра на повышение

Влияние фактора инвестиционной привлекательности на коррекцию цен выглядит довольно сомнительным. Например, рынок Сочи, по общему признанию экспертов, еще до кризиса отчетливо демонстрировал признаки стагнации, несмотря на то что этот регион, несомненно, привлекателен для инвесторов.

Богатство региона также не является ключевым фактором, иначе бы в Москве не дешевила недвижимость. Более того, недвижимость поставила рекорд удорожания в 2006 году, когда цены на нефть были не намного выше нынешних. Эти факторы не позволяют принимать основные аргументы восстановления рынка в российских регионах за чистую монету.

По мнению крупных региональных девелоперов, чтобы падение цен в регионе остановилось, необходимо переплести внешние по отношению к рынку факторы с внутренними.

«Дно будет достигнуто тогда, когда вырастет спрос, а это произойдет тогда, когда на рынок вернутся покупатели по ипотеке. Возращение же инвестиционного спроса может произойти только после того, как экономикой будет продемонстрирован рост потребительских расходов, цен на нефть, объемов кредитов промышленности, объема производства, объема экспорта», — утверждает президент «Ренова СтройГруп» Вениамин Голубицкий.

Иными словами, необходима синергия благополучия. Пока участники рынка в большинстве своем ее не видят. «Начало выздоровления рынка — рост покупательского спроса, увеличение объемов нового строительства, повышение общей активности на рынке. Сейчас подобными показателями не может похвастаться даже столица. Калининград, Апатиты, Ново-российск дна уже достигли, цены не падают уже порядком двух месяцев, но активности среди покупателей как не было, так и нет, и до осени ее ждать не приходится», — говорит Ольга Маркова. В результате, по ее словам, региональный рынок еще не восстановился и появление крупных масштабных проектов в регионах возможно не ранее 2011 года, тогда же должны начаться и рост цен.

Алексей Лоссан

## Цены на рынке недвижимости в крупнейших городах РФ (апрель 2009 года)

Город	Вторичный рынок (экономкласс, руб./кв. м)	Первичный рынок (экономкласс, руб./кв. м)	Расчетная себестоимость строительства (руб./кв. м)	Изменение цены с начала года
Красноярск	53037	47542	34293	-14,50%
Ростов-на-Дону	44519	41460	30532	-12,50%
Пермь	48948	47777	30810	-12,30%
Волгоград	50765	48512	29914	-11,90%
Челябинск	37700	40900	30336	-10,40%
Нижний Новгород	53000	46090	30414	-10,20%
Уфа	44000	43200	33563	-10,20%
Екатеринбург	57000	53075	37851	-8,10%
Самара	55193	50303	31032	-7,80%
Санкт-Петербург	92100	80600	47702	-7,19%
Казань	38528	36564	26782	-7,10%
Омск	37440	30050	27514	-6,30%
Новосибирск	53654	44417	37559	-6,20%
Московская область	71000	60500	48460	-5,00%
Воронеж	39542	36447	28681	-2,14%
Москва (только панельные дома)	136423	114900	57735	-1,80%

Источник: Ассоциация строителей России.

## TWEED

## Недвижимость



## «Дом на Девичьем поле»

Предлагаются квартиры без отделки общей площадью от 164 до 300 м² в новом доме категории «De Luxe» на 48 квартир в шаговой доступности от Новодевичьего монастыря. Огороженная охраняемая территория с детской площадкой и гостевой парковкой, двухуровневая подземная автостоянка.



## Золотая миля

Предлагаются квартиры свободной планировки с возможностью объединения общей площадью от 75 до 192 м² в новом доме категории «De Luxe» в районе «Золотой мили». Многоуровневая подземная автостоянка, высококачественная служба сервиса, потрясающие виды на Москва-реку.



## Новопесковский пер., д. 8

Предлагается трехкомнатная квартира площадью 106 м² с впечатляющей отделкой в современном стиле с элементами хай-тек. Просторная гостиная, 2 спальни, комнаты. Известный жилой комплекс «Дом на Смоленской набережной». Дом заселен.



## ул. Косыгина, д. 19

Предлагается четырехкомнатная квартира площадью 215 м² с роскошной отделкой в классическом стиле. Терраса площадью 120 м², гостиная, 3 спальни, комнаты, 4 с/у, 2 машиноместа в подземном паркинге. Элитный клубный дом: круглосуточная многоярусная охрана, детская площадка, фитнес-центр с двумя бассейнами и сауной.



## Рублево-Успенское ш., 25 км

Дом под ключ площадью 740 м² с дорогой отделкой в классическом стиле. В доме: холл, гостиная с камином, столовая, кухня, кабинет, 4 спальни, комнаты с гардеробными, бассейн, сауна, бильярдная, кинозал, бар, винный погреб. На участке площадью 33 сотки выполнены живописные ландшафтные работы.



## Рублево-Успенское ш., 16 км

Объект под ключ с мебелью площадью 860 м², с великолепным интерьером. В доме: гостиная с камином, столовая, кабинет, 3 спальни, комнаты с гардеробными, SPA-зона, бассейн, бильярдная, спортзал. Красивый участок площадью 63 сотки с большим перепадом высот. Гараж на 2 машиноместа, баня, дом для обслуживающего персонала.

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ  
ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ  
СОЗДАНИЕ И СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ  
АНАЛИТИКА И КОНСАЛТИНГ  
АРЕНДА ДОРОГОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

221-77-71 РЕКЛАМА

www.tweed.ru

С ПРОЕКТНЫМИ ДЕКЛАРАЦИЯМИ МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ В ОФИСе ООО «ТВИД»  
г. МОСКВА, ул. Б. САДОВАЯ, д. 10, оф. 19