

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

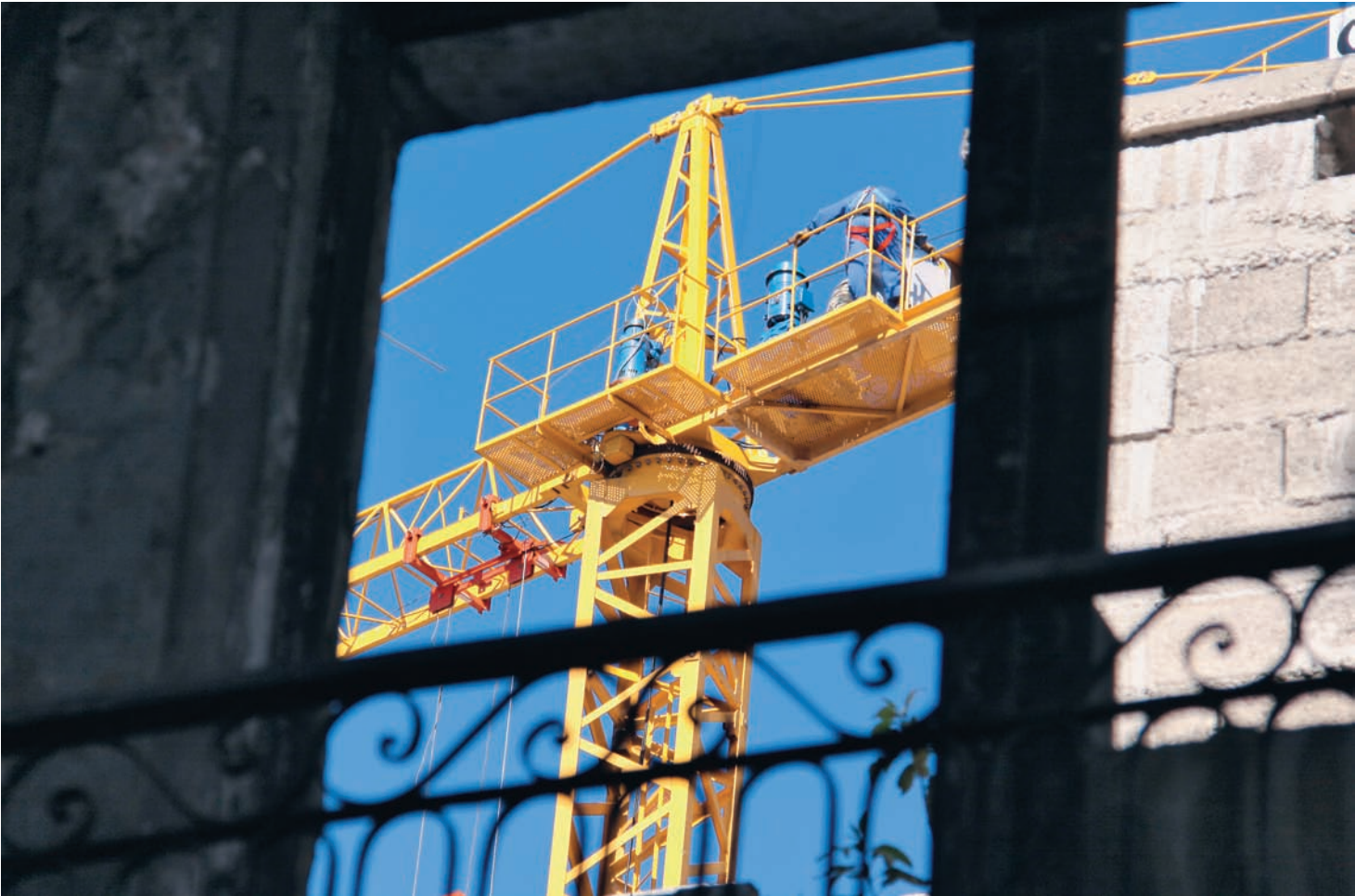
ВТО: новый поворот

интеграция

Долгожданное вступление России в ВТО пока никак не сказалось на рынке недвижимости. В будущем девелоперы ожидают небольшого снижения цен на стройматериалы и технику. Покупатели жилья тоже ощутят на себе членство во Всемирной торговой организации — правда, не раньше чем через несколько лет.

Что он нам несет?

Россия стала участником ВТО в августе. Этому событию предшествовали более чем 18-летние переговоры. Теперь Россия, как и 80% стран мира, входит в ВТО. Смысл членства в этой организации заключается в снижении барьеров при международной торговле. То есть основная часть изменений, которые произойдут в связи с вступлением России в ВТО, будет связана с изменением законодательства касательно экспорта-импорта товаров и таможенных процедур. Самая очевидная выгода от ВТО для обычного потребителя по идее должна заключаться в снижении стоимости жизни. В результате изменения торговых барьеров подешевеют не только ввозимые товары и услуги, но и местная продукция, в производстве которой используются импортные компоненты. Значит, дешевле может стать как строительство, так и недвижимость. Вступление России в ВТО повлияет на рынок недвижимости не прямо, а косвенно — через смежные отрасли, прежде всего строительную. «Строительный рынок сейчас монополизирован, коррумпирован и контролируется административным ресурсом. Новый игрок практически не способен выиграть тендер на строительство какого-либо городского объекта, не имея нужных связей с чиновниками», — говорит управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов. — «Иностранные девелоперы и архитекторы пока опасаются активно входить туда, где такие сложные и непредсказуемые правила игры». В процессе вступления в ВТО законодательная база и процедуры тендеров должны измениться в лучшую сторону, стать более цивилизованны-



Вступление в ВТО заставит строителей использовать новые технологии

ми. В этом случае, по мнению господина Попова, российская девелоперская отрасль может пополниться новыми строительными материалами иностранных производителей — более дешевыми и при этом более качественными. Ведь известно, что самый обычный отечественный кирпич себестоимостью производства, допустим, 1 руб., пока доезжает до стройки, увеличивает свою стоимость до 100 руб. Изменения будут связаны со снижением таможенных пошлин на ввоз собственно материалов и оборудования. Если говорить о строительстве, то материалы составляют около 30–35% сметной стоимости, и половина из них, как правило, производится на территории России, то есть на стоимости бетона, железа и прочих стройматериалов членство России в ВТО никак не скажется. Зато существенно снизится цена ввозимого оборудования, используемого при строительстве: кондиционеров, лифтов и всего, что раньше получало значительную нацен-

ку из-за таможенных пошлин. Правда, по мнению генерального директора управляющей компании Clever Estate Сергея Крекова, это вряд ли повлияет на итоговые цены на жилье. Дорогостоящую импортную технику используют в основном при строительстве крупных бизнес-центров и жилых домов премиум-класса. «Владельцы таких объектов вряд ли станут снижать цены на 2–3%, тем более что рынок недвижимости достаточно стабилен и позволяет не использовать снижение цен как конкурентное преимущество», — говорит господин Креков. — «Что касается более массовых объектов экономкласса, то при их строительстве дорогое зарубежное оборудование, как правило, не используется». Единственное направление в связи с членством в ВТО, на котором возможен прорыв, — это новые строительные технологии. «На рынок могут прийти новые игроки — талантливые международные архитекторы и девелоперы, которые привнесут сюда современные технологии. Так или иначе, все новое, внедряемое на рынок недвижимости в России, давно используется

в развитых странах», — говорит господин Попов. Приход в отрасль новых иностранных игроков усилит конкуренцию и позволит реструктурировать рынок, который предложит потребителю гораздо больший ассортимент продукции и услуг. В частности, по словам Дмитрия Халина, управляющего партнера IntermarkSavills, нас ждет развитие каркасно-модульных технологий, распространенных в домостроении за рубежом. В современных условиях их использование ограничено в том числе высокими пошлинами на ввоз и налогами. Так, комплект для строительства коттеджа по каркасно-щитовой технологии в Канаде стоит около 500 долларов США за 1 кв. м, а после пересечения границы России его цена удваивается. А российские производители пока не могут предложить подобные изделия сравнимого качества. Удешевление каркасно-модульных технологий приведет к увеличению предложения построенного таким способом жилья, что в конечном счете может существенно снизить цены на отдельные виды жилых объектов — коттеджи, таунхаусы и малоэтажные дома экономкласса.

Вступление России в ВТО изменит и ситуацию на рынке ремонтных и отделочных работ. Цены на отделочные материалы в ближайшее время могут существенно снизиться из-за возросшей конкуренции в этом сегменте. «Вероятно, потребители смогут увидеть снижение цен на отделочные материалы уже в этом году или к весне следующего года», — говорит господин Креков. Но на массовой застройке снижение цен на отделочные материалы никак не скажется: как правило, застройщики сдают объект с минимальной отделкой. В общем, присоединение к ВТО может привести к небольшому снижению себестоимости строительства, но в долгосрочной перспективе.

Пропасть или взлет

До ВТО иностранные компании, работающие на нашем рынке недвижимости, создавали дочернюю компанию или иное юридическое лицо, которые получали права на использование иностранного бренда на российском рынке. «Никаких сложностей для зарубежных фирм такая процедура не представляла. Этот процесс не изменится и после вступления России в ВТО. Поэтому появление новых иностранных игроков на российском рынке недвижимости связано не с вступлением во Всемирную торговую организацию, а с тем, что рынок развивается и представляет интерес для зарубежных компаний», — говорит господин Креков. — «Скорее членство в ВТО в дальнейшем сделает нашу страну более открытой, например, для инвесторов, которые станут более активными на рынке жилья. По данным Contact Real Estate, частные инвестиции в элитную жилую и коммерческую недвижимость Москвы пока единичны. «К нам, в частности, обращаются клиенты из Азии с желанием приобрести инвестиционно выгодные объекты, такие, например, как апартаменты в „Москва-Сити“ — такой формат multifunctional небоскребов им знаком и понятен», — рассказывает господин Попов. — «С вступлением в ВТО Россия будет казаться таким покупателям более близкой и безопасной, что, скорее всего, увеличит количество частных инвесторов в нашу недвижимость». Это вполне может подстегнуть цены на определенные виды жилья. Но скорее всего, речь пойдет об эксклюзивной и дорогой недвижимости. Директор департамента консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood Ольга Широкова соглашается: вступление в ВТО может изменить уровень спроса на жилье. «Если говорить о московской недвижимости и спросе со стороны чи-

новников и жителей сырьевых регионов, то здесь негативного влияния на спрос, конечно, не будет, возможно даже, их доходы еще возрастут. Но если говорить про малый бизнес, представители которого тоже являются активными покупателями недвижимости, то на них вступление в ВТО окажет сильное негативное влияние с соответствующим изменением их доходов и возможности приобретать жилье», — говорит госпожа Широкова. — «Отразятся ли снижение доходов отдельных категорий граждан на ценах, зависит прежде всего от их доли в общем объеме спроса. В Москве она невысока, и сильного влияния ждать не стоит, а вот в отдельных небогатых сырьевых регионах покупателей может резко поубавиться». Компенсировать снижение доходов могло бы изменение ставок по ипотеке. Но если раньше были какие-то надежды на то, что со временем в Россию придут дешевые ресурсы иностранных банков, то сегодня они рассеялись. Россия отстояла нынешнюю систему работы иностранных банков в нашей стране через дочерние компании. Таким образом, отечественным банкам не стоит опасаться конкуренции с западными. А следовательно, изменений в области ипотечного кредитования, кредитования застройщиков и т. д. в ближайший год не предвидится. Так же, как и цены на недвижимость кардинальных изменений, скорее всего, не претерпят, по крайней мере, из-за ВТО», — говорит господин Халин. Впрочем, некоторые эксперты полагают, что членство России в ВТО все-таки может привести к снижению цен на недвижимость, если совпадет несколько условий. «Во-первых, строительная отрасль станет более конкурентной из-за возможности большего взаимодействия международных рынков. Тогда у строителей появится стимул строить больше, быстрее и дешевле. Во-вторых, благодаря расширению торговых границ в Россию начнут поступать новейшие строительные технологии. Только на месте покупателей не стоит ждать удешевления недвижимости с минуты на минуту. Самый ранний срок, когда это может произойти, — три года», — говорит председатель правления Rigensis Bank Роландс Петерсон. С такой оценкой соглашается и генеральный директор холдинга «СКМ Групп» Роман Семенов: «Никто не ждет мгновенного изменения цен. Если и дальше спрос на жилье будет увеличиваться, то это может корректировать цены в сторону понижения. Это будет заметно спустя два-три года, тогда и можно проводить качественный анализ ситуации».

Ольга Говердовская



ООО «Джевоссет», проектная декларация на www.microgorodvlesu.ru

Микрорайон «В лесу»,
квартиры с отделкой и паркингом,
Пятницкое шоссе
www.rosegroup.ru



Мечты становятся реальностью

RGI International, девелопер премиальных объектов и создатель московской «Золотой мили», возвращает историческое название ROSE GROUP. Неизменными сохраняются принципы — высокое качество, совершенная архитектура, внимание к деталям. Созданные компанией проекты в разные годы признавались выдающимися объектами архитектуры XX века.