

# ДОМ ЦЕНЫ

Нью-Йорка или Лондона, но по ценам еще отстает от них. Во многом изменение или стагнация цен на данную категорию жилья объясняется не объективными рыночными механизмами, а вопросами престижности, что достаточно сложно прогнозируемо. Доходность для строителей и риэлторов в данной категории жилья достаточно высока, что создает определенную возможность для колебания цены в случае необходимости, но, учитывая небольшие объемы строительства при постоянном притоке в столицу платежеспособных потребителей в лице топ-менеджмента крупных компаний, можно предположить рост цен на 15–18%.

Жилье премиум-класса и бизнес-класса вырастет в цене на 8–12%. Прошлый год дал достаточно сильный рост цен, что привело к сужению группы потребителей данных категорий жилья. По сути, часть потенциальных потребителей жилья бизнес-класса сейчас переориентировалась на жилье экономкласса в столице или многоэтажные новостройки за пределами Москвы.

Жилье экономкласса по итогам года вырастет в цене на 11–16%. С одной стороны, из-за роста цен сократилось число потенциальных потребителей, но, с другой стороны, значительно снизились объемы строительства жилья экономкласса, что в совокупности с программой расселения ветхого и аварийного жилья создает оптимистичный дефицит. Наличие дефицита в данном сегменте постоянно будет подстегивать цены.

Что касается вторичного рынка, то по мере ввода в строй новых домов цены на вторичку советского периода постройки (за исключением сталинок) будут либо стагнировать либо падать. Это объясняется низким качеством их строительства и быстрым переходом в категорию ветхого жилья. Жилье, построенное в течение последних десяти лет, будет расти в цене в соответствии с ростом цен на аналогичные категории новостроек, но с меньшей скоростью.

**Мнение финансистов**  
Для банкиров недвижимость прежде всего финансовый ин-

струмент и обеспечение совершения ипотечных сделок. По сути, что резкое падение цен приведет к тому, что реально выданные кредиты окажутся не обеспечены залогом. Рост объемов ипотечного кредитования в последние годы свидетельствует о том, что банки придерживаются оптимистического прогноза относительно ситуации на рынке жилой недвижимости. Вот мнение Сергея Бессонова, директора департамента ипотечного кредитования Юниаструм Банка:

— В связи с тем, что ипотечные кредиты представляют для совершения реальных сделок, наши расчеты построены на анализе этих данных, без изучения предложений от агентств недвижимости и прямых продавцов, содержащихся в информационных источниках (интернет, специализированная пресса и проч.). По нашим расчетам, жилье экономкласса до конца года подорожает незначительно (5–7%). Цены на жилье бизнес-класса и премиум-класса вырастут больше, так как по-прежнему высок спрос именно на него. Рост составит порядка 10%. Цены на элитное жилье будут расти совсем незначительно, в пределах 3–5%. Вторичный рынок в целом будет соответствовать данным тенденциям.

Кроме того, говоря о колебаниях цен на первичном рынке, следует учитывать значительную разницу цен при приобретении жилья на разных этапах строительства. Разница в стоимости квадратного метра, приобретенного в строящемся доме на уровне фундамента, и доме, который уже подготовлен к сдаче или слан, может составлять до 60%.

Впрочем, не все представители банковского сообщества разделяют это мнение. Некоторые прогнозируют даже падение объемов ипотечного кредитования из-за стагнации цен на рынке.

Вот что говорит об этом Данила Левченко, главный экономист банка «Зенит»:

— В последнее время цены на недвижимость определялись бурным ростом доходов населения — порядка 10% в год, а достаточного предложения жилья не было. Кроме того, спрос под-



стегивал большой рост денежной массы из-за роста экспортной выручки и притока капитала, что вызывало инфляцию активов. Плюс к этому стала развиваться ипотека и банковское кредитование.

Впрочем, сейчас, мне кажется, ценовой предел уже фактически достигнут, что приведет к стагнации цен на жилье. Кроме того, с социальной точки зрения, цены вышли за пределы разумного, и трудно представить себе человека, готового платить такие деньги за жилье в Москве. По-моему, в ближайшее время можно будет наблюдать стагнацию спроса на квартиры и перераспределение его в другие, более ликвидные активы или потребление. Это обусловлено тем, что доходность на рынке жилья будет сокращаться. Я считаю, что в среднесрочной перспективе цены будут

стабильными. На это повлияет и то, что в течение трех-четырех ближайших лет ипотека будет развиваться не очень бурно, а недвижимость превратится в актив с сомнительными перспективами роста.

Представители банковского сообщества, которые считают, что цены в Москве в ближайшее время расти не будут, предсказывают рост региональных рынков. На этом акцентирует внимание Ярослав Лисовиц, главный экономист банка Deutsche UFG:

— Цены на недвижимость главным образом определяются изменением благосостояния населения, факторами, связанными с развитием финансового сектора и непосредственно ипотеки. Как в Москве, так и в регионах цены во многом зависят от развитости финансового сектора, так как недвижимость оста-

ется очень значимым финансовым активом. Еще один фактор, который сказывается на темпах роста цен, — степень развитости жилищной инфраструктуры. Если старый жилищный фонд в большей степени заменен, то фактор инфраструктуры оказывает меньшее влияние на темпы роста цен. В России, и особенно в Москве, большую роль играют внешние факторы — цены на нефть и приток прямых иностранных инвестиций. Отрасль строительства последнее время остается второй по притоку иностранных инвестиций.

В Москве наибольший откат цен на недвижимость был в апреле. Мне кажется, что уровень цен останется стабильным до конца 2007 года и в ближайшее время серьезного роста цен на недвижимость не будет, в том числе скажется и перегрев рынка. Спрос на жилье в Москве ос-

танется значительным, но рост цен в некоторых сегментах прекратится.

А вот вне Москвы, как мне кажется, в этом году сохранится тенденция роста цен на недвижимость. Более того, фундаментальная тенденция превышения спроса над предложением сохранится и в среднесрочной перспективе. В ближайшие три-четыре года снижение цен на нефть вряд ли повлечет за собой снижение цен на недвижимость, падение нефтяных цен сполна компенсирует развитие ипотеки, и строительство будет оставаться одной из самых динамично развивающихся и привлекательных отраслей.

Характерно, что даже отрицательные факторы — такие, как возможное падение цен или пессимистические политические ожидания, — аналитики финансового рынка не считают

препятствием для развития рынка недвижимости. В некоторых случаях, наоборот, они могут подстегнуть его развитие. Об этом говорит Юлия Цепляева, главный экономист инвестиционного банка ING Russia:

— Есть несколько макроэкономических факторов, которые влияют на цену недвижимости, в том числе и в Москве. Прежде всего это факторы спроса и предложения, а также факторы политического плана и ожидания.

Как ни пытаются быстро строить, все равно ничего не получается. Цена на жилье во многом привязана к росту доходов средне- и высокодоходной группы населения, а они растут гораздо более высокими темпами. Кроме того, все стремятся иметь недвижимость в Москве, пока цены на нефть высокие. В такой ситуации, чтобы полностью удовлетворить спрос, надо в разы увеличивать предложение жилья. И, наконец, политический аспект — плохие ожидания. Их подстегивает негативная ситуация на рынке акций и слухи об ее ухудшении. А, как известно, спрос на недвижимость растет как раз в плохие времена, так как многие воспринимают ее как наиболее надежный финансовый инструмент. В хорошие времена люди предпочитают инвестировать в другие, более ликвидные активы.

Если люди будут верить в то, что строительство удвоится (как это обещает президентская программа «Доступное и комфортное жилье — гражданам России»), и в падение цен, то, возможно, цена стабилизируется. Я, однако, думаю, что мы не будем свидетелями падения цен на жилье в ближайшее время. Возможны некоторая коррекция и диверсификация цен в зависимости от качества жилья. Сейчас цена совсем не зависит от качества, и это, по-моему, ненормально. Более того, если вспомнить, какими темпами сейчас развивается ипотека, то в падение цен совсем не приходится верить. Принято думать, что к концу 2007 года цены упадут на 10% — я в это не верю!

Даже если цены на нефть упадут до \$33 за баррель, что является критическим уровнем для то-

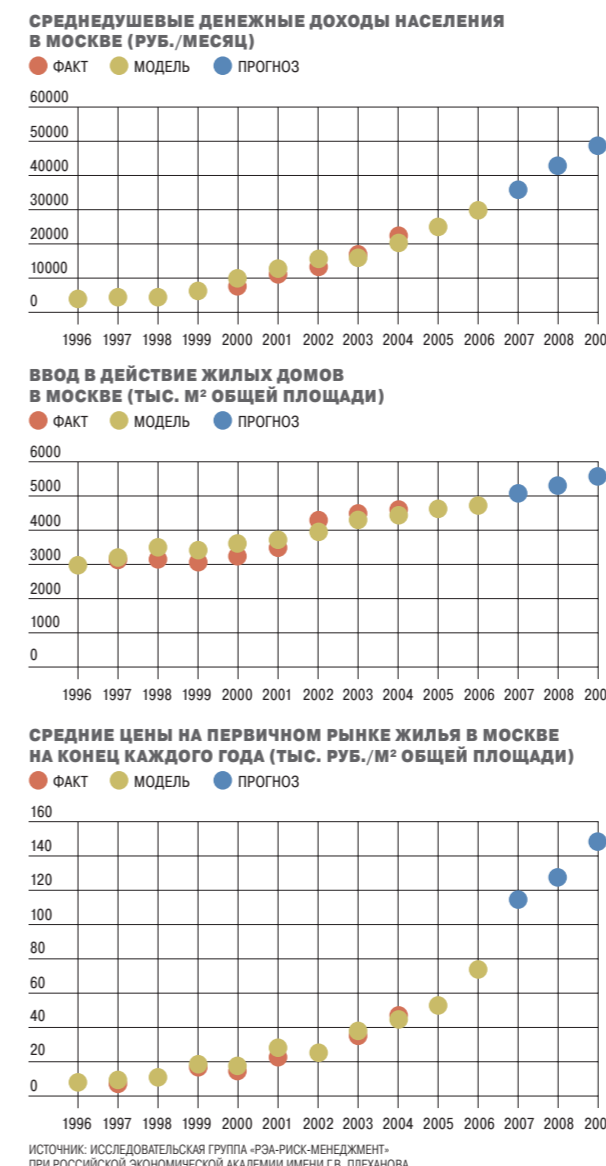
го, чтобы бюджет оставался бездефицитным, цены на недвижимость вряд ли упадут существенно. Ведь \$35 за баррель вполне комфортный для страны уровень. Такой эйфории на рынках уже не будет, но и объективных рыночных причин для падения цен не будет тоже. Темпы роста доходов населения снизятся примерно до 5% в год, но даже такой рост доходов является серьезным подспорьем для роста цен на недвижимость. Прежде всего потому, что есть серьезные ограничения предложения и эта отрасль непрозрачна и достаточно коррумпирована.

**Предварительные итоги**  
Как видим, выводы исследователей и финансистов во многом совпали. Даже наиболее пессимистичные прогнозы не предполагают обвала рынка, а в худшем случае обещают продолжение стабилизации на московском рынке. А разработанная представителями Плехановского института и центра Realty Monitor методика показывает уверенный рост на ближайшие годы.

Может ли их формула предсказать кризис на рынке недвижимости? «Эта методика прежде всего инструмент объективной оценки, — утверждает Виктор Штомпель. — Мы закладываем в формулу объективные данные и, соответственно, получаем объективный результат. Если бы существовали тенденции, могущие привести к обвалу рынка, мы получили бы именно такой результат. Сейчас объективных предпосылок для кризиса в этой сфере нет. Мы исходим из того, что московская недвижимость ориентирована на фондовый рынок в качестве стабилизирующего фактора».

Конечно, стоит отнестись со здоровым недоверием к прогнозам, выполненным исследователями «задним числом», и почти полному совпадению результатов их вычислений с фактами. Проверкой методики может быть только сравнение сделанных прогнозов с тем, что на самом деле произойдет на рынке в ближайшие годы. «Ъ-Дом» обязательно проведет такое сравнение.

**Андрей Воскресенский, Алексей Шаповалов, Ольга Кондрашова**



**МЕСТ НЕТ...**

**Менеджер по продажам Ной**

**РЕЗИДЕНЦИИ БЕНИЛЮКС**

**Новорижское шоссе 77 555 11**

**www.benelux.ru**

Гран-При «Поселок года - 2004-2005» портала WWW.KOTTEJ.RU  
Лауреат премии «РосБизнесКонсалтинг» в номинациях «За высокое качество - 2004» и «За формирование новых стандартов качества жизни - 2005»  
Золотая премия в номинации «Поселок года - 2005» класса Элит Экспертиза «Проверено. Building» - \*\*\*\*\* (высший балл)

РЕЗИДЕНЦИИ БЕНИЛЮКС