

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Все страхи в гости к нам

Курс доллара и евро демонстрирует исторические максимумы, аналитики обещают август 2008-го после окончания Олимпиады в Сочи, нефть готова дешеветь, банкиры прогнозируют повышение ставок по кредитам. В ожидании «конца света» риэлторы изо всех сил пытаются убедить покупателей в светлом будущем. А мы, наоборот, попросили участников рынка расслабиться и хотя бы раз довести ситуацию до абсурда, описав самое неблагоприятное развитие событий.

— ожидания —

Страх первый. Девальвация

Конечно, все согласны: дальнейшая девальвация рубля скажется негативно на рынке недвижимости. Ведь для тех, кто получает доход в рублях, цены на недвижимость резко взлетят. Однако в краткосрочной перспективе прогноз скорее положительный для рынка.

«Мы получим снова падение рынка на 30–50%, остановки строек и т. д. Ничего нового, думаю, все будет как в 2008–2009 годах, — говорит Константин Попов, председатель совета директоров компании Villagio Estate. — Пока же мы наблюдаем обратную реакцию в элитном сегменте: испугавшиеся резкого падения рубля состоятельные клиенты всеми силами пытаются побыстрее от своих рублей избавиться и инвестировать их в недвижимые активы. Все-таки нестабильность банковской системы в прошлом году не раз убедила даже скептиков в том, что держать деньги в элитной недвижимости надежнее. Пусть их сложнее оттуда изъять, но из опыта кризиса 2008 года стало очевидным, что через пару лет после «депрессии» достать их все же можно без потерь, особенно если вложены они были в качественные ликвидные проекты».

Гораздо более пессимистична Мария Литинецкая, генеральный директор компании «Метриум Групп»: «При худшем сценарии — дальнейшей девальвации рубля — мы однозначно увидим новый виток инфляции, рост цен (как на товары и услуги, так и на недвижимость) и общее

удорожание уровня жизни. Это однозначно приведет к падению платежеспособного спроса. При подобных панических настроениях и нестабильной ситуации народ начнет экономить, откладывать покупки. Стало быть, спрос достигнет потолка. И если рубль не начнет отыгрывать свои позиции, то я думаю, во втором квартале мы увидим снижение и инвестиционной, и покупательской активности. А летом-осенью, скорее всего, начнется стагнация».

Страх второй. После Игр

После Олимпийских игр-2014 Россия может испытать постоллимпийскую депрессию, вызванную высокими издержками на проведение Игр. Такое уже случалось, к примеру, в Греции и Южной Африке.

«Масштабная стройка к Олимпиаде в Сочи, которую финансировали ведущие банки страны и крупнейшие столичные и региональные корпорации, привела к истощению денежных активов, предназначенных для жилищного строительства, — утверждает Денис Попов, управляющий партнер Contact Real Estate. — В связи с этим игроки финансового сектора могут на какое-то время приостановить выдачу займов на строительство объектов недвижимости — городских жилых комплексов и загородных поселков».

Екатерина Орлова, директор Real Estate Zemer Consulting & Development, рассматривает постоллимпийские перспективы с иной точки зрения: «Вопрос не в постоллимпийской депрессии — многие опасаются окончания Олимпийских игр лишь с той



АЛЕКСАНДР ШИШЕВ

точки зрения, что не будет уже необходимости не ударить в грязь лицом. И существующий кризис в экономике уже будет более открыто признан, в частности, окончательно будет отпущен курс отечественной валюты. Однако все проблемы уже давно очевидны, остальное будет лишь констатацией общеизвестного факта и на цены резко повлиять не сможет — они уже и так корректируются».

Страх третий. Кредиты

Возможное увеличение ставки рефинансирования Центробанка наверняка снизит платежеспособный спрос на недвижимость.

«Все будет зависеть от того, насколько увеличится ставка рефинансирования, — комментирует Александр Николаев, управляющий директор Valartis Group. — Если разница будет несущественной — до 0,3–0,4%, то ипотечные ставки сохранятся и, следовательно, рост цен едва ли превысит уровень инфляции. Если Центробанк пересмотрит ставку существенно в сторону увеличения, то стоит ожидать в ближайшем будущем

увеличения стоимости ипотеки, что может привести к некоторому снижению спроса, преимущественно в экономсегменте, в связи с тем что ипотечный кредит для многих россиян является единственной возможностью приобрести жилье или улучшить жилищные условия. Для сохранения привычного спроса застройщики будут снижать цены на квартиры».

«Это не лучшим образом обернется для рынка новостроек, где процент покупок в кредит, особенно в дешевых объектах, превышает 50%, — соглашается Константин Попов. — Менее заметно повышение ставок пойдет для сегмента вторичных квартир: здесь более 80% сделок проходят по обменным схемам, а размеры и сроки кредитования куда меньше, нежели при покупке квартир в новостройках. Для загородных проектов последствия окажутся почти ничтожными: приобретение домовладений в Подмоскovie в 90% случаев происходит за собственные средства. Доля ипотечных сделок с загородными домами оценивается всего в 10%. А Екатерина Орлова считает, что повыше-

ние ставки не самый главный фактор снижения активности ипотечных заемщиков. «Основой для сохранения объемов ипотечных сделок являются перспективы карьерного роста (или развития бизнеса) конкретного покупателя, поскольку при их отсутствии или низких темпах любая ипотека со временем снизит уровень жизни заемщика за счет инфляции, существующей в любой стране, — утверждает она. — Именно поэтому в начале нулевых и до 2008 года ипотека активно развивалась, хотя далеко не всегда ставки были адекватными, но из прогнозов роста доходов заемщик мог рассчитывать на досрочное погашение кредита за пять-семь лет и даже не всегда придавал этому особое значение. А сейчас перспектив роста личного дохода (более высокого, чем темпы инфляции) у большинства населения нет. Именно это является первопричиной снижения активности заемщиков. И в дальнейшем все больше людей будут стараться по возможности воздержаться от ипотечных займов, даже при сохранении ставок».

Страх четвертый. Нефть

Падение ценности нефтяных активов может привести к заморозке цен на недвижимость: при снижении стоимости барреля упадет выручка экспортеров. Как следствие, уменьшится доля средств, поступающих в государственную казну, снизится приток средств в недвижимость, что в итоге приведет к сокращению количества новостроек.

«Кратковременное снижение котировок не окажет существенного влияния на цены на жилье, — уверен Денис Попов. — Долгосрочное же сохранение низких цен на нефть может привести к изменению состояния экономики в целом, что очевидно повлияет на многие сектора, в том числе рынок недвижимости. Таким образом, спрос на недвижимость теоретически может снизиться, но не думаю, что это как-то отразится на изменении цен».

«Взаимосвязь цен на недвижимость и цен на нефть является далеко не единственным фактором влияния, поскольку за последние годы в значительной мере изменилась сама воронка распределения доходов, и доходы от экспорта ресурсов все в меньшей степени доходят до распределения на уровне большинства населения, — комментирует Екатерина Орлова. — Россия — это не ОАЭ, и у нас, несмотря на высокие доходы от экспорта ресурсов, большая часть населения живет в нищете. Гораздо более важным фактором является ужасающая динамика развития малого и среднего бизнеса, и как раз ликвидация сотен и сотен тысяч компаний малого и среднего бизнеса влияет на падение объемов сделок и цен на жилье эконом- и бизнес-классов. А в элитном классе, наоборот, происходит рост объема сделок».

Надо признать, что даже самые пессимистичные сценарии, которые нарисовали эксперты, не выглядят чересчур пугающими. В принципе есть одно золотое правило, позволяющее избежать потерь: в кризисные периоды лучше инвестировать только в то, что необходимо для собственного потребления, а не с целью спекуляции».

Василий Стрельников

Реклама | Фото: Евгений Ковалев | Москва, Андреевский Сент-Николаев

St. Nicholas

APARTMENTS

АПАРТАМЕНТЫ В ИСТОРИЧЕСКОМ ДОМЕ

Никольская 10/2

ВРЕМЯ БЕСЦЕННО

Первый проект мирового уровня на одной из старейших улиц Москвы. Премиум-апартаменты с отделкой в памятнике архитектуры XIX столетия. Виды на башни Московского Кремля и Большой Театр. Верность традициям, респектабельность и безупречность исполнения.

www.st-nickolas.ru

VESPER
MOSCOW APARTMENTS

+7 495 287 77 99