Когда стоимость жилья может достигнуть "дна"?

Автор: Administrator
27.12.2012 14:44 -

Несколько месяцев назад многие игроки рынка недвижимости предпочитали не говорить вслух страшное слово "кризис" и даже скрывали от общественности его зарождение, пытаясь таким образом оградить простых обывателей от лишних страхов и неправильной трактовки ситуации, которая могла бы усугубить проблемы рынка. В сентябре прошлого года в кулуарах шептались о том, что банки перестали кредитовать застройщиков, а позже участники рынка негативно оценили действия девелопера, который первым объявил о замораживании некоторых своих объектов на предпроектной стадии строительства. Впоследствии о замораживании своих будущих проектов объявили практически все застройщики, а иллюзий насчет получения кредита на строительство у банков сегодня уже никто не питает. Пришлось на время расстаться с ипотечным кредитованием и спросом на жилье. Однако, по данным некоторых аналитиков, спрос на рынке уже начал неспешно оживать.

"Однозначно сказать, что кризис на рынке недвижимости есть, нельзя", - заявил президент Российской гильдии риэлторов Сергей Канухин на конференции "Когда обрушатся цены на недвижимость". По его мнению, динамика на рынке недвижимости всегда была непостоянной. "С 1991 года рынок недвижимости пережил по крайней мере четыре глубоких спада и высоких подъема цен, - напомнил эксперт. - По большому счету сегодняшняя ситуация мало чем отличается от того, что было, но все спады, которые проходили в предыдущие годы, - это результат деятельности национальной экономики и действий, которые предпринимались правительством и различными ведомствами и органами. Сегодняшняя ситуация говорит о том, что эта проблема возникла не потому, что у нас плохо, а потому что "плохо" во всем мире".

По данным, которые привел президент РГР, на каждого гражданина России приходится в среднем по 20 кв. м жилой площади (в Норвегии - 74 кв. м на человека, в США - 70, в Германии - 50, во Франции - 43, в странах Восточной Европы - около 35, на Украине - 26). "Емкость рынка весьма значительна, сегодня на рынке огромный нереализованный спрос, - отмечает он. - Россиянам, чтобы достичь хотя бы "восточноевропейских" результатов, надо в течение 15 лет ежегодно строить по 210 млн кв. м жилья, то есть в 3-4 раза больше, чем планируется сегодня".

Кризис не кризис, а нуждающихся в улучшении жилищных условий в России было всегда достаточно. Большинство россиян не могли и не могут до сих пор купить жилье

самостоятельно. Сегодня же потенциальные покупатели лишились и возможности ипотечного займа. "Несмотря на то что государство принимает активные меры по поддержке заемщиков, деньги до последних фактически не доходят, - констатирует г-н Канухин. - Нужно усилить контроль за выделением этих средств, чтобы деньги не играли на валютных рынках, а направлялись в реальные сектора экономики".

Наиболее сильно сегодняшняя экономическая ситуация отразилась на первичном рынке жилья. Объекты, находящиеся на начальных стадиях строительства, не пользуются сейчас успехом ни у спекулянтов, которые еще несколько месяцев назад не только активно формировали спрос на рынке первичной недвижимости, но и давали возможность для застройщика обойтись без заемного строительства, ни у обычных покупателей, которые боятся вкладывать средства в недвижимость на начальной стадии строительства. Не кредитуют строителей и банковские структуры. "Застройщик сегодня не может получить кредит на возведение своего объекта, - отмечает Сергей Канухин. - Я считаю, что необходимо упростить этот процесс. Сейчас банки в состоянии проанализировать инвестиционную привлекательность того или иного проекта, с тем чтобы принять решение о его финансировании". Помимо решения этой проблемы для поддержки рынка недвижимости, по мнению президента РГР, должны быть рассмотрены вопросы, связанные с доступностью площадок под строительство и монополизмом поставщиков.

Что касается вторичного рынка жилья, то, по мнению Игоря Горского, генерального директора компании "Московский инвестиционно-торговый центр жилья", он стоит на том же уровне, как и первичный. "Собственники не хотят снижать цены - если коррекция и будет происходить, то только на жилье, которое неадекватно выросло в цене, к примеру, "псевдоэлитное", - сказал он, отметив, однако, что застройщики реально смотрят на покупателя и дают скидки.

Участники конференции заметили некоторое снижение цен на московскую недвижимость, однако только в долларах. "С осени на рынке жилья Москвы цены на квартиры в валютном эквиваленте снизились на 30%, при этом в январе рублевые цены на жилье выросли на 9%", - сообщил вице-президент РГР Константин Апрелев. Игорь Горский предполагает, что в ближайшие месяцы цены на рынке нащупают "дно". "В апреле - мае мы достигнем того ценового минимума, ниже которого уже опускаться нельзя, иначе придется просто отдать даром", - сказал он. Однако за резким падением цен, по его мнению, последует более резкий их рост из-за дефицита нового предложения. Когда точно "взлетят" цены, эксперт предположить не взялся.

По данным участников конференции и других игроков рынка недвижимости, спрос в этом году активизировался. Однако эта активизация пока в основном происходит на стадии "звонков", хотя, судя по информации, поступающей от застройщиков, и реальные сделки уже начали появляться на рынке.

Ольга Петрова