

газета.ru

СЮЖЕТ кризис

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ЛИЦА

Президент США Барак Обама

Если не предпринимать необходимых шагов, «кризис может превратиться в катастрофу», сказал президент США Барак Обама, подвергнув...

СОДЕРЖАНИЕ



Лишний триллион долларов

Стало общим местом считать, что нынешний мировой экономический кризис заливается деньгами. Острые тут же вспоминают байку...



702 замедлителя экономики

За прошлый год число проблемных банков в США утроилось и достигло 702, отчиталась Федеральная корпорация страхования банковских...



Бонус победил кризис

Попытки властей Европы и США заставить топ-менеджеров отказаться от миллионов бонусов не увенчались успехом. За прошлый...



Иное дано

История не имеет сослагательного наклонения. Что случилось – то случилось. Однако это не означает, что в каждый данный...



Счетчик кризисных потерь

Россия занимает лидирующее место в рейтинге стран по совокупным экономическим потерям во время кризиса...



Консервация отсталости

Отчего кризис не заставил нас работать больше и быстрее, а напротив, производительность труда стала падать? Оттого что российские...



Кризис остудил филантропов

Главные филантропы США стали экономить на благотворительности: в прошлом году никто из них не дотянул даже до суммы в \$1...

[СЮЖЕТ полностью...](#)

Жилая недвижимость

— 17.09.09 19:45 —

ТЕКСТ: ИГОРЬ БАХАРЕВ

ФОТО: ИТАР-ТАСС



Кризис кардинально изменил отношения на рынке жилья между его участниками. На фоне банкротств девелоперских компаний, резкого падения цен и спроса предложение продолжало расти. В результате поменялась сама философия продаж: во всех сегментах «рынок продавца» уступил место «рынку покупателя».

Строительство жилых объектов в России заморожено в текущем году на 80%, говорит президент Российского союза строителей (РСС) Владимир Яковлев. По мнению всех участников рынка, с момента начала кризиса стройки ведутся только на объектах с готовностью от 70%. Новых проектов нет, и перспектив их появления тоже нет.

Основной причиной кризиса на рынке называют нежелание банков продолжать благоприятную кредитную политику.

«В условиях кризиса процентные ставки по кредитам для строителей стали практически невозможными»,

– объясняет Яковлев главную головную боль девелоперов. Нежелание банков кредитовать строителей связано с постоянно падающими ценами и отсутствием спроса во всех областях рынка. «Банки боятся при невыплате кредита заемщиком получить обесценившуюся недвижимость, поэтому вынуждены повышать ставки», – говорит заместитель председателя правления Городского ипотечного банка Игорь Жигунов.

История кризисных банкротств

Кризис заставил строителей расставаться со своими проектами, а иногда и с акциями своих предприятий. Так, в конце августа было объявлено, что пакет акций компании «Дон-строй» переходит под контроль банка...

В результате строители, которые до кризиса развивались в основном на кредитные средства, по выражению президента Ассоциации строителей России (АСР) Николая Кошмана и председателя совета директоров корпорации Mirax Group Сергея Полонского, были положены «на лопатки».

Из-за недостатка финансирования и высокой долговой нагрузки 70-80%

российских строительных компаний находятся на грани банкротства,

говорит руководитель исследовательского агентства Research.Techart Евгения Пармухина. Речь идет, прежде всего, о компаниях, которые занимаются жилищным строительством, но при этом и «не менее половины коммерческой недвижимости, расположенной в крупных городах России, находится в залоге», утверждает аналитик ИК «Финам» Сергей Фильченков. Девелоперы сдают банкам или банкротятся.

«Относительно без потерь пережить кризис смогут лишь компании, не имеющие крупных долговых обязательств, а также те застройщики, которые получают госпомощь», – считает Пармухина. Например, работающие по проекту «Доступное жилье», где квартиры скупает государство. Но даже господдержка не может обеспечить необходимое количество заказов. Объемы строительных работ в России снижаются стремительными темпами: с начала года они сократились на 19% к соответствующему периоду прошлого года, свидетельствуют данные мониторинга, подготовленного Минэкономразвития.

А в целом за год министр регионального развития Виктор Басаргин ожидает ввода лишь 53 млн кв. м жилья из запланированных 73 млн (в 2008 году было введено 60 млн кв. м).

С начала кризиса, по информации агентства РИА-новости, в компаниях девелоперах массово шли сокращения штата. Так, в компании «СУИхолдинг» было сокращено 10% работников, в ГК ПИК от 15% до 35%...

Ситуация усугубляется тем, что жилищное строительство на 99% осуществляется в основном за счет средств граждан. А к концу 2008 года спрос оказался практически на нулевом уровне, поскольку финансовые возможности домохозяйств резко сократились. «В особенности это коснулось сегмента новостроек – сделок на первичном рынке практически не было», рассказывает исполнительный директор компании Blackwood Мария Литинецкая. Потребители не желают инвестировать в проекты на ранних стадиях строительства (из-за опасений потерять деньги), а «заявлений о новом строительстве, помимо городских социальных программ, практически не поступало», добавляет Литинецкая. Поэтому компании вынуждены уйти от тактики прошлых лет, когда продажа осуществлялась «на уровне котлована». «По итогам августа 2009-го, почти 85% покупок совершается в категории достроенного жилья, что в 4 раза больше, чем в прошлом году», приводит данные Пармухина.

Всего же с момента начала кризиса количество сделок во всех сегментах рынка уменьшилось больше чем в 2 раза, говорит главный редактор бюллетеня о рынке недвижимости RWAY Александр Крапин. «Цены превышают возможности спроса домохозяйств», – утверждает он. И увеличение предложения на рынке не помогает спросу. Ведь «если гражданин не может позволить себе квартиру в Москве по \$4000 за метр, то он не купит ее вне зависимости от того, есть она в наличии или нет», – говорит замначальника аналитического департамента ИК «Арбат Капитал» Алексей Павлов.

Повлиял на уменьшение покупательных возможностей и кризис сектора ипотечного кредитования.

Многие банки совсем отказались от выдачи таких кредитов. У тех же, кто остался «в строю», максимальные выдаваемые суммы были существенно снижены до \$300–500 тыс., а ставки выросли в 1,5–2 раза.

«Если до кризиса ставки по рублевым кредитам составляли 8–12%, то после кризиса они доходили до 18%», – уточняет Литинецкая. «На рынке остались только крупные игроки, но и они оставили из всего спектра кредитных продуктов только выдачу займов на приобретение квартир на вторичном рынке», добавляет директор департамента элитной недвижимости Penny Lane Realty Александр Зиминский. По оценкам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), в 2008 году ипотечных кредитов было выдано почти на 23% меньше, чем в 2007 году. «Быстрая реабилитация ипотеки сомнительна», – считает Литинецкая: ведь факторы экономической нестабильности, риск снижения уровня жизни людей и, соответственно, невозможности погашения кредита в будущем никуда не делся.

В начале кризиса на покупательский спрос также давило нежелание продавцов снижать цены. В сентябре – октябре 2008 года цены «в прайсах» почти не опускались, однако с учетом скидок стоимость реальных сделок снизилась почти на 20-30%. «В первую очередь, это коснулось ранее переоцененных объектов и тех квартир, владельцы которых (частные лица или застройщики) по тем или иным причинам стремились к более быстрым продажам», сообщает Литинецкая. Ситуация изменилась в ноябре-декабре, когда скидки по официальным ценникам достигли 10%. В 2009 году тренд продолжился. Так, в январе-феврале, по данным компании Blackwood, средние цены на первичном рынке снизились на 19%, на вторичном – на 10%. Застройщики в условиях отсутствия продаж и давления со стороны кредиторов были вынуждены пойти на прямое снижение цен. Кроме того, значительное влияние на изменение средних ценовых показателей оказала девальвация. С наступлением весны темпы снижения цен как на первичном, так и на вторичном рынке замедлились примерно по 3–5% в месяц.

К лету рынок стабилизировался, и снижение шло примерно по 1% в месяц. Это подтверждается и международными данными. «Сейчас стало очевидно, что стоимость жилья в мире начинает стабилизироваться. Последние результаты нашего глобального индекса стоимости жилья указывают на то, что его значения увеличились во втором квартале настоящего года практически в половине стран, которые были рассмотрены нами», – отмечает в своем докладе Екатерина Тейн, партнер, директор департамента элитной недвижимости компании Knight Frank. Это, по мнению Зиминского, говорит о том, что рынок наконец-то нащупал свое «дно». Восстановление российского рынка недвижимости начнется в ближайшие 10 месяцев, то есть до конца первого полугодия 2010 года, прогнозируют в Renaissance Capital.

Однако такой оптимистичный взгляд разделяют далеко не все. «Ситуация начнет стабилизироваться, как только появятся доступные кредиты и потребители почувствуют уверенность инвестирования в объекты на ранних стадиях строительства», считает Пармухина. Все сходится в одном:

рынку может помочь совместная работа государства, банков и строителей. Только поддержка государства и сбалансированная финансовая политика компаний поможет еще снизить цены и вернуть интерес покупателя.

«В среднем по России жилье должно стоить порядка 30 тыс. рублей за квадратный метр, в Москве – 65–70 тыс.», – утверждает Крапин. При этих условиях рынок будет активным. «Стратегия строить мало, а продавать дорого не оправдала себя. Чтобы оживить рынок, придется снижать цены, строить много жилья и продавать много», – считает Крапин.