

Чем схожи кризисы 98-го и 2008-го годов?



Кризис 98-го года

«За год после начала кризиса в 1998 году цены на рынке первичного жилья снизились на 40%, в то время как элитный сегмент потерял в цене 22,5%, - вспоминает Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood. - Ценового «дна» же рынок новостроек достиг, потеряв 45%, при этом падение цен в элитном сегменте составило 33%».

Однако, несмотря на это, напомним, что уже к началу 2000 года первичный рынок начал восстанавливаться. Его восстановление длилось почти на год дольше, чем в сегменте элитного жилья. Недвижимость, приобретенную в период кризиса, спустя год можно было продать на 14-15% дороже. Таким образом, возвращение к докризисным показателям на первичном рынке произошло через 3 года и 7 месяцев после начала кризиса, а в элитном сегменте 2 года и 8 месяцев.

График. Сравнительная динамика восстановления цен на рынке новостроек после кризиса 1998 г.



Источник: данные компании Blackwood

Кризис 2008-го года

Прошел уже год с начала активного влияния текущего финансового кризиса на рынок недвижимости России. За это время новостройки Москвы, по словам Константина Ковалева, потеряли в цене 36%, а элитный сегмент – 19%. Показатели схожи с показателями 1998-1999гг.

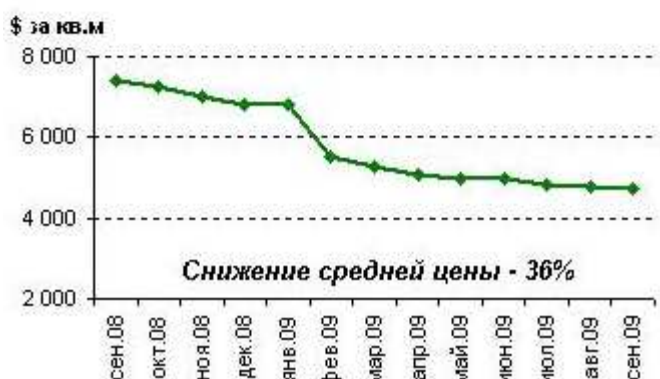
Еще один фактор, который повлиял на снижение спроса на жилую недвижимость – ипотечное кредитование на первичном рынке практически прекратило свое существование, следовательно, покупку квартиры люди отложили на неопределенное время.

«На рынке жилья особенно заметно было снижение интереса к покупке квартир с инвестиционными целями, - отмечает Директор компании «МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость», Сергей Лобанов. - Однако, в силу дефицита жилья, активность на этом рынке сохранялась, в виде разнообразных вариантов обмена, альтернативных сделок и т.д.».

Сейчас же, уже спустя год после кризиса во всех сегментах жилой недвижимости наблюдается стабилизация. Конечно, снижение ценовых показателей по-прежнему происходит, однако уже

гораздо меньшими темпами - в пределах 1-3%. «По итогам первого полугодия, жилищное строительство продемонстрировало падение всего на 0.3% относительно соответствующего периода 2008 года (в 1м полугодии 2009 даже наблюдался небольшой рост), - говорит Евгения Пармухина, руководитель исследовательского агентства Research.Techart. - Период с января по сентябрь уже прошел с небольшим ростом — в 1.2%».

Диаграмма. Динамика средней цены предложения 1 кв. м на первичном рынке



Источник: данные компании Blackwood

Что общего

Несмотря на схожесть, все-таки для российского рынка кризисы 98-го и нынешний проходят совершенно по-разному. Отличаются и предпосылки, и экономическая ситуация. Общность — в падении цен на недвижимость из-за отсутствия спроса. «Если десять лет назад люди после объявления дефолта пытались вложить свои деньги в недвижимость, чтобы «спасти» их, то кризис 2008 году породил панические настроения, что отразилось на частных инвесторах и потребителях – все хотели «попридержать» свои деньги, - говорит Козлов, генеральный директор компании «Авгур Эстейт». - Именно поэтому в 1998 году недвижимость непосредственно после объявления дефолта сначала даже немного подросла, а лишь потом ее цена стала падать, причем достаточно плавно». Текущий кризис же показал иную динамику – недвижимость просела в цене сразу и падала еще в течение нескольких месяцев. Однако если сравнить показатели, как выше было сказано, в процентном отношении цена на недвижимость снизилась в среднем на 30% как во время кризиса десятилетней давности, так и в настоящее время.

Что будет

Кризис еще не локализован, однако нынешнее состояние рынка и экономики в целом дает возможность предполагать, что в ближайшее время существенных корректировок рынка происходить не будет. Наиболее вероятна стабилизация до конца 2009 года, с традиционным сезонным спадом в декабре-январе, и восстановление тенденций роста на рынке в начале 2010 года. Эксперты в один голос говорят, что в силу большей активности на рынке жилья выходить из рецессии он будет раньше. Объясняется это тем, что помимо активного спроса на рынке жилья существует и значительный отложенный спрос, который при дальнейшей стабилизации ситуации и последующем восстановлении экономики превратится в активный. Поскольку строительство жилья сейчас ведется очень небольшими объемами, то к 2012-2013 годам есть вероятность, что наступит еще больший дефицит и рынок жилья резко пойдет вверх.

Автор Сугра Гаджиева

Дата публикации: 10.11.2009

Постоянная ссылка на статью: <http://move.su/articles/393/>

© "Move.Su" - При использовании материалов активная ссылка на сайт обязательна.