

Доклад

Пузырь готов лопнуть



Конец эпохи непрерывного роста цен
на недвижимость в России
и потенциал строительного сектора
как драйвера национальной экономики



Москва, 2015

Оглавление

Введение	3
Динамика рынка недвижимости: от кризиса к кризису	4
Рынок недвижимости летом 2015 года	8
1. Рынок столичной недвижимости	8
2. Рынок недвижимости в регионах	12
3. Снижение спроса	13
4. Продолжающийся рост объемов жилищного строительства в России	14
5. Подмосковье как флагман жилищного строительства	15
6. Долевое строительство	19
7. Ипотека	20
8. Государственное субсидирование ипотечных ставок	22
9. Рынок аренды жилья	23
10. Капремонт и налог на недвижимость	25
11. Справедливая цена квадратного метра	26
12. Аналогии с кризисом 2008–09 гг	30
13. Снижение реальных доходов населения	31
14. Прогноз на осень-2015 и первое полугодие 2016 г.	31
Заключение: назад в 2004 — вперед к светлому будущему?	34

Введение

Кризис сделает жилье доступнее. Это главный вывод, который можно сделать из тех трендов, что присутствуют сейчас на рынке недвижимости. В особенности это коснется Москвы и Петербурга.

Пока что колебания цены в сторону понижения не слишком уверенны. Ослабнув по отношению к доллару, недвижимость столичного региона пытается держаться намертво на рублевой отметке в 180–190 тысяч рублей за квадратный метр. Но ей все труднее и труднее удерживаться на этом уровне. И тенденция к снижению цен очевидна для всех. Причем, понятны и ориентиры, на которых это снижение должно остановиться в перспективе — это 100–120 тысяч рублей за метр.

Проблема в том, что снижению мешают несколько факторов:

1. психологическая неготовность инвесторов к массовому избавлению от недвижимости как мало доходного актива;
2. психологическая неготовность инвесторов к снижению цен при выставлении квартир на продажу на вторичном рынке;
3. ожидания того, что субсидированная ипотека придет и на вторичный рынок жилья;
4. нежелание банков допускать существенного снижения цен на недвижимость, что может повлечь за собой отказ от ипотечных кредитов по целому ряду объектов, а также существенно обесценит находящиеся в залоге у банков активы;
5. привычка к легким и быстрым деньгам риэлтеров, инвесторов и строителей;
6. странная уверенность руководителей ряда инвестиционных, строительных и риэлтерских контор в том, что дорогая недвижимость — это средство, способное вытащить их бизнес из кризиса, и т.п.

Каждый из этих факторов поодиночке мог бы быть незначительным, но вместе они образуют целый «заговор», стеной стоящий на пути снижения цен.

Тем не менее, можно с уверенностью говорить, что в IV квартале на рынке недвижимости начнется разворот в сторону снижения цен, а с начала следующего — 2016 года — этот тренд примет устойчивый характер и будет продолжаться вплоть до стабилизации рынка на уровне, который позволит вернуться на него массовому покупателю.

Также важно понимать, что если жадность инвесторов и неготовность банков к снижению стоимости собственных активов, не будет преодолена ходом событий и рациональной реакцией на него агентами на рынке, то это может вызвать серьезные проблемы для строительной отрасли, что, в свою очередь, способно лишь усугубить кризисные явления в российской экономике. И, напротив, оживление рынка недвижимости на более низком ценовом уровне способно придать новые силы строительному сектору в столичном регионе, что может стать локомотивом для выхода из кризиса всех отраслей, связанных с недвижимостью.

Динамика рынка недвижимости: от кризиса к кризису

Вспомним, что кризис 2008 года был не в последнюю очередь спровоцирован именно динамикой рынка недвижимости, правда, не отечественного, а американского. Необеспеченные практически ничем кредиты разогрели рынок недвижимости США. Фактически это был первый тревожный звонок — именно бурный рост на рынке недвижимости стал одним из основных драйверов роста американского фондового рынка и макроэкономических показателей наших заокеанских партнеров. Когда стало ясно, что на рынке ипотеки США вздулся классический пузырь, наиболее дальновидные инвесторы и экономисты уже начали бить тревогу. Впрочем, как водится, к ним не прислушались финансовые власти и наиболее выигрывающие от «вечного роста» рыночные спекулянты, что, в конечном счете, ударило уже не только по экономике Соединенных Штатов, а по всему миру после того, как пузырь на фондовом рынке в сентябре 2008 года все-таки схлопнулся.

Рынок недвижимости в России вообще и в столице в частности в период, предшествовавший обвалу 2008 года, вел себя схожим образом. Именно рынок недвижимости стал одним из драйверов роста национальной экономики в 2000-м -2008 годах. И в то же время в силу самых разных причин: от неготовности отечественной промышленности обеспечить достаточный ввод жилья, до алчности различных региональных чиновников, весь смысл деятельности которых, в том числе и в московской мэрии тех лет, свелся к «производству дорогих квадратных метров» — на рынке жилья надул классический пузырь. Долларовые цены в Москве с падения в ходе кризиса 1998–99 годов до пика в конце 2007 — первой половине 2008 года выросли примерно в десять раз (по некоторым объектам еще больше). С примерно 600 долларов до 6 000 и выше за квадратный метр. По уровню роста это даже слегка превышало рост цен на нефть за тот же период.

Разумеется, долларовая коррекция была неизбежна: в 2008–2009 гг. цена на квадратный метр просела на 37% (с \$6 122 за метр до \$3 858). Однако, в отличие от цены на нефть, квадратный метр не торгуется на бирже, не продается за рубеж, а его себестоимость определяется преимущественно рублевыми издержками производителей. Имелся своего рода парадокс — в рублях недвижимость с 90-х годов не падала вообще никогда. Согласно оценке IRN.RU, в 2000 г., когда валютные курсы более-менее стабилизировались, цены росли в линейном канале.

То есть: что бы ни происходило на рынке, цены в рублях продолжали расти. Незначительные экстремумы, выходящие за рамки восходящего канала — это отклонения, связанные с реакцией игроков рынка на колебания валют, отражающие либо желание крупных игроков рынка зафиксировать прибыль, либо инвестировать дополнительный объем средств в недвижимость со стороны потребителей.

«Преыдыдущие два кризиса создали ощущение, что недвижимость реагирует на кризисы примерно одинаково — дешевет в долларом выражении примерно

Стоимость жилья в Москве с 2000 года (Руб./м²), www.irn.ru



на треть (30–35–40%). Например, в 1998–1999 гг. цены просели на 32%, с \$979 за квадратный метр до \$670; в 2008–2009 гг. — на 37% (с \$6 122 за метр до \$3 858)», — говорится в недавнем обзоре IRN.RU¹. Потом, стало быть, ситуация в долларах фиксировалась и рост возобновлялся, в рублях рост не прекращался вовсе, краткосрочно падали только его темпы. Однако на сегодня есть все предпосылки для того, чтобы нарушить традицию «вечного роста».

Похожая ситуация, строго говоря, уже наблюдалась в 2008–09 годах. В декабре 2008 года вышел обзор центра макроэкономических исследований Сбербанка «Цены на недвижимость в России и в мире: текущая динамика и перспективы»². «Быстрое падение цен на жилье может начаться в ближайшее время в Москве и в целом по России», — писали эксперты Сбербанка. По их экспертной оценке, основными факторами, влияющими на цены, являлись замедление роста доходов населения, отток капитала и кредитное сжатие.

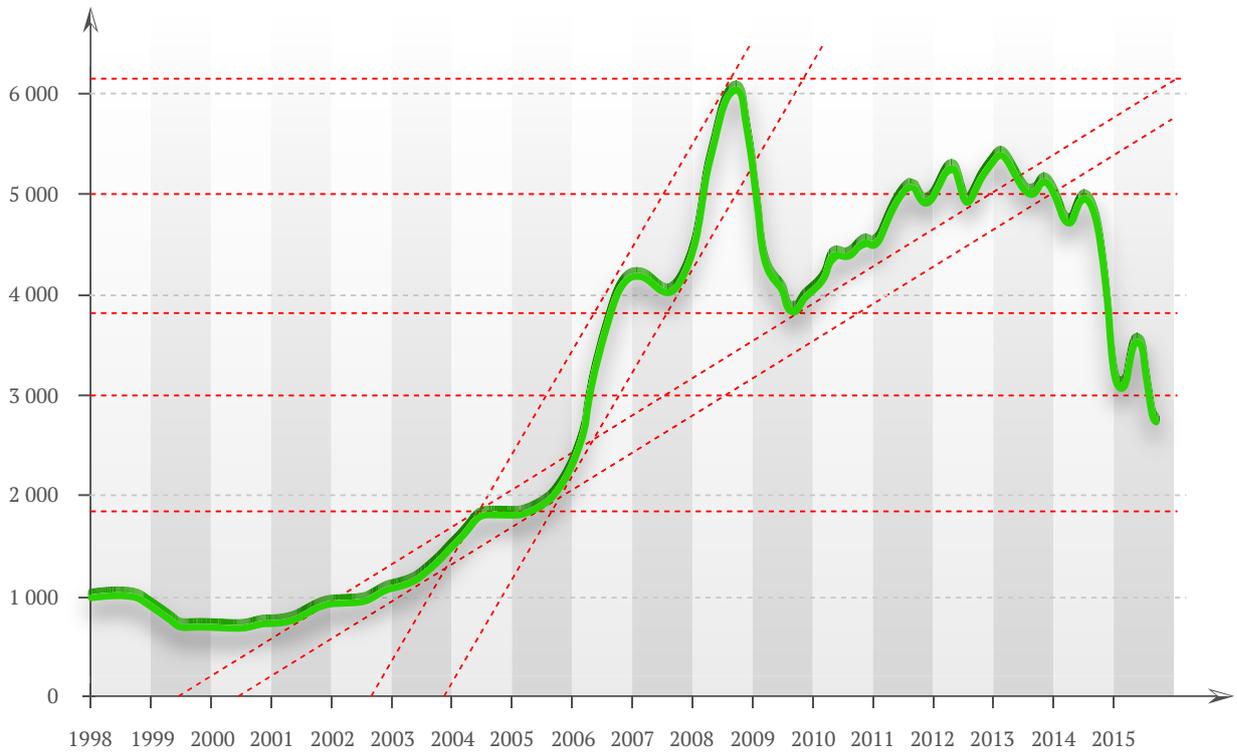
Эксперты Сбербанка тогда предлагали два возможных сценария рыночной динамики. Первый, базовый, предполагал рост ВВП на 2,5–3,5%, инфляцию — 11%, а курс доллара — 30 рублей. В этом случае общее снижение цен в Москве составило бы 34,3% в рублях и 46,6% в валюте на первичном рынке и 23,1% в рублях и 37,4% в валюте — на вторичном (здесь и далее IV квартал 2009 года к III кварталу 2008 года). Второй, стрессовый, сценарий предполагал стагнацию ВВП или даже его спад до 2,5%, инфляцию «несколько выше», а девальвацию рубля к доллару «значительно глубже». При этом, на первичном рынке цены в рублях должны были упасть

1 Ценовые тренды на новом рынке недвижимости: куда направлен вектор движения? Доклад руководителя IRN.RU Олега Репченко на круглом столе в рамках RREF. 29.09.2015 <http://www.irn.ru/articles/38933.html>

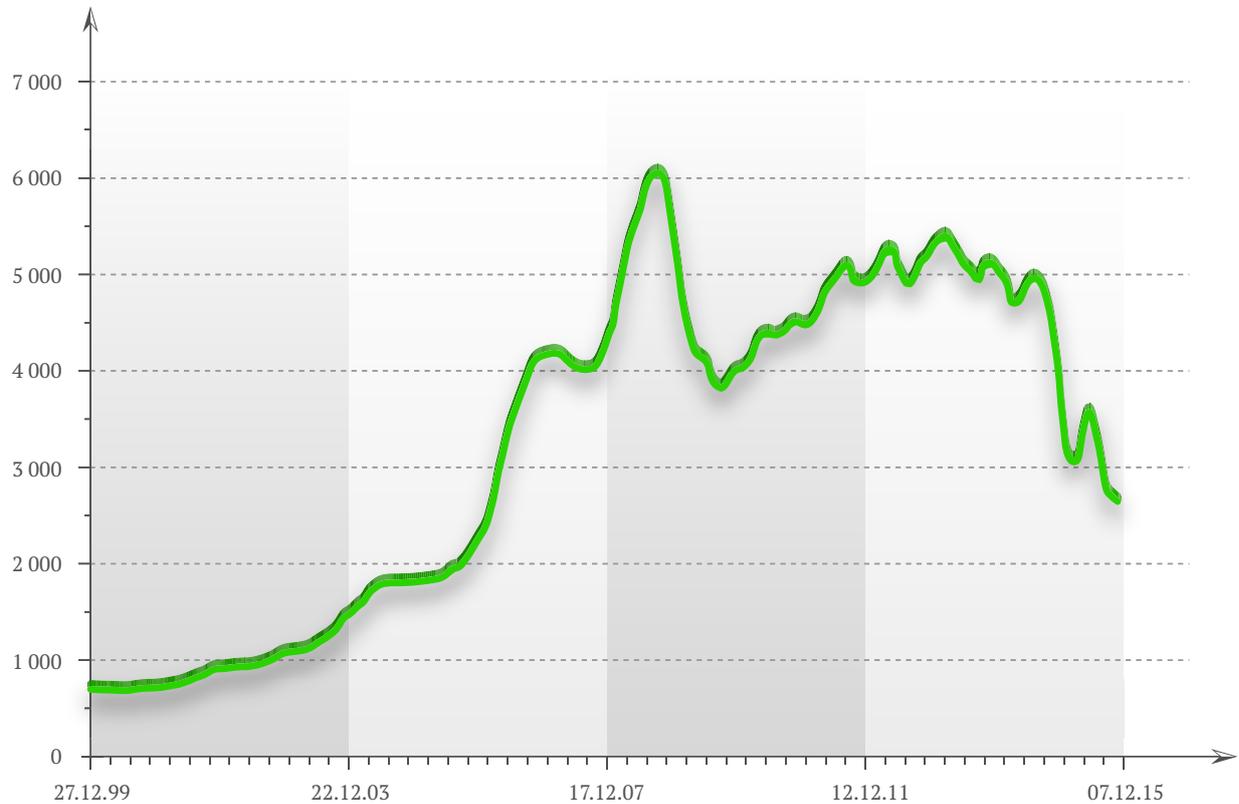
2 www.sbrf.ru/common/img/uploaded/cmei/Review_4.pdf

на 38,1%, в долларах — на 59,6%, а на вторичном — на 25,1% в рублях и на 50,6% в долларах соответственно.

Стоимость жилья в Москве с 1998 года (\$/м²), www.irn.ru



Индекс стоимости жилья (\$/м²), www.irn.ru



Как видно из графика динамики цен на столичную недвижимость, прогноз отчасти сбылся, но лишь в его долларовой части. Почему де-факто не произошло падения в рублях? Отчасти и потому, что сам Сбербанк дезавуировал собственный доклад. Когда несколько месяцев спустя директор управления финансирования строительных объектов Сбербанка России Алексей Чувин выступил на конференции Института Адама Смита «Недвижимость в России»³ с похожим прогнозом о развитии ситуации на российском рынке недвижимости, он был просто-напросто уволен из банка⁴. Чувин тогда прогнозировал, что осенью 2009 года может начаться борьба за ликвидность девелоперских компаний, и на рынок может быть выброшено много активов, что приведет к очередному падению цен на недвижимость.

Но важнее иное: на любую цену влияет, помимо чисто рыночных вещей, вроде динамики спроса и предложения, еще и такой немаловажный фактор, как действия основных игроков. И вот в этом плане и девелоперы, и крупные инвесторы, и риелторы, и банки выступили в кризис единым фронтом с целью предотвратить падение цен на рынке, по крайней мере в номинальном рублевом выражении. При условии, что независимая экспертиза на данном рынке — вещь не всегда возможная (эксперты так или иначе аффилированы с игроками и заинтересованы в сохранении высокого уровня цен), получается, что все участники рынка на протяжении двух последних кризисов вели себя в логике негласного картельного сговора — по умолчанию предполагалось, что цены падать не будут. Вопрос: что изменилось сегодня?

3 «Сбербанк»: осенью недвижимость рухнет. 3.06.2009 — <http://www.newsru.com/finance/03jun2009/realest.html>

4 Алексей Чувин уволен из Сбербанка за пессимистичный прогноз. 4.06.2009 — <http://www.finmarket.ru/news/1186408>

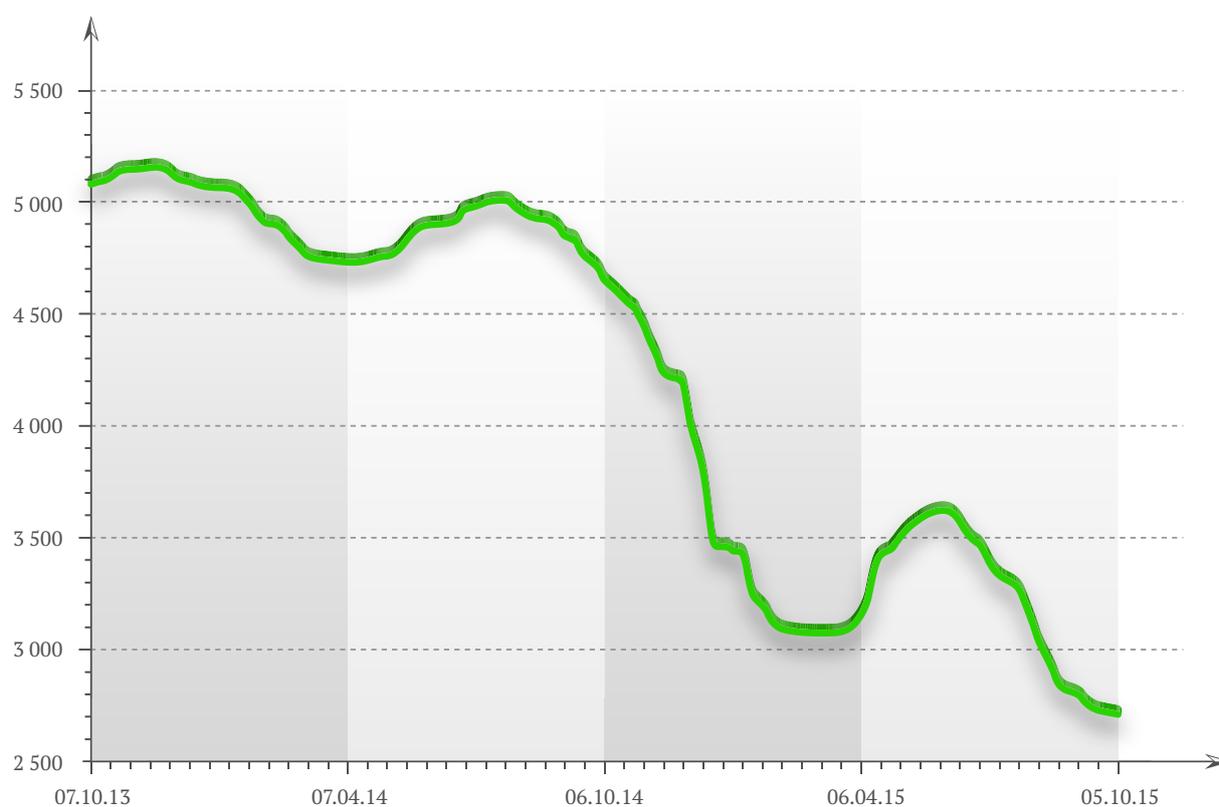
Рынок недвижимости летом 2015 года

Российский рынок недвижимости летом 2015 года лихорадило. Цены в рублевом выражении формально держались на одном уровне, но в долларовом выражении наблюдалась устойчивая тенденция снижения цен, которую поддерживал резкий рост предложения и падение спроса. Целый ряд тенденций позволяет говорить о том, что в скором времени цены пойдут вниз и в рублевом выражении, несмотря на сопротивление практически всех игроков на рынке.

1. Рынок столичной недвижимости

По данным аналитического центра IRN.Ru, долларовый индекс стоимости жилья в Москве только за июль 2015 года снизился более чем на 5% и составил 3,38 тысячи долларов за квадратный метр. По сравнению с июлем 2014 года, цены в долларах упали на 32,6%. Именно в июле прошлого года началось падение стоимости квартир в иностранной валюте⁵.

Индекс стоимости жилья (\$/м²), www.irn.ru



Минус 45% за прошедший год — с 5 000 до 2 700 долларов — такого снижения не было даже в кризис 2008–2009 годов.

⁵ Обзор рынка недвижимости по итогам июля 2015 года — <http://www.irn.ru/news/101456.html>

И, казалось бы, теперь-то рынок остановится и зафиксируется — ведь падение значительное. Если бы не одно «но». Цены на недвижимость — единственный реликт, который продавцы на внутреннем рынке по-прежнему продолжают номинировать в долларах. Больше в долларах никто и ничего не меряет. И покупки автомобилей, и бытовая техника — все это в нашей стране вот уже долгие годы переведено в рубли. Никто не переводит в доллары увиденные ценники. То же самое происходит и с квартирами. Их тоже давно продают за рубли. Поэтому долларový ценник можно смело выбрасывать на помойку. Он ничего не показывает и ничего не объясняет. Особенно учитывая, что все мы получаем зарплату в рублях, и за прошедший год она в этих рублях нисколько не выросла. Так к чему проверять температуру тела по отношению к абсолютному нулю, если можно измерять ее в градусах Цельсия? Применительно к нашей теме, следует также смотреть на рубли.

Индекс стоимость жилья (Руб./м²), www.irn.ru



Что мы видим? Резкое подорожание квартир в рублевых ценах в ноябре—декабре. Это как раз тогда, когда все бросились «выходить из кэша». Столь же резкое падение рублевых цен с февраля (в январе квартиры почти не продаются, поскольку регистрационные органы начинают по-настоящему работать лишь после каникул). Вплоть до мая месяца мы видим снижение рублевых цен до уровня августа прошлого года. А затем с удивлением наблюдаем новый рост. Что послужило причиной этого роста, помимо роста курса доллара? При том, что спрос на вторичку рухнул более чем вдвое. А предложение выросло до рекордных значений.

Рублевые цены пока стоят — их динамика практически нулевая. Но и тут имеется важная, пока скорее психологическая подвижка. Не только долларовой, но и рублевый индекс стоимости жилья в Москве, рассчитываемый IRN.RU, с учетом скидок и торга, выпал из многолетнего восходящего канала, берущего начало еще в 1990-х гг. И предпосылок для изменения ценовых трендов на рынке пока не наблюдается. Иными словами: на практике едва ли не впервые в России разрушен многолетний миф о том, что недвижимость будет дорожать всегда. Если даже в долларах цены упали, то в рублях-то владельцы точно не потеряют — так считалось с самого начала 90-х. Теперь оказывается, что это не так.

Недвижимость в Москве, \$/кв.м. (www.irn.ru)	Сентябрь 2015	К августу 2015
Индекс стоимости жилья (сред. уровень цен на жилье)	2 767 пункт.	-9,2% ▼
Индекс ценового ожидания (темп измен. цен на жилье)	-5,9 %/мес. ▼	+3,7% ▲
Индекс доходности жилья (сравн. жилья с банк. депоз.)	-3,5 б.деп. ▼	-4,6 б.д. ▼

«Индекс стоимости жилья, рассчитываемый аналитическим центром www.irn.ru, снизился за сентябрь на 9,2% с 3 046 \$ до 2 767 \$ за квадратный метр. Это среднемесячные значения индекса, соответствующие фактически изменению цен с середины августа по середину сентября. Более динамичный еженедельный индекс ушел к концу сентября еще ниже — до 2 714 \$ за метр.

В рублевом выражении цены на квартиры в Москве тоже смотрят вниз, но сползание конечно гораздо умереннее, чем в долларовом выражении. Так, к концу сентября 2015 года рублевый индекс стоимости жилья, рассчитываемый IRN.RU, сполз до уровня 180 тысяч рублей за метр, в том время как в конце августа его значение составляло почти 187 тысяч (снижение более чем на 3%). По сути, начинает происходить процесс, о котором IRN.RU предупреждал уже давно — неявное снижение рублевых цен в виде скидок и торга с наступлением осени начнет постепенно преобразовываться в снижение заявленных цен»⁶.

Но есть куда падать и дальше. Ситуация для владельцев инвестиционных квартир осложняется тем, что на вторичном рынке жилья выставяемые на продажу квартиры фактически не находят покупателей, хотя объем предложения существенно растет. Иными словами, по такой цене нет платежеспособного спроса, а ипотека на вторичном рынке представлена слабее — это сегодня явление для первичного рынка. По состоянию на начало лета, в Москве и Подмосковье на первичном рынке в продаже находилось почти 6 млн кв. м квартир и апартаментов⁷. При этом, по данным компании «Миэль-новостройки», в июле 2015 года общее количество новостроек в Москве выросло на 4,5% и составило 257 объектов (106 проектов). Общая площадь квартир в продаже соответствовала 1,28 млн кв. м

6 Обзор рынка недвижимости по итогам сентября 2015 года. Существенного восстановления московского рынка недвижимости с началом осени 2015 года не произошло. 1.10.2015 — <http://www.irn.ru/news/102854.html>

7 Объем предложения жилья в московском регионе бьет рекорды. Ведомости 05.06.2014 — <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2015/06/05/595376-obem-predlozheniya-zhilya-v-moskovskom-regione-bet-rekordi>

(плюс 1,3%), что составляет 17,2 тыс. квартир⁸. По состоянию на май, общая площадь квартир в реализации в Московской области составила 4,6 млн кв. м, а количество квартир — 84,9 тысячи⁹.

Другим признаком, указывающим на понижительную тенденцию цен, являются изменения в ценовых сегментах по типу жилья и по географии расположения, отмечают эксперты. В июле наибольшее падение зафиксировано среди дешевых однокомнатных и двухкомнатных квартир в пятиэтажках и панельных домах в наименее престижных районах Москвы и Подмосковья¹⁰.

Тот факт, что непрестижное «демократическое» жилье продолжает дешеветь указывает на то, что дно падения еще не достигнуто. Если бы цены имели тенденцию к фиксированию на достигнутом уровне, то наблюдалась бы их стагнация в дешевом сегменте и продолжения падение в премиальном. Ситуация, когда темпы падения цен на типовое жилье опережают падение в дорогом сегменте, указывает на то, что жилье будет дешеветь по всему спектру предложения, поскольку реакция продавцов престижного жилья традиционно носит инерционный характер и запаздывает по времени с самочувствием игроков в более демократическом секторе¹¹.

При этом, число покупок дешевых метров невелико как раз потому, что альтернативой им являются еще более дешевые новостройки. Действительно, если у вас есть выбор купить старую хрущобу и новое жилье за ту же сумму, можно не сомневаться, что вы сделаете выбор в пользу второго варианта. Но все это появилось только после начала госпрограммы субсидирования новостроек. Пока же эта программа не действовала, провал наблюдался по всем направлениям.

Росреестр по Москве отметил падение столичного рынка жилья в первом полугодии — за этот период было зарегистрировано 9 418 сделок против 10 517 годом ранее, что почти на 12% меньше¹². По итогам первого квартала 2015 года почти вдвое сократилось количество заключенных сделок в новостройках и на четверть уменьшилось количество ипотечных договоров и переходов прав собственности. В январе был зафиксирован исторический минимум за всю историю регистрации перехода права собственности — 5 929 сделок. Однако уже в марте этот показатель увеличился до 12 989 сделок: прирост — 119,1%. Но достичь показателей марта прошлого года все-таки не удалось — снижение произошло на 19,6%. Всего по итогам квартала зарегистрировано 29 555 переходов, что на 23,1% меньше, чем год назад, и на 25,9% — по сравнению с четвертым кварталом 2014 года¹³.

Но еще до стагнации на рынке недвижимости в Москве был заявлен целый ряд крупных проектов, обещающих дополнительные миллионы квадратных метров

8 Цена на первичном рынке Москвы снизилась на 2,2% — <http://new.miel.ru/lenta/detail/12022/>

9 Объем предложения жилья в московском регионе бьет рекорды. Ведомости 05.06.2014 — <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2015/06/05/595376-obem-predlozheniya-zhilya-v-moskovskom-regione-bet-rekordi>

10 Обзор рынка недвижимости по итогам июля 2015 года — <http://www.irm.ru/news/101456.html>

11 Обзор рынка недвижимости по итогам июля 2015 года — <http://www.irm.ru/news/101456.html>

12 Девелоперы признали двукратное падение объемов продаж в России — <http://realty.rbc.ru/articles/16/07/2015/562949996134846.shtml>

13 Число сделок с жильем в Москве выросло в июне на 14%. РБК-Недвижимость 02.07.2015 — <http://realty.rbc.ru/articles/02/07/2015/562949995900957.shtml>

жилья. Большинство из них будет возведено в бывших промышленных зонах — на территориях ЗИЛа, завода «Серп и молот» и «Грайвороново». По подсчетам компании Est-a-Tet, проекты на промышленных территориях обеспечат городу более 5 млн кв. м жилой недвижимости до 2020 г.¹⁴

Это еще больше разгоняет предложение. Создается своего рода инфляционный навес — недвижимость уже переоценена, а спрос при этом снижается. Таким образом, жилье в столице по текущей цене потребитель уже покупать готов только с целым рядом оговорок (дисконт, острая потребность в жилье и так далее), а объемы предложения при этом будут только возрастать.

2. Рынок недвижимости в регионах

Похожая ситуация наблюдается и в российских регионах. Долларовые цены тут тоже рухнули, тогда как рублевые медленно начинают снижаться. Согласно исследованию агентства «Домофон», за II квартал 2015 года цена предложения квартир на продажу на вторичном рынке в среднем по России упала на 4,3% (после роста на 2,6% в I квартале) без учета инфляции. В марте 2015 года средняя цена предложения равнялась 66,8 тыс. руб. за кв. метр, а в июне — 63 967 руб. за кв. метр.

В целом, квартиры подешевели более чем на 1% за квартал. Самая значительная коррекция цен наблюдалась в Чеченской республике (-10,9%) и в Крыму (-8,8%). Но в Крыму за I квартал средние цены поднялись на 35,6% и коррекция была неизбежной.

Средняя цена кв. метра на вторичном рынке не снизилась только в Ленинградской области, однако падения удалось избежать лишь за счет трехкомнатных квартир (+0,3% по сравнению с I кварталом), тогда как одно- и двухкомнатные квартиры подешевели на 1% и 1,1% соответственно. Почти на 3% вторичные квартиры подешевели в Екатеринбурге, Красноярске и Перми¹⁵. При этом, по нашему мнению, стоимость недвижимости в регионах гораздо ниже, чем в Москве, и ближе к себестоимости, поэтому падение цен произойдет лишь на отдельных переоцененных региональных рынках жилья, и будет не таким значительным, как в Москве.

Согласно нормативу Минстроя, установленному на третий квартал 2015 года (норматив определяет показатели средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по субъектам РФ на I квартал 2015 года, которые применяются федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов РФ для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение жилья за счет средств федерального бюджета) цена метра в среднем по России составляет 35 915 рублей. По регионам показатель сильно разнится — от 90 400 рублей за метр в Москве до 24 046 рублей в Ингушетии. Надо понимать, что норма-

14 Стройка на заводе: промзоны дадут миллионы метров жилья — <http://www.irn.ru/articles/38506.html>

15 Аналитический отчет Domofond.ru «Динамика цен на покупку и аренду недвижимости в России» — <http://www.domofond.ru/tseny-na-nedvizhimost/reports>

тивы Минстроя, конечно, далеки от средней рыночной цены, которая, например, для Москвы в 2015 году составляла примерно 190 тысяч за квадратный метр.

3. Снижение спроса

Итак, как уже было отмечено, наметился настоящий кризис продаж на вторичном рынке столичного региона, да и на рынке жилья в целом. Инвесторы начали волноваться, но, выйдя на рынок, выяснили, что продать жилье за те деньги, на которые они рассчитывали, читая бравурные комментарии «аналитиков рынка» о том, что недвижимость будет якобы расти, не так просто — потому что отсутствует спрос.

Недвижимость вообще продать непросто, потому инвестировать в нее нужно с умом. Речь идет прежде всего о ликвидности таких инвестиций. Вложенные в банк средства можно снять хотя бы и завтра (если не допущена ошибка и вложение не сделано в «пузырь»). Вложенные вчера в квартиру деньги уже завтра из нее «вытащить» не получится. Вполне вероятно, что именно вашего жилья коснулась уценка, а если вы платили за него в долларах, то и вовсе может кусать себе локти — оно могло «похудеть» даже в три раза. Особенно если речь идет об элитной недвижимости.

В результате июль 2015 год стал месяцем «самых больших в истории дисконтов на вторичном рынке жилья в Москве. Около 80% проданных в июле квартир были реализованы со скидкой. Это максимальный показатель за десять лет. Средний размер дисконта составил 9,3%», — сообщил Департамент вторичного рынка компании «ИНКОМ-Недвижимость»¹⁶. При этом, эксперты зафиксировали рост объема предложения на вторичном рынке Москвы. На продажу были выставлены 44 599 объектов, это на 14% больше чем в июне. Более того, так сильно объем предложения не рос с начала года. А вот число граждан, интересующихся покупкой «вторички», в июле 2015 года снизилось на 30% по отношению к июлю 2014 года. Поэтому фактор сезонности следует практически исключить из покупательского поведения. Спрос упал объективно, хотя и повысился по сравнению с июнем. Все ожидали резкого роста спроса в сентябре. По данным ИНКОМ, в сентябре спрос вырос на 10% по сравнению с августом, но компания считает обращения и звонки, а не заключенные сделки.

Динамика спроса на вторичном рынке Москвы по сравнению с предыдущим месяцем в 2015 г.

Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль
-28,8% ▼	-4,6% ▼	-27,2% ▼	-30,2% ▼	-29,5% ▼	+6,4% ▲	+17,9% ▲

16 Спрос на вторичном рынке Москвы снизился на 30%. 5.08.2015 — <http://www.pro-n.ru/analytics/1263.html>

«Мы не ожидаем в этом году резкого всплеска покупательской активности под влиянием традиционного сезонного фактора. Фундаментальные причины резкого сокращения на рынке числа покупателей остались: низкий уровень платежеспособности населения, а также отсутствие уверенности в стабильности материального положения, что в свою очередь не позволяет восстановиться ипотеке, несмотря на последовательное снижение банками ставок по кредитам», — прокомментировал ситуацию директор Департамента вторичного рынка «ИНКОМ-Недвижимость» Михаил Куликов¹⁷.

Вот еще несколько косвенных подтверждений того, что падение спроса — не просто игры статистики или фатальное невезение, а как минимум среднесрочный тренд. Например, потенциальный спрос (количество запросов контактов собственников) во втором квартале 2015 года упал на 17% относительно первого квартала этого года. Такие данные были получены на основе анализа статистики сайта объявлений Avito.ru в разделе «Недвижимость». По данным опросов, в кризис большинство россиян интересуются покупкой однокомнатной квартиры на вторичном рынке стоимостью менее 50 тыс. руб. за кв.м. А согласно данным сервиса Wordstat на «Яндексе», количество поисковых запросов по фразе «купить квартиру» сократилось за полгода с 3,3 млн в январе до 2,3 млн в июне¹⁸. Все это означает, что число людей задумывающихся о покупке квартиры в будущем (ведь запрос в «Яндексе» не означает, что вы завтра побежите заключать сделку) сократилось всего за полгода более чем на треть.

4. Продолжающийся рост объемов жилищного строительства в России

Казалось бы парадоксально, но между тем факт: снижение спроса на жилье происходит на фоне роста жилищного строительства в России. По данным Росстата, в первом полугодии 2015 года введено в эксплуатацию 445,6 тыс. квартир общей площадью 34,3 млн кв. м. В 2014 году в России было введено 81 млн кв. м жилья. Это рекордный показатель даже с учетом советского периода. Однако в 2015 году подобных показателей, по прогнозам Минстроя, достичь не получится. По оценкам министерства, с учетом сохранения динамики ориентировочно будут сданы «плановые» 76 млн кв.м.¹⁹

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства осуществлялись в Краснодарском крае, где введено 7,4% (2,5 млн кв. м) от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом.

На втором месте по объемам строительства в России — Московская область, здесь за полгода возведено 2,1 млн кв. м жилья (темпы строительства в Подмоско-

17 80 % продаж на вторичном рынке жилья в июле прошли с дисконтом: специалисты считают, это «дно» — <http://www.incom.ru/o-kompanii/press-tsentr/novosti-rynka/52060/?ntype=novosti-rynka&catpage=y#page1>

18 РБК-Недвижимость. В интернете растет спрос на дешевые однокомнатные квартиры — <http://realty.rbc.ru/articles/23/07/2015/562949996249746.shtml>

19 РБК-Недвижимость. В интернете растет спрос на дешевые однокомнатные квартиры — <http://realty.rbc.ru/articles/23/07/2015/562949996249746.shtml>

вье снижаются, в первом полугодии 2014 года в регионе было возведено на 27,5% жилья больше).

Объем жилищного строительства в России в 2008–2014 гг.

Год	Количество построенных квартир (тыс.)	Общая площадь (млн. м ²)	Изменение к предыдущему году
2008	765,6	63,8	+4,1% ▲
2009	701,3	59,8	-6,7% ▼
2010	714,1	58,1	-3% ▼
2011	788,2	62,3	+6,6% ▲
2012	826,8	65,2	+4,7% ▲
2013	912,1	69,4	+5,6% ▲
2014	1 080,3	81,0	+14,9% ▲
2015*	—	76,0	-4,05% ▼

* Прогноз

На третьем и четвертом местах обе столицы — Москва (1,8 млн) и Санкт-Петербург (1,4 млн). Замыкает пятерку лидеров Тюменская область, где было построено за полгода 1,3 млн кв. м жилья.

1,8 миллиона квадратных метров — неплохой показатель для Москвы. Если считать с областью — то получится 4 миллиона квадратных метров. При этом второе полугодие в Подмосковье показывает куда более динамичные темпы ввода жилья, и по итогам года могут быть превышены и рекордные прошлогодние показатели. Но самое главное, в столичном регионе интенсивность строительства не снижалась за последнее время, в отличие от спроса, который «сдулся». Стало быть, превышение предложения по отношению к спросу — и давление цены «вниз» будет действовать как в конце 2015, так и в 2016 году.

5. Подмосковье как флагман жилищного строительства

В контексте вышеприведенных данных нелишним было бы вспомнить, что Подмосковье собирается возводить жилье ударными темпами и в дальнейшем. Как недавно сообщили в министерстве строительства Московской области, к концу 2015 года объем ввода жилья в регионе может превысить 8 миллионов квадратных метров, в то время как плановый показатель составляет 7,3 миллиона «квадратов». А всего по данным ведомства, в настоящее время в Подмосковье в процессе строительства находится порядка 21 миллиона квадратных метров жилой недвижимости²⁰.

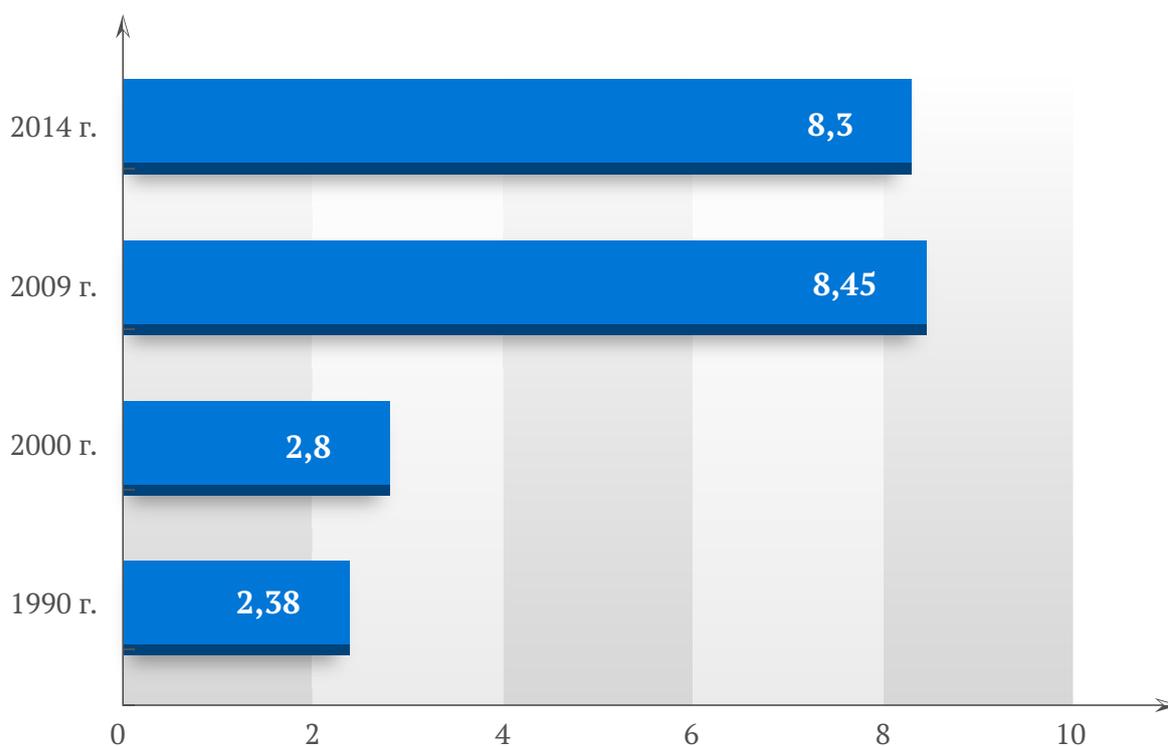
20 Объем ввода жилья в 2015 г. может превысить 8 млн. кв. м
<http://msk.mosreg.ru/multimedia/novosti/novosti/25-09-2015-11-29-57-obem-vvoda-zhilya-v-2015-g-mozhet-prevysit-8-mln-k/>

Кстати, для понимания — в настоящее время все жилье, находящееся за МКАД, условно считается «подмосковным», вне зависимости от того на какой земле — Москвы или области оно построено. Известно, что масштабное жилищное строительство началось в Московской области только в середине нулевых, после того как был практически израсходован ресурс Москвы. Это стало очевидно после возведения новых районов — Бутово, Куркино, Люблино, Марьино. После 2005 года в Москве не осталось места для реализации крупных проектов. Поэтому строительным компаниям пришлось идти за город, что удешевило строительство и сделало воздвигаемое жилье доступнее.

Несмотря на то, что первоначальные объемы строительства были невысоки (в 2005 г. в Московской области насчитывалось менее 400 новостроек в продаже и еще примерно 50 объектов в столичных районах за МКАД), предложение быстро росло. В 2007 г. доля Москвы от Третьего транспортного кольца (ТТК) до МКАД сократилась до 27% (там продавались квартиры в 217 новостройках, а за МКАД — 577).

В результате объемы строительства в Московской области росли рекордными темпами и превратили Подмосковье в безусловного лидера по этому показателю. Пик строительства пришелся на 2009 г. Тогда было введено 8,45 млн кв.м. жилья. Для сравнения в Московской области в 1990 году, считающимся лучшим годом в истории строительства в РСФСР, было сдано только 2,38 млн. кв.м.

Объем жилищного строительства в Московской области (млн. м²)



Источник: Минстрой РФ

Экономический кризис 2008–09 гг. сыграл только на руку строительству в Подмосковье, поскольку от многих проектов в самой Москве застройщики были вынуж-

дены отказаться из-за сложностей с инвестициями и падения спроса. Кроме того, смена главы города вызвала пересмотр инвестиционных контрактов. В Москве только доводились до ума старые проекты, новых длительное время не начинали. Поэтому к 2013 г. количество новостроек в продаже от ТТК до МКАД упало до 144 штук. В настоящее время объем предложения в новостройках от ТТК до МКАД, по данным «ИРН-Консалтинг», составляет примерно 835 тыс. кв. м., а квартиры в Подмосковье составили 90% от общего объема предложения жилья в столичном регионе.

После смены губернатора в Московской области также были предприняты попытки провести ревизию инвестиционных контактов, ограничить плотность и этажность застройки. Но проверки не носили сплошной характер и не повлияли на объем предложения в новостройках. Так, объем предложения жилья за МКАД в I квартале 2015 г. достиг 1 153 новостроек. То есть, за 10 лет количество новостроек за МКАД увеличилось в 2,6 раза.

Уточним уже приводившуюся выше информацию. По данным «ИРН-Консалтинг», объем предложения многоэтажного жилья на первичном рынке за МКАД сейчас превышает 4 млн кв. м: 165 000 кв. м продается в районах старой Москвы за МКАД, 315 000 кв. м — в Новой Москве, 3,7 млн кв. м — собственно в Подмосковье (1,45 млн кв. м — в зоне до 5 км от МКАД; 1,75 млн кв. м — в 6–30 км, 0,5 млн кв. м — далее 30 км от МКАД)²¹.

В то же самое время в 2014 г. объем предложения на вторичном рынке Московской области превысил объем предложения в Москве²². По данным агентства недвижимости «Мегаполис-Сервис» в июне 2015 года в Московской области на 9% выросло количество сделок купли-продажи комнат и недорогих квартир малой площади. По сравнению с маем 2015 года доля комнат увеличилась на 0,9% и достигла 3,8%. За тот же период сегмент одно- и двухкомнатных квартир в «хрущевках» прибавил 7,8%: в общем объеме сделок на вторичном рынке Подмосковья такие квартиры теперь составляют 37,2%. На этом фоне упали продажи более дорогих квартир. Трехкомнатные квартиры потеряли в общем объеме сделок 3,6%: вместо майских 17,7% в июне сегмент зафиксировал 14,1% сделок от общего объема вторичного рынка. Доля одно- и двухкомнатных квартир улучшенной планировки снизилась с 50% до 44,9%. Это соответствует динамике 2008–09 гг.²³

О чем говорит эта тенденция? О том, что жители области и столицы готовы вкладываться на вторичке только в самые дешевые проекты. Львиную долю забрали себе субсидируемые новостройки.

Но и с новостройками Подмосковья все не так хорошо, как хотелось бы. В настоящее время в Подмосковье строится 2 167 многоквартирных домов. В первом полугодии 2015 г. ввод жилья упал более чем на 20% в сравнении с аналогичным перио-

21 На рынке жилья Москвы и Подмосковья сформировался беспрецедентный объем предложения — <http://www.irn.ru/articles/38677.html>

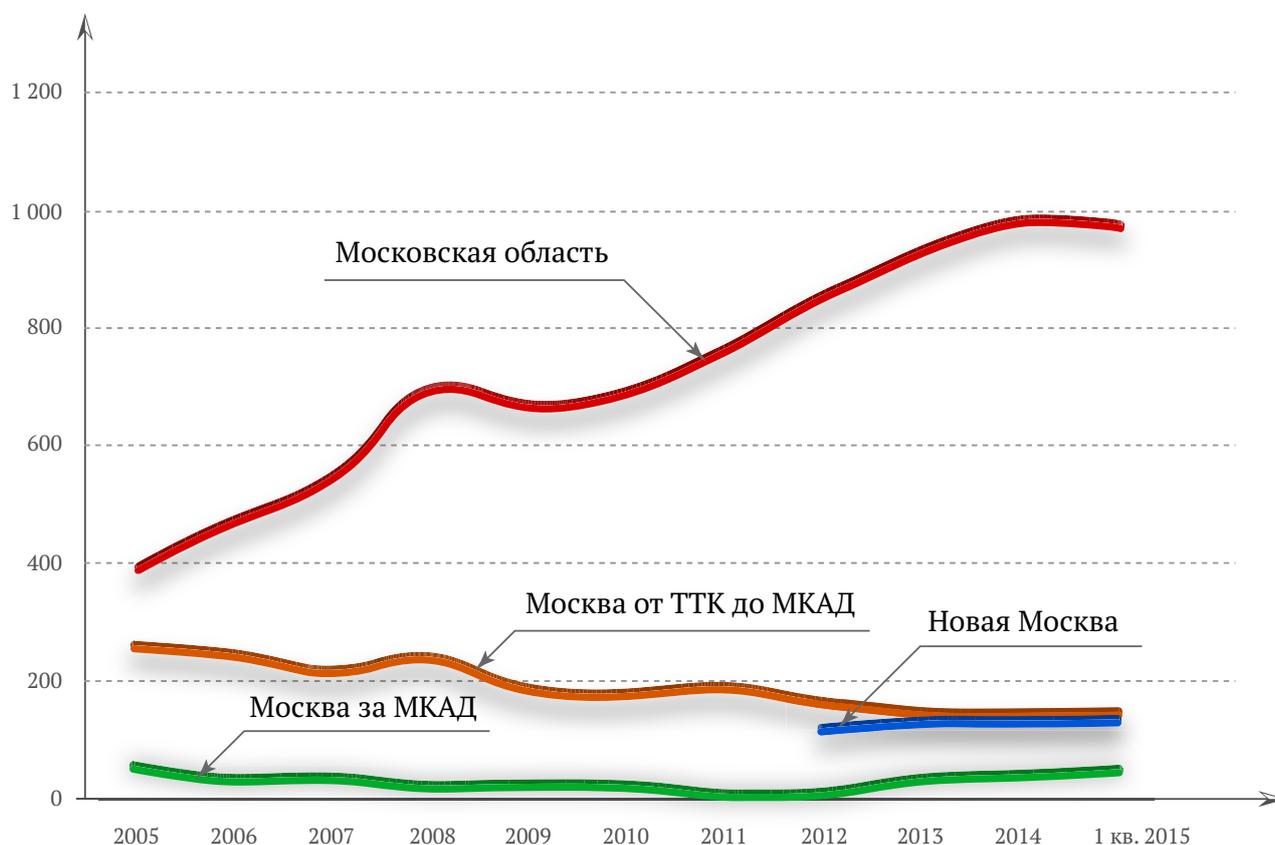
22 Рынок жилья городов России в 2014-2015 году: турбулентность, переходящая в рецессию». Expert Online 23.07.2015 — <http://expert.ru/2015/07/23/ryinok-zhilya-gorodov-rossii-v-2014-2015-godu-turbulentnost-perehodyaschaya-v-retsessiyu/>

23 В Подмосковье вырос спрос на комнаты и малогабаритные квартиры. РЕК-Недвижимость — 13.07.2015 — <http://realty.rbc.ru/articles/13/07/2015/562949996073687.shtml>

дам 2014 г. Объем продаж снизился на 50%, причём у подавляющего большинства оставшихся покупателей нет «живых денег»: доля ипотечных сделок увеличилась до 80–85% против 60% в 2013–2014 гг.²⁴

Эксперты считают, что общая экономическая ситуация крайне негативно влияет на недвижимость в столичном регионе. «Вопрос перспектив рынка недвижимости, сейчас в значительной степени зависит не только от качества работы региональных и федеральных властей и регуляторов, но и от многих факторов мировой экономики. В оптимальном варианте власти смогут медленно снизить стоимость строительства жилья — предотвратить обвал, коллапс на рынке недвижимости. Но в то же время будет заметно повышена стоимость пользования, эксплуатации жильем (ответственность собственника) вырастут тарифы, налоги, плата за капремонт и т. п.», — сообщил ЦПА эксперт Юрий Загребной.

Объем предложения новостроек в московском регионе (2005–2015 гг.; число корпусов)



Источник: ИРН-Консалтинг

По его мнению, перспектива дальнейшей застройки Подмоскovie в условиях отсутствия единого генплана агломерации, без мер восстановления защитного статуса бывшего Московского лесопаркового пояса, — весьма печальная. «Власти решат или позволят решить отдельным группам временные задачи. Но существенно

24 На рынке жилья Москвы и Подмоскovie сформировался беспрецедентный объем предложения — <http://www.irn.ru/articles/38677.html>

снизят качество жизни в агломерации. Либо для устранения ляпов от различных „временщиков“ предстоит в дальнейшем нести существенные затраты бюджета, собственников жилья в регионе», — указывает он.

По словам Загребного, сроки и стоимость реализации уже построенных объектов в условиях резкого снижения выдачи ипотеки скорее негативные. «Продажи объектов и стоимость квадратного метра в Подмосковье во многом будет определять состояние экономики в регионе», — полагает он.

Хотя эксперты во всех прогнозах отмечают, что на развитие ситуации на рынке будут всерьез влиять общеэкономические факторы, это не отменяет острейшей нехватки жилья в московском регионе в целом. Как отмечает президент партнерства «Новый экономический рост» Михаил Дмитриев, «Москва сейчас на треть отстает от обеспеченности жильем в крупнейших китайских городах. Недавно McKinsey подготовила график того, как крупнейшие китайские города будут достигать уровня около 35 кв. м жилья на душу населения: свыше 50 городов в ближайшие 5 лет достигнут этого уровня. В Москве этот уровень не будет достигнут при нынешней динамике, строго говоря, никогда, поскольку за последние 20 лет обеспеченность жильем в Москве выросла менее чем на 2 кв.м, едва достигнув 20 кв.м на человека. В Московской области динамика ввода жилья хорошая, но она фактически обслуживает ненасыщенный спрос со стороны Москвы»²⁵. Так что ударное строительство в области будет продолжаться и в дальнейшем.

6. Долевое строительство

На заседании Совета при президенте России по жилищной политике 24 июля 2015 года была поставлена задача до 2020 года перейти от системы долевого строительства к продажам готового жилья. Идею выдвинул губернатор Московской области Андрей Воробьев. Вице-премьер Игорь Шувалов поручил создать рабочую группу при Минстрое РФ и разработать изменения в 214-ФЗ (о долевом строительстве), которые планируется принять уже осенью.

Предполагается, что с 1 января 2016 года покупатель, банк и застройщик будут заключать трехсторонний договор, по которому средства дольщиков должны будут поступать на спецсчет в банке, а из банка — направляться на проектное финансирование. Таким образом, будет обеспечено финансирование полной стоимости проекта и строительство завершится в срок, говорится в материалах совещания. А с 1 января 2020 года можно будет продавать жилье только после ввода объекта в эксплуатацию.

Это также является симптомом падающего рынка. Поскольку в условиях снижения цены на жилье привлекательность вложений на этапе строительства снижается. В то же время девелоперы привыкли работать с «долевкой», и не ищут новых путей финансирования строительства. Сокращение числа инвесторов в долевое строительство может пагубно сказаться на объемах вводимого жилья, поэтому го-

²⁵ Михаил Дмитриев: «Три фактора роста — жилье, инфраструктура, коммерческая недвижимость», 31.08.2015 — <http://economytimes.ru/kurs-rulya/mihail-dmitriev-tri-faktora-rosta-zhile-infrastruktura-kommercheskaya-nedvizhimost>

сударство вынуждено ограничить эту схему, чтобы избежать проблем в будущем. Девелоперы должны научиться строить за свои деньги.

То, что в правительстве заговорили о полном запрете схемы долевого строительства, говорит о том, что тренд на снижение стоимости жилья долговременный, и никакого отскока на рынке недвижимости не прогнозируется. В кризис 2008–09 гг. о пагубности долевого строительства никто из чиновников даже не заикался, понимая, что рано или поздно цены восстановятся.

Понятно, что доленое строительство в условиях падения на рынке недвижимости приведет не только к уменьшению вводимого жилья, но и к появлению огромного числа обманутых дольщиков, поскольку многие застройщики окажутся не в состоянии собрать с соинвесторов необходимые деньги для реализации проектов.

Это подтверждено на практике. Впервые с проблемой обманутых дольщиков в России столкнулись в 2004 г., когда наблюдалась стагнация цен и спад продаж. То же самое повторилось после кризиса 2008 г. Сегодня государство прогнозирует новое падение в строительной отрасли и намерено подстраховаться. Ведь проблемы обманутых дольщиков лягут на региональные бюджеты.

Неудивительно, что предложение о переходе от системы долевого строительства внес именно губернатор Московской области. Наибольшее количество соинвесторов зафиксировано в этом регионе, являющимся лидером по количеству возводимого жилья. И у подмосковных властей есть горький опыт. С 2012 г. Московская область потратила на квартиры для 12 тысяч обманутых дольщиков более 30 млрд руб., в списках пострадавших остаются еще более 6 тысяч семей²⁶.

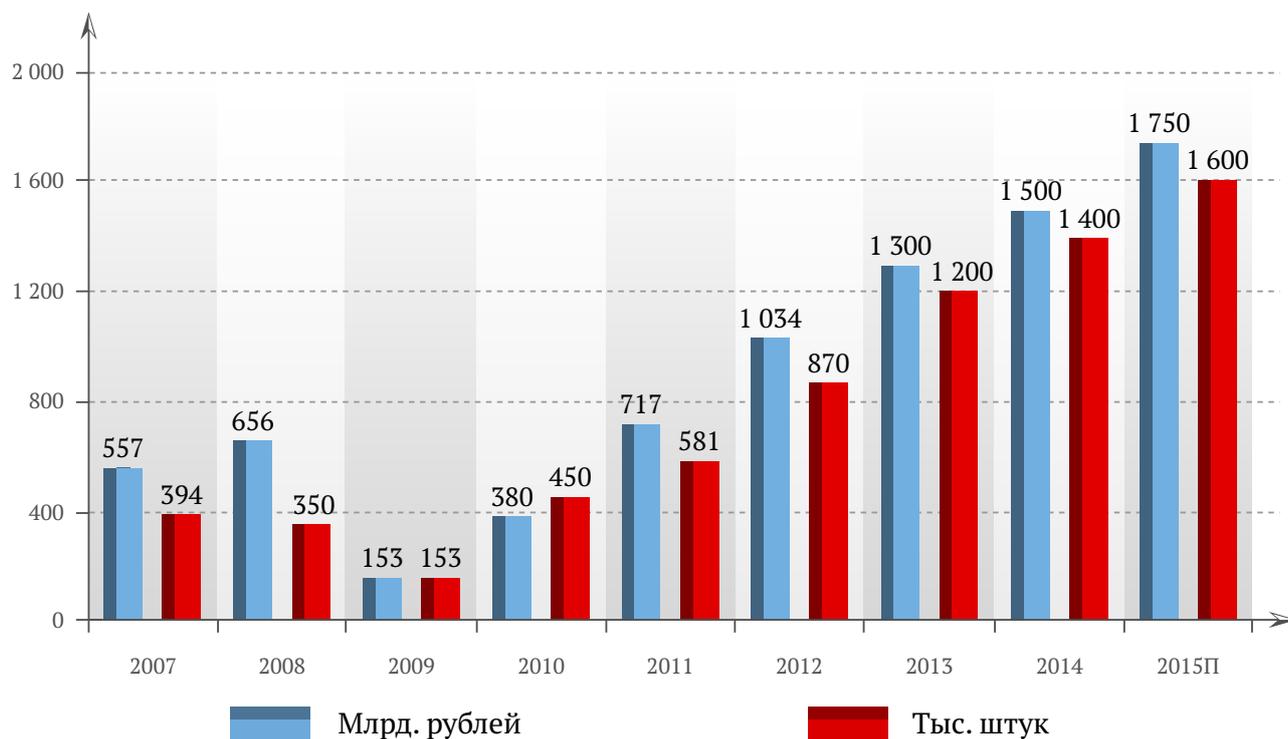
По мнению экспертов, инициатива губернатора Воробьева является косвенным признанием того, что в рамках принятых мер в Мособласти не решить проблему обманутых дольщиков. «А эта проблема — ответственность губернаторов, мэров. Москва эту проблему для 6 тысяч обманутых дольщиков решила за счет более комфортных возможностей бюджета. Сейчас, согласно официальным данным, в Москве осталось около 500 обманутых дольщиков и есть план-график по решению их проблемы», — говорит главный редактор ИА «Моссовет» Юрий Загребной.

7. Ипотека

В свое время ипотечное кредитование в России сильно пострадало из-за кризиса 2008–09 гг. Если в 2007 г. было заключено 394 тыс. ипотечных сделок на 557 млрд, а в 2008 году 656 тыс. сделок на 350 млрд, то в 2009 зафиксировано 153 тыс. ипотечных кредитов на 153 млрд. Правда уже в 2010 году начался рост ипотечного кредитования, а в 2011 году его уровень превысил докризисные показатели — было заключено 717 тыс. сделок на 581 млрд. рублей. Далее ипотека росла рекордными темпами, достигнув показателя в 1,5 миллиона сделок на 1,4 трлн рублей по итогам 2014 года.

²⁶ Власти неофициально признали – цены на жилье будут падать еще долго — <http://www.irm.ru/articles/38799.html>

Объем ипотечного кредитования в РФ



Источник — «Expert Online»

В Москве и Московской области выдача ипотечных кредитов росла с 2011 года. В Москве количество кредитов выросло с 19,7 тыс. в 2011 году до 41,4 тыс. в 2014 г. В Московской области — с 17,5 тыс. в 2011 г. до 48 тыс. в 2014 г.

Доля ипотечных сделок в общей массе сделок с недвижимостью также стабильно увеличивалась с 2010 года до III квартала 2014 г. Если в I квартале 2010 года она составляла 12,8%, то в III квартале 2014 года 27,7%. В IV квартале 2014 года она составила 26,3%.

Ставки по рублевым ипотечным кредитам в 2011–2013 годах составляли 11,9–12,5%. После повышения Банком России ключевой ставки в декабре 2014 г. до 17%, банки повысили ставку по ипотеке до 15–17%²⁷.

После повышения ставок доступность ипотеки довольно существенно снизилась. В I квартале 2015 года было выдано всего 138,9 тыс. ипотечных кредитов на сумму 222 млрд. руб. Таким образом число сделок упало на треть по сравнению с I кварталом 2014 года. По итогам первого полугодия выдано почти 288 тыс. ипотечных кредитов на сумму почти 468 млрд. рублей. Падение числа сделок составило почти 39% по сравнению с первым полугодием 2014 года. Таким образом, можно констатировать резкий спад на рынке ипотечного кредитования. Учитывая нынешнюю динамику выдачи ипотечных кредитов, можно прогнозировать ее уменьшение по итогам года на 36%.

²⁷ Рынок жилья городов России в 2014-2015 году: турбулентность, переходящая в рецессию. Expert Online 23.07.2015 — <http://expert.ru/2015/07/23/ryinok-zhilya-gorodov-rossii-v-2014-2015-godu-turbulentnost-perehodyaschaya-v-retsessiyu/>

При этом значительно растет просроченная задолженность по ипотеке. По данным на 1 июля «просрочка» достигла 37,6 млрд руб. Во многом это связано с резким ростом курса доллара, который во второй половине 2014 года подорожал на 66%. Это сделало невозможной для многих заемщиков выплату ипотечных кредитов, выданных в иностранной валюте.

В январе 2015 года Банк России предложил банкам реструктурировать валютную ипотеку в валюте по курсу на 1 октября 2014 года (39,4 руб. за доллар). Однако банки к рекомендациям ЦБ не прислушались. Попытки переговоров заемщиков с банками об изменении условий ипотеки успеха не имеют²⁸. В мае начались первые суды против ипотечников, потерявших платежеспособность²⁹. К защите заемщиков в судах планирует подключиться Роспотребнадзор. Чиновники намерены доказать, что произошли чрезвычайные обстоятельства, которые не могли быть указаны в тексте ипотечного договора³⁰.

8. Государственное субсидирование ипотечных ставок

Возникает вопрос: может ли государство в условиях кризиса ипотечного кредитования поддержать спрос на недвижимость? Основной мерой поддержки рынка недвижимости со стороны государства является субсидирование ипотечных ставок. Но при падении спроса и при значительном росте ставок по банковским кредитам, усилия государства по поддержке спроса на недвижимость не дают прежнего эффекта. Однако в мае 2015 года подобные программы на покупку квартир в новостройках стали реализовываться и сразу же заняли основную долю рынка.

По оценкам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), в мае 2015 года доля ипотеки по госпрограмме заняла 60% от всех выданных в России кредитов на покупку жилья. Это составило около 27 тысяч сделок.

Всего за апрель-май в рамках программы было выдано более 30 тыс. кредитов на сумму более 52 млрд руб., что составляет 34% всех выданных за этот период кредитов.

Программа субсидирования ипотечных ставок на первичном рынке способствовала замедлению темпов падения рынка: в марте-апреле объем выданных кредитов снизился на 50%, а в мае — на 45% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Госпрограмма также способствовала снижению средних ставок по ипотеке. В частности АИЖК с начала июня уже дважды снизило ставки по своим ипотечным программам. Сейчас минимальная ставка АИЖК на покупку жилья на первичном рынке в рамках программы субсидирования составляет 10,3% годовых, что значительно ниже максимальной ставки (12%), заявленной в рамках этой программы. Остальные программы, согласно исследованию, не столь востребованы на рынке или вовсе потеряли свою актуальность: всего 2% приходится на кредиты

28 Валютная ипотека попала в Роспотребнадзор. Коммерсант 21.07.2015 — <http://www.kommersant.ru/doc/2772554>

29 Валютная ипотека пристраивается к судам». Коммерсант 21.05.2015 — <http://www.kommersant.ru/doc/2730438>

30 Валютная ипотека попала в Роспотребнадзор. Коммерсант 21.07.2015 — <http://www.kommersant.ru/doc/2772554>

без господдержки, а доля кредитов, оформляемых под залог имеющейся недвижимости, составляет 4%³¹.

Осенью Агентство ипотечного жилищного кредитования и фонд Развития жилищного строительства (РЖС) должны завершить объединение в единую структуру, которая позволит реализовать меры по более эффективному финансовому обеспечению программы «Жилье для российской семьи» и поддержке рынка ипотечного кредитования. Новая структура получила рабочее название «Агентство жилищного развития» (АЖР)³².

Но все-таки значительное падение числа ипотечных сделок показывает, что и эти ипотечные программы не в состоянии пока поддержать объемы рынка строительства, достигнутые ранее.

«Реализация программ с государственным субсидированием ипотечных ставок позволила оживить рынок и восстановить спрос. По состоянию на июль мы зафиксировали, что доля ипотечных сделок приблизилась к докризисному уровню, причем по ряду объектов этот показатель был превышен (50–60%). Таким образом, программы с государственным субсидированием ипотечных ставок являются эффективной мерой для поддержки заемщиков (соответственно, застройщиков и самой отрасли) на тот период, пока ключевая ставка является все еще высокой. Что касается других программ, то кредит под залог собственной недвижимости неактуален, что связано с необходимостью закладывать свое жилье, высокими ставками и долгими сроками оформления. Эта программа интересует только 4% заемщиков», — отмечала первый заместитель генерального директора компании «НДВ-Недвижимость» Яна Сосорева³³.

Субсидирование ипотеки — прекрасный способ поддержать на плаву строителей. Но помимо девелоперов существуют и инвесторы. И вот для них субсидирование — как смертный приговор. Ведь, именно из-за этой программы государственного субсидирования ипотечных ставок для новостроек вторичный рынок лишается значительной доли покупателей. Государство субсидировать вторичку не собирается, о чем прямо сказал в начале октября министр строительства и ЖКХ Михаил Мень. А вот программа субсидирования новостроек, напротив, может быть продлена и после апреля 2016 года. Что это будет означать для рынка — пояснять не стоит. После того, как это решение будет принято официально — надежды на оживление продаж на вторичке умрут окончательно.

9. Рынок аренды жилья

Уже отмеченное увеличение предложения на вторичном рынке (в дальнейшем оно может только усилиться) обуславливается еще и тем фактором, что стабильно невысокой остается и привлекательность жилья в качестве источника ренты.

31 Власти неофициально признали – цены на жилье будут падать еще долго — <http://www.irm.ru/articles/38799.html>

32 Правительство одобрило создание единого института развития в сфере жилья. РБК 28.05.2015 — <http://www.rbc.ru/rbcfreenews/55671f979a7947bfd68c61d>

33 Что может оживить рынок недвижимости? 10.09.2015 — <http://upn.ru/news/0/2015/9/16344.htm>

Следует напомнить, что последний год арендные ставки в России сильно просели. Так, средние по России арендные ставки на квартиры по итогам II квартала 2015 года снизились на 5,6%. При этом в апреле средняя ставка сократилась на 2,0%, в мае — еще на 2,5%, а в июне — еще на 1,2%. Таким образом, если в марте квартиры сдавались в среднем за 20 114 рублей в месяц, то в июне — за 18 985 рублей

Ощутимая положительная динамика стоимости аренды зафиксирована только в двух курортных регионах. В Крыму аренда жилья подорожала на 7,7%: с 23 586 до 25 393 рублей за квартиру. В Краснодарском крае на 4% с 19 044 до 19 840 рублей. Это связано исключительно с сезонным фактором, а также с наплывом ранее игнорировавших российские регионы туристов (в частности, в силу запрета на выезд за границу сотрудицам силовых органов).

Стоимость найма квартир снизилась в большинстве городов-миллионников. Исключением стали Волгоград, где средняя ставка в предложениях аренды поднялась на 3,3%, и Нижний Новгород с 5,6%, и то исключительно из-за увеличения доли высокобюджетных предложений в сегменте трехкомнатных квартир. Наибольшее снижение арендных ставок за три месяца произошло в Красноярске (-7,4%) и Перми (-9,8%)³⁴.

Доступнее всего аренда жилья оказалась в Омске и Воронеже, где съем однокомнатной квартиры обходится всего в 19% семейных доходов, а двухкомнатной — в 24%. Немного больше на аренду тратят жители Челябинска и Красноярска: по 20% и 21% от семейных доходов на однокомнатные по 27% и 25% на двухкомнатные квартиры. Санкт-Петербург, где аренда однокомнатной квартиры оценивается в 24% доходов, а двухкомнатной — 33%, находится в середине рейтинга. Похожее соотношение зарплат и арендных ставок наблюдается в Нижнем Новгороде, Казани и Волгограде.

Наем однокомнатной квартиры в Екатеринбурге, Ростове-на-Дону, Москве, Перми и Новосибирске обходится семьям в 25% от их доходов. Однако аренда двухкомнатной квартиры в Москве стоит 35% от среднего месячного дохода семьи — это самый высокий показатель среди представленных городов. Последнее место по доле расходов на съем жилья в доходах семьи заняла Уфа: в столице Башкортостана семья тратит на аренду однокомнатной квартиры в среднем 26% всех доходов, на аренду двухкомнатной — 33%. За первые пять месяцев 2015 года аренда квартир стала доступнее в 14 из 15 городов-миллионников. Лидером стала Пермь, где доля расходов на наем однокомнатной квартиры в общих доходах семьи сократилась на 4%³⁵.

Как считается, ставка арендной платы за квартиру должна опережать динамику цен купли-продажи жилья. А в 2015 году цена аренды квартир заметно снизилась. Еще в прошлом году коэффициент доходности жилья (отношение стоимости

34 Аналитический отчет Domofond.ru «Динамика цен на покупку и аренду недвижимости в России» — <http://www.domofond.ru/tseny-na-nedvizhimost/reports>

35 Аналитический отчет Domofond.ru «Доступность аренды жилья в России. Данные по 15 городам-миллионерам» — http://www.domofond.ru/pricearchive/downloads/3/domofond_rent_report_2015

годовой аренды к цене покупки квартиры) равнялся 5–6%, сейчас он составляет 3–4%³⁶.

В России средняя доходность жилой недвижимости сегодня составляет 3,8%. Это означает очень низкую ее инвестиционную привлекательность. Так, в Германии коэффициент составляет 4,42%, в Болгарии 4,66%, в США 4,29%. Самые высокие показатели доходности в Молдавии, Египте, Ямайке, Украине и Панаме (9–10%)³⁷.

Иными словами: чем сдавать квартиру, выгоднее продать ее, и деньги положить в надежный банк. Даже в случае скромного процента, инвестиция получится более выгодной. В свою очередь, такая ситуация делает инвестицию с прицелом «сдавать и ждать повышения цены на недвижимость» все более рискованной и непривлекательной. Это также является фактором будущего потенциального давления на рынок: когда к массам собственников таких квартир придет понимание большей привлекательности «выхода в кэш», квартиры, выставленные на продажу, начнут дешеветь³⁸.

10. Капремонт и налог на недвижимость

Помимо того, что падает доходность на рынке аренды, можно говорить и об общем росте обременения владельцев недвижимости, что приводит к тому, что квадратный метр вот уже несколько лет как не является средством выгодных инвестиций, продолжая таковыми считаться лишь по инерции. Повторимся, что гораздо большие доходы можно получить, положив деньги на рублевый депозит. Аренда? Она дешевет, да и предложение по съему жилья множится в последнее время как грибы под дождем. На рынок аренды выходят купленные в конце 2014-го в инвестиционных целях квартиры.

Да, пока что аренда — это все еще способ заработать на квартире. Пусть и небольшие деньги, но все же. Но через несколько лет, когда в полную силу заработает закон о недвижимости и ставки по налогу на квадратные метры достигнут установленного значения, привлекательность аренды будет еще ниже. Наконец, не стоит забывать и об амортизации квартиры — чем она старше, тем ее стоимость ниже (зависимость не всегда линейная, но касательно типовых домов — вполне работает).

То есть, для любого вменяемого инвестора сегодня очевидно, что чем раньше избавиться от лишней и непривлекательной недвижимости, тем лучше. Особенно это касается небогатых инвесторов, имеющих дорогие квартиры (по обслуживанию и по цене за метр) в центре столицы или в престижных домах. Увы, но это понимают многие, а потому дорогая недвижимость сейчас не продается вообще.

Плюс ко всему, едва ли не главным событием московской жизни стало введение с 1 июля взноса за капремонт на фоне общего роста тарифов ЖКХ. По новой ставке

36 Коэффициент доходности жилья рассчитывается из соотношения цены квартиры к стоимости ее годовой аренды без учета расходов. Этот индекс показывает инвестиционную привлекательность жилья, то есть, стоит ли покупать ее, чтобы сдавать в аренду.

37 Не покупайте недвижимость, чтобы ее сдавать — <http://realty.dmir.ru/articles/36249/>

38 Обзор рынка недвижимости по итогам июля 2015 года — <http://www.irm.ru/news/101456.html>

за капремонт москвичи платят 15 рублей в месяц за кв.м. общей площади. Общее повышение квартплаты составило 20%. Причем, многие жители получили счета за капремонт, превышающие тысячу рублей³⁹.

Закон о новой схеме финансирования капремонта был принят Госдумой в 2012 году, но его конкретное воплощение возложено на регионы. Москва оттягивала введение новой ставки, но во многих регионах она уже действует довольно продолжительное время⁴⁰.

При этом в регионах взнос на капремонт гораздо меньше. Если брать города-миллионники, то в Екатеринбурге он составляет 8,2 руб. за кв.м, в Перми — 7, в Ростове-на-Дону — 6,6, в Нижнем Новгороде — 6,3, в Новосибирске — 6,1, Самаре — 5,46, в Казани и вовсе 80 копеек. В обладающем неформальным столичным статусом Санкт-Петербурге ставка составляет 2,5 рубля, т. е. в семь раз ниже, чем в Москве⁴¹.

Кроме того, с 1 января 2015 года изменилась схема исчисления налога на недвижимость. Отныне она рассчитывается на основе кадастровой, а не инвентаризационной стоимости⁴². По мнению многих экспертов, новый метод оценки недвижимости приведет к резкому росту налоговой нагрузки на многих квартирников, что приведет к снижению привлекательности «инвестиционных» квартир. Владельцы такой недвижимости на фоне уже отмеченного падения уровня арендных ставок (в силу падения доходов арендаторов), будут вынуждены либо идти на дополнительные издержки, платить налог самостоятельно, либо продавать квартиры. Сам факт введения налога будет дополнительно стимулировать их к продаже инвестиционной недвижимости, а это опять таки будет продавливать цены вниз.

11. Справедливая цена квадратного метра

По расчетам экспертов Центра политического анализа, средняя себестоимость строительства жилья в Москве в настоящее время составляет около 40 тысяч рублей за квадратный метр. При этом себестоимость строительства панельных домов, в среднем, — 27,5–36,0 тыс. руб. за 1 кв.м.; монолитно-железобетонных — около 34–37 тыс. руб. за кв.м. Удорожание строительства по сравнению с Европой или по сравнению с частным сектором в регионах России идет из-за более дорогого цемента, некачественного проектирования и низкого уровня организации работ. Также в Москве, по сравнению с регионами России более высокая стоимость рабочей силы (стоимость трудозатрат), более дорогая логистика, более высокие требования к организации работ.

Любопытно, что средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов без пристроек,

39 Сколько на самом деле стоит капремонт. Комсомольская правда 13.08.2015 — <http://www.kp.ru/daily/26419.4/3292309/>

40 Семь наивных вопросов о тарифах на капремонт» Комсомольская правда 24.07.2015 — <http://www.msk.kp.ru/daily/26410/3285009/>

41 Сколько на самом деле стоит капремонт. Комсомольская правда 13.08.2015 — <http://www.kp.ru/daily/26419.4/3292309/>

42 В России изменился налог на недвижимость. Российская газета 01.01.2015 — <http://www.rg.ru/2015/01/01/nalog-site.html>

надстроек и встроенных помещений в Москве за последние три года фактически не растет, а в Московской области растет и Подмосковье по этому показателю уже существенно обогнало Москву. По итогам 2014 года официально она составляла, 48,44 тыс. руб. в Московской области и 41,72 тыс. руб. соответственно в Москве. В этой цене не учитывается стоимость отделки, инженерных коммуникаций на участке строительства и стоимость выкупа (аренды) земли.

	2000 г.		2005 г.		2010 г.		2013 г.		2014 г.	
	Москов. область	Москва								
Отдель стоящие здания жилого назначения квартир­ного типа (руб.)	6 319	8 188	17 034	18 564	34 852	38 720	41 553	41 925	48 437	41 720
Отдель стоящие здания жилого назначения квартир­ного типа в городах и поселках городского типа (руб.)	6 351	8 188	16 412	18 564	33 969	38 720	41 477	41 925	47 872	41 720

При этом московские власти в последнее время делают ряд правильных шагов в направлении снижения стоимости строительства: упрощении процедур согласования проектов и сдачи построенных объектов, оптимизации процедур предоставления земельных участков под жилищное строительство, вводятся жесткие подходы при оценке затрат в сметной документации. Тот факт, что в 2014 году средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов в Москве стала существенно ниже, чем в Московской области, подтверждает эффективность этих мер.

Кроме того, модернизация домостроительных комбинатов также позволит снизить стоимость возведения типового жилья. Москомархитектура приводит стоимость предлагаемых новых серий жилых домов по официальным данным застройщиков. Например, возведение 1 кв.м дома серии «ДОМРИК», подготовленной ОАО

«Домостроительный комбинат № 1», обойдется в 40,8 тыс. руб.; серии «ДОМНАД» также от ОАО «Домостроительный комбинат № 1» — 38,4 тыс. руб.; серия «Суприм» от ООО «ДСК Град» — 34 тыс. руб.; «ДОММОС» от ХК «ГВСУ-центр» — от 33,7 тыс. руб. до 36,5 тыс. руб. Стоимость строительства 1 кв. м «ТА-714-001» и «КУБ 2,5» от ОАО «Компания «Главмосстрой» составит от 27 тыс. руб. и 28,7 тыс. руб. соответственно, в то время как существующая серия «ГМС 2001» — 33,96 тыс. руб.

«Необязательными, а точнее, нежелательными и вредными, являются расходы на „админресурс“, — коррупционную составляющую, а также различные добровольно-принудительные выплаты в соцпроекты и соцпрограммы. Известно, что стройфирмы „добровольно-принудительно“, например, участвуют в проектах поддержки „народных парков“, строительстве „храмов шаговой доступности“, ряде других горпроектов», — отмечает Загребной.

В то же время, чрезмерное сокращение затрат для некоторых категорий строителей, порой напоминающих попустительство, не столь однозначный процесс. «Москва по сравнению с Подмосковьем снизила себестоимость. Но в этой статистике нет структуры сданного жилья. Однако, известно, что город в последний период изменил в сторону „интереса инвесторов“ правила по строительству апартаментов, правила по количеству мест для автомобилей и ряд других норм, которые, позволяли обеспечивать комплексность застройки. В дальнейшем за эту комплексность предстоит платить бюджету, всем москвичам, а выгоду получают немногие участники проектов застройки», — полагает он.

Эксперт также уверен, что себестоимость строительства в Москве уже не выше чем в Московской области. «Выше стоимость подключения инженерии, стоимость земельных участков. А, как известно риелторам, продажная стоимость объекта определяют три фактора — место, место, место...», — указывает он. Поэтому, по мнению Загребного, если не смотреть на какие-то исключительные моменты, в продажной стоимости московского жилья, как и ранее, присутствует составляющая московского статуса. «Это возможность получить более качественное образование, здравоохранение, соцзащиту, транспортную инфраструктуру и т. п. Кстати, тот факт, что с августа 1,2 млн пенсионеров Подмосковья не смогли бесплатно ездить в московском транспорте (по решению Мособлдумы) — еще один наглядный пример разницы статуса жилья в Москве и Московской области», — отмечает он.

Руководитель Центра экономических исследований Института глобализации и социальных Василий Колташов тоже считает, что себестоимость строительства в России составляет 500 долларов за кв.м (порядка 30–35 тысяч рублей). «В России издержки на кв.м. не так велики как Европе. У нас строят потоками, строят большие дома. Проблема не в том, чтобы издержки уменьшить. Хотя их и надо уменьшать, и есть различные проекты. Например, проект — сборка в Белоруссии бетонных блоков. Собрать дома по одной модели», — отмечает он.

Аналитик ИК «Финам» Тимур Нигматуллин считает, что себестоимость строительства в т. ч. в Москве (как и в целом по РФ) кардинально различается для разных классов объектов. Так же, значительно различается себестоимость внутри одного класса в зависимости от типа недвижимости (типовая, повышенного качества,

элитная и т. п.). «Согласно отчетности крупнейших публичных компаний, работающих в регионе, их себестоимость в 2014 году составляла около 70–80% от выручки. В 2015 году на фоне ухудшения экономической конъюнктуры и роста процентных ставок в экономике показатель себестоимости может прибавить в среднем по отрасли до 3–5 процентных пункта», — отмечает он.

По мнению эксперта, существенно снизить себестоимость строительства может снижение цен на земельные участки, изменение технологий строительства и упрощение процедуры подключения технологических сетей и коммуникаций. «Возможность же снижения стоимости жилья за счет снижения расходов на стройматериалы невелика. В среднем, по данным официальной статистики, рост цен производителей на строительную продукцию отставал от потребительской инфляции. Судя по отчетности девелоперов, существует большой резерв для улучшения фин. показателей за счет сокращения финансовых расходов. Если произойдет снижение процентных ставок в экономике, чистая прибыль у ряда компаний только за счет сокращения этой статьи может вырасти до двух раз», — указывает он.

Нигматуллин считает, что «остаться на плаву» девелоперскому бизнесу в текущих условиях негативной экономической конъюнктуры (выражающейся в снижении платежеспособного спроса и росте ставок по ипотеке) должно помочь изменение стратегии поведения на рынке. «Крупные девелоперские компании сейчас должны максимально сосредоточиться на реализации проектов в низком ценовом сегменте, где наблюдается по-прежнему стабильный спрос даже в текущих непростых условиях. Одновременно, нужно усерднее работать над сокращением издержек», — подчеркивает он.

В то же время Минстрой считает справедливой цену в 30–35 тыс. руб. за кв.м. Именно на такую цену ориентируются государственные программы поддержки жилищного строительства, в частности «Жилье для российской семьи», участники которой обязаны продавать квартиры не дороже 35 000 за 1 кв. м, но не более чем за 80% от рыночной стоимости недвижимости в регионе. Максимальная сумма ипотеки с господдержкой для большинства регионов России — 3 млн руб. Следовательно, при минимальном первоначальном взносе в 20% желающие воспользоваться программой могут купить квартиру примерно за 3,5 млн руб⁴³.

Таким образом, вопрос не в себестоимости, а в норме прибыли! Если себестоимость составляет 40 тысяч при инфраструктурных и прочих вложениях еще 40 тысяч (что практически нереально), а продажная стоимость — 190 тысяч, получается, что норма прибыли у строителей превышает 100%. В реальности же она подходит к 200%. Чрезмерная цифра.

Но каковы же ориентиры? Они, как мы уже говорили — вполне очевидные. И государство задает их, в том числе и формой выдачи субсидированной ипотеки. Жители Москвы, Подмосковья и Санкт-Петербурга могут при поддержке государства получить кредит до 8 млн руб. Таким образом, государство поддерживает покупку жилья стоимостью 100 000–120 000 руб. за кв. м. Оценка в 90 с небольшим тысяч

43 Власти неофициально признали — цены на жилье будут падать еще долго. Поэтому спешат запретить долевое строительство, пока оно само не рухнуло. 29.07.2015 — <http://www.irm.ru/articles/38799.html>

зафиксирована и в уже упоминавшихся нормативах Минстроя⁴⁴. Резюмируя, можно сказать, что строители вполне в состоянии подвинуться и поступиться столь высокой нормой прибыли. Особенно если это спасет рынок от катастрофы.

12. Аналогии с кризисом 2008–09 гг

Среди экспертов превалирует мнение, что нынешняя ситуация на рынке недвижимости сходна с ситуацией, возникшей на фоне мирового финансового кризиса 2008–09 гг. Тогда как и сейчас наблюдалось замедление экономического роста, падение курса рубля, уменьшение реальных доходов населения. Цены на квартиры в долларовом выражении падали на треть как после дефолта 1998 года, так и во время кризиса 2008–09 гг. В рублях квартиры в предыдущий кризис дешевели на 10%. Эта картина повторяется и в настоящее время, если учитывать скидки.

Однако аналогии заканчиваются, если принять во внимание, что уже летом 2009 года на рынке недвижимости произошел отскок, и осенью того же года квартиры стали дорожать⁴⁵. Сейчас ничего подобного не происходит. Субсидированная ипотека уже отыграла свое. Теперь пришла очередь специальных программ банков и застройщиков, когда покупателю предлагают ипотеку по сниженному проценту (8,5–9%). Но никакие скидки и специальные акции не способны вдохнуть жизнь в рынок.

Простой пример 17–19 июля состоялась беспрецедентная акция по «распродаже» жилья в Московском регионе под названием «Черная пятница», организованная Ассоциацией профессионалов рынка недвижимости REPA. В ней приняли участие порядка 30 застройщиков и брокеров, среди которых «Метриум», концерн «Крост», «Донстрой», «Интеко», KR Properties, ГК «Пионер». Акция имела хороший пиар и поддержку властей. Так, зампреда регионального правительства Московской области Герман Елянюшкин заявил, что подмосковные власти в ситуации кризиса первый раз сталкиваются с такой массивной акцией по продажам квартир⁴⁶. Правда, «Черная пятница» завершилась провалом. Из предложенных 2 707 лотов было куплено всего около 200 и забронировано около 500⁴⁷.

Скидки и акции не работают. Мы имеем дело с качественно новой реальностью, которая характеризуется словами «вечный рост цен закончился». В 2008–09 году совместными усилиями (лоббированием прямой поддержки стройсектора, мер дополнительной поддержки граждан, информационной обработкой населения) участникам рынка удалось сдержать падение в устраивающих их полностью рамках и даже добиться частичного восстановления роста цен до почти докризисного уровня в долларах и еще большего — в рублях. Сегодня таких возможностей экономическая ситуация участникам рынка не предоставляет. Пока этот тренд толь-

44 Власти неофициально признали — цены на жилье будут падать еще долго. Поэтому спешат запретить доленое строительство, пока оно само не рухнуло. 29.07.2015 — <http://www.irn.ru/articles/38799.html>

45 Обзор рынка недвижимости по итогам июля 2015 года — <http://www.irn.ru/news/101456.html>

46 «Черная пятница недвижимости» началась в Московском регионе. РИА Новости 17.07.2015 — <http://ria.ru/economy/20150717/1133231039.html#ixzz3i2Q2clPd>

47 Как мы покупали квартиры в «черную пятницу» — <http://moslenta.ru/article/2015/07/20/friday/>

ко слегка обозначился, но именно он будет определять форматы нового консенсуса всех участников рынка. Те, кто поймет это раньше других, смогут выиграть от ситуации. Остальные, весьма вероятно, проиграют и, возможно, сильно.

13. Снижение реальных доходов населения

Кризис в мировой и, как следствие, российской экономике всерьез ударил по кошельку наших сограждан. Что, как свидетельствует статистика, всерьез отразилось и/или еще отразится и на рынке недвижимости. Одной из основных причин понижающего тренда на рынке недвижимости эксперты называют сокращение реальных располагаемых денежных доходов населения России. По данным Росстата, в июне 2015 года они упали на 3,5% в годовом исчислении после сокращения на 6,4% в мае и на 4% в апреле. За I полугодие текущего года показатель снизился на 3,1%⁴⁸.

При этом негативные сигналы приходят и из традиционно благополучных сфер занятости. Так средняя зарплата сотрудников крупнейших российских банков за год сократилась на 10%: во II квартале 2014 года она составляла 77,8 тыс. руб., а во II квартале 2015-го — 70 тыс. Это следует из анализа отчетности 10 крупнейших по активам публичных кредитных организаций (на них приходится примерно две трети всех банковских активов), которую публикуют ЦБ и сами банки⁴⁹.

Важен здесь еще один психологический момент (а не только сухие цифры статистики): в кризис образ будущего зачастую видится более мрачным, нежели есть на самом деле. Потому разумный обыватель воздерживается от трат, которые полностью лишают его наличных сбережений, а стало быть и «подушки безопасности» на крайний случай. То есть воздерживается и от покупки недвижимости в том числе. Не склонен разумный гражданин на фоне неопределенного будущего и к получению больших кредитов на ипотеку, тем более в условиях роста ставок по ним. Все это всерьез влияет на текущий и среднесрочный спрос на жилье и на первичном, и на вторичном рынке — в сторону, разумеется, понижения. Фактически, можно говорить о том, что кризис в начале заставляет людей избавляться от крупных сумм наличности (тем более при курсовых колебаниях), но спустя год острой фазы кризиса речи о крупных инвестициях в недвижимость уже, пожалуй, не идет.

14. Прогноз на осень-2015 и первое полугодие 2016 г.

Аналитики рынка затрудняются давать определенные прогнозы: ситуация динамична, и на нее влияет масса факторов — как объективно рыночных, так и внешних по отношению к рынку (в том числе и трудно прогнозируемых геополитических). Кроме того, на ситуацию влияет ряд чисто психологических установок инвесторов

48 Реальные доходы россиян упали в июне на 3,5% — <http://www.rosbalt.ru/business/2015/07/17/1420070.html>

49 У банковских служащих упали зарплаты впервые с прошлого кризиса. Известия 29.07.2015 — <http://izvestia.ru/news/589234#ixzz3i49UCRpF>

в недвижимость предыдущих лет, крупных риелторских компаний, девелоперов и банков.

Юрий Загребной убежден, что «дополнительные затраты жителей на капремонт также дадут толчок к наполнению рынка вторичного жилья избыточными предложениями. Рынок жилья уже заметно просел, как минимум в валюте, да и в рублях — тоже. Аналитики коллекторского агентства „Секвойя кредит консолидейшн“ отмечают рекордное за последние пять лет снижение выдачи ипотечных кредитов. Так, по состоянию на 1 августа банки выдали ипотечных кредитов на 42,34% меньше по сравнению с аналогичным показателем прошлого года. Так что, полагаю, кризис в сфере недвижимости, по сути, еще и не начинался, но все для этого подготовлено», — указывает он. По словам эксперта, как бы отдельные представители властей и инвесторов не занимались «камланием», убеждая себя и других, что дно на рынке недвижимости, например, в Подмосковье достигнуто — это не так. «Факторов, чтобы рынок недвижимости и далее падал, значительно больше, чем для разворота тренда. В оптимальном варианте на относительное восстановление рынка может потребоваться несколько лет. И то, в том случае, если власти своевременно разработают и реализуют антикризисные меры в этой сфере, в том числе, по снижению налогового бремени для ряда категорий недвижимости и владельцев недвижимости», — полагает он.

С учетом последних новостей из сферы экономики (стоимость нефти, рубля, кризисы на биржах Китая, Греции и т. п.), с учетом необходимости выплат осенью кредитов у многих российских фирм, занимавших валюту в Европе, ожидать оживления спроса на недвижимость не приходится, считает Загребной. По мнению эксперта, ряду крупных застройщиков, по мере приближения к вероятному банкротству (а такие ситуации на рынке наблюдаются) будет сложно уйти от соблазна «сбросить» ниже цены рынка огромные объемы жилья. «Судя по некоторой непубличной информации, это уже происходит, в том числе под видом не прекращающихся „суперскидок“ от инвесторов», — указывает он. Вывод эксперта: к концу первого полугодия 2016 года следует ожидать в московском регионе падение стоимости квадратного метра еще на 20–35 процентов.

Василий Колташов полагает, что, несмотря на ослабление рубля, мы будем наблюдать удешевление ипотеки. «Так происходило в США в 2006 году, ипотечные кредиты подлетели вверх, потом их начали все равно удешевлять», — отмечает он. При этом цена квартир в Москве будет снижаться, а в Подмосковье пока нет. «В рублевом выражении процентов 10, в долларовом на 50. По Подмоскovie только долларовое снижение, рублевое пока откладывается», — убежден он. «Застройщики в Москве не протрезвели. Но по итогам кризиса в ближайшие два года в долларах падение составит два-три раза. Такой дорогой недвижимости в Москве уже никогда не будет», — подчеркивает он.

По нашему мнению, московский рынок недвижимости готовится дешеветь. Осталось лишь чуть-чуть подтолкнуть игроков, чтобы началось общее снижение. Парадокс: чем раньше это случится, тем здоровее будет сам рынок, тем лучше будут чувствовать себя на нем все участники. Однако и владельцы недвижимости, и ин-

весторы, и застройщики, и риэлторы делают все, чтобы удержать рынок в текущем положении, что чревато для него уже неконтролируемым коллапсом. Пузырь готов лопнуть.

Потребитель в целом готов к покупке жилья по цене в 100–120 тысяч рублей за квадратный метр в Москве. Некоторые аналитики считают, что стоимость квадратного метра должна стабилизироваться, когда достигнет уровня 2004 года в 1 800–2 000 \$ за метр. По нынешним ценам это как раз и есть 100–120 тысяч рублей.

Снижение цены до этого уровня, надо сказать, в ситуации уже практически стоящего рынка выгодно почти всем игрокам: девелоперам, ведь у них уже запущены проекты, с реализацией которых в противном случае будут проблемы, банкам, которым выгоднее высокий объем выдачи кредитов, нежели рост просрочек и схлопывание рынка ипотеки в принципе, риэлторам, которые сейчас не продают почти ничего, то есть не получают доходов. И, естественно, гражданам и государству. Проигравшими в этом случае будут только владельцы инвестиционных квартир, если будут «сидеть в активах» до последнего, хотя и у них пока есть еще все шансы более-менее удачно сбыть квартиры до серьезной коррекции рублевых цен.

Заключение: назад в 2004 – вперед к светлому будущему?

Итак, эксперты Центра политического анализа констатируют, что осенью 2015 года рынок недвижимости находится в отчетливом понижающем тренде. Цены на квартиры в долларовом выражении медленно снижаются на протяжении года и по всем признакам не достигли дна. Рублевые цены пока фактически держатся на прежнем уровне, но с учетом значительного дисконта можно зафиксировать начало их падения. Рынок недвижимости в настоящее время выглядит разбалансированным. При наличии больших объемов квартир, выставленных на продажу как на первичном, так и на вторичном рынках, спрос на недвижимость значительно сократился.

Государство пытается поддержать рынок за счет субсидирования ипотечного кредита на новостройки. И этот вид ипотеки занял доминирующее место на рынке. Но, несмотря на все усилия, в том числе расширения программы госсубсидирования по просьбе банков, объем выданных ипотечных кредитов упал до минимума за пять лет. По сути дела, те, кто хотел купить новостройки и имел для этого деньги, уже удовлетворили свой спрос.

Осенью ожидать возобновления спроса не придется из-за падения реальных доходов населения, роста безработицы, снижения стоимости аренды жилья. К тому же объем предложения на рынке недвижимости может вырасти за счет того, что многие «инвестиционщики», купившие жилье на пике паники из-за колебания валютных курсов в конце 2014 года, возможно, попытаются осенью выбросить их на рынок.

Ситуация по многим признакам напоминает осень 2008 года, когда вышедший доклад Сбербанка дал старт падению цен на недвижимость, и эта тенденция продлилась вплоть до конца 2009 года.

Эксперты Центра политического анализа полагают, что, несмотря на высокие темпы инфляции, цены на квартиры в рублевом выражении пойдут вниз. До конца года падение составит 10–15% в рублевых ценах, а к середине 2016 года цены в рублях снизятся на 20–25%.

Равновесная цена для сегодняшнего рынка составляет 100–120 тысяч рублей за квадратный метр.

Однако возникает ряд дополнительных вопросов: а не убьет ли это рынок жилья, и без того находящийся в состоянии близком к стагнации? Надо думать, что нет. В докризисной модели роста девелоперы работали из прибыли в триста и более процентов (сложно, правда, подсчитать объем коррупционной ренты). При этом новые проекты почти всегда финансировались не за счет прибыли, а за счет кредитных денег или денег привлеченных за счет дольщиков (по сути тот же кредит,

только бесплатный). Нормализация прибыли на этом рынке и частичное сворачивание коррупции оздоровит его в плане отсутствия неприятных реакций на внезапные шоки, вроде того же кредитного схлопывания, когда в кризис 2008 года многие проекты были заморожены, а даже крупнейшие делоперские компании (в частности, ГК ПИК или скандальный «Миракс») оказались на грани банкротства из-за невозможности перекредитоваться.

Важно стараться сохранить высокие темпы строительства жилья даже по снизившимся ценам. Участники девелоперского бизнеса должны понять, что текущее состояние рынка всерьез и надолго, и нужно играть по новым правилам. Причем, это должны осознать не только строители, но и «смежники»: производители строительных материалов, банки, риелторы, и даже владельцы пресловутых «инвестиционных квартир».

В вышедшем в конце августа интервью известного российского экономиста Михаила Дмитриева была высказана нетривиальная мысль о новой модели роста российской экономики, которая может в долгосрочной перспективе прийти на смену нефтяной. Дмитриев назвал три фактора роста в перспективе на 15-20 лет: жилье, инфраструктура, коммерческая недвижимость.

«Переориентация на новые факторы развития может создать очень интересную модель роста на ближайшие 15–20 лет... Если мы посмотрим на жилье, то в мировой экономике существует достаточно устойчивая статистическая связь между обеспеченностью жильем и ВВП по паритету покупательной способности на душу населения. ... Россия на некоторое время могла бы удвоить, а крупные агломерации — даже утроить вводы жилья на душу населения и это не приведет к перегреву на рынке жилья. Напротив, такая динамика может стать одним из важнейших факторов послекризисного экономического роста», - предполагает Дмитриев.

По сути это означает, что новый ценовой баланс на рынке недвижимости смог бы подхлестнуть спрос, а дальше уже строительная отрасль смогла бы стать основой для экономического роста нового качества в страновом масштабе. Инвестиции в строительство, как широко известно, обладают мультиплицирующим эффектом для экономики: развивается попутно сразу несколько отраслей.

Таким образом, снижение цены могло бы дать эффект уже политического масштаба: строительная отрасль смогла бы стать флагманом экономического развития страны, важнее нефтяной сферы. Помимо элементарно престижа и осознания собственной значимости, девелоперы (равно как и их контрагенты — от поставщиков до банков) бы получили и кратно увеличившийся заказ. Да, работа будет из меньшей прибыли, но на существенно, кратно больших объемах.

Самое главное: если отраслью, гарантирующей рост экономики страны, станет строительная отрасль, то не будет работать фактор «нефть упала — объекты больше не строятся». Девелоперы будут сами генерировать объемы.