

Что будет с ценами на недвижимость в 2015 году?

Своим мнением о перспективах рынка недвижимости делится Михаил ДЭВИ, генеральный директор компании «УРАЛ-ЭСТЭЙТ», вице-президент УПН, риэлтор со стажем практической работы с 1992 года



– Этот вопрос сегодня самый обсуждаемый среди тех, кто так или иначе интересуется недвижимостью. А вот ответы экспертов на него бывают диаметрально противоположными – от мнения, что «цены в рублях упадут вдвое», до мнения, что «вырастут как минимум на треть».

Все эксперты, как правило, в обоснование своей позиции приводят вполне здравые аргументы. Сторонники падения стоимости недвижимости отмечают возросшие ставки по ипотечным кредитам, ужесточение требований банков к заемщикам, увеличение расходов на предметы первой необходимости, уменьшение доходов части населения и снижение уверенности в своем финансовом положении другой части.

Сторонники прогноза роста цен на недвижимость указывают на всё те же возросшие ставки и ужесточение условий по кредитам, но уже по отношению к застройщикам, объективное увеличение стоимости стройматериалов, сокращение количества гастарбайтеров, согласных работать за прежнюю зарплату в обесцененных рублях.

Сторонники падения цен на недвижимость часто используют аргумент, что во время кризиса 2008–2009 годов похожим образом довольно быстро упал курс рубля относительно доллара и евро, и в дальнейшем заметно снизились цены на недвижимость. Однако они «ставят телегу впереди лошади» – сам кризис

2008 года был вызван падением цен на мировом рынке недвижимости в результате лопнувшего ипотечного «пузыря» 2006 года, когда цены на дома и квартиры практически во всем мире выросли более чем вдвое в течение всего одного года! Например, в Екатеринбурге средняя цена квадратного метра на начало 2006 года составляла около 30 тыс. руб. за «квадрат», а на начало 2007 года – уже более 63 тыс. руб. Уже в 2007 году цена начала снижаться, с началом кризиса этот процесс лишь несколько ускорился и цены вышли на свой естественный многолетний тренд к концу 2009 года – на уровень 52 тыс. руб. за кв. м.

В последующие годы никакого «пузыря» на рынке недвижимости не было и в помине, цены на недвижимость росли даже чуть медленнее официального уровня инфляции, в соответствии с естественным процессом удорожания строймате-

риалов и увеличения тарифов естественных монополий, примерно на 5–7 % в год.

Нынешняя ситуация на российском финансовом рынке больше напоминает не 2008, а 1998 год, когда основные проблемы были именно в России на фоне относительно стабильного состояния мировой экономики. И появились они во многом также в результате снизившихся мировых цен на нефть.

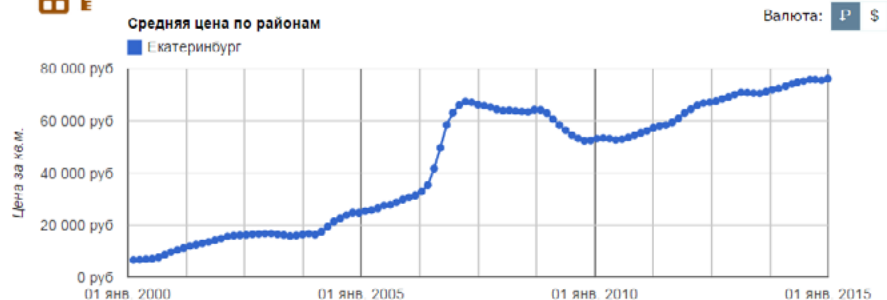
Что же происходило с ценами на недвижимость в России в 1998 году? Кто-то вспомнит, что они вроде бы упали. На самом деле это не так. Тогда цены упали только в тех секторах рынка, где они традиционно были номинированы в долларах и в результате девальвации рубля номинально увеличились более чем в 3–4 раза в течение осени 1998 года. Конечно, такой необоснованный рост номинальных цен неминуемо вызвал последующую за ним коррекцию.

Там же, где цены выражались в рублях (в Екатеринбурге тогда за рубли продавали строящиеся квартиры), цены в 1998 и 1999 годах демонстрировали быстрый и стабильный рост как за счет ускорившейся инфляции, так и за счет увеличения платежеспособного спроса населения, имевшего во время кризиса накопления в долларах.

Аналогичная картина будет наблюдаться и в 2015 году. Так, часть наших клиентов уже приобрела на свои накопления две квартиры вместо одной, часть – еще выжидает окончательной стабилизации курса



Статистика вторичного жилья Екатеринбурга и пригорода. Данные УПН.



рубля и готовится конвертировать свои подорожавшие доллары в недвижимость по вчерашним ценам.

Кто же из экспертов прав? В нынешних условиях резко возросшей экономической и политической неопределенности вопрос скорее риторический. Слишком много разнонаправленных факторов действуют одновременно и слишком быстро меняется окружающая нас обстановка, чтобы хоть кто-то мог делать достоверные прогнозы. Кто из экспертов год назад мог предсказать, что Крым войдет в состав Российской Федерации? Кто предсказывал, что цена нефти снизится со 120 до 45 долларов за баррель? Кто предсказывал девальвацию рубля более чем в два раза? Если вы найдете эксперта, кто сделал эти три прогноза в прошлом году, можете спросить у него и о ценах на недвижимость. Мне такие люди не встречались.

Поэтому, на мой взгляд, более важный вопрос, на который может ответить каждый, – это вопрос «что делать?». Уверен, что любой кризис – это не время для уныния, а время для действий. Именно в кризис появляются новые возможности, которые всего лишь надо увидеть. Если у вас есть необходимость в приобретении жилья – не откладывайте покупку, при наблюдаемом сейчас снижении объема предложения еще есть возможность найти интересные предложения по умеренным ценам. Не хватает денег на выбранную квартиру и пугают высокие ставки по кредитам? Смотрите с чем сравнивать. Опять же благодаря финансовой турбулентности на рынках некоторые банки сейчас предлагают ставки по ипотечным кредитам даже ниже ставок по банковским депозитам. То есть на ипотеке при грамотной организации сделки можно еще и заработать!

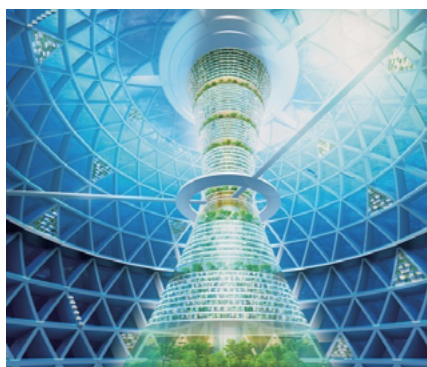
Конечно, лучше всего обращаться за помощью к профессионалам рынка недвижимости, которые помогут вам правильно оценить свою квартиру, найти на нее реального покупателя, выбрать наиболее подходящие и реальные варианты приобретения нового или вторичного жилья, помогут правильно составить заявку на ипотечный кредит, грамотно составить финансовую схему сделки и сопроводить ее на всех этапах.

В мире

Мегаполис для японских Ихтиандров

Японская компания Shimizu раскрыла подробности своего проекта строительства автономного подводного города Ocean Spiral (Океанская спираль).

Город высотой в 75 этажей с населением в пять тысяч человек (из которых четыре тысячи – постоянное население) будет располагаться близ японских островов, на глубине трех-четырёх километров.



Большая часть Ocean Spiral будет заключена в сферическую конструкцию Blue Garden диаметром 500 метров, которая включит в себя жилые помещения, зоны отдыха, рестораны, научно-исследовательский центр и многие другие элементы традиционной городской инфраструктуры. Саму сферу установят на спирали, доходящей до самого дна, – она будет выполнять роль грузового и пассажирского лифта.

Поселение будет полностью автономным – электроэнергию будут получать за счет подводных течений и разницы температуры воды в зависимости от глубины. Переработку углекислого газа обеспечит так называемая «земельная фабрика».

В компании Shimizu обосновывают необходимость строительства необычного города постоянно поднимающимся уровнем воды. Население Японии при этом растет, и проблема расселения людей становится все актуальнее. Поэтому первых жителей японский подводный город может принять уже в 2035 году. Основной задачей жителей Ocean Spiral станет добыча полезных ископаемых со дна и проведение научных исследований.

Когда законы эффективны

Большинство жителей Дубая (ОАЭ) одобряют принятые законы в сфере недвижимости. Согласно проведенному опросу, особенно эффективными были признаны акты о найме жилья и заключении сделок.

Напомним, что в прошлом году в эмирате был принят закон об обязанностях сторон договора, который позволяет контролировать рынок недвижимости и защитить права покупателей объектов на этапе строительства. Норматив требует от подрядчиков депонировать на отдельном счету сумму, достаточную для полного завершения работ. Исключения из правил возможны, но только в особых случаях, и должны быть одобрены Земельным департаментом Дубая.

Законодательные рамки в сфере найма помогли арендаторам оспорить односторонние решения владельцев, которые касались выселения или резкого увеличения арендной платы. Надо сказать, что большинство арендаторов использовало законодательные ограничения в переговорах и не прибегало к помощи судебных разбирательств.

Продаётся античный город

В Турции всего за 8 с небольшим млн долларов выставлен на продажу древнегреческий город Баргилия, который датируется V веком до н. э. Кроме античных развалин, город может похвастаться хорошим расположением – находится он на северном побережье полуострова Бодрум, возле моря.

Правда, для будущих покупателей есть существенный минус – строительство здесь запрещено, новым владельцам останется только наслаждаться прекрасными видами. Из-за нехватки бюджетных средств раскопки в этом районе еще не велись. Но как только появится финансирование, археология станет здесь первостепенным направлением. Несмотря на такие условия, агент, который занимается продажей города, заявил, что уже зафиксирован большой интерес к данному предложению.