



Финансовый кризис 1998 года, связанный с девальвацией рубля, бешеной инфляцией, огромным государственным долгом, бюджетным дефицитом и массовыми валютными заимствованиями вызвал сильнейшую дестабилизацию в стране. О кризисе прошлом и настоящем, о влиянии их на рынок недвижимости мы поговорили с участниками рынка.

"В период кризиса 1998 года на рынке недвижимости был самый настоящий обвал: вдруг резко и полностью исчез спрос на квартиры, – вспоминает член совета директоров ГК "МИЦ" Сергей Хорошков. – В течение полугода рынок недвижимости пытался удерживать "докризисные" цены, но девелоперы, поняв, что по таким ставкам продать ничего не смогут, резко снизили цены". "Осенью 1998 года цены на жилье начали снижаться, спрос падать, а предложение возросло, – рассказывает Николай Андреев, генеральный директор ООО "Пересвет-Недвижимость" (входит в ГК "Пересвет-Групп)". – Многие пытались продать недвижимость, чтобы спасти свой бизнес, и для быстрого получения свободных денег соглашались на снижение цены". Пик падения, по мнению эксперта, пришелся на 1999 год. "Например, если в январе – феврале 1999 года двухкомнатная квартира в районе Северное Бутово оценивалась в 43–44 тыс. долларов, то в мае – июне ее цена снизилась до 29 тыс. долларов. Но свободных денег у людей не было, поэтому даже столь значительное падение цен не вызвало ажиотажного спроса", – пояснил он. По сведениям Сергея Лушкина, директора по маркетингу и продажам ООО "Квартал Эстейт", в период кризиса 1998 года в связи с резким сокращением спроса на объекты недвижимости, наблюдалось снижение цен на рынке до 30–35%. "Цены упали более чем в 2–2,5 раза", – соглашается Сергей Хорошков. Затем пошел процесс стабилизации, и цены на жилую недвижимость начали расти.

Сегодняшняя ситуация лишь отдаленно напоминает события десятилетней давности. "В 1998 году был реальный обвал, денег не было ни у кого, – подчеркивает Сергей Хорошков. – А сейчас достаточно дорогая нефть, достаточно устойчивый рубль, да и деньги у потребителей есть, просто сейчас люди напуганы неизвестностью, поэтому спрос немного сократился".

По мнению Сергея Лушкина, сегодня потенциальные покупатели отложили приобретение квартиры в ожидании прояснения ситуации на рынке. "Однако прогнозируемое многими аналитиками резкое снижение стоимости квадратного метра так и не произошло, – отметил эксперт. – Лишь некоторые компании объявили о существенном дисконте на свои объекты, другие же девелоперы предпочли приостановить свою деятельность до лучших времен и объявили о замораживании перспективных проектов, сконцентрировав свои производственные мощности на реализации уже строящихся объектов". "Мне кажется, что сегодняшний кризис отразится на ценах, уже сейчас продавцы идут на уступки в цене до 10% от стоимости квартир, – говорит Николай Андреев. – Цены будут снижаться и в следующем году.

Сейчас застройщики нуждаются в государственной поддержке; если государство поддержит рынок новостроек, то ситуация выправится, если нет, то через полтора-два года рынок первичного жилья ждет провал предложения и новая волна роста цен".

По мнению экспертов, сокращение предложений из-за замораживания новых проектов и возвращение отложенного спроса через какое-то время спровоцируют очередной рост цен. "По прогнозам аналитиков нашей компании, кризис закончится летом 2009 года", – сообщил Сергей Хорошков.

Каким бы затяжным ни был кризис, рано или поздно экономическая ситуация начнет стабилизироваться. Не стоит забывать и о том, что в условиях макроэкономических потрясений 1998–1999 годов рынок недвижимости все-таки сохранился и, более того, открыл новые возможности для застройщиков, риэлторов, покупателей и инвесторов.

Ольга Петрова