



События, происходящие в мире, разделили уходящий 2008 год на два периода - "до кризисный" и "кризисный". В начале года многим казалось, что цены на жилую недвижимость будут всегда расти, а спрос и предложение - увеличиваться. И действительно, такие тенденции были присущи первой половине года, но затем ситуация кардинально поменялась.

"До сентября 2008 года рынок элитной недвижимости развивался очень динамично", - вспоминает Екатерина Тейн, партнер, директор департамента элитной недвижимости компании Knight Frank.

"Динамика цен на элитные объекты за период с августа 2007 по август 2008 года в целом характеризовалась ростом цен - в среднем на 20%. Но август 2008 года стал переломной точкой в развитии рынка элитной недвижимости, определив переход от "рынка продавца" к "рынку покупателя", - говорит Иван Шульков, директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики агентства эксклюзивной недвижимости "Усадьба". По его словам, основным фактором стагнации объемов платежеспособного спроса стало не сворачивание ипотечных программ, как в случае с жильем экономкласса, а уход с рынка пессимистично настроенных покупателей и выжидательная позиция других в надежде на дальнейшее снижение цен. "Поскольку влияние кредитной составляющей на объем спроса на рынке элитной жилой недвижимости минимально (с привлечением ипотечного финансирования совершалось не более 5% сделок), то и снижение доступности ипотечных кредитов не могло стать основной причиной снижения объемов спроса на элитную недвижимость", - отмечает эксперт.

"В элитном сегменте в начале первого полугодия 2008 года отмечался активный рост

цен, который к началу летнего сезона сменился относительной стабилизацией, - рассказывает Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood. - В третьем квартале темпы роста сохранялись на достаточно высоком уровне, однако к сентябрю - октябрю в связи с развернувшимся финансовым кризисом они снизились, а в ноябре и вовсе показали отрицательную динамику. Однако стоит отметить, что небольшое снижение было вызвано ростом курса доллара по отношению к рублю, в рублевом же эквиваленте цены, как и ранее, продолжили свой рост. В итоге с начала года цены в элитном сегменте выросли на 20%". В целом же, по данным эксперта, на рынке в течение первого полугодия 2008 года рост цен на рынке столичной недвижимости находился в диапазоне 12-15% за квартал. Третий квартал зафиксировал снижение темпов роста цен на жилье: прирост относительно предыдущего периода находился на уровне 1,5-3,5%. В октябре - ноябре было отмечено снижение цен на 2-4% ежемесячно. Тем не менее рост цен с начала года составил порядка 25-30%.

Несомненно, финансово-экономический кризис внес серьезные коррективы в картину на рынке недвижимости. "Ввиду дефицита денег и снижения объемов продаж сегодня инвестиционно-строительная деятельность приостановлена, что приводит к снижению темпов нового строительства, - отмечает Владислав Луцков, генеральный директор аналитического консалтингового центра "МИЭЛЬ". - В октябре - ноябре 2008 года банки активно ужесточали условия ипотечного кредитования. Количество банков, увеличивших ставки и минимальный размер первоначального взноса, а также отказывающихся выдавать кредиты на новостройки и даже объявивших о своем уходе с рынка ипотечного кредитования, росло практически ежедневно. Сокращение ипотеки и негативное настроение потенциальных покупателей, занявших выжидательную позицию на фоне начавшихся сокращений работников и снижения уровня заработной платы, способствовало снижению общего уровня спроса. Рост цен на квартиры остановился, при этом объем предложения стал возрастать".

По мнению Ирины Могилатовой, генерального директора брокерско-консалтинговой компании Tweed, вторая половина 2008 года оказалась абсолютно непрогнозируемой как для покупателей, так и для продавцов. "Налицо кризис потребления и полное непонимание дальнейшего развития событий на рынке недвижимости, - признает эксперт. - Коррекцией эту ситуацию вряд ли можно назвать, так как она внесла очень

сильные изменения в поведении рынка недвижимости в целом. Застройщики, планирующие заранее свои доходы и затраты, оказались не совсем готовы к падению продаж, в связи с этим возникли трудности в оплате расходов, что привело к замораживанию ряда объектов. Данная ситуация еще больше напугала покупателей, и их интерес практически полностью сместился в сторону готовых объектов. Это, скорее всего, будет трендом 2009 года, поэтому застройщикам необходимо быть готовыми к практически полному отсутствию поступлений денежных средств от объектов, находящихся на стадии строительства". Основная тенденция последних трех месяцев, по мнению Екатерины Тейн, - сокращение количества предложений квартир в строящихся домах и рост объема предложений квартир на вторичном рынке.

Эксперты агентства эксклюзивной недвижимости "Усадьба" считают серьезным фактором торможения рынка резкое снижение темпов роста объемов нового строительства вследствие того, что застройщикам стало сложнее привлекать заемное финансирование. Так, в последние несколько месяцев сокращается не только спрос, но и объем качественного предложения в сегменте элитной недвижимости.

Если подвести итог всему вышесказанному, то второе полугодие 2008 года было непростым временем для игроков рынка недвижимости. Снизились объемы кредитования строительства, у девелоперов возникли проблемы с рефинансированием, затем последовало резкое снижение объемов строительства. С точки зрения спроса, конец этого года запомнится серьезным падением активности покупателей, связанным и с ужесточением ипотечного кредитования, и с ожиданием падения цен. А хотя цены в 2008 году и не упали значительно, но все равно на рынке жилья присутствуют солидные скидки, причем во всех сегментах недвижимости.

Людмила Виноградова, Ольга Петрова