

Цены на жилье в Иркутске: стагнация и спад?

Проблемы мировой экономики отразились не лучшим образом на стройиндустрии города

Мы много писали о причинах, влияющих на рост цен на недвижимость, спрашивали мнение экспертов и простых горожан на специализированных выставках. Причины удорожания, как мы убедились, меняются, так же как и мнения по поводу того, что же все-таки происходит на нашем рынке недвижимости. Радикальные позиции сменяются на более либеральные, и все больше людей уже не могут дать однозначного ответа на вопросы - кто виноват, и что делать?

В поисках ответа на эти вопросы наш журнал неоднократно обращался как к представителям индустрии недвижимости и строительства - производителям стройматериалов, застройщикам, риэлторам, так и к независимым экспертам, и в первую очередь - к людям, которые заинтересованы в покупке квартиры или дома. Последний опрос аналитического отдела нашего журнала на «Байкальской строительной неделе» показал, что мнения не всегда совпадают с реальной ситуацией на рынке. А ситуация эта на сегодня более чем неприглядна как для покупателей, так и для продавцов. Впервые за несколько лет непрерывного роста цен на недвижимость наступило затишье, но продать и купить жилье, по большому счету, крайне проблематично. Мы решили выяснить - по какой причине и к чему это может привести.

Как и в прошлом году, на выставке «Байкальская строительная неделя» мы провели исследование, которое было посвящено ожиданиям рынка и готовности к росту цен на недвижимость. Мы сравнили данные и готовы их предоставить вашему вниманию.

На вопрос «С какой целью вкладываются деньги в недвижимость» в прошлом году чаще всего отвечали: «Для сохранения и накопление капитала», так ответили и потребители, и специалисты отрасли, в этом году мнение не изменилось. Только в этом году процент ответивших так на вопрос увеличился до 52,7% (прошлый год показал 42,7%). Считающих, что недвижимость приобретают в первую очередь для проживания в ней, было всего 5%, а прошлый год показал еще меньшие показатели - всего 2,5%. По существу, это бизнес - ответили 17,3% опрошенных, в прошлом году так считали 25% респондентов.

Не удержали

Примерно два года назад, когда жилье в иркутских новостройках стоило не дороже 28,5 тысячи рублей за квадратный метр, городские чиновники, комментируя «СН» ситуацию с ростом цен на недвижимость говорили, что попытаться удержать цены на этом уровне - основная задача. Снизить их - мало реально. («СН» № 01.09. 2006). Сегодня мы видим - попытка не удалась. А то, что сегодня цены на жилье уже не показывают стремительного роста, - следствие куда более глубоких и серьезных причин кризиса мировой экономики, нежели стремление кого бы то ни было снизить цены на региональном рынке.

В настоящее время средняя стоимость квартир в городе составляет 48,6 рублей за квадратный метр. С конца прошлого года цены повысились примерно на 6,2%. К примеру, в начале прошлого года к февралю прибавили более чем 15%, а за весь год - более 40%, по данным аналитического отдела «СН». В этом году все изменилось. Аналитики отмечают, что в течение первых пяти месяцев 2008 года цена на жилье стагнирует и в стоимости от месяца к месяцу то повышается, то понижается, что явно не свидетельствует о предпосылках к устойчивому и стабильному росту цен. И только в начале июня, с оживлением сезона, цены немного стали подниматься, по сравнению с маем они выросли примерно на 2%, а в сравнении с мартом и вовсе уравнились.

В поисках причин увеличения цен, которые, очевидно, уже не могут расти стремительно, у обывателей и чиновников возникает много предположений. Согласно нашему опросу, рост цен на недвижимость, по мнению опрошенных, в регионе больше всего подогревали свободные капиталы инвесторов, которые вкладывают деньги в недвижимость, - так считают 26% отвечавших.

В прошлом году второй по популярности ответ - высокая покупательская способность в целом, так ответили 21,9% опрошенных; новый опрос показал, что мнение поменялось, и так теперь считают всего 17%

ответивших. В этом году респонденты уже не считают, что экономический рост региона влияет на стоимость жилья, всего 7,6% ответили так, в прошлом году этот показатель был больше 17,1%. «СН» обратился к специалистам с вопросами, насколько обоснованы эти ответы, тем более, в сложившейся ситуации.

Цены сбавили обороты. Что произошло? Что повлияло на замедление роста цен, и каким образом в нынешних условиях будут выживать застройщики?

Ипотека под угрозой

Эксперты журнала отмечают, что такая ситуация сложилась после пресловутого ипотечного кризиса в США. Сегодня его последствия на иркутском ипотечном рынке очевидны: около 40% банков свернули программы, ставки были подняты на 1,5-2%, а требования к заемщикам значительно ужесточились. И, несмотря на то что многие эксперты делали ставки на регионы, рассчитывая на рост потребления займов там, в Иркутской области ипотека оказалась не под силу большинству. В итоге, например, в Иркутской ипотечной корпорации, сообщил «СН» ее директор Григорий Бабицкий, выдача займов с начала года по сравнению с аналогичным периодом прошлого сократилась более чем в три раза, и тенденция масштабного сокращения ипотеки наблюдается во всей стране. «Охладил» российский ипотечный рынок глобальный кризис ликвидности, спровоцированный проблемами американского рынка высокорисковых облигаций.

Аналитики ипотечного рынка заявляют, что говорить о кризисе столь молодого института в России, как ипотека, преждевременно и необоснованно. А некоторые банки, например «Альфа-банк», уже объявил о снижении ставки по ипотеке на 0,5-0,7% в рублях. Но тот факт, что замедление ипотеки главным образом повлияло на рынок недвижимости, не оставляет сомнений. Независимый аналитик фондового рынка и рынка недвижимости Сергей Комаров объясняет:

- Цены на недвижимость в Иркутске за несколько лет были, несомненно, спекулятивно нагреты. Этому способствовало множество факторов, одним из важнейших стал ажиотажный спрос на жилье у населения. Спрос в свою очередь подогревался экономическим ростом в стране и в первую очередь - возможностью получения ипотечного займа. Понимая ситуацию, инвесторы, причем непрофессиональные, не специализирующиеся на покупке недвижимости, начали вкладывать большие деньги именно в недвижимость. Расчет был на скорейшую фиксацию прибыли посредством перепродажи жилья конечному потребителю, который «все равно купит в ипотеку». Строители, таким образом, подогревали цену, увеличивали маржу между себестоимостью и прибылью, от них не отставали и продавцы стройматериалов. И сегодня, когда западные банки из-за кризиса в мировой экономике, и в частности в США, перестали покупать ипотечные бумаги у отечественных банков, выдавать займы нашим гражданам стало просто не из чего - отмечает эксперт.

В итоге, следует из рассуждений ряда наших собеседников, у строителей с прошлого года осталось множество начатых проектов, только в первом квартале, согласно данным Иркутскстата, объем строительных работ в регионе увеличился на 100% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Реальных же покупателей на только построенное жилье и на новые перспективные проекты нет. В итоге нет инвестиций. Не скупают сейчас у строителей квартиры и инвесторы по двум причинам: во-первых, не могут продать дорого то, что купили еще полгода-год назад, во-вторых - они уже не хотят вкладываться в рынок, который за последние полгода вместо роста показал стагнацию и даже спад. Однако если инвесторам и удастся продать сегодня недвижимость, они постараются вложить деньги в другие сферы, отмечает специалист строительной компании «Монолитстрой» Александр Чанчиков. Кризис на мировых рынках прошел, и они стали привлекательными для инвестора, в то время как рынок недвижимости пока что стагнирует. Не стоит забывать, что инвестор, скупающий жилье, не рассчитывает на долгосрочную перспективу, он избалован быстрыми сверхприбылями, которые можно было фиксировать последние 3-5 лет, отмечает аналитик коммерческой недвижимости «ВСП-недвижимость» Сергей Непомнящих, и сегодня прибыль в этом секторе на уровне инфляции уже никого не устраивает.

Рентабельность в 200%?

При этом, отмечают эксперты, цены на рынке настолько высоки, что даже этот спад не повлияет на темпы роста строительства и на капитализацию самих строительных компаний.

По-прежнему существует мнение, что высокие цены на жилье обеспечивают сами застройщики. В большей степени оно формируется в структурах госвласти. Так, в начале апреля были опубликованы данные Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству о себестоимости строительства жилья в России. По официальной статистике, норма прибыли строителей в Иркутске

составляет около 200%, а, например, в Москве - и вовсе заоблачные 360.

В учет брались данные о ценообразовании за прошлый год. Однако уже за пять месяцев этого года картина кардинально поменялась, и у строителей появилось достаточно много аргументов против такой позиции Росстроя.

По оценке специалистов строительного рынка, реальная себестоимость квадратного метра жилья в Иркутске в настоящее время - 32 тысячи рублей. В учет традиционно берутся высокие цены на стройматериалы, землю, дорогостоящее обеспечение инженерной инфраструктурой, длительность и дороговизна оформления документации и т.п. При таком варианте рентабельность с прошлого года, которая, по оценкам специалистов, в среднем составляла 80%, к настоящему времени сократилась до 50%. Стоит также учитывать, что строительный бизнес отличается от торговли или добычи сырья, он включает в себя множество составляющих, одной из важнейших является временной фактор. Чтобы построить дом, требуется значительное время, за которое очень многое может поменяться, риски на фоне глобальных изменений и внутренних проблем с инфляцией достаточно высоки. Строители страхуются от них ценами.

Говорить о сверхприбылях в строительной отрасли, отмечает один из наших собеседников, то же самое, что говорить о сверхприбылях в отечественном нефтяном секторе. Для прозрачных компаний, которые ведут полностью законную деятельность, платят все налоги и отчисления, реальный уровень рентабельности составляет не более 25%.

В интересном положении

Сегодня строительные компании оказались, пожалуй, в новом для себя положении: покупателей нет, цены не растут, а стройматериалы стремительно дорожают. В таком случае, очевидно, строителям ничего не остается, как за счет уменьшения собственной прибыли доводить начатые объекты до конца. Согласно данным Иркутскстата, снижать темпы строительства никто не собирается. Информацию Иркутскстата об увеличении темпов строительства в январе-марте в 1,5 раза в сравнении с последним кварталом прошлого года подтвердили «СН» и в компаниях-производителях бетона, отметив, что количество закупок материала увеличилось примерно в два раза с начала года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и в настоящее время не снижается.

Основные стройматериалы, вопреки всем прогнозам, выросли в цене настолько, что даже не верится. Например, кирпич у основного производителя в регионе - Иркутского керамического завода - подорожал более чем на 30%. У перекупщиков цена, по сравнению с закупочными, достигла роста в 52%. Красноярский кирпич, по данным представительских компаний, поднялся в цене в среднем на 40%. Директор ИКЗ Алексей Игнатенков подтвердил, что кирпич еще подорожает, как минимум, в июне. Прогноз в начале года о том, что в цене кирпич не поднимется выше, чем на 10%, подтверждает еще раз, что прогнозы - дело неблагодарное, даже в сравнении с прошлым годом - когда кирпич поднялся в цене на 36%.

Судя по статистике компании «Пчелы-бетон», бетон с начала года подорожал в регионе более чем на 15%. Одними из лидеров роста стали поставщики металлопроката. В компании «Уралсибмет», со ссылкой на портал rspm.ru, сообщили, что в стране, как и в регионе, с начала года по настоящее время металл в целом подорожал на 50%, арматура - на 64, лист - на 50, труба - на 32. При том, что в прошлом году металл за весь период подорожал всего на 32%, очевидно, что в этом году цены подлетят до невиданных высот, так как металлургический сектор по-прежнему является одним из лидеров роста на мировых рынках. Это в свою очередь обеспечивают и форс-мажорные обстоятельства, возникшие в одной из основных стран-экспортеров металла, - землетрясения в Китае.

Неприятно удивили строителей и новые рыночные цены на электроэнергию: в начале года они в среднем увеличились в два раза. По-прежнему не решается вопрос с подключением электросетей, что пока в финансовом плане тоже лежит на плечах строительных организаций.

Объяснить такой рост цен на стройматериалы легко: производители «загоняют» цены в надежде уравновесить свои доходы с огромными якобы доходами строителей. Однако редко кто в таких рассуждениях вспоминает о том, что помимо желаний монополистов существует реальная рыночная экономика, которая во многом сама диктует свои условия. Достаточно только привести пример с кирпичом. Алексей Игнатенков рассказал, что только за полгода цены на нефть в цене поднялись не менее чем на 35%, эту информацию подтвердили и аналитики «Брокеркредитсервис». А темные фракции нефтепродуктов в огромном количестве используются в изготовлении кирпича.

Обзор рынка стройматериалов мы подготовим в следующем номере.

Цены на стройматериалы - головная боль строителей, но альтернативы они пока не видят, за исключением повышения цен на квадратные метры. Но что делать, когда на эту цену простой потребитель и, как следствие, инвестор уже не соглашаются?

Диверсификация строительного бизнеса?

Об этом еще пару лет назад строительным компаниям задумываться было, конечно, ни к чему. Рынок рос, и максимум, что требовалось, - развивать профильные направления, строить заводы по производству стройматериалов, открывать отделы продаж квартир. Но события этого года показали, что быстрый и продолжительный рост всегда как минимум сменяется стагнацией или коррекцией цен вниз, как максимум - кризисом отрасли.

Независимый аналитик фондового рынка в Иркутске рассказал «СН», что в инвестиционные компании стали обращаться региональные производители стройматериалов и строители с вопросами о возможности закупки сырья через биржу по фьючерсным контрактам, а также о возможности диверсификации своего бизнеса. Речь идет прежде всего о покупке ценных бумаг, а также о расширении текущей деятельности - развитии сопутствующих строительству отраслей. Источник утверждает, что уже сегодня региональные компании в строительном секторе стали проявлять обеспокоенность нынешней ситуацией с ценами. Быстро растущий бизнес, сосредоточенный в одной-единственной отрасли, максимально подвержен рискам, и любые потрясения, которые, похоже, уже начались, могут легко его разрушить, отмечает эксперт.

Как и в прошлом году, большинство людей считают (57,9%), что прогореть, делая вклады в недвижимость, нельзя. Хотя оставшиеся 42,1% предполагают, что это рискованное мероприятие. Незначительное увеличение (от 10 до 20%) прогнозируют 65,2% опрошенных; резко вырастет - так считают 23,6% опрошенных; 7,8% решили, что стоимость не изменится. В прошлом году предпосылок к снижению цен не видели 47,1% опрошенных, 42,4% сказали, что потребуются не менее трех лет, для того чтобы это стало реальностью.

В конце прошлого года рост цен на новостройки в 2008 аналитики прогнозировали на уровне инфляции, пока прогноз оправдывается. Причем, сообщили «СН» в ряде компаний, статистика вполне объективна, так как цены снижаются как за счет ввода малобюджетного жилья, в том числе таун-хаусов, так и благодаря демпингу ряда крупных застройщиков в больших жилых комплексах. Аналитики «СН», напротив, заметили, что общий статистический спад обусловлен снижением цен только на неликвидный фонд, востребованное жилье по-прежнему дорогое, его цены с начала года только подросли в цене.

Упадет ли рынок?

В ходе нашего исследования и общения с экспертами мы убедились, что привычные мнения горожан о причинах и следствиях, а также о возможных путях снижения цен на недвижимость в ситуации, которая сложилась сегодня, не вполне объективны. Цены остановились не из-за насыщения рынка, стоимость стройматериалов и вовсе пугающая, а о коррупции наши эксперты умалчивают, не считая этот фактор важным. Хотя наши варианты ответов были сформулированы таким образом, чтобы получить ответы, отображающие объективные причины, которые действительно могут в долгосрочной перспективе изменить ситуацию в корне. Пока на рынок жилья в регионе влияют причины скорее форс-мажорные: предположить ипотечный кризис в США и в мировой экономике мало кто мог.

В связи с этим прогнозы на будущее могут быть еще более необъективными.

Однако «СН» не мог не задать экспертам вопрос, который, пожалуй, волнует сегодня всех: возможна ли ситуация, при которой цены упадут значительно? Например, как в Уфе - примерно на 13% за год (по данным портала Ассоциации строителей России)?

В опросе «СН» был такой пункт: «Что, по вашему мнению, может повлиять на снижение спекуляции на рынке недвижимости?». Самым популярным ответом на этот вопрос был и остался - «насыщение рынка, чтобы цена меньше зависела от потребления», так ответили 41% опрошенных. В прошлом году большинство так ответивших (40,9%) подразумевали приход новых компаний на рынок жилищного строительства, а в этом году считают, что главным толчком послужит снижение цен на строительные материалы (47,4%). Второй по популярности ответ - это реформы городского управления, так ответили 35% опрошенных, т. е. упрощение процедуры получения разрешительной документации (43,2%), помощь при освоении участков застройки и ужесточение контроля за чиновниками набрали по 28,4% голосов.

Демпинг цен, считают эксперты со стороны застройщиков, свойственен тем компаниям, которым есть на чем сэкономить, например на качестве и налогах. Ярмарки, которые сегодня проводят крупные застройщики, по мнению экспертов, лишь фиксируют нижний порог цен, которых больше уже не будет.

В этом году, отметили в ряде строительных компаний, цены поднимутся не выше уровня инфляции. А эксперты ипотечного рынка ждут сентября - предположительно в это время ожидается изменение на мировом рынке ипотеки в сторону отечественных банков. Правда, на чем оно основано, эксперты не говорят.

Риэлторы предполагают, что на общее снижение цен могут повлиять активное строительство альтернативного - малоэтажного и недорогого жилья. Однако большого снижения, так же как и роста, в этом сегменте больше не будет. Рынок «устаканился», считают эксперты, что и подтверждает статистика журнала, пока рост цен соответствует мнению о том, что цены на жилье будут расти вместе с инфляцией.

Независимые эксперты отмечают, что в ближайший год цены будут стагнировать и даже опускаться вниз, так как явных причин для роста нет, а рынок ипотеки пока не готовит сюрпризов. К тому же высокие темпы инфляции, особенно по отдельным стратегическим потребительским отраслям, при сравнительно невысоком росте заработной платы населения не позволят конечному потребителю воспользоваться дорогостоящими кредитами. Гендиректор Иркутской ипотечной корпорации Григорий Бабицкий также подтвердил, что ставки по ипотечным займам при любой положительной ситуации уже не вернутся на уровень прошлого года, максимум, на который они могут опуститься, - 1%. А для поддержания бизнеса строительным компаниям ничего не останется, как снижать цены за счет уменьшения собственной рентабельности, поиска более рациональных способов приобретения стройматериалов и альтернативных - дешевых - способов возведения жилья.

Причиной для стабилизации цен, по мнению 30,5%, стал избыток предложения на рынке недвижимости. 29,4% считают, что этому причиной стало свертывание программ ипотечного кредитования. В прошлом году на этот вопрос ответили: «Законодательная инициатива» - 25,3%, а в этом году на государство уже не надеются, лишь 4,6% опрошенных усмотрели в этом помощь чиновников. Стабилизации нет - так считают 10,8% респондентов. Возможно предположение, что цена стабилизировалась несколько преждевременно, т. к. для четкой картины должно пройти как минимум полгода, но если сравнивать последние месяцы, мы увидим такую тенденцию: с марта по апрель средняя стоимость квадратного метра по городу увеличилась всего на 0,8%, а с апреля по май уменьшилась на 2,4%.

Автор: Артур Скальский © ИД Конкорд НЕДВИЖИМОСТЬ, БАЙКАЛ 👁 3082 11.12.2008, 14:57 📌 232
URL: <https://babr24.com/?ADE=49261> Bytes: 20292 / 20250 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Артур
Скальский.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](https://t.me/babr24_link_bot)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)