

Оно всё-таки скоро подорожает...

А и славные же мы ребята! 5 месяцев назад аналитик журнала «Иркутские Кулуары» предсказал, что цены на недвижимость упадут, и существенно. И они действительно упали, хотя большинство экспертов предсказывало обратное!

С учётом того, что одну из причин ареста Татьяны Казаковой наши аналитики тоже угадали, и это нам подтвердили в Следственном управлении, мы могли бы с полным основанием почивать на лаврах, то есть пить пиво. Но... нас сейчас спрашивают: «А насколько ещё подешевеет жильё?» А оно вряд ли ещё подешевеет. Увы, братцы!

Когда я пишу этот текст, наша страна действительно переживает очень тяжёлый момент в своей, скажем так, финансовой истории. Международный финкризис катился, катился и докатился до России, на какое-то время были даже остановлены торги на бирже. Министр финансов, премьер-министр и глава Центрального банка страны делали заявления антикризисного характера со скоростью «несколько штук в сутки», и эта скорость сама по себе давала понять, что карусель закрутилась ой какая.

И, тем не менее, мы готовы говорить о скором росте цен на недвижимость! Кто-то может спросить, дескать, уж не сошёл ли автор с ума или не взял ли денег у риэлторов за пропаганду подобных тезисов? Что за непотребное интеллектуальное бретёрство!

Что тут скажешь? Денег не брал точно, хотя они мне сейчас совсем не помешали бы, и если кому-то из риэлторов некуда девать свои - прошу поделиться! А насчёт схождения с ума - вам, уважаемые читатели, виднее, как говорится...

А вот давайте-ка внимательнее посмотрим на этот самый рынок этой самой недвижимости! Объективно, без эмоций – как смотрели на него 5 месяцев назад.

Так вот: то, что происходит сейчас на рынке недвижимости, в том числе, естественно, на рынке нашего региона, можно назвать одним ёмким словом «застой». Разогретый дешёвыми ипотечными кредитами рынок сейчас действительно встал. Более того, количество сделок уменьшилось, цены снизились. Специалисты, по данным портала realty.irk.ru, утверждают, что средняя стоимость жилья в Иркутске, например, снизилась на 3%, а строящегося – аж на 6%. Если в конце зимы - начале весны наиболее частой ценой квадратного метра в новостройке выставлялись 50 000 рублей, то сегодня нередко фигурируют цифры вроде 40-44 тысяч. А ещё ведь имеется и инфляция, которую наше правительство по отчётам всё готовится отменить, да никак не отменяет.

Казалось бы, сиди и радуйся. Но всё течёт, всё меняется. Некоторые эксперты предрекают, что в ближайшие месяцы мы можем стать свидетелями двух параллельно идущих процессов: банкротства мелких застройщиков и банкротства части граждан, ранее взявших ипотечные кредиты. А это, в свою очередь, может привести к двум разнонаправленным процессам: с одной стороны, увеличится количество квартир на продажу, с другой – уменьшится количество предлагаемых рынку квартир в новостройках. Процесс этот, скорее всего, будет скоротечным, и после него на рынке сложится ситуация, для которой будут характерны следующие обстоятельства.

Прежде всего, новостроек станет меньше. Мелкие и даже некоторые средние строительные компании обанкротятся и «заморозят» свои объекты. Подтверждением этому служит тот факт, что две таких строительных компании в областном центре уже предложили к продаже свои активы.

А затем... Нет, это обстоятельство не «затем», оно даже прежде, чем «прежде всего» – потребность в жильё никуда не исчезнет! Последние опросы общественного мнения показывают, что 45%, несмотря ни на какие глобальные финансовые потрясения, по-прежнему считает наиболее выгодным вложение средств в недвижимость, именно в недвижимость. Кто-то объясняет это тем, что жильё ветшает, люди съезжаются-разъезжаются и так далее, а кто-то видит в этом нечто иное.

Ведь что, по сути, произошло? Рухнул, как известно, фондовый рынок. А фондовый рынок – это, в первую очередь, ценные бумаги: акции, долговые расписки и прочее. И когда разразился кризис, то резко подешевели ценные бумаги финансовых и промышленных мегаструктур, скажем, акции ВТБ «поплохели» на 30% с лишним. Поэтому первыми пострадали спекулянты, биржевые игроки, дельцы, которые зарабатывали на пользовании дешёвыми кредитами, но своих больших денег не имели. Те, кто имел большие деньги, лишь поморщились или, если хотите, пожалы плечами. Генеральный директор «Группы ЛСР» Игорь Левит, допустим, в интервью корреспонденту агентства «Росбалтбизнес» заявил:

- Финансовый кризис на деятельность компании не повлиял. Работа идет в прежнем объеме, «замораживать» или приостанавливать какие-либо проекты не планируем.

А председатель совета директоров холдинга «Эталон-ЛенспецСМУ» Вячеслав Заренков прокомментировал происходящее так:

- В панику ударились только те строительные и девелоперские компании, которые не имели внятной стратегии развития, двигались несбалансированно, хаотично набирали проекты, залезали в непомерные долги... На фоне неурядиц с ценными бумагами и падением биржевых котировок население вынуждено будет вкладывать средства в недвижимость. Сегодня это единственное вложение, гарантирующее сохранность сбережений.

О как! А, кроме того, никуда не денется монополия производителей арматуры и цемента: они наверняка заложат все свои «издержки переходного периода» в цену продукции. И в перспективе мы получаем ситуацию, когда новостроек в городе минимум, за городом – тоже (если они останутся вообще). Вывод о ценах на таком рынке делайте сами.

Отдельно стоит остановиться на таком моменте, как доходы населения, наши с вами доходы. У нас почему-то начали считать, что только у «проклятых застройщиков» могут быть проблемы, а у большей части населения с семейными доходами всё будет хорошо. Посмею предположить, что это не так. Напомню, как выглядел рынок недвижимости в 1999-2001 годах. Цены тогда стояли гораздо ниже нынешних, и в 2002 году я, допустим, купил квартиру за 22 000 долларов, а сегодня она оценивается в 95 000 долларов. Однако большинство населения о сделках на рынке и не мечтало: денег после дефолта было негусто. Стоило же только хоть чуть-чуть стабилизироваться финансовой системе в стране, как цены пошли в рост гораздо быстрее, чем доходы населения. А когда чуть позже появилась ипотека, «поезд с ценами» ушёл далеко вперед. Рванул – обычному гражданину и не догнать! А то, что нынешняя власть способна быстро – сравнительно, конечно, быстро – справиться с финансовыми проблемами в стране, это очевидно. Премьер уже заявил о принятии экстренных мер по стабилизации финансового рынка, Президент заявил, ну, и Кудрин на днях заявил. Бабки в стране есть, и в случае правильного их применения стабилизация наступит и на рынке недвижимости, а потом – поползёт вверх. Поползёт – думаю, тут и к гадалке не надо ходить...

Только не спрашивайте меня, когда это произойдет! Тут можно и погадать. Я полагаю, что ближайшей весной, но не исключено, что и после Нового года. Рост цен весной, на мой взгляд, более оправдан, он более «по науке», но у нас ведь что там бывает по науке? У нас на яйца в Пасху цены растут, тогда как везде в Европе и Штатах в подобных условиях цены, наоборот, падают. Так что теоретически, нет, практически может всё произойти и после Нового года.

Значительную роль тут может сыграть одно не вполне явное, а потому и не вполне ясное пока обстоятельство. Тем, у кого есть большие и надёжные деньги, пока выгодно поддержать рынок недвижимости колеблющимся, чтобы поразорить как можно больше тех самых мелких и средних строительных компаний и скупить за бесценок их активы. Ряд инвесторов вроде Михаила Прохорова уже обнаружили свои планы по покупке наиболее интересных проектов в столице, и что называется, «на корню». А если они могут покупать «на корню» в столице, представляете, как, сколько они могут покупать у нас, в провинции! Недавно в Питере тот же «Эталон-ЛенспецСМУ» прикупил четыре участка для строительства жилья за 2 миллиарда целковых! Какие ж деньги могут обрушиться на нас? И как быстро могут у нас поднять всё на дыбы?

В принципе, денежные акулы федерального, понятно, масштаба могут даже сначала, как мне представляется, и понагнетать обстановку на рынке – проспонсированными сообщениями в СМИ о грядущем снижении цен на недвижимость или даже вообще крахе. Почему не понагнетать, это ж бизнес, и так делается, чтобы подешевле купить! А потом произойдет то, что сейчас происходит потихоньку в Москве: цены на жилье снова зашевеливаются и... потянутся вверх!

ОБЪЯВЛЕНИЕ

Доставляем журнал "Иркутские кулуары" нашим читателям. Стоимость доставки 100 рублей. Телефон службы доставки: 8-964-1257227.

Весь номер журнала в формате PDF: <https://rubabr.com/kuluar/7.pdf>

Автор: Артур Скальский © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 👁 7473 02.02.2009, 13:15 📌 603
URL: <https://babr24.com/?ADE=50446> Bytes: 8666 / 8562 Версия для печати Скачать PDF

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

ДРУГИЕ СТАТЬИ В СЮЖЕТЕ: ["ИРКУТСКИЕ КУЛУАРЫ"](#)

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@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: eqquatoria@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](#)