

СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ В ПЕРИОД КРИЗИСА

А. Патес

Строительная отрасль России, чей ежегодный объем инвестиций в последние годы увеличивался на 30%, основательно вступила в полосу кризиса. Как отмечается в аналитическом докладе Ассоциации строителей России, на ситуацию в секторе жилищного строительства подействовал ряд факторов, связанных с негативными событиями в финансовой сфере, что является серьезной угрозой для развития

строительного комплекса и для экономики страны в целом. [1] Отрицательная динамика ценового тренда, наметившаяся в III и IV кварталах 2008 года, продолжится и в 2009 году, уверены эксперты.

В Иркутске строящееся жилье дешевеет аналогично показателям по стране (рис.1).

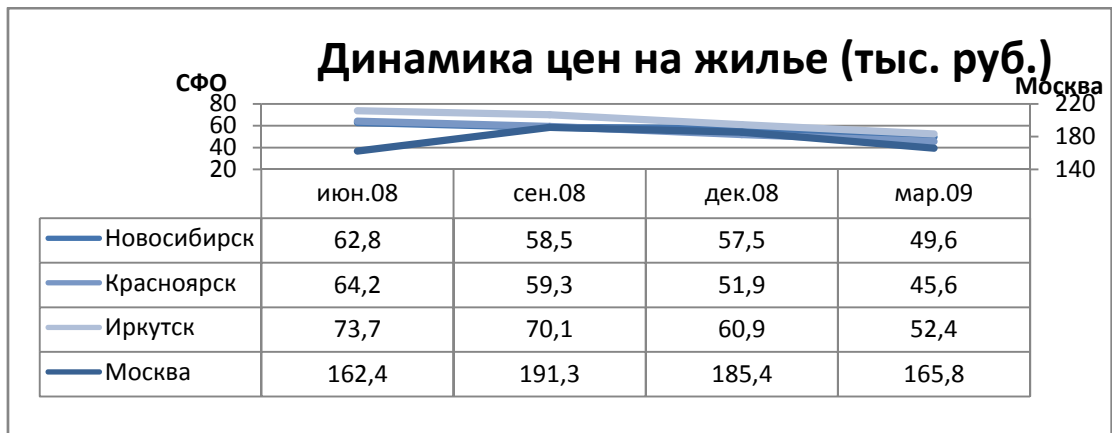


Рисунок 1.

Цены на столичные квартиры падали с декабря со средней скоростью 4,5% в месяц. [2] Характерной особенностью рынка Москвы (в отличие от рынков других городов) было продолжительное присутствие спекулятивного и инвестиционного спрос на недвижимость. Если в регионах спекуляции прекратились еще в июле-августе (именно с лета цены начали показывать негативную динамику), то в столице спекулянты и инвесторы активно поддерживали рынок до ноября, стараясь реализовать приобретенную недвижимость.

Цены по крупным городам России с июля наметили негативный тренд. На рисунке 1 негативную динамику можно проследить по ключевым городам Сибирского федерального округа. По данным на март, общее снижение цен в Иркутске с пиковых значений июля произошло в среднем на 30%, по источникам в различных агентствах недвижимости. Так, с июля по сентябрь 2008 года цены опустились на 5%, с сентября по декабрь еще на 13-14%, в период с декабря 2008 по март 2009 снижение составило дополнительные 14% (рис. 2).

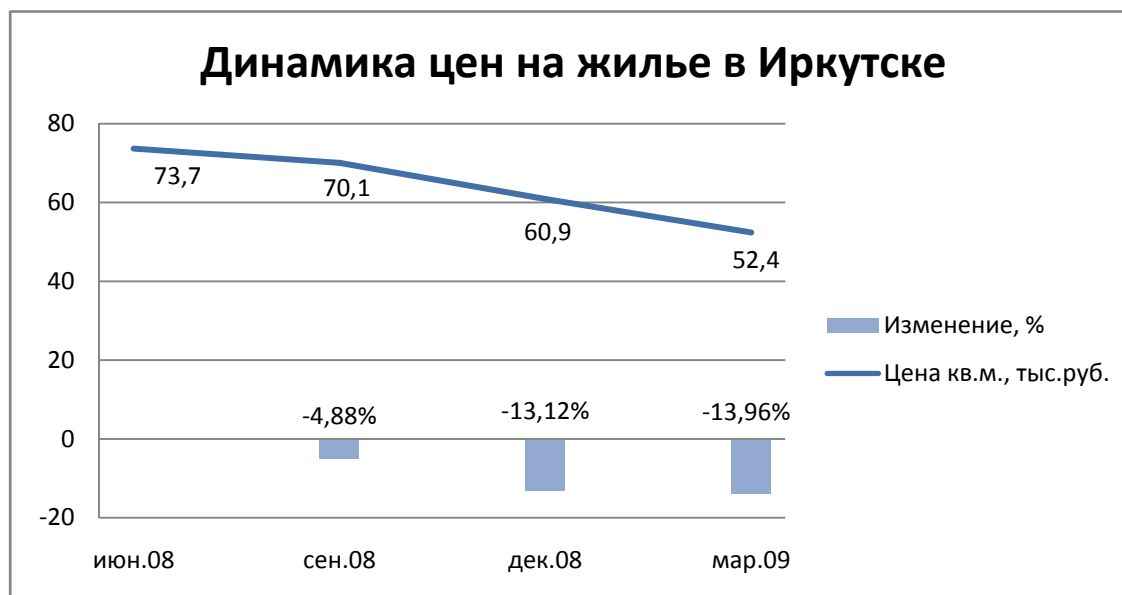


Рисунок 2.

За тот же период (июль 2008 – март 2009) количество сделок по покупке нового жилья сократилось более чем на половину – покупатели опасаются остановок проектов и ждут более существенного снижения цен. В агентствах отмечают умеренную инициативу граждан, подтверждают наличие интереса. Однако, совершается лишь малый процент сделок в силу наличия негативных ожиданий у населения.

Кризис ликвидности в глобальной экономике спровоцировал отток капитала из отечественной банковской системы. В результате банки предлагают дорогие кредиты, большая часть банков вовсе прекратила участие в ипотечных программах. Более того, в условиях неопределенности, коммерческие займы выдаются не только под более высокие проценты, но и на меньший срок. По сравнению с августом 2008 из 15 банков, предлагавших ипотеку строящегося жилья в Иркутске, к декабрю остались только 6.

До того момента, пока банки не ограничили выдачу кредитов, ипотечные заемщики выкупали у иркутских застройщиков до половины всех площадей, выставленных на продажу. Поэтому дальнейшее снижение цен выглядит вполне реальным. Эксперты ФСК ОАО «Новый город» отмечают: «В текущих условиях застройщики вынуждены максимально снижать стоимость квартир, чтобы поскорее продать». [3]

В результате, на рынке недвижимости сложилась ситуация, когда строители не уверены в эффективности реализации строительных проектов, население не способно приобретать недвижимость, используя заемные средства, а сокращение инвестиционного спроса провоцирует достаточно продолжительную коррекцию рынка.

Также на Иркутском региональном съезде риэлторов, проведенном в Иркутске 27 февраля 2009 года, был отмечен фактор цикличности российского рынка недвижимости, волны которого имеют 4 фазы – роста, стагнации, спада и «дна» рынка. Все эти фазы в

разные периоды времени неоднозначны по своей временной составляющей и длятся в среднем 2-3,5 года. С начала 2000 года рынок недвижимости уже пережил три такие волны. Это волна 2001-2004, 2004-2006 и последняя волна с 2006 до сегодняшнего момента.

Прямым отражением фаз рынка являются ценовые тренды. Цена и темп роста – это основной индикатор состояния рынка недвижимости. Так как рынок недвижимости является своеобразным отражением макроэкономической ситуации в стране в целом, то фазы рынка часто совпадают с подъемами и ростом экономики, а также реагируют на все позитивные и негативные события. На протяженность фазы сильное влияние имеет экономическая ситуация в стране и состояние параллельных инвестиционных рынков. Таких, как валютный рынок и рынок ценных бумаг.

На рисунке 3 можно проследить динамику валютных цен на недвижимость в сравнении с ценой за баррель российской экспортной нефти URALS, чья доля составляет до трети всего экспорта страны. Как считают эксперты, цена на нефть – это главный фактор, определяющий поведение цен на рынке жилья в долгосрочной перспективе. В среднесрочной перспективе действуют и другие факторы, среди которых наиболее важный макроэкономический фактор – объемы оттока капитала из страны. [4]

По итогам 2004 года сальдо оттока капитала составило 9 млрд. долларов, 2005 — 0 млрд. долларов, а в следующие два года (2006 и 2007) сальдо было положительным, 42 и 82 млрд. долларов соответственно. При этом поток нефтедолларов также рос высокими темпами. Поэтому произошло образование «ценового пузыря» на рынке жилья. А в 2008 году оттоки превзошли поступления от экспорта нефти и совместно обозначили макроэкономические причины начавшегося кризиса на рынке недвижимости – падение спроса и продаж, прекращение роста и начало снижения цен.[4] Таким образом, при рассмотрении двух последних волн (2004-2006 и с 2006 до сегодняшнего момента), можно отследить прямую зависимость и оценить причины наступления определенных фаз с позиции баланса притока-оттока.

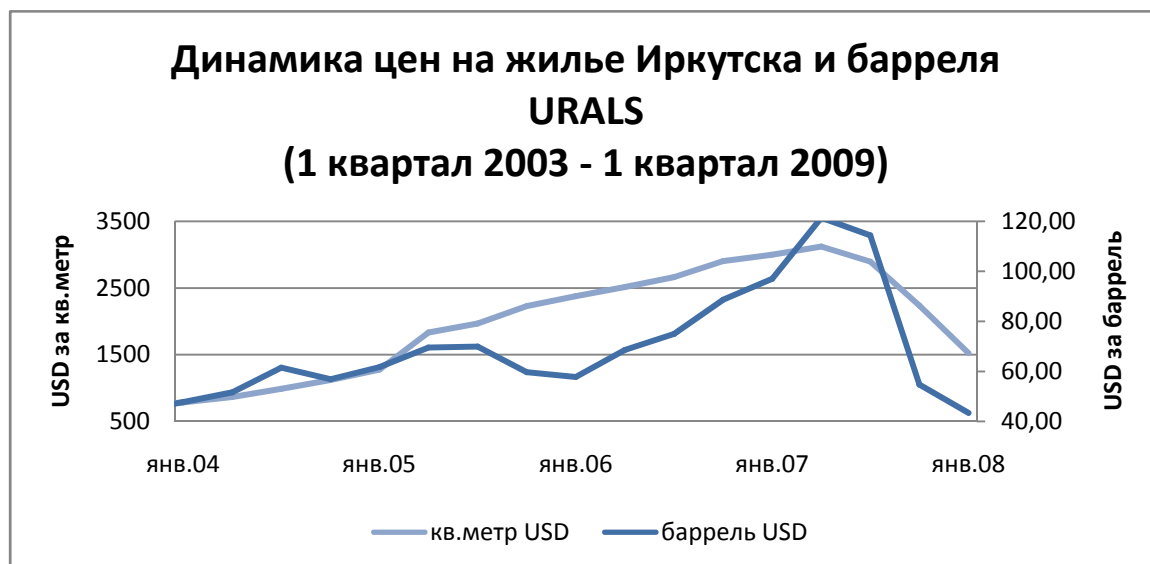


Рисунок 3.

Волны 2001-2004 и 2004-2006 были незначительны по своему размеру и практически не нанесли урона рынку недвижимости региона. Последняя же волна, надвигающаяся с середины 2006 года, оказалась очень значительной и еще не накрыла рынок до конца. На рисунке 4 представлены изменения цен на недвижимость Иркутска, выраженных в российских рублях и долларах США. На основе графика будет произведена оценка фаз волны, начавшейся в 2006 году.

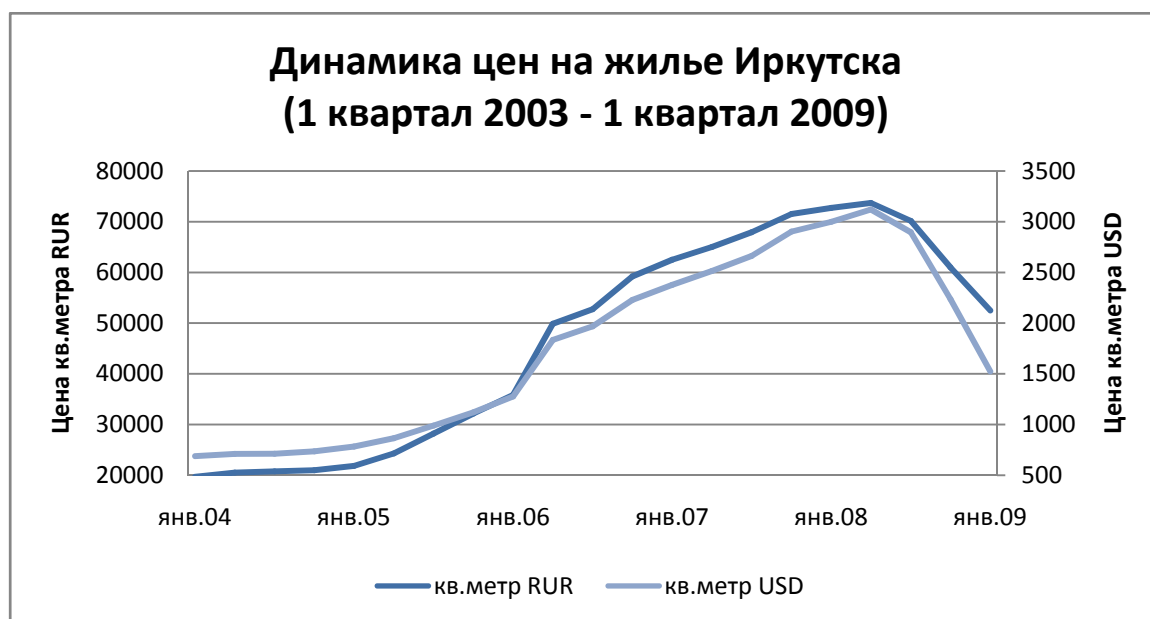


Рисунок 4.

В период с середины 2006 года до конца 2007 года рынок находился в фазе роста. Характер фазы роста определялся следующими фундаментальными факторами:

- Низкая обеспеченность населения Иркутской области жильем;
- Необходимость улучшения жилищных условий (низкие темпы прироста нового жилья);

- Возможность получения заемных средств широкими массами населения. Ипотечное кредитование, по мнению многих экспертов, явилось первостепенным фактором среди оказавших влияние на высоту волны роста цен на вторичном и первичном рынках;

- Спекулятивный и инвестиционный спрос;
- Психологический фактор «генетического» восприятие дефицита.

Это основные факторы, которые определяли динамику цен в данный период и поддерживали постоянный растущий тренд на рынке. Как следствие, рынок перегрелся, недвижимость в части сегментов была переоценена.

Следующей фазой была фаза стагнации, наметившаяся в начале 2008 года. Вероятно, рынок мог еще и дальше расти, но до региона дошли первые последствия кризиса банковской ликвидности США, выраженные в удорожании денежных средств для строителей и ужесточение ипотечных программ. Весной 2008 года спрос еще оставался на прежнем уровне, однако, как считают риэлторы, из-за сезонности рынка ушел в сегмент загородной недвижимости.

Но уже к июню 2008 года на рынке четко обозначился стойкий снижающийся тренд. Он характеризовался сокращением объема сделок, увеличением срока экспозиции объектов. В результате, наметилась устойчивая тенденция к снижению цен. Также, ситуация обострилась из-за активного обсуждения в СМИ информации о надвигающемся быстрыми темпами мировом финансовом кризисе, о крахе банковской системы, о четко обозначившихся проблемах в строительной отрасли, что ускорило темпы снижения цен на рынке недвижимости. Таким образом, с июля рынок вошел в фазу «падения», в ходе которой механизм ипотечного кредитования претерпел изменения, плюс практически полностью исчез инвестиционный и спекулятивный спрос.

В настоящее время рынок продолжает находиться в фазе спада. Прогнозы о наступлении фазы «дна» делаются на промежуток сентябрь-декабрь 2009 года. Следовательно, потенциал падения еще не исчерпан, поэтому для поддержки и стимулирования спроса строители и риэлторы ожидают падения цен с учетом скрытых скидок по разным оценкам от 10% до 30% от текущего уровня к концу 2009 года.

Однако в целом, фундаментальные характеристики рынка жилья показывают, что причин для долгосрочной стагнации рынка жилой недвижимости нет. Основным драйвером рынка будет являться постоянно увеличивающаяся необходимость в замещении существующего жилья (из-за увеличения общей доли «изношенного» жилья), потребность в улучшении жилищных условий; реальное наличие дефицита предложения,

а в перспективе увеличение платежеспособного спроса по мере восстановления работы механизма ипотечного кредитования.

Использованные источники

1. Строительная отрасль России вступила в полосу кризиса - http://www.osmexpo.ru/news/branch/news_detail.php?ID=2656 (17 января 2009)
2. Обрушение цен на квартиры в феврале поставило новый рекорд. - <http://realty.vz.ru/article/2009/2/26/344.html>. (1 марта 2009)
3. Зал ожидания: строители ждут активности покупателей, последние – снижения цен. - <http://realty.irk.ru/news.php?id=3164&action=show&type=> (19 января 2009)
4. Наступят 4-5 «тощих» лет - <http://www.bfm.ru/news/2009/01/04/interv-ju-sternik.html> (14 января 2009)
5. Анализ ситуации на вторичном рынке жилья Иркутской области: динамика развития, основные тенденции и прогнозы// Региональный съезд риэлторов.- февраль 2009.