



Андрей Савельев,
заместитель директора
Поволжского Центра Развития

Еще немножко, еще чуть-чуть?

Заявления о том, что цены на жилье уже достигли дна и скоро рынок пойдет вверх, регулярно звучат с весны этого года. А рынок, вопреки этим заклинаниям, в течение года падал и продолжает падать. Дело в том, что прогнозы «на рост» во многом основаны на поведении предложения, которое имеет ограничитель в виде себестоимости. Но цену формирует не только предложение, но и спрос. А он, в свою очередь, равнодушен к структуре затрат продавца, но очень внимателен к содержанию кошелька покупателя.

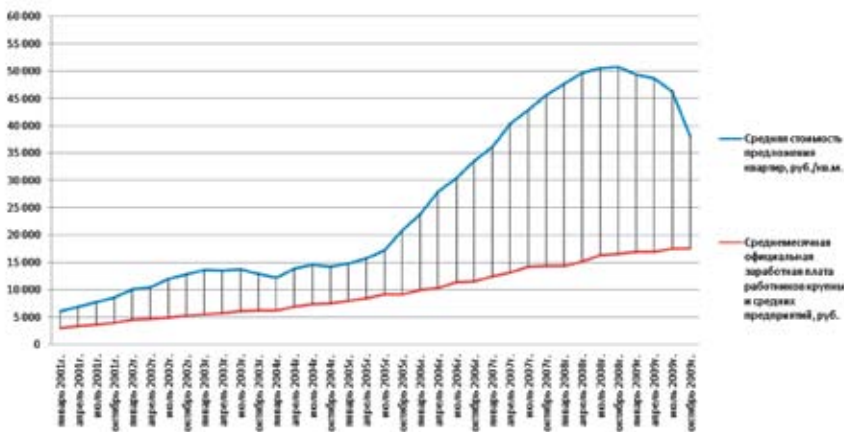
Таким образом, спрос на жилье формируют как минимум два фактора: это уровень доходов населения и цена заемных денег, в данном случае – ставка по ипотеке. И если проанализировать динамику цен на жилье во взаимосвязи с этими показателями, то картина здесь получается следующей. Как видно по рис.1, с 2001 г. на самарском рынке были две попытки начала значительного роста цен – конец 2002 г. и середина 2005 г. В первом случае продолжительного периода роста цен не случилось – слишком дороги были квартиры по меркам зарплат (см. рис. 2).

Вторая попытка, в 2005 г., увенчалась успехом, поскольку пошел процесс массовой выдачи ипотеки, и рост цен продлился вплоть до начала 2008 г., когда отношение стоимости жилья и доходов населения достигло максимального значения за весь последефолтный период. Рынок был явно перегрет и требовал коррекции, которую кризис только подстегнул.

Так когда же ожидать достижения ценового дна? Индикатором может служить переход графика в горизонтальный режим (рис.2), т. е. тогда, когда он выйдет на уровень второй половины 2005 г. Ценовой же подъем станет возможным тогда, когда снова начнут увеличиваться доходы населения или когда снова улучшатся условия ипотечного кредитования. Но, учитывая, что основная масса экономистов не ждет выхода из кризиса раньше середины 2010 г., теперь каждый может ответить на вопрос о наступлении дна на рынке жилья самостоятельно.

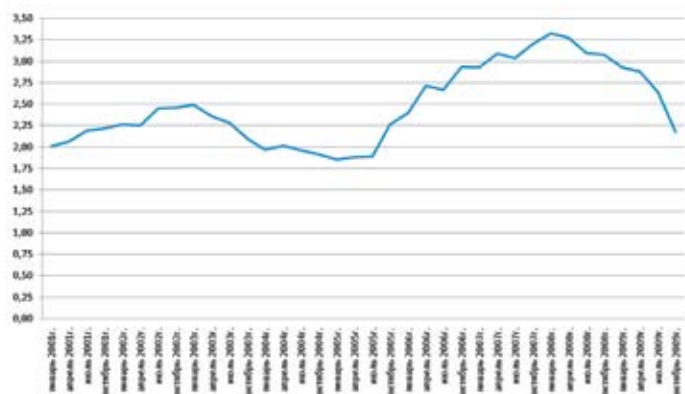
Средняя стоимость предложения 1 кв.м. трехкомнатных квартир улучшенной планировки в Красноглинском районе г. Самара и среднемесячная официальная заработная плата работников крупных и средних предприятий по г. Самара

рис. 1



Отношение средней стоимости предложения 1 кв.м. трехкомнатных квартир улучшенной планировки в Красноглинском районе г. Самара к среднемесячной официальной заработной плате работников крупных и средних предприятий по г. Самара

рис. 2



Для построения динамики цен были взяты цены на трехкомнатные квартиры улучшенной планировки (типовое жилье среднестатистической семьи) в Красноглинском районе Самары. Выбор типа квартир и их местоположения был обусловлен их наибольшей унификацией - разброс площадей и рыночных цен аналогов здесь находится в пределах 10%.

Данная статья целиком и полностью выражает мнение колумниста по актуальной, с его точки зрения, проблеме.

Редакция «Rent&Sale. Аренда и продажа» готова предоставить любому из вас возможность высказаться на страницах нашего издания в рубрике «Авторская колонка». Мы ждем ваших мнений, суждений и исключительно субъективных точек зрения!
e-mail: redaktor@rs63.ru, тел. (846) 276-64-04