

Перспективы развития современной финансовой системы
Влияние западных санкций на рынок недвижимости

Абдулина Элина Рамилевна

Финансовый университет, Москва, Россия

E-mail: lm9797@mail.ru

Столкновение интересов России и Запада на фоне кризиса на Украине продолжает оставаться одной из главных тем в мире. В связи с этой ситуацией многие западные страны ввели санкции в отношении России, что является своего рода большим ударом по экономике страны. Для того чтобы понять, как данная политическая ситуация влияет на рынок недвижимости, следует рассмотреть динамику изменения цен, поведение застройщика, инвестора и также ряд других показателей.

В начале года общие факторы политической и экономической ситуации повлияли на покупательскую активность на рынке жилой недвижимости. Многие граждане задумывались о приобретении недвижимости. Активность покупателей привела к непрогнозируемому подорожанию стоимости квадратного метра в пределах 3-6% в зависимости от сегмента. Высокий рост цен на недвижимость в 2014 году был связан в большей степени с паникой на рынке, чем с реальными и серьёзными изменениями на нём. Отзыв лицензий у банков, повышение ключевой ставки и колебания курса рубля, политический кризис на Украине, санкции Евросоюза против России и её крупнейших банков — всё это подтолкнуло людей вкладывать средства в один из самых надёжных активов — недвижимость. Повышение спроса закономерно вызвало небольшое повышение цен. По данным компании «Метриум Групп», в 2013 году средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке в эконом-классе выросла на 3,2 %, в бизнес-классе — на 9,4 %. В этом году за прошедшие 8 месяцев цены в эконом-классе выросли на 7,1 %, а в бизнес-классе — на 8,8 %. На текущий момент средняя стоимость «квадрата» в данных сегментах составляет 145,9 и 239,6 тыс. рублей соответственно. В эконом- и комфорт-классе политическая ситуация оказала минимальное влияние в отличие от премиум сегмента. Можно говорить о том, что покупатели, располагающие серьёзным бюджетом, а также те, у кого средства были в иностранных банках и возможно планирующие ранее покупку жилья за рубежом, сделали выбор в пользу московских и подмосковных проектов премиум-класса. Политика Центробанка, направленная на сокращение количества кредитных организаций, заставляет вкладчиков выводить свои деньги со счетов в небольших банках и вкладывать их в недвижимость или другие безрисковые активы. Все это сказывается и на рынке элитной недвижимости.

Жилая недвижимость, ориентированная в основном на внутренний рынок, малоинтересна для зарубежных инвесторов, поэтому они практически отсутствуют в этом сегменте. Поэтому основные игроки рынка смотрят в будущее с оптимизмом. Основной потребитель жилья, да и коммерческой недвижимости - внутри страны, материалы используются так же как правило, отечественные, а те, что проставляются из США и Европы легко заменить китайскими аналогами, и именно к такому решению сложившейся задачи чаще начинают обращаться строители. Всё вместе это делает весьма стабильным рынок недвижимости. Тем не менее за первое полугодье текущего года, общий объём инвестиций в российскую недвижимость снизился на 59% по сравнению с аналогичным периодом год назад. Международная консалтинговая компания оценила общий объём этих инвестиций в 1,4 млрд. долларов.

Однако, темпы роста ипотечного рынка замедлились. Санкции Евросоюза коснулись в частности, крупнейших российских банков, это неразрывно связано с рынком недвижимости. Повышение ключевой ставки обычно неизбежно отражается на ставках по ипоте-

ке, которая через некоторое время также повышается. Теоретически, крупнейшие банки, попавшие под санкции Евросоюза, действительно могут повысить ставки до 14-15 %, поскольку сейчас они лишились возможности занимать дешёвые деньги за границей. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях колеблется в разных регионах от 11,5 до 12,6 процентов (на 1 июля).

На текущий момент можно говорить о росте спроса населения на ипотеку, который связан в том числе с желанием россиян сохранить свои сбережения и вложить их в недвижимость, которая всегда считалась «защитной» инвестицией. Если говорить о динамике просроченной задолженности, то тут серьезных изменений по сравнению с прошлым годом не должно произойти - ипотечные кредиты демонстрируют высокое качество и низкий уровень просрочки.

В итоге, сложная экономическая ситуация, которая в последние несколько месяцев на фоне роста политических рисков усугублялась опережающим оттоком капитала и значительным ослаблением рубля, несомненно, оказала огромное давление на рынок недвижимости. В первом полугодии негативный эффект полностью не успел проявиться, кроме того, для 1-го квартала был характерен серьезный спекулятивный всплеск спроса в преддверии сокращения ликвидности, тем не менее в ближайшие месяцы рынок, скорее всего, ожидает значительное падение спроса. В целом негативное воздействие на российский рынок недвижимости почувствуют все игроки, однако не так быстро, и это даст возможность подготовиться и диверсифицировать риски. Достаточно категоричные высказывания западных лидеров о необходимости введения дополнительных санкций даже в убыток экономике многих стран Евросоюза так или иначе заставят инвесторов если не прекратить, то снизить темпы.