

Наиболее быстрыми темпами в 2010 году росла стоимость «квадрата» в Екатеринбурге, Смоленске, Воронеже, Казани, Красноярске, Новосибирске, Краснодаре и Ростове-на-Дону



Скромное обаяние ПРОВИНЦИИ

АВТОР: Ольга СЕНАТОРОВА

Жилье снова становится интересным объектом для инвестиций и спекуляций. Но экономический кризис не прошел бесследно и изменил приоритеты: если раньше наибольшую прибыль за короткий срок приносили сделки со столичной недвижимостью, то теперь привлекательной и сулящей ощутимую выгоду выглядит провинция.

Делать хорошие деньги на перепродаже квартир в Москве в ближайшие годы станет затруднительно. Кризис 2008–2009 годов не оправдал надежд населения столицы, ожидавшего обвала цен на заветные квадратные метры, так что рывка в обратную сторону ждать не приходится.

Хотя спрос на жилье в Москве с весны прошлого года непрерывно увеличивается, профессионалы рынка недвижимости сомневаются, что рост цен на жилье в ближайшие два-три года намного обгонит инфляцию. Стоимость квартир в столице по сравнению с покупательной способностью даже небедной публики вновь приближается к «потол-

ку». При этом повышения уровня жизни пока не наблюдается, что тоже не способствует росту цен на жилье.

Спрос на жилье в сочетании с усугубляющимся дефицитом предложения способствуют быстрому вымыванию с рынка наиболее ликвидных вариантов. На глазах теряют свою привлекательность в недавнем прошлом наиболее востребованные инвесторами новостройки, приносившие максимальный доход благодаря существенной разнице стоимости на стадии котлована и после завершения строительства. В кризис на первичном рынке жилья цены снизились больше всего — на 20–30%. Однако в конце 2010 года застройщи-



ки взяли реванш: в Москве резко подскочила стоимость новостроек, причем не только близких к завершению, но и тех, которые находятся на начальных этапах строительства.

В какой-то степени повышению цен на московские квартиры может способствовать бурный рост ипотечного

Сегодня инвестиции в жилую недвижимость в регионах представляются более интересным вариантом, чем вложение средств в московские квартиры. По сравнению со столицей во многих регионах стоимость жилья в кризис упала намного ощутимее и до сих пор это падение не отыграла. Тем временем

Немаловажно, что в любом российском городе жилье стоит гораздо меньше, чем в Москве. Получается, что при меньших расходах есть шанс получить более высокую отдачу

Инвестиции в жилую недвижимость в регионах представляются более интересным вариантом, чем вложение средств в московские квартиры: в кризис она ощутимо подешевела и до сих пор это падение не отыграла

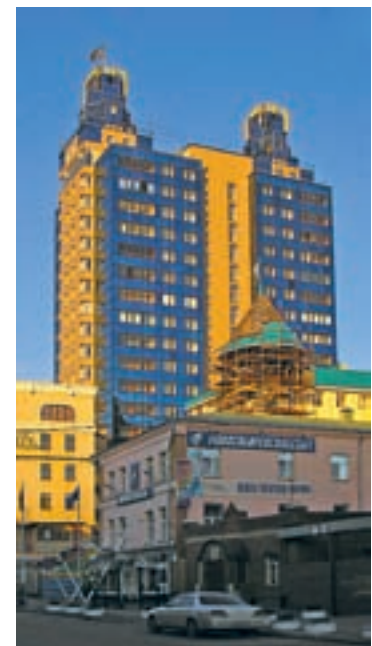
кредитования, но его объемы пока вдвое меньше, чем в рекордном 2008 году.

К тому же с помощью ипотеки в столице покупалось не больше 25% квартир, две трети сделок имеют характер альтернативных: одна квартира покупается, другая — продается. Получается, что спрос на жилье за счет ипотеки увеличивается незначительно, поэтому развитие жилищного кредитования вряд ли существенно повлияет на цены.

спрос на жилье в регионах растет не менее быстрыми темпами, чем в столице.

Немаловажно, что в любом российском городе жилье стоит гораздо меньше, чем в Москве. Получается, что при меньших расходах есть шанс получить более высокую отдачу.

На данный момент минимальная цена «входного билета» для инвестора в московское жилье равна 4–5 млн руб. В регионе квартира экономкласса доступна





На фоне столичных цен средняя стоимость «квадрата» в экономклассе на региональном вторичном рынке вызывает чувство чуть ли не умиления

**50
тыс. руб.**

средняя стоимость квадратного метра в Екатеринбурге и Краснодаре

всего за 1,5–2 млн руб., а по цене стандартной московской «двушки» — за 10–12 млн руб. — можно приобрести элитные апартаменты.

Скачок цен на региональное жилье прогнозируется уже в конце года. К этому моменту предложение начнет отставать от спроса, поскольку приток новых объектов с первичного рынка резко замедлится из-за практически полной остановки строительства жилья в 2009 году. Подобная ситуация сложилась в 2005–2006 годах после выхода печально знаменитого федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

Самыми перспективными являются регионы, где в кризис наблюдалось наибольшее падение цен на жилье, темпы жилищного строительства невысоки, при этом высокий экономический потенциал служит залогом роста покупательной способности населения.

Наиболее быстрыми темпами в 2010 году росла стоимость «квадрата» в Екатеринбурге, Смоленске, Воронеже, Казани, Красноярске, Новосибирске, Краснодаре, Ростове и Ростове-на-Дону. Интересными для

инвесторов могут быть Волгоград, Липецк, Нижний Новгород, Омск, Пермь, Самара, Саратов, Челябинск, Уфа, где рынок жилья испытал наибольший ценовой спад и все еще лежит «на дне». Соответственно, в этих городах рост вложений будет максимальным.

Как обычно, столица оправилась от кризиса раньше остальных регионов. За прошлый год цены на жилье в столице практически вернулись к докризисным. Готовое типовое жилье стоит 120–140 тыс. руб. за м², бизнес-класс обойдется примерно в 200 тыс. руб. за м². На фоне столичных цен средняя стоимость «квадрата» в экономклассе на региональном вторичном рынке вызывает чувство чуть ли не умиления: Екатеринбург и Краснодар — 55 тыс. руб., Ростов, Самара и Новосибирск — 50 тыс. руб., Казань, Красноярск и Нижний Новгород — 45 тыс. руб., Воронеж — 40 тыс. руб., Омск и Саратов — 33 тыс. руб.

С точки зрения инвестиционной привлекательности наибольший интерес представляют самые дешевые квартиры, которые всегда пользуются высоким спросом. Однако рискованно вкла-



дывать средства в объекты низкого качества, поскольку запросы покупателей жилья растут — через несколько лет ваша квартира может оказаться неликвидной. Кроме того, не стоит инвестировать в квартиры, чья ликвидность сомнительна — в экологически неблагоприятном районе, с плохой транспортной доступностью, с неразвитой инфраструктурой и т. п.

Надежным вариантом инвестиций в жилье будет приобретение объекта повышенной комфортности: в кризис они больше всего потеряли в цене, зато в период экономического подъема дорожают быстрее, чем дешевые. В то же время ликвидность дорогих квартир ниже, чем дешевых: их сложнее реализовать.

Непростым для инвестора будет выбор между первичным и вторичным рынком жилья. Новостройка сулит более высокую отдачу от вложенных средств, но и рисков, связанных с ней, больше. Несмотря на возрождение строительной отрасли, ее состояние еще далеко от стабилизации: даже признанные лидеры способны в одночасье оказаться банкротами, и тогда инвестированные в жилье средства будут не приумножены, а заморожены.

В определенной степени безопасность инвестору обеспечит участие в строительном проекте солидного банка: когда банк выступает инвестором или владеет крупным пакетом акций застройщика, это снижает риски вложения. **ДН**

Профессионалы рынка сомневаются, что рост цен на столичное жилье обгонит инфляцию. Стоимость московских квартир по сравнению с покупательной способностью даже небедной публики приближается к «потолку»

