

КРИЗИС—2014: ПОДАЛЬШЕ ПОЛОЖИШЬ — ПОБЛИЖЕ ВОЗЬМЕШЬ

АВТОР:
Альберт Акопян



РОССИИ ВЕЗЕТ НА КРИЗИСЫ: ДЕФОЛТ 1998-ГО, БАНКОВСКИЙ 2004-ГО, ЛИКВИДНОСТИ 2008-ГО, ВНЕШНЕПОЛИТИЧЕСКИЙ 2014-ГО. ВСЕ КРИЗИСЫ РАЗНЫЕ И ОТЛИЧАЮТСЯ ДРУГ ОТ ДРУГА — ЗНАЧИТ, И ПРЕЖНИЕ РЕЦЕПТЫ ДЛЯ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ В НЕДВИЖИМОСТЬ ВЫГЛЯДЯТ НЕМНОГО УСТАРЕВШИМИ. ПОЗВОЛИМ СЕБЕ НЕ СОГЛАСИТЬСЯ С ЭТИМ УТВЕРЖДЕНИЕМ. ОПЫТ ПРОШЛЫХ ОШИБОК ЕЩЕ НИКОМУ НЕ МЕШАЛ ПРИНИМАТЬ В ИТОГЕ ПРАВИЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ.

Приходится констатировать, что ни в одном из предыдущих кризисов внешняя политика и экономика не переплелись так сильно. Резкое падение рубля началось с начала года, когда украинские события еще не предвещали активного вовлечения в него России. Падение было управляемым. Вроде бы и смахивает на дефолт–1998, но не совсем. Похоже, власти согласились с тем, что главная причина нарастающих трудностей (и бегства капитала в частности) заключается не только в коррупции. Во-первых, в России она уже давно — способ производства, а во-вторых, как бы дико это ни звучало для либерального уха, в том, что касается, скажем, госконтрактов в дорожном строительстве или муниципальных заказов, наша коррупция по потерям бюджета вполне соизмерима с тем, что творится в Германии, не говоря об Италии или Венгрии. То же во многом справедливо и для сферы пресловутых административных барьеров.

Главная причина бегства капитала — в нефтяном проклятии, в том, что половину доходной части бюджета формируют поступления от продажи углеводородов. Крупные инвесторы не придут в реальный сектор экономики, пока есть опасность того, что резкое снижение цены на нефть сократит доходы и, соответственно, покупательную способность бюджетников (всех звеньев), да и остальных потребителей. Именно эти опасения инвесторов должны снять российские власти, причем в кратчайшие сроки.

Напомним в связи с этим, что на протяжении как минимум последнего десятилетия эксперты рынка недвижимости наперебой твердят о практически прямой зависимости стоимости заветных квадратных метров на внутреннем рынке от цены нефти на внешнем. И лишь последние три года заставили всех не просто





Похоже, власти согласились с тем, что главная причина нарастающих трудностей и бегства капитала заключается не только в коррупции



Кстати, многие опытные немецкие и английские частные инвесторы все более внимательно рассматривают в качестве интересных для вхождения рынков Бразилию и Индию

усомниться в этой зависимости, а перестать верить в нее. Ведь как бы ни изменялась цена черного золота, стоимость недвижимости в столице давно не растет.

Однако пора отбросить в сторону все эти внешние, макроэкономические и политические нюансы. Они не всем понятны, к тому же крайне затруднительно проследить, как именно они влияют на цену квадратного метра. А вопросы, волнующие всех участников рынка, очень просты: продавать или ждать, покупать или ждать?

По законам жанра перед тем, как ответить, любимые нами аналитики обязательно углубятся в пространное освещение трех вероятных сценариев: негативного, нейтрального и позитивного. Они вкратце очень полно опишут варианты развития событий: все либо вырастет, либо упадет или в крайнем случае останется как есть.

Нам кажется более корректным предложить следующий вариант. Предлагают хорошую цену — покупайте (продавайте). Нет — ждите.

Учитывая, что экономический коллапс на Украине (хочется обойтись без политических рисков, но, видимо, никак) может случиться в обозримой перспективе, стоит добавить: ждите, но не слишком долго.

Недолго, потому что экономика России прежней не будет. Начнет ли Европа более активно избавляться от энергетической зависимости от России — ее дело. Пока все аргументы подобного рода разбиваются о простое предложение: приведите хотя бы один пример, когда кто-то что-то купил у России или продал ей,



Эксперты наперебой твердят о прямой зависимости стоимости заветных квадратных метров на внутреннем рынке от цены нефти на внешнем

если в другом месте мог купить дешевле или продать дороже.

Давайте лучше о нашем, о родном — о недвижимости. Эксперты в условиях нестабильности рубля предлагают вкладывать, естественно, в недвижимость. Впрочем, как всегда — даже в условиях стабильности рубля, просто набор аргументов слегка меняется. Кто бы спорил? Квартира, дача, участок были фактически товаром даже при советской власти. Как бы ни изменилась экономическая модель страны, недвижимость у вас никто не отнимет. Ну а если «однушка» снова будет стоить как «Жигули», а «двушка» — как «Волга», то мы этого уже и не заметим (марка автомобилей условные).

Нет, предыдущая фраза, конечно, следствие эмоций. Даже в условиях долговременного охлаждения в отношениях с Европой рыночная модель российской экономики безальтернативна. С превращением Москвы в один из мировых финансовых центров придется подождать, да и кто в это верил? Зато и пузырь на рынке недвижимости после предыдущего кризиса вновь надуться не успел. В конце концов, как пошутил (пошутил ли?) один далеко не бедный человек: «Если что, огурцы буду выращивать на дачке, как в детстве». Кстати, дачка у него сейчас на 200 соток с небольшим, но кого-то в начале 1990-х и шесть соток спасали.

Да простят нас продавцы городской недвижимости и организованных загородных поселков (в случае малоэтажных многоквартирных домов — кварталов), судя по всему, люди действительно руководствуются инстинктами. Именно в последний месяц спрос перемещается в сторону готового жилья и «вторички». Изменение пока не намного больше

Есть весьма перспективные места, которые не слишком ориентируются на резолюции еврокомиссаров: Марокко, Шри-Ланка, Камбоджа, полдюжины берегов и островов Латинской Америки

статистической погрешности — говорить по данным месяца следует скорее об интересе, чем о спросе, но это похоже на признак определенных опасений.

Хотя до начала событий в Крыму наблюдался резкий рост ипотечного кредитования, в значительной мере для покупки первичного жилья — в те же недели, когда наблюдался переток рублевых вкладов в валютные. Увы, в последние дни люди если и снимают массово сбережения в своем банке, то только для того, чтобы положить их на рублевый депозит в другом банке, желательно находящемся под максимальным контролем государства.

Ну а самым непатриотичным из тех, кто руководствуется инстинктами, остается вспомнить пословицу «подальше положишь — поближе возьмешь». Речь о зарубежной недвижимости и ПИФах. Только что власти отказались



принимать законопроект, вообще запрещающий чиновникам (и конечно, национально ориентированному бизнесу — в качестве рекомендации) иметь недвижимость за рубежом.

Мы всячески демонстрируем сдержанность и миролюбие, но кто его знает, как оно повернется через пару недель или сегодня вечером. Наконец, есть весьма перспективные места, которые не слишком ориентируются на резолюции еврокомиссаров: Марокко, Шри-Ланка, Камбоджа, полдюжины бере-

Аналитики вкратце очень полно готовы описать варианты развития событий: все либо вырастет, либо упадет или в крайнем случае останется как есть

гов и островов Латинской Америки. Кстати, самым быстрорастущим элитным рынком недвижимости последних лет считается Джакарта в Индонезии.

Кстати, многие опытные немецкие и английские частные инвесторы все более внимательно рассматривают в качестве интересных для вхождения рынков Бразилию и Индию. А если учесть вполне реальное сближение России с Китаем, и этот рынок перестает быть для нас закрытым и недоступным. Так что если боитесь российских реалий — добро пожаловать на мировые рынки недвижимости. (АН)