



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

Предвыборная ценовая политика рынка недвижимости.

Рынок недвижимости любого государства чувствителен к изменениям, происходящим как в мире вообще, так и внутри самой страны. Президентские выборы так же являются движущей силой, которая может или не может привести к неким преобразованиям в отношении жилья.

Американский писатель Купер Джеймс сказал: «Принципы изменяются под влиянием фактов». Оказывает ли влияние на рынок недвижимости факт приближения выборов?

Какого будет влияние предвыборного ажиотажа на рынок недвижимости, рассказывают эксперты Московского Бизнес Клуба - ведущие аналитики рынка и руководители крупнейших компаний рынка недвижимости: **Александр Хрусталеv**, генеральный директор компании «НДВ-недвижимость»; **Юрий Хлестаков**, генеральный директор, компании «Русский Дом Недвижимости»; **Алексей Демьянчук**, Управляющий директор «Первый строительный трест»; **Владлен Волошин**, Генеральный директор, «Велес Капитал Девелопмент»; **Олег Репченко**, руководитель аналитического центра «Индикатор рынка недвижимости».



История взаимоотношений: выборы и недвижимость.

Уроки истории от Олега Репченко, руководителя аналитического центра «Индикатор рынка недвижимости»: в 2008 г. за первые четыре месяца цены на квартиры в Москве и не только в ней ощутимо выросли (до 20%). В 2004 г. ситуация была очень похожей: рост цен начался еще в 2003 г., а за первый квартал 2004-го стоимость жилья прибавила еще 15-20%. А если брать период с начала 2003 г. до середины 2004-го, то общий рост цен составил 100% – вдвое, с \$1000 за кв. м до \$2000 за кв.м.

Выводы того времени были обоснованы тем, что повышенная активность покупателей в течение всего 2003 г. привела к существенному истощению объемов предложения. Большинство квартир было раскуплено еще на стадии подготовки площадки и монтажа «нулевого цикла». На ноябрь 2003 г. «остатки» жилья в районах массовой застройки в Москве составили не более 90 000 кв.м.

Выборы проходят – рынок останавливается. Как жил рынок в 2004 г.? Цены стали расти в 2002 г., поднимались весь 2003 г., первые четыре месяца 2004 г., а после майских праздников началась стагнация. Сравним с 2008 г.: уже к концу лета цены замерли, а намеки на новый подъем могли только приблизить катастрофу.



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

Можно ли это связывать с влиянием выборов? Некая закономерность, вроде, наблюдается. Но при более подробном анализе становится понятно, что это связано не столько с ожиданиями населением каких-то кардинальных перемен, как с более банальными экономическими факторами.

По мнению Алексея Демьянчука, Управляющего директора «Первого строительного треста», как правило, за полгода до выборов начинается активное оглашение программ кандидатов, в которых из раза в раз поднимается вопрос доступного жилья, главным образом для малообеспеченных слоев населения. Благодаря чему в некоторой степени замирают сделки в сегменте жилья эконом-класса. В течение 2-3 месяцев после выборов, убедившись, что в очередной раз чуда не произошло, рынок отыгрывает свои позиции и даже немного увеличивает свои показатели за счет отложенного спроса.

Александр Хрусталева, генеральный директор компании «НДВ-недвижимость» считает, что, как правило, выборы не влияют на стоимость недвижимости, ведь рынки стран со стабильной политической и экономической обстановкой не чувствительны к подобным событиям. В России высокая прогнозируемость выборов, в силу чего рынок недвижимости не реагирует на происходящие изменения в стране и остается стабильным.

Экономический кризис и цены на недвижимость.

Олег Репченко, руководитель аналитического центра «Индикатор рынка недвижимости»: объемы строительства сократились в связи с заморозкой проектов в кризис. По сути дела сейчас происходит обратный процесс – возвращение объемов строительства на докризисный уровень. Приведет ли вероятный фактор повышения доли социального жилья в общем объеме строительства к вымыванию дешевых новостроек с рынка – вопрос крайне дискуссионный. Так или иначе, действия властей будут иметь место, особенно в сегменте самых дешевых новостроек эконом-класса, которых всегда не хватает.

Экономический кризис, разразившийся ровно через полгода после последних президентских выборов 2008 года, существенно повлиял как на активность застройщиков, так и на динамику цен на недвижимость, рассказывает Алексей Демьянчук, Управляющий директор «Первый строительный трест». В начале 2011 года уже можно подвести некоторый итог: в недвижимости выжили те, кто был сильнее. Те, кто выстоял в 2008-2009 году, могут смело двигаться дальше, наращивая обороты и темпы строительства. Цены на новостройки в настоящее время повышаются закономерно с ростом строительной готовности и течением времени. При этом плавное повышение цены квадратного метра на уровне инфляции играет на руку стабильным застройщикам, не погрязшим в долговых и кредитных обязательствах, позволяя сохранять устойчивый спрос на свои объекты.

Александр Хрусталева, генеральный директор компании «НДВ-недвижимость» абсолютно согласен, что кризис уже повлиял на рынок недвижимости, скорректировав цены на недвижимость и планы многих девелоперов. Сейчас рынок недвижимости показывает стабильный рост. Стоит ожидать, что предвыборные планы политиков будут связаны с тем, чтобы приложить усилия к нивелированию последствий экономического кризиса.

Политическое влияние на дорогое жилье и эконом-класс.

Олег Репченко, руководитель аналитического центра «Индикатор рынка недвижимости» замечает, что в 2008 г. за год-полгода до выборов доля социального жилья выросла до рекордных 70-80%. То есть, в продаже остались бизнес-класс и элита. Обычный человек их не сможет купить никогда, а дешевого жилья на рынке просто не оказалось (такого раньше не было). То есть, не психологические опасения электората по



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

поводу исхода выборов, а предвыборные политические «раздачи слонов» приводили к сокращению жилья, поступающего на продажу.

А вот встречная тенденция, не столь характерная для предыдущих лет, может появиться в сегменте более дорогого жилья. Предложение в нем и в Москве, и в Подмоскovie всегда было в избытке. Многие проекты «подвисли», продажи в них идут ни шатко, ни валко. Это касается и московских квартир, и коттеджных поселков, и таун-хаусов...

Алексей Демьянчук, Управляющий директор «Первый строительный трест» так же отмечает, что если оценивать влияние выборов с позиции девелопера, то можно проследить следующую тенденцию: накануне выборов возможен анонс старта проектов массовой застройки эконом-жилья, возводимых компаниями близкими к государственным структурам при финансировании госбанков. На проекты класса комфорт и выше, реализуемые коммерческими застройщиками, выборы обычно прямого влияния не оказывают.

Юрий Хлестаков, генеральный директор, компании «Русский Дом Недвижимости» оценивает выборы Президента страны с точки зрения их влияния на политическую и экономическую ситуацию в целом - это наиболее значимое событие, и последствия от него аналогичны. Так как выборы Президента это выборы высшего порядка, то и влияние они в первую очередь оказывают на жилье премиум-класса. Быстрее других, собственники дорогой недвижимости оценят происходящее и сделают выводы о дальнейших перспективах, и что не маловажно: состоятельные владельцы недвижимости, гораздо более свободны в своих действиях (обычно это не единственное жилье).

Покупать или подождать?

Люди по-разному воспринимают возможную нестабильность, связанную с выборами, считает Олег Репченко, руководитель аналитического центра «Индикатор рынка недвижимости». Мало- и среднеоплачиваемые специалисты обычно хотят купить квартиру до выборов: мало ли что там дальше будет. Им кажется, что лучше вложиться во что-то вещественное, осязаемое. А вот предприниматели или топ-менеджеры, обладающие иной психологией, чаще всего рассуждают наоборот. Для них любая нестабильность либо вызывает позыв к выводу (или оттоку) капитала из страны; либо желание «выйти в кэш». Последний вариант характерен для тех, кто крепко выучил «кризис» по-китайски: соединение иероглифов «опасность» и «новые возможности».

Поскольку именно последние категории населения представляют собой наиболее распространенную часть покупателей жилья элитного и бизнес-класса, то можно предположить их дальнейший отток с рынка. То есть, люди, много лет копившие на жилье, могут решиться на покупку эконом-класса до выборов даже ценой большого самоограничения, снизив привычный уровень жизни (опасаясь дальнейшего развития событий). А вот крупный капитал, нацеленный на дорогое жилье, может расценить фактор нестабильности как сигнал подождать, отложить покупку недвижимости, а то и вывести капитал за рубеж. Например, приобретя жилье за границей.

Соглашается и Алексей Демьянчук, Управляющий директор «Первый строительный трест». Появление в предвыборных программах стандартов стоимости жилья в жестких цифрах вполне предсказуемо ведет к тому, что покупатели из сегмента эконом-класса, в соответствии с национальным менталитетом, отложат решение квартирного вопроса на неопределенный срок. Покупатели квартир среднего класса будут приобретать недвижимость исходя из своих потребностей, причем уже сегодня в сегменте комфорт и бизнес-класса наблюдается размывание спроса из столицы в регионы и возврат инвестиционного интереса к другим перспективным городам России - Санкт-Петербургу, Нижнему Новгороду и, конечно же, к Сочи – столице зимних Олимпийских игр. Очевидно, что с приближением выборов спрос на недвижимость в Сочи будет расти. В области элитного жилья может наблюдаться даже некий ажиотаж, связанный с необходимостью выгодного вложения накопленных средств в преддверии смены государственной власти.



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

В любом случае, убедиться в точности этих прогнозов мы сможем уже в ближайшее время.

Похожее мнение и у Александра Хрусталева, генерального директора компании «НДВ-недвижимость». В предвыборное время покупатели разных ценовых сегментов могут занять совершенно разные позиции. Кто-то выберет выжидательную стратегию и сядет на «кэш». Другие посчитают целесообразным заняться инвестированием в недвижимость. По крайней мере, вряд ли появятся тренды, способные серьезно повлиять на рынок недвижимости.

Новые выборы – новый налог.

Владлен Волошин, Генеральный директор, «Велес Капитал Девелопмент» не видит прямой взаимосвязи между процессом выборов и введением налога на недвижимость. Абсолютно параллельные вещи. И обыватели уже выработали привычку воспринимать выборы как PR-кампании с заранее определенным результатом. Другое дело, что предвыборные гонки – дело затратное. Вполне возможно, что ограниченных бюджетных средств не хватит на реализацию законодательных инициатив в заявленные сроки. Это значит, что введение налоговых реформ может сдвинуться во времени на несколько лет.

Олег Репченко, руководитель аналитического центра «Индикатор рынка недвижимости» утверждает, что до выборов эту тему трогать не будут, в макроэкономическом прогнозе правительства годом его введения был обозначен 2013 г. Но это неизбежно будет одним из первых непопулярных шагов нового президента, кто бы им ни оказался. Не исключено, что шкала налога окажется прогрессирующая – чем дороже жилье, тем больше придется платить. Это еще одна причина для состоятельных людей подумать, прежде чем приобретать что-то элитное: может, лучше сначала посмотреть, сколько нужно будет за это постоянно выплачивать?

Алексей Демьянчук, Управляющий директор «Первый строительный трест» прогнозирует, что внятно обоснованный и дифференцированный по категориям налог на недвижимость вряд ли будет введен в действие до выборов. Скорее всего, в 2011-2012 году он будет находиться в стадии обсуждения и различных поправок.

Соглашается и Александр Хрусталева, генеральный директор компании «НДВ-недвижимость». Не исключено, что в преддверии выборов будет обсуждаться налог на недвижимость. Однако из популистских соображений её внедрение может быть отложено на пост-выборный период. В любом случае, налог на недвижимость не коснется массовых слоев населения, таким образом, никак не повлияет на настроения избирателей.

Что касается PR-кампаний и заявляемых в них предвыборных программ. В настоящий момент, тема налога стоит крайне остро, поэтому Владлен Волошин, Генеральный директор, «Велес Капитал Девелопмент» практически полностью уверен, что в предвыборной гонке среди кандидатов нам будут представлены различные подходы к данному нововведению. Один из лозунгов введения данного налога: «Налог на элитное жилье будет выше, на социальное – ниже».

Напомним, что озвучивалось несколько подходов к определению налогооблагаемой базы, при этом в каждом есть свои плюсы и свои минусы:

1. Введение налоговой льготы в отношении жилья менее 55 кв.м. и земельных участков менее 6 соток (используя при этом оценку недвижимости Минрегионразвития России), с превышения при этом будет уплачиваться налог для расчета которого принимается рыночная (высокая) цена;
 2. Введение налогового вычета в отношении квартир до трех миллионов рублей;
 3. Широкое введение социальных льгот, вплоть до отмены для пенсионеров, ветеранов, многодетных семей;
 4. Дискуссии ведутся и относительно методологии оценки, которую одни предлагают закрепить на уровне федерального законодательства, другие – отдать полностью на откуп саморегулируемым организациям.
- Для кандидатов получить поддержку большинства в данном вопросе будет хорошим подспорьем при



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

«предвыборной гонке».

Юрий Хлестаков, генеральный директор, компании «Русский Дом Недвижимости» о выборах Президента России 2012 года: «Скорее всего, никаких неожиданностей они не принесут, соответственно ситуацию можно рассматривать как стабильную, т.е. коренных изменений, скорее всего не произойдет, и после выборов будет продолжен взятый ранее политический и экономический курс». Основной вопрос ближайшего будущего, считает Юрий Хлестаков, генеральный директор, компании «Русский Дом Недвижимости», это: налог на недвижимость. Как только будет известен принцип исчисления налога и его ставка, можно будет говорить о дальнейшей тенденции на рынке недвижимости. А пока: нефть дорожает, деньги обратным потоком текут в страну, спрос на недвижимость растет, соответственно растут и цены.