

ЭКОНОМИКА, УПРАВЛЕНИЕ И ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

УДК 332.8

ОЦЕНКА ВЛИЯНИЯ МЕЖДУНАРОДНЫХ САНКЦИЙ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

С. А. Болочев, А. И. Алиева, А. А. Бороденко

Астраханский инженерно-строительный институт,

Введение санкций в отношении России довольно ощутимо сказалось на экономике страны. В связи с этим возникает вопрос о том, насколько сложившаяся политическая ситуация может повлиять на цены на рынке недвижимости.

Строительный сектор экономики весьма чувствителен к состоянию банковской системы. А это означает, что санкции могут поставить в довольно затруднительное положение застройщиков из-за отсутствия денежных средств на строительство и отсутствия покупателей. Помимо этого уменьшатся объемы кредитования проектов и, как следствие, понизится скорость строительства, произойдет заморозка расширения портфелей, а также упадет объем платежеспособного спроса по причине изменения кредитной политики банков по отношению к физическим лицам.

В начале 2014 г. такие факторы, как падение фондового рынка, рост курсов евро и доллара по отношению к рублю, оказали стимулирующий эффект на большое количество граждан, которые задумывались о приобретении недвижимости, подтолкнули их к активным действиям. Однако при этом прогнозируется повышение ставок по ипотеке из-за того, что деньги будут доставаться банкам дороже.

На рынке коммерческой недвижимости наибольшие потери понесут офисы из-за воздействия санкций на зарубежные компании, крупный бизнес и финансовый сектор, а именно эти компании создают основной спрос на помещения в бизнес-центрах.

Ключевые слова: санкции, рынок недвижимости, ипотека, коммерческая недвижимость, ставка по ипотеке, политическая ситуация, экономика России, девелоперы, инвестиции, строительный сектор экономики.

The sanctions imposed on the Russian Federation had a big impact on the economy of the country. Therefore the authors consider as urgent the issue of how the current political situation can influence the prices at the real estate market.

Construction sector reacts quickly to the state of the banking system. It means that the sanctions can cause a lot of problems for developers because of lack of funding in construction sector and lack of buyers.

Furthermore credit amounts will decrease and this will result in reducing construction volume, freezing investments and declining effective demand caused by the change in the credit policy as far as individuals are concerned.

In the beginning of 2014 a number of citizens had to take active measures and they got a stimulus to start purchasing real estate due to such factors as stock market drop and growth of euro and dollar rates. However according to the forecast mortgage rates will increase as banks will encounter difficulties in accumulating funding.

At commercial real estate market it is offices that will be affected greatly and they could have the biggest losses because of the sanctions imposed on foreign companies, big business and the financial sector whereas these companies form the main demand for premises in business centers.

Key words: sanctions, real estate market, mortgage, commercial Real Estate, mortgage rate, political situation, economy of Russia, developers, investment, construction sector of the economy.

Первоначально 2014 год не сулил рынку недвижимости зашкаливания ставок аренды и высокого спроса на квадратные метры и гектары. Предполагалось «тихое выживание» в холодном инвестиционном климате рецессии. Но прогнозы не оправдались – и появились санкции.

В связи с ситуацией на Украине большим количеством западных стран были введены санкции в отношении России, что стало довольно ощутимым ударом по экономике страны. Ниже представлены некоторые из них.

- ЕС ужесточил ограничения на предоставление ссуд и инвестиционных услуг для пяти отечественных банков: Сбербанк России, ВТБ, Газпромбанк, Внешэкономбанк, Россельхозбанк. Этим банкам была запрещена выдача кредитов на срок более 30 дней, приобретение и торговля их новыми облигациями, акциями и подобными финансовыми инструментами, срок

обращения которых более 30 дней. Также по рекомендации Европейского совета Европейский инвестиционный банк прекратил новое финансирование проектов в РФ и т. д.

- США распространили санкции против Банка Москвы, банка ВТБ, Россельхозбанка, Сбербанка, Газпромбанка, Внешэкономбанка и корпораций «Новатэк», «Роснефть», «Газпром», «ЛУКОЙЛ», «Транснефть» и «Газпром нефть». Установлен запрет на приобретение гражданами и компаниями США долговых обязательств данных организаций или связанных с ними юридических лиц, а также их имущество на срок свыше 90 дней.

- Канада ввела санкции в отношении 16 российских банков и компаний, а после добавила в санкционный список еще 190 российских компаний. В их числе оказались Газпромбанк, Внешэкономбанк, Новатэк, концерн «Калашни-



ков» и «Алмаз-Антей», а также самопровозглашенные ДНР и ЛНР и восемь их представителей. Кроме того, Канада категорически отказалась поддерживать проекты Всемирного банка в России и ввела санкции против Сбербанка России, ВТБ, Банка Москвы, Россельхозбанка.

- Ряд стран, таких как Молдавия, Норвегия, Исландия и др., присоединились к санкциям ЕС, которые ранее были введены против России [6].

В связи с этим возникает вопрос о том, насколько сложившаяся политическая ситуация может повлиять на цены на рынке недвижимости.

Ахиллесовой пятой коммерческой недвижимости является зависимость от заемного финансирования, которая обусловлена высокой капиталоемкостью. В кризис 2008 г. отсутствие дешевых западных денег подкосило наш рынок. В нынешних условиях история не только повторяется, но и усложняется, в частности, за счет санкций, направленных на банковскую систему, и закрытия части банков. Конечным результатом является удорожание кредитного ресурса, снижение числа финансовых организаций, которые готовы предоставить проектное финансирование.

Строительный сектор экономики довольно чувствителен к состоянию банковской системы, например, по причине возведения 90 % всех проектов в РФ за заемные средства. Еще одним примером может послужить покупка от 20 до 50 % жилья с привлечением ипотечных средств в зависимости от сегмента [2]. Поэтому санкции могут поставить в довольно затруднительное положение застройщиков, когда строить не на что и продавать некому. Мало того, что уменьшатся объемы кредитования проектов и, как следствие, понизится скорость строительства и произойдет заморозка расширения портфелей, так еще и упадет объем платежеспособного спроса по причине изменения кредитной политики банков по отношению к физическим лицам.

Также на рынке недвижимости и строительной индустрии ощущается некоторое давление из-за оттока капитала и значительного ослабления рубля.

В начале 2014 г. общее влияние политической и экономической ситуации сказалось на покупательной активности на рынке жилой недвижимости. Такие факторы, как падение фондового рынка, рост курсов евро и доллара в отношении к рублю, оказали стимулирующий эффект на большое количество граждан, задумывавшихся о приобретении недвижимости, побудили их к активным действиям. При нестабильности рубля покупка жилья в ряде случаев считается спасением сбережений и понятным инвестиционным инструментом. Помимо этого, данная ситуация заинтересовала инвесторов,

доля которых на рынке недвижимости в первом квартале 2014 г. возросла до 30 % в некоторых организациях.

Западные инвесторы и девелоперы практически отсутствуют на рынке жилой недвижимости РФ, которая изначально ориентирована на внутренний спрос. Однако спрос на рынке жилья снизился из-за двух основных факторов: нестабильной внешнеполитической ситуации и ввода санкций на международном уровне. Продажи сохраняются лишь у тех собственников, которые идут на значительное снижение стоимости на объект недвижимости – приблизительно до 40 % от первоначальной стоимости. Платежеспособность среднестатистического гражданина в 2014 г. уменьшилась на 40 %.

Западноевропейские страны, организовавшие санкции, рассчитывали, что окажут воспитывающее воздействие на корпус чиновников России и лиц, принимающих решения. Однако получилось так, что граждане РФ стали жертвой санкций в большей мере, нежели те, в чей адрес они были адресованы. Произошел частный случай экономических санкций: целились в одних, а попали совершенно в других. Гражданам нашей страны приходится меньше приобретать, так как бюджет снизился до уровня биологического выживания. В 2014 г. социальные функции стали финансироваться с трудом, имеется тенденция недофинансирования и в 2015 г. Кроме того, биологические функции, возможно, будут недофинансированы и в 2015–2016 гг.

Тем не менее, лишение западных денег приводит банки к определенным проблемам с ликвидностью. Данные проблемы способны оказать влияние на девелоперов с двух сторон. С одной стороны, могут возникнуть сложности с получением проектного финансирования, поскольку банковский процент может быть выше из-за дефицита ликвидности. С другой – ставки по ипотеке начнут повышаться из-за того, что деньги будут доставаться банкам дороже.

Если рассматривать рынок за предшествующие годы с точки зрения предложения, то он выглядит довольно насыщенным во многих сегментах, а в некоторых частях и перенасыщенным. Впрочем, не видно, что объемы строительства и ввод новых площадей сильно упадут. В основном они финансируются или кредитуются рублями, которые привлекаются на внутреннем финансовом рынке, и увеличение стоимости финансирования даже на 2–3 % годовых не будет для девелоперов катастрофой.

По данным сайта Центрального банка РФ, среднерыночная ставка по ипотечным кредитам, выданным в период с 1 января по 1 июля 2014 г., составила 12,2 % годовых. При этом стоимость ипотеки, предоставленной российскими банками в июле, достигла 12,3 % [4].



На рынок недвижимости окажет существенное влияние часть ограничений, которые касаются доступа российских банков к заемному капиталу на международных рынках. Представители банковского сектора сходятся в том, что уже идущий процесс роста годовой ставки по ипотеке, скорее всего, до конца года будет увеличиваться.

Оптимистичный прогноз показателя средневзвешенной ставки на конец года – 13,5 %, а в начале 2015 г. ставка также может возрасти до 14–14,5 %. Немаловажное воздействие на рынок недвижимости может оказать ужесточение требований к заемщикам со стороны банков и, как результат, увеличение числа отказов в выдаче кредита. Согласно оценкам специалистов, общие потери от роста ставок и количества отказов могут достичь 10 % от всего объема ипотечных сделок.

Сбербанк уже повысил ставки по своим ипотечным кредитам в среднем на 0,5–1 процентный пункт, также возросла стоимость ипотеки в ВТБ24 и Газпромбанке; помимо этого, многие банки увеличили свои ставки на аналогичный процентный пункт [2].

Если говорить об устойчивости российской банковской системы, то следует учитывать, что она зависит и от внешних, и от внутренних факторов в разные периоды времени. К ним относятся «ядовитые» активы, недостаточность капитала, рискованные и сомнительные операции, недостоверная отчетность и иные особенности «деятельности», которые постоянно обнаруживает Центральный банк РФ в различных кредитных организациях. Другими словами, некоторые российские банки сами себя губят без какого-либо американского или европейского вмешательства.

Главной проблемой отечественного рынка недвижимости является несоответствие цен на жилье уровню платежеспособного спроса. Другими словами, жилье людям необходимо, но приобрести его возможности нет из-за нехватки средств. Выходом в данной ситуации оказалась ипотека. Но и она доступна не каждому, а в периоды макроэкономических «встрясок», когда у населения падают и без того невысокие доходы, количество платежеспособного спроса сокращается еще больше. В связи с этим многие банки стали производить более избирательный отбор при работе с потенциальными заемщиками (в особенности в части оценки риска потери заемщиком работы).

Быстрые темпы расширения ипотечного рынка являлись довольно весомым фактором роста рынка недвижимости (по итогам 2013 г. приращение составило приблизительно 30 %) [5]. Несмотря на повышение ставок, ипотеку в РФ по-прежнему будут оформлять, однако объемы взятых кредитов, которые вот уже несколько лет

стабильно увеличивались, могут сократиться, поскольку рынок жилья экономкласса в большинстве своем находится в зависимости от ставок ипотечного кредитования. Помимо этого, политика ЦБ РФ нацелена на снижение числа кредитных предприятий, вынуждает вкладчиков извлекать собственные средства со счетов в мелких банках и инвестировать их в недвижимость или иные безрисковые активы. Это оказывает воздействие и на рынок элитной недвижимости.

Кроме того, необходимо учитывать, что с каждым годом возрастает задолженность по ипотеке. Можно предположить, что внешние экономические условия на данном этапе не позволяют покупателям ощущать себя уверенно и прочно стоять на ногах. Потеря хорошо оплачиваемой работы, инфляция, рождение нового ребенка, неудачи в бизнесе приводят к задержкам либо к прекращению кредитных выплат. Другими словами, количество заемщиков постоянно возрастает, однако их благонадежность сильно снижается.

Согласно сведениям Центрального банка России, общий долг по предоставленным кредитам на 1 июля 2010 г. составил приблизительно 1,54 трлн руб., за год вырос на 40 % (до 2,15 трлн руб.), а к 1 июля 2014 г. достиг 2,92 трлн руб. Таким образом, мы видим, что за два года общий долг вырос практически на 90 %. При этом просроченный долг за пять лет увеличился практически в 2,3 раза (сравнение данных на июль 2014 г. и июль 2009 г.), а за восемь лет – практически в 2000 раз [4].

При этом столичный рынок недвижимости пострадает в меньшей степени. Доля ипотечных сделок в Москве не столь значительна, а покупатели сами по себе более состоятельны, поэтому, вероятнее всего, количество подобных сделок просто снизится до минимума. В большей степени, чем москвичи, почувствуют на себе повышение ипотечных ставок заемщики из регионов.

Если коснуться покупки недвижимости за рубежом, то, по мнению экспертов, множество граждан вполне могут пересмотреть собственное желание приобрести жилье за границей в пользу подмосковной недвижимости. Но это вовсе не связано с патриотизмом, скорее со здравым расчетом, так как содержание жилья в иной стране, как правило, считается достаточно затратным мероприятием, но проживать за границей круглый год могут позволить себе немногие [1]. Большинство же потенциальных покупателей работает в России, а сдавать жилье в аренду, для того чтобы окупить расходы, будут не все. По этой причине, когда первоначальное желание купить недвижимость за рубежом исчезает, потенциальные покупатели, взвесив все положительные и отрицательные стороны, решают отказаться от такого приобретения.



Кроме того, в неустойчивых геополитических условиях недвижимость за границей является достаточно небезопасным вложением: собственник может запросто стать персоной нон грата, могут измениться взаимоотношения со страной, в которой находится недвижимость, а также со временем могут появиться новые юридические аспекты.

Если говорить о рынке коммерческой недвижимости, то наибольшие потери понесут офисы, потому что санкции воздействуют на зарубежные компании, крупный бизнес и финансовый сектор, а именно эти компании создают основной спрос на помещения в бизнес-центрах.

Вслед за периодом стабильного спроса на качественные офисные помещения в 2011–2012 гг. с первой половины 2013 г. отмечено снижение объема сделок [3]. Осторожность арендаторов, свойственная рынку офисной недвижимости в минувшем году, как и ожидалось, сохранилась в 2014 г. Усиление опасений на рынке арендаторов и инвесторов произошло также вследствие таких факторов, как участие России в геополитическом конфликте на Украине, достаточно низкие темпы роста экономики страны и риски, связанные с введением санкций.

Также стоит сказать, что самое большее влияние санкции оказали на рынок аренды в РФ:

уменьшилось число иностранцев, которые едут в Россию, и спрос в соответствующем сегменте понизился. Существует вероятность того, что данная тенденция продолжится.

Отрицательное воздействие на рынок российской недвижимости, которое окажет усиление санкций, обусловлено большим количеством факторов. Во-первых, рынок не только не оправился до конца от кризиса 2008 г., но даже пока не приблизился к докризисным объемам. Во-вторых, большая часть рынка коммерческой недвижимости сконцентрирована в основном в Москве и области, а это наиболее значимые объемы инвестиций [7].

Большинство аналитиков считают, что нынешние политические санкции как таковые не оказали прямого воздействия на цены на недвижимость: стоит говорить в большей степени о совокупности различных факторов, таких как общая неуверенность граждан в банковских депозитах, резкий скачок курсов доллара и евро [5]. Однако стоит отметить, что угроза введения новых санкций вносит некоторое напряжение в ряды покупателей, что не слишком поспособствовало повышению спроса со стороны людей, которые имеют возможность и желание вложить свои сбережения в недвижимость.

Список литературы

1. Бухтиярова Н. Влияние роста патриотизма на рынок недвижимости Подмосковья. URL: <http://sob.ru/sreda/vliyanie-rosta-patriotizma-na-ryi> (дата обращения: 20.09.2014).
2. Велесевич С. Как повлияют международные санкции на рынок недвижимости России. URL: <http://realty.rbc.ru/articles/29/07/2014/562949992007356.shtml> (дата обращения: 20.09.2014).
3. Волкова А., Спасская М. Как экономические санкции повлияли на рынок коммерческой недвижимости. URL: <http://www.gdeetotdom.ru/articles/2032756-2014-08-25-kak-ekonomicheskie-sanktsii-povliyali-na-kommercheskij-rynok-nedvizhimosti/> (дата обращения: 20.09.2014).
4. Гаджиева С. Санкции Запада VS рынок недвижимости РФ. URL: <http://news.ners.ru/sanktsii-zapada-vs-rynok-nedvizhimosti-gf.html> (дата обращения: 20.09.2014).
5. Никифоров П. Рынок недвижимости: влияние на санкции. URL: <http://www.kommersant.ru/doc/2554070> (дата обращения: 20.09.2014).
6. Санкции в связи с украинскими событиями 2014 года. URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/санкции_в_связи_с_украинскими_событиями_2014_года (дата обращения: 20.09.2014).
7. Сойфер Е. Влияние санкций Евросоюза и США на российский рынок недвижимости URL: <http://realty.dmir.ru/articles/36258/> (дата обращения: 20.09.2014).

© С. А. Болочев, А. И. Алиева, А. А. Бороденко

УДК 338.242.4

УПРАВЛЕНИЕ ДОЛГОСРОЧНЫМИ ИНВЕСТИЦИЯМИ В КОМПЛЕКСНУЮ ЗАСТРОЙКУ ГОРОДОВ

Е. О. Черемных, Т. Е. Великая, В. В. Юрутина

Астраханский инженерно-строительный институт

Проблема эффективности инвестиций в комплексную жилую застройку в условиях развития частного бизнеса по существу не исследована. На сегодняшний день такого рода принципы и методы прослеживаются в работе организаций, нацеленных на строительство жилых кварталов со своей инфраструктурой. Поэтому остро стоит вопрос о формировании обстоятельств для притока инвестиций в недвижимость, а также о разработке кратковременных городских инвестиционных программ с применением механизма государственно-частного партнерства, направленного на решение проблем городской инфраструктуры.

Ключевые слова: инвестиции, инвестор, инфраструктура, проблема, регулирование, недвижимость, участок, информация, государство, партнерство.