

## Эксперты считают...

За последние годы цены на жилье в Ереване увеличились в среднем на триста процентов, зарплата же не выросла и на пятьдесят. То есть теоретически для подавляющего большинства населения новая квартира по-прежнему остается роскошью.

Еще недавно специалисты рынка недвижимости неустанно уверяли общественность в ажиотажном спросе на квадратные метры, и при этом безапелляционно заявляли: рост цен еще продолжится! Эксперты “Норвик” проводят детальный анализ, чтобы выявить, чем продиктована такая дороговизна жилплощади в Ереване и окрестностях? Объективна она или вздута искусственно — корпоративными стараниями заинтересованных лиц? Неизбежен ли "кризис жанра"? Как скоро его ожидать? Эти вопросы всегда занимали и продавцов, и покупателей.

В качестве официальных причин несоразмерной стоимости жилья обычно называется рост покупательной способности населения, доступность ипотечных кредитов и неукротимая инфляция. В публичных дискуссиях риэлторы неизменно подчеркивают, что цены диктует рынок и все стоит столько, сколько стоит, иначе люди не платили бы таких денег. А что касается кризиса, то, конечно же, его никто не прогнозировал.

Однако, в течении последнего года рынок недвижимости Армении постоянно обманывает все прогнозы и ожидания: риэлторы ждут нового ускорения рынка, население надеется на снижение цен, однако не происходит ни того, ни другого. Несмотря на то, что весь год риэлторы повторяют, что рост цен на недвижимость в Ереване прекратился, судя по ежемесячным отчетам Госкадастра, цены на жилье в Ереване стабильно росли из месяца в месяц. И лишь в сентябре Госкадастр сообщил, что цены на недвижимость в Ереване стали снижаться. В августе средняя цена за квадратный метр столичной квартиры снизилась по сравнению с июлем на 1,8%. Количество сделок сократилось на 15%.

Некоторые эксперты поспешили обвинить во всем мировой финансовый кризис: сокращение объема трансферов, и проблемы с ипотечным кредитованием. К этому времени подоспел отчет Госкадастра за сентябрь, в котором отмечался пусть не значительный - 0,1% - но рост цен на квартиры в Ереване, а также рост количества сделок с квартирами на 9,5% по сравнению с августом. Стало ясно, что финансовый кризис ни при чем, а всему виной августовский кризис в Грузии, который обернулся для нас мини-блокадой и вызвал определенные тревожные ожидания.

Тем не менее, Госкадастр фиксирует уверенный рост цен в частном секторе - на 19,9% по сравнению с тем же периодом 2007 года. И даже в августе частный сектор никак не отреагировал на общую тенденцию.

Как будут развиваться события дальше, риэлторы сказать затрудняются. Если говорить об объективных признаках, существующих сегодня на рынке, то все они говорят не в пользу роста цен. Рассуждения некоторых экспертов, связанных со строительным бизнесом, о том, что инвесторы все равно должны куда-то вкладывать деньги, изымаемые с финансовых рынков, и скорее всего это опять будет рынок недвижимости, малоубедительны. Даже если это и случится, то вероятнее всего, средства пойдут в сектор коммерческой недвижимости, где цены растут высокими темпами, а не жилой. К тому же рынок не может полноценно функционировать на протяжении длительного времени только за счет внешних инвесторов.

Один из предвестников кризиса - падение индекса расслоения рынка недвижимости (отношение стоимости дорогого и дешевого сегмента квартир) - стал проявляться на нашем рынке уже к концу 2006 года, когда он снизился до 2,16 со стабильных 2,5-2,6. Просто за ростом цен на 35-50% в год никто не обращал на это внимания. С тех пор значение индекса только сокращалось и не возвращалось к исходной цифре и в августе-сентябре 2008 года составило 1,75. Другими словами, низкокачественное вторичное жилье все ближе подбирается по стоимости к дорогому, а это означает, что рынок качественно не развивается и причиной тому низкая платежеспособность населения. Сейчас этот разрыв примерно на 30% меньше, чем был в период 2004-2006 годов. По мнению армянских экспертов, только когда рынок отстоится, и дорогое и дешевое жилье опять разойдутся в цене, можно будет говорить о новом витке развития рынка и, соответственно, о росте цен.

Рынок недвижимости Армении практически не связан с финансовым рынком из-за недостаточной развитости ипотечного кредитования. Дело в том, что процентные ставки остаются высокими и доступны лишь узкому кругу потребителей. Это одна из причин считать, что рынок недвижимости в Армении не настолько перегрет, что является результатом ограниченного количества предложения и высоким уровнем спроса, несмотря на высокую цену квадратного метра, и по этой причине резкие колебания цен нам в ближайшем будущем не грозят. Несмотря на то, что покупательная способность проживающих в Армении граждан как была, так и остается очень низкой, а спрос на новое элитное и неэлитное жилье пока что имеет большие шансы на рост, рынку есть куда расти. По мнению многих экспертов Армении, причиной этому является наличие диаспоры с высокой покупательной способностью. Именно они на порядок увеличивают естественный ход развития рынка и цен на недвижимость. В любом случае, рынок недвижимости остается на сегодня одним из самых доходных инструментов вложения средств. И будет таким еще долго при условии политической стабильности в стране. И, конечно же, нельзя забывать о рисках, связанных с началом каких-либо военных действий в регионе.

Согласно данным Государственного комитета кадастра недвижимости, в январь-сентябрь 2008 года демонстрировал тенденции роста, характерные для последних нескольких лет. Однако мировой финансовый кризис, несомненно, отрицательно повлиял на развития рынка недвижимости.

При этом отличительной чертой армянского рынка недвижимости стало постепенное смещение центра активности сделок из столицы Армении в регионы страны. Следует отметить, что подобное смещение неуклонно происходит в последние 4-5 лет. Хотя Ереван пока и удерживает лидерство по числу совершенных сделок (в январе-сентябре в армянской столице было совершено 35,9% от общего числа зарегистрированных в республике сделок), однако наблюдается активизация и в областях. Так, в январе-сентябре 2008 года по числу совершенных сделок выделяется Котайкская область, на долю которой пришлось 13,3% от общего объема зарегистрированных сделок. Котайк уже третий год стабильно занимает второе место по числу совершенных сделок, уступая лишь Еревану. Вместе с тем аутсайдером по объему операций с недвижимостью является Вайоцдзорская область, где за девять месяцев текущего года было зарегистрировано лишь 2,4% сделок.

По данным Госкомитета кадастра недвижимости, наибольшее число совершенных в январе-сентябре сделок с недвижимостью пришлось на долю отчуждения недвижимости (35,1% от общего числа сделок), залога недвижимости (17,3%), наследования (13,9%) и аренды недвижимости (7,4%).

Тем не менее, цены на недвижимость в Армении продолжали расти, причем рост цен прослеживался как на жилье в столице, так и в областях. Так, средняя рыночная цена квартиры в Ереване в январе-сентябре 2008 года возросла на 18,5% по сравнению с девятью месяцами 2007 года и составила 296 тыс. драмов за квадратный метр. При этом самые высокие цены на квартиры были зарегистрированы в центре столицы – общине Кентрон (Центр), где цена 1 кв.м площади составила 479,8 тыс. драмов, а самые низкие – на окраине, в общине Нубарашен – 152 тыс. драмов. В областях Армении средние рыночные цены на квартиры в январе-сентябре 2008 года по сравнению с тем же периодом 2007 года выросли на 32,8%. При этом самые дорогие квартиры продавались в городе Абовян Котайкской области, где квадратный метр жилья стоил 169,6 тыс. драмов. Наиболее дорогие квартиры, согласно данным Госкадастра недвижимости, предлагались также в городе Вагаршапат Армавирской области, где цены на жилье установились в размере 163,5 тыс. драмов за 1 кв.м, в городе Аштарак Арагацотнской области - 127,4 тыс. драмов за 1 кв.м. В курортных городах Цахкадзор (Котайк) и Джермук (Вайоц Дзор) цены на квартиры в январе-сентябре установились в размере 147,7 тыс. драмов и 125,4 тыс. драмов за 1 кв.м соответственно. Самые низкие цены в отчетный период были зарегистрированы в городах Шамлуг и Туманян (Лорийская область), где квартиры продавались по цене 3,2 тыс. драмов и 5,6 тыс. драмов за 1 кв.м соответственно. В январе-сентябре 2008 года подорожали также частные дома: в Ереване цены на них выросли на 19,9% и превысили 305,3 тыс. драмов за квадратный метр. Как и в случае с квартирами, самые высокие цены на частные дома за 9 месяцев текущего года были зафиксированы в общине Кентрон (Центр), где дома продавались из расчета 493,9 тыс. драмов за 1 кв.м, а самые низкие в общине Нубарашен, где квадратный метр жилья стоил 157,2 тыс. драмов. Лишь за последние 2 месяца был зарегистрирован спад на армянском рынке недвижимости, который оценивается приблизительно в 20%, и эксперты «Норвик» УКО прогнозируют, что с конца 2008 года вплоть до середины 2009-го, интерес к армянскому рынку недвижимости будет сокращаться, что приведет к снижению цен в краткосрочной перспективе.

Тем не менее, эксперты «Норвик» УКО из Латвии и Армении предсказывают, что в долгосрочной перспективе этот спад не будет продолжительным, так как в результате финансового кризиса многие строительные проекты могут быть приостановлены, что приведет к резкому спаду предложения в отношении нового жилья при наличии стабильного спроса. Таким образом, кризисные процессы будут компенсироваться спадом предложения новых квадратных метров. Речь, конечно же, идет в первую очередь о центре столицы.

Не стоит забывать и о том, что как и любой другой кризис, кризис финансовый в первую очередь развивается не столько в умах экономистов и аналитиков, а больше в головах у обычных обывателей. Многие из них могут занять выжидательную

позицию и воздержаться от покупок в ближайшее время, надеясь приобрести недвижимость подешевле в будущем. Даже те, кто решатся на покупки, будут более внимательны в выборе жилья и стремлении получить лучшее качество за приемлемую цену.

Несмотря на то, что в краткосрочной перспективе допустимо некоторое увеличение предложения по отношению к спросу в результате появления на рынке тех квадратных метров, которые близки к завершению, и определенная часть недвижимости, которая была приобретена с расчетом на более дорогую перепродажу в будущем, в долгосрочной перспективе спрос в Армении будет всегда доминировать над предложением благодаря обширной и активной диаспоре, а так же тем экономическим эффектам, которые создаются такими потоками трансферов и инвестиций с армянским фактором. При анализе учитывается также техническое состояние построенных в советское время многоквартирных домов (высоток) в центре города и в микрорайонах Еревана, большинство которых уже подошло к завершению допустимой эксплуатации (заметим, что большинство домов были построены в 60-е годы прошлого столетия, а то и раньше, и уже спустя 20-25 лет после сдания в эксплуатацию более половины этих домов стали аварийными). И естественно возникает вопрос: а где все эти люди будут жить?

Исходя из вышесказанного, напрашивается сравнение, например, с Прибалтикой, где все должны огромные суммы внешним банкам (около 10 млрд. Евро). Да еще и мировой кризис сильно ударил по экспортным позициям, и в Латвию почти не вливается больше средств, а наоборот, все, кто имели средства, выкачивают их, что и приводит к резкому экономическому коллапсу.

А в Армении ситуация иная: общий объем привлеченных из-за границы инвестиций за первое полугодие 2008 года по сравнению с аналогичным периодом 2007 года вырос на 65% и составил 515.1 млн. долларов, в том числе прямые иностранные инвестиции составили 352.7 млн. долларов и выросли на 64.8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Мы почти никому не должны, а наоборот – есть постоянные вливания денег в экономику страны как из экспорта, частных трансферов, так и из инвестиционных. Не будем забывать также, что в центре города почти не осталось свободных квадратных метров земли и уже почти негде строить.

Исходя из вышеупомянутых факторов, эксперты “Норвик” склонны считать, что в Армении не предвидится таких резких изменений на рынке недвижимости как в Америке или Прибалтике, где цены на недвижимость упали уже болле чем на 50%. Скорее всего, спрос возникнет уже довольно скоро, и, конечно же, хотелось бы надеяться на то, что покупательная способность населения поднимется, равно как и доступность финансовых инструментов для этого.

Предоставлено  
Аналитическим отделом  
norvikcredit  
www.norvik.am