



Центр стратегических исследований

Будущее рынка жилья и страхования недвижимости в России

Всем известно, что нынешний американский кризис начался с проблем на рынке недвижимости: в 2001-2007 гг. на волне всеобщего экономического подъема цены на жилье в США росли довольно быстро. С 2002 по 2007 г. по данным Федерального резерва США общая стоимость жилья в собственности американских домохозяйств выросла с 13,5 до 20 трлн. долларов. Банки активно выдавали ипотечные кредиты всем желающим, включая и тех, кто очевидно не мог расплатиться по ипотечным займам. Однако в 2007 г. в стремлении подавить инфляцию монетарные власти США пошли на повышение кредитных ставок, что вызвало волну банкротств среди несостоятельных ипотечных заемщиков. По состоянию на август нынешнего года по данным американской Ассоциации ипотечных банкиров 6,4% займов в США имели просрочки по платежам и еще 2,8% ипотечных заемщиков находились в процессе потери прав на заложенную недвижимость. Это вызвало значительное снижение цен на жилье в США: в августе по данным Национальной ассоциации риелторов средняя цена недвижимости в США упала на 9,5% по сравнению с прошлогодним показателем. А с учетом инфляции реальное падение цен составляет около 15%. На продажу в США выставлено около 4,5 млн. домов, этого запаса хватит рынку жилья на 11 месяцев вперед без учета нового строительства.

Многим хотелось бы, чтобы подобное произошло и в России, особенно в Москве, где в последнее время цена жилья поднялась до заоблачных высот. Однако, к сожалению, этого не будет. Прежде всего потому, что в сегодняшней России приобретение жилья с использованием ипотеки не слишком распространено. Исследование ЦСИ Росгосстраха показало, что в настоящее время в крупных и средних городах только 4% домохозяйств обременены ипотечными кредитами. Таким образом, даже банкротство сразу всех ипотечных заемщиков не приведет к появлению на рынке большого количества свободного жилья. Равным образом, сокращение банками своих ипотечных программ не приведет к значительному оттоку покупателей с рынка недвижимости: исследования ЦСИ показывают, что с участием ипотеки в крупных и средних городах в среднем совершается не более 20% сделок.

Общеизвестно, что значительное большинство российских строительных компаний обременены долгами – в долг приобреталась земля, строительные материалы, улаживались проблемы с местными властями. Заимствования имели смысл, так как на фоне кратного роста цен на жилье и офисные помещения за последние четыре года строительство представляло собой станок для печатания денег. Однако на фоне мирового финансового кризиса возможность доступа застройщиков к дешевым кредитным ресурсам сократилась. Как следствие, многие из них сегодня сворачивают новые проекты и ищут покупателей на уже построенное жилье и офисы. Ликвидация запасов построенного, но непроданного жилья, которое они придерживали в надежде заработать на росте цен, позволит на некоторое время «охладить» рынок жилой недвижимости в крупных городах. Однако этот запас не бесконечен и через некоторое время (вероятно, уже к концу года) на рынке скажется сокращение объемов нового строительства. На московском рынке жилья оно и без того было недостаточным: по данным Росстата за 1 полугодие 2008 года в строй введено более чем в два раза меньше жилья, чем в первой половине 2007 года.

При этом по нашим оценкам доходы населения, несмотря на финансовые неприятности, будут продолжать расти, хотя и меньшими темпами, чем в 2007-2008 годах. В 2009 г. реальные доходы населения вырастут по нашим оценкам не менее чем на 3-4%. Продолжится рост численности верхних имущественных групп, являющихся основными покупателями на рынке жилья. Напомним, что в первой половине 2008 года согласно оценкам ЦСИ Росгосстраха численность группы с доходами более 500 тыс. долл. в год на семью выросла на 88%. Так что и в дальнейшем рост числа богатых будет идти быстрее, чем общее увеличение доходов населения. Снижение первичного предложения на рынке недвижимости в сочетании с ростом доходов населения уже к середине следующего года снова станет толкать цены на жилье вверх, что очевидно станет спасательным кругом для тонущих застройщиков. Так что кризис на рынке недвижимости, очевидно, будет недолгим. Возобновлению роста цен на рынке жилья в Москве также будет способствовать приток мигрантов из других регионов, стремящихся купить престижное жилье по более низким ценам.

Для кардинального решения проблемы на рынке жилья, безусловно, потребуется широкий комплекс мер для расширения строительства. Исследования показывают, что сегодня приобретение жилья стало наиболее значимой, приоритетной покупкой для россиян. Еще несколько лет назад для потребителей наиболее насущной проблемой было приобретение автомобиля, однако бум продаж новых иномарок в по-



Центр стратегических исследований

следние годы снял остроту этой проблемы. В условиях совершенно недостаточного строительства неспособность решить жилищную проблему становится для жителей крупных и средних городов значимым социальным раздражителем. Поэтому для сохранения оптимистического настроения в обществе уже сегодня на строительном рынке требуется создание прозрачной, конкурентной среды, а также развитие инфраструктуры и коммуникаций. Они необходимы для того, чтобы снять проблему доступности крупных центров с высоким качеством жизни для обитателей окрестных территорий. Это приведет к разрядке социальной напряженности в российских мегаполисах и прежде всего – в Москве.

Сохранение положительной динамики доходов населения обеспечит рост премий по страхованию за счет средств населения, и в частности, в сегменте страхования недвижимости. По нашим оценкам, в оптимистическом варианте премии по страхованию недвижимости в 2009 г. вырастут более чем на 20%, в худшем случае прирост премии не составит менее 10%. На рост номинальных объемов страховой премии будет оказывать влияние и инфляция, которая в 2009 г. составит по нашим оценкам 13-15%.