

В КОНЦЕ ЯНВАРЕ 2004 года одна из местных газет опубликовала статью директора агентства недвижимости «Союз» Валерия Тимофеева «Цены на рынке жилья продолжают «сходить с ума». Напомним вкратце, о чем шла речь в этой публикации.

«Рынок недвижимости города Магнитогорска, при всей кажущейся его стихийности, живет по своим экономическим законам и относительно легко прогнозируется. Если квартирам в 2004 году суждено подорожать на 20–40 процентов, как бы мы с вами ни хотели ускорить или замедлить их рост, увя, не сможем. Это зависит от экономической и политической составляющей государственного развития».

Валерий Тимофеев тогда определил три фактора, которые влияют на ценовую политику рынка недвижимости и ведут к резкому удорожанию стоимости квартир.

### Первый фактор

Много лет нас приучали «друзья американской экономики», насколько выгодно хранить личные сбережения в долларах. Постоянный и неуклонный рост валюты, практически стопроцентная ликвидность в любое время суток в любой точке мира, собственный деревянный рубль... Убедили. И даже когда доллар на протяжении полутора-двух последних лет перестал успевать за инфляцией и ростом рубля, мы все равно не спеша верили в его скорую смерть как платежного средства, надежно оберегающего наши кровные от инфляции. Летом 2003 года в сознании россиян произошел окончательный перелом, и доллар практически вытеснен из домашних кубышек, зачатков и даже с банковских валютных счетов. Евро, уверенно набравшее силу, не снижало пока доверия у населения, не стало полноценной заменой доллару. Высвободилось до триллиона наличных рублей. Деньги должны работать и приносить новые деньги. Внушительная денежная масса ищет применение. В России, к сожалению, практически отсутствует развитый инвестиционный рынок, который легко бы переварил и не такие суммы. В отличие от рублей, долларов и евро, недвижимость и наиболее значимая ее часть – жилье – с 1991 года (начала массовой приватизации) имеет одну тенденцию: расти в цене уверенно и быстро.

### Второй фактор

Россия, и, в первую очередь, ее многострадальный народ, вопреки политике кабинета министров и огромного балласта чиновничества, преодолели последствия кризиса августа 1998 года, так называемого «черного вторника», или дефолта. У населения опять появились накопления. За 2003 год рублевые вклады в банковскую систему возросли существенно, по некоторым оценкам, на триста млрд. рублей. Конкретно по Магнитогорску определяющим является положение дел на ММК. Здесь, по сравнению с 2002 годом, очевидный рост заработной платы – немалая часть этих денег идет на рынок жилья и вызовет второй виток повышения цен на вторичном рынке жилья.

### Третий фактор

Со дня на день обрушится на магнитогорцев массовый ипотечный кредит, то есть обеспечение нуждающихся граждан заемными средствами на покупку жилья. Уфа, Новосибирск, Екатеринбург, Челябинск вкусили на себе прелесть ипотеки. Например, в Челябинске с 2001 года цены на квартиры выросли почти втрое. Ипотека не только позволила многим гражданам получить воледеленную квартиру, но и резко подстегнула строительство нового, так называемого первичного жилья. Магнитогорск давно утерял позиции в жилищном строительстве. Трест «Магнитстрой» минимизировал работы на этом фронте, а вновь созданные «Стройкомплессы», «Ключи» и МИСы, не имея разумной программы, еле-еле дотягивали до десятой части того, что возводилось в социалистические времена.

Развернутое ипотечное кредитование – третий и самый сильный фактор роста цен на рынке жилья. Его влияние начнет сказываться, вернее всего, со второй половины 2004 года. И прогноз на конец года такой: средняя однокомнатная квартира будет стоить 400–500 тысяч рублей, двухкомнатная – 500–700 тысяч.

### Прогноз

Январский прогноз 2004 года, сделанный Валерием Тимофеевым, сбился уже в сентябре того же года. Однокомнатная «хрущевка» вплотную подошла к рубежу в полмиллиона. А такая же «улучшенка» в престижном районе уверенно подобралась к 600000 рублей.

Итак, сказанное два года назад ни на йоту не потеряло актуальности. Добавим к сказанному то, чем характерен день сегодняшний, то есть лето 2006 года. Ипотека, наконец-то, пришла массово. Денег у банков много. Пока еще процесс оформ-

# На радость риэлтерам

Спрос на жилье превышает предложение



Фото Марии НИКОЛАЕВОЙ

ления кредита сложен, но, вы сами видите, упрощается довольно-таки быстро. Есть банки (УралСиб), которые идут в ногу со временем, опережают время, итог: у них максимальное количество сделок. КУБ теряет позиции в первую очередь потому, что исчезла главная составляющая его псевдомассовости. Многие работники ММК идут не туда, где дают, а туда, где выгоднее.

19 июля первый вице-премьер Дмитрий Медведев еще больше порадовал риэлтеров и россиян. Денег ныне будет в ипотеке свыше 100 млрд. рублей, а через три года эта сумма возрастет в 4 раза и существенно снизится процент по кредиту, что, кстати, нам обещали еще два года назад, но, как всегда, надули. То есть грянет очередной рывок цен.

Цены растут и потому, что спрос значительно опережает предложение. Вторичный рынок ограничен. Первичный слаб и скомпрометировал себя. Чем? Сложностью покупки, продолжительностью ожидания и в связи с этим легкой возможностью быть кинутым – оказаться пятым или десятым покупателем одной и той же квартиры. Волна за волной скандалы с обманами идут по стране, уже нет ни одного крупного (областной центр и даже ниже) города, где бы ни сработали пирамиды по продаже первичного жилья. Следовательно, все больше людей, получая возможность купить квартиру, обращают свой взор на вторичный рынок. И в ближайшие 4–5 лет рост цен здесь будет значительным.

### Сколько стоят сегодня однокомнатные квартиры в Магнитке

«Малосемейка» – 650 тыс. рублей – 22 кв. м – 1094,6 доллара за кв. м.  
«Хрущевка» – 800 тыс. руб – 31 кв. м – 955,8 доллара за кв. м.  
«Улучшенка» – 900 тыс. руб – 33,5 кв. м = 995 долларов за кв. м.

### Сколько будет стоить к Новому году

Плюс 35–50 процентов, то есть стоимость однокомнатной квартиры улучшенной планировки приблизится к 1,5 млн. рублей. В худшем случае – к 1,8 млн. рублей.

## Живи в Коркине, а работай в Челябинске

### ПРОБЛЕМА

На прошлой неделе в Челябинске впервые состоялась открытая конференция, посвященная вопросу доступного жилья и ипотеки на Южном Урале.

В конференции приняли участие представители областной власти, компаний-застройщиков, банков и риэлтерских фирм. В прямом эфире на вопросы челябинцев отвечали первый вице-губернатор Владимир Дятлов и президент фонда «Монолит» Евгений Рогоза.

Владимир Дятлов сразу очертил понятие «доступное жилье». Оказывается, доступное жилье может рассматриваться в двух аспектах. Во-первых, доступность в плане наличия на рынке. В прошлом году в области было сдано более миллиона квадратных метров жилья, в 2004-м – 800 тысяч, а в этом планируется выйти на 1200 тысяч квадратных метров. Во-вторых, доступное жилье – значит наличие достаточных финансовых ресурсов для его приобретения. Всего на Южном Урале выдано более 13 тысяч ипотечных кредитов. Только в этом году общая сумма таких займов составляет 2 миллиарда 640 тысяч рублей.

Казалось бы, проблема решается, однако статистика свидетельствует об обратном. Около 60 процентов жителей области нуждаются в изменении жилищных условий.

– Как я могу купить жилье, когда у меня «серая» зарплата около 8–10 тысяч рублей в месяц? – спросил челябинец Кирилл.

– При первоначальном взносе 270 тысяч рублей вы можете оформить ипотечный кредит на 25 лет на приобретение квартиры стоимостью 900 тысяч рублей, – ответил В. Дятлов.

Как все просто. Купить «голую» квартиру где-нибудь на северо-востоке, потому что в других районах «полупотрки» стоят как минимум на 200 тысяч дороже. Да было бы у Кирилла 270 тысяч на руках! Попаста в кабалу на 25 лет за однокомнатную квартиру, в которой будет тесно семье из трех человек! Пока это называется доступным жильем по-южноуральски.

Генеральный директор Южно-Уральского агентства по ипотечному кредитованию Александр Кондрашов предложил один оригинальный выход. Разница между стоимостью квартиры в Копейске и Челябинске отличается в два раза, по сравнению с Коркином и Еманжелинском – в три-четыре раза. Поэтому можно купить жилье там, а также машину и ездить каждый день на работу в Челябинск. Выйдет дешевле.

На конференции вспомнили о практике некоторых зарубежных стран, строивших жилье в зданиях бывших предприятий. Но в России эта практика невозможна. Дело в том, что жить в таких местах не слишком безопасно с экологической точки зрения, к тому же нежилая недвижимость приносит больше прибыли, чем жилье.

Мешают приобретению жилья не только большие цены, но и высокие процентные ставки кредита, которые, по словам банкиров, навряд ли снизятся в ближайшее время. Так что придется брать под 11–14 процентов, залезая в кабалу.