



[Экономический кризис в России в 2015 году](#) повлияет на процесс ценообразования в сфере недвижимости. Если проанализировать ситуации 1998-1999 гг. и 2008-2009 гг., то тогда стоимость недвижимости в долларах подешевела в среднем на 35%. По словам экспертов, долларовая стоимость в будущем году снизится приблизительно на такую же величину. Однако динамику рублевых цен предсказать достаточно трудно, т.к. она зависит от процессов валютного рынка.

Как недвижимость реагирует на экономический кризис

По словам аналитиков аналитического центра IRN.RU, в нынешних реалиях невозможно делать какие-либо прогнозы. С каждым днем ситуация на финансовых рынках и в экономике в целом становится все более запутанной, и применять к ней какие-либо расчеты – бессмысленно. Однако как показывает практика, рынок недвижимости одинаково реагирует на финансовые колебания, независимо от причин их возникновения, поэтому, чтобы спрогнозировать ситуацию будущего года, достаточно вспомнить, какие процессы происходили в периоды прошлых кризисов.

За последние 20 лет Россия пережила два крупнейших кризиса. В 1998 году виной тому стали локальные проблемы, а в 2008 году экономическое ухудшение спровоцировали общемировые рецессии. Однако независимо от того, что кризисные ситуации возникли

по совершенно разным причинам, они оказали приблизительно одинаковое влияние на рынок недвижимости. За период кризиса 2008-2009 года стоимость жилья в долларах упала в среднем на 37% (6122 долларов за квадратный метр в конце сентября 2008 года и 3858 долларов за квадратный метр в конце сентября 2009 года). Во время кризиса 1998-1999 годов стоимость жилья снизилась на 32% (с 979 долларов до 670 долларов за квадратный метр).

В период первого кризиса национальная валюта обесценилась в четыре раза: за год стоимость доллара поднялась с 6 до 24 рублей. А в период кризиса 2008-2009 годов уровень падения рубля составил 20-25% (с 24 рублей до 30 рублей за доллар). Однако разная степень обесценивания рубля практически не повлияла на индекс стоимости недвижимости, поэтому аналитики считают, что нынешние скачки доллара также не окажут значительного влияния на порядок образования цен на рынке недвижимости.

Читайте также: [Средняя стоимость квадратного метра жилья в 2015 году по регионам России](#)

Прогноз стоимости недвижимости в 2015 году в долларах и рублях

Если проанализировать реакцию валютных цен на рынке недвижимости в периоды предыдущих кризисов, то можно предположить, что просадка в нынешнем кризисе составит в среднем 35%. А динамику рублевых цен будет определять уровень снижения курса отечественной валюты по отношению к американскому доллару. Однако влияние оказывает курс не во время паники, а по конечным итогам кризиса. В 2008-2009 году итоговое ослабление рубля по отношению к доллару оказалось меньше величины падения долларového индекса и это привело к падению рублевых цен на недвижимость. Но если курс рубля снизится больше, чем упадет долларový индекс на недвижимость, то стоимость жилья в отечественной валюте подорожает. Именно такая ситуация наблюдалась на рынке в период 1998-1999 годов.

Аналитики подчеркивают, что прогнозируемые 35% глубины просадки являются достаточно усредненной величиной, т.к. разные объекты и сегменты недвижимости среагируют на экономическую ситуацию по-разному. Меньше всего ситуация затронет жилье со статусом первого-дома, к которому относятся квартиры в столице и объекты в Подмоскowie с развитой инфраструктурой, а также готовые коттеджи, расположенные неподалеку от Москвы. Негативнее всего ситуация отразится на объектах, расположенных далеко от Москвы, особенно, если они предназначены для сезонного

проживания и не готовы к использованию.

Как показывает опыт прошлых кризисов, диапазон снижения долларовых цен на недвижимость может составить от 20 до 50%. Наиболее ликвидные сегменты рынка в американской валюте подешевеют в среднем на 20%, а в рублях их стоимость останется на прежнем уровне. Менее всего колебание цен затронет новостройки, которые за время строительства обычно дорожают как минимум на 10% от первоначальной стоимости.

Однако стоимость наименее ликвидной недвижимости подешевеет как в долларах, так и в рублях. Причем в долларах глубина падения может достигнуть 50%.

Как изменится стоимость аренды жилья в 2015 году

По мнению аналитиков, избежать падения цен на аренду жилья не удастся. Этому способствуют такие факторы, как рост безработицы, снижение доходов населения, высокий уровень инфляции и т.д. При этом стоимость аренды снизится и в рублях, и в долларах, что приведет к общему снижению доходности в сфере арендного бизнеса.

Пострадает и рынок элитной аренды. Конечно, по сравнению с сегментом экономкласса, рынок дорогой недвижимости затронет не так сильно. Но не трудно предположить, что основная часть клиентов этих объектов предпочтет уехать из страны, а оставшиеся бизнесмены, столкнувшись со снижением доходов, будут искать более скромное жилье.

Читайте также: [Насколько изменятся цены на недвижимость в 2016 году](#)

Как изменится стоимость коммерческой недвижимости в 2015 году

Во время прошлого кризиса хуже всего пришлось коммерческой недвижимости, а именно офисному сегменту. Сейчас прослеживается аналогичная ситуация. Большинство западных компаний уходят с российского рынка. И если раньше этот процесс был связан с ухудшением деловой среды, то сейчас отток компаний объясняется также неблагоприятными политическими обстоятельствами. Кроме того, деловая активность в России будет снижаться еще и из-за возросшей налоговой нагрузки, что приведет к

Прогноз цен на недвижимость в 2015 году

Добавил(а) Administrator

27.12.14 19:18 - Последнее обновление 05.12.16 12:00

ситуации, при которой многие бизнесмены будут вынуждены закрыть свою деятельность.

На фоне столь ярких экономических катаклизмов наблюдается высокий рост предложений в офисном сегменте. По прогнозам сотрудников компании CBRE, из-за ввода в эксплуатацию новых площадей, к концу года доля пустующих помещений класса А достигнет 27%, хотя в 2013 году этот показатель остановился на отметке в 17%.

Всего в 2014 году в Москве сдали 1,4 миллионов кв. м. новых офисов, 0,7 миллионов из которых приходится на класс А. Однако объем поглощения в текущем году составит не более 800 тыс. кв. м., из которых на класс А придется около 30%, а на класс В – около 70%. Согласно оценкам Knight Frank, с января по сентябрь средние ставки аренды снизились на 8% в офисах класса В и на 10% в офисах класса А. Но при этом нужно учитывать, что достижимые ставки аренды обычно ниже запрашиваемых на 15-20%.

Как обещает Миниэкономразвитие, в 2015 году ВВП России снизится на 0,8%. А по прогнозу Всемирного банка, этот показатель упадет на 0.7%. Поскольку офисный рынок наиболее чувствителен к деловой активности, ухудшение экономической ситуации в первую очередь скажется на его показателях. Не исключено, что стоимость продажи и аренды офисов в бизнес-центрах могут снизиться на 50%.

По прогнозам аналитиков, в 2015 году во всех сегментах недвижимости будет прослеживаться тенденция снижения цен. Однако менее всего это будет заметно в сегменте ликвидной недвижимости, в то время как другие объекты значительно просядут и в долларах, и в рублях.