



## Александр Романенко: «Прогноз сегодня давать бессмысленно»

«Впервые по собственной инициативе обратился в редакцию популярного делового издания, чтобы высказать свою точку зрения. Настолько меня неприятно поразила статья с броским заголовком «Вторичный рынок пошел ко дну», опубликованная в «Деловом Петербурге» 23 декабря 2008 года. Считаю своим долгом высказаться и благодарен редакции за предоставленную мне возможность».

История развития рынка недвижимости во всем мире наглядно показывает, что оно (развитие) носит циклический характер. Естественно, что после подъема наступает стабилизация и спад, потом опять подъем — это абсолютно нормальный и предсказуемый процесс. И после безудержного роста цен в России, особенно за последние три года, совершенно естественно, что наступил период стабилизации и спада.

Но вот как долго будет продолжаться спад, и каким образом это будет происходить, прогноз сегодня давать бессмысленно, потому что такого глобального кризиса экономики, который произошел сегодня, в мире не было никогда.

Можно, конечно, прогнозировать какие-либо процессы, но делать это нужно крайне осторожно. Мировой опыт показывает, что бездумно считать падение рынка недвижимости на 1% каждую неделю, и умножать это на 10 или 20 месяцев абсолютно неправильно. Если исходить из этой точки зрения, то тогда через два года людям придется еще и доплачивать за недвижимость, потому что она ничего не будет стоить, что, естественно, нонсенс.

Для примера: возьмем кризисы на рынке недвижимости других стран, особенно тех, кого это коснулось сильнее всего, например, США. Ипотечный кризис в этой стране тяжелейший, он коснулся практически каждо-

го, потому что 99% сделок на рынке недвижимости проходило с привлечением ипотечных средств. Однако, почти затри года кризиса в Америке цены на недвижимость упали в большинстве штатов на 20%, в некоторых местах до 40%. В России доля ипотечных кредитов составляла всего 15-20% от общего количества сделок, поэтому говорить сегодня, что цены упадут к марту и даже к осени в два раза — неправомерно.

Почему? Во-первых, в России намного выше спрос на недвижимость, чем в других странах, и количество людей, желающих улучшить свои жилищные условия, неизмеримо выше, чем в Америке и Европе. И то, что сегодня уже четвертый месяц практически никто ничего не покупает и не продает, означает то, что спрос откладывается, но отнюдь не исчезает.

К чему приведет реализация этого отложенного спроса, и как она будет проходить? Как будет происходить восстановление и оживление рынка недвижимости, во многом будет зависеть от нашего государства. То, что государство заботится о нашем автомобиле, — это замечательно, но важно подумать и о самом насущном, что есть у человека, — о крыше над головой. В отраслях экономики, связанных с недвижимостью, работает не меньше людей, чем в автомобильной промышленности. И если они потеряют работу, а процесс уже пошел, это приведет к очень серьезным последствиям.

Я убежден, что должна быть запущена государственная программа поддержки ипотеки для рядовых граждан России. АИЖК должно выдавать ипотечные кредиты на покупку жилья до двух миллионов рублей по специальной программе с поддержкой государства. Еще одной важнейшей мерой является предоставление возможности перекредитоваться девелоперам

для завершения работ по уже строящимся объектам жилой недвижимости.

И если эти шаги будут сделаны, то именно они, в первую очередь, восстановят российскую экономику, потому что от рынка недвижимости, на самом деле, зависят все остальные процессы в стране. Если начнут покупаться квартиры, то начнут строиться дома — вся строительная отрасль будет работать, и это как раз сыграет решающую роль в восстановлении экономики.

А давать в условиях кризиса такие театральные-драматические прогнозы на первой странице одной из ведущих газет — это означает, используя популярное сейчас выражение, — «кошмарить бизнес». Причем, здесь в первую очередь работает бренд самого издания, а не имена «экспертов», чьи мнения приведены в статье, тем более что они основаны не на фактическом материале, а на личном опыте и субъективных ощущениях.

Грустно то, что потенциальный покупатель недвижимости, прочитав первую страницу, крупные заголовки и традиционно не вчитываясь в мелкий шрифт, не будет приобретать недвижимость и в следующие четыре месяца, ожидая того самого кардинального падения цен. К чему это приведет, я предположить могу, а вот кому это пойдет на пользу, я не знаю», — Александр Романенко, президент Европейского отделения Всемирной федерации риэлторов, полномочный представитель FIABCI при штаб-квартире ООН в Женеве.

**Статья опубликована в журнале «Деловой Петербург» от 25.12.2008.**

**Благодарим за предоставленные материалы Корпорацию «Адвекс. Недвижимость», [www.advecs.com](http://www.advecs.com).**