



Как это не печально, но ситуация на рынке недвижимости движется в том направлении, чтобы ипотека вновь стала актуальна для тех, кто вообще не имеет крыши над головой.

Напомним предысторию событий:

К 2005 году рынок недвижимости оказался относительно сбалансирован. Доходность по вложениям в банковские депозиты чуть опережала доходность при сдаче жилых квартир. С учетом более низких рисков рынок можно было считать равновесным.

2006 год принес безумный рост цен на недвижимость. С одной стороны произошедшее можно было бы считать закономерным ответом рынка на инфляцию, нефтяные доходы, рост зарплат и прибылей корпораций. Но, так пусть считают продажные статистики и экономисты. Мы-то знаем, сколько в цене наших метров взяток и диктата госмонополий. Да и безалаберным строителям всегда проще увеличить цену, чем думать головой, снижая строительные расходы.

Итог потрясений привел к резкому перекосу доходности аренды и покупки жилья.

Проценты на вложенные (или ипотечные) деньги никак не коррелировали со ставками

по аренде.

Спрос на покупку быстро перетек в сторону аренды жилья.

Не потому, что людям этого хотелось. По тому, что платить банкирам никто не мог.

Однако сегодня ситуация меняется. Рынок аренды словно проснулся от спячки и семимильными шагами наверстывает упущенное. Ставки растут с той же скоростью, с какой в прошлом году росли цены на жилье.

Почему арендный рынок ответил с таким опозданием?

Это вопрос не экономический.

В отличие от строителей, арендатор и арендодатель смотрят друг другу в глаза.

Если для строителя покупатель квартиры – лишь квадратные метры и галочка в ведомости заселения дома, то, чтобы ни говорили про рыночность нашего сегодняшнего дня, применительно к аренде жилого фонда человеческий фактор нельзя сбрасывать со счетов.

Нормальный арендодатель – такой же живой человек. Он понимал, что повышение арендной платы – это кусок хлеба, который будет отнят с чьего-то стола.

Жаль, что строители и чиновники этого не понимают.

Но рынок, точнее рыночные правила игры сломают любого, самого сердобольного бизнесмена. Арендодатели выбрали свой запас прочности. С сегодня наступает их час, и курок уже спущен.

Ставки будут продолжать повышаться до восстановления статус-кво.

То есть, рентабельность арендного бизнеса должна вернуться к пропорциональным рамкам 2005 года.

Осталось всосем немного. Уже сегодня в Москве найти квартиру меньше чем за 1000 долларов становится проблематично.

И, раскачиваясь, это маятник играет на руку банковской ипотеке.

В 2005 году квартира стоила 80 000 долларов. При 18% ставке проценты составляли 1200 уе.

То есть, примерно половина цены квадратного метра. Аренда была половиной процентной ставки, то есть  $\frac{1}{4}$  цены метра жилья. Окупаемость вложений без учета коммунальных услуг составляла 10-15 лет.

Арендодателя это устраивало, так важнее всего была стабильность. В 2006 году картина резко изменилась. При почти той же аренде и новых ценах арендный бизнес окупался уже за 20-30 лет. Но, главное, аренда перестала хоть как-то коррелировать инфляции.

И вот в конце 2007 года арендный поезд, что называется, тронулся. Рынок будет выправлять ситуацию. Хотя прямой пропорции с 2005 годом ожидать не стоит (инфляция все же падает, а основным держателям квартир и так некуда девать

деньги), но можно прогнозировать, что рост ставок продолжится до стабильного минимума 1000-1200 уе за однокомнатную квартиру, а возможно и до полутора тысяч. И тогда наступит звездный час ипотеки. На этом портале порно собраны лучшие сцены секса брата и сестры. Тебе понравится, как в [порно брат и сестра](#) сношаются и громко стонут от удовольствия. Любой и каждый будет в восторге от того, как трахаются брат и сестра.

Проценты по кредитам сегодня при цене квартиры в 160 000 уе это 1600 уе в месяц. То есть, ставка почти сравняется с арендной. Ровно тоже происходило два года назад. Именно тогда экономическая целесообразность дала первый мощный импульс ипотеке. Рост цен на жилье в 2006 году, а затем кризис американского рынка ипотеки внесли в процесс большую сумятицу. Но сейчас постепенно все приходит в норму. Скоро банки залечат раны и начнут выдавать кредиты как полгода назад.

Как раз к этому времени арендодатель дожмет свои цены и потенциальный заемщик созреет на кредит. Качели продолжают, но уже на новом уровне.

Если в 2005 году денег было еще мало, а банки не осмеливались массово рисковать, то в 2008 году все участники процесса будучи уже закаленными бойцами, могут начать новый виток массовой выдачи ипотечных кредитов. Ипотека снова экономически оправданной. А жаль...