



Издается  
с апреля 1924

98

99 100 лет

2024

ПРОФИЛЬНОЕ  
ИЗДАНИЕ  
2016-2021

Journalist of the year in real estate



# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№17 (10695) 13 мая 2022

## Выжидать нельзя покупать

Тренды в стоимости  
жилой недвижимости  
в кризисные времена



Александр  
ЧЕРНОКУЛЬСКИЙ,  
управляющий  
партнер компании  
«Жилфонд»

С 1997 года Россия  
пережила несколько  
кризисов разной  
интенсивно-

сти, что сегодня позволяет ответить на каждый раз возникающий при этом вопрос: стоит ли вкладываться в жилье в кризис или лучше подождать?

Сначала плохая новость: во время кризиса любые сделки с недвижимостью — высокорисковые, поскольку на стоимость квадратного метра влияет слишком много переменных: спрос, курс доллара, ключевая ставка ЦБ, правительственные меры, ипотечная ставка, инфляция. В общей динамике цены на жилье в течение 20 лет росли, но пики на графике 1 показывают периоды, когда это происходило особенно турбулентно и скачкообразно.

### 1998

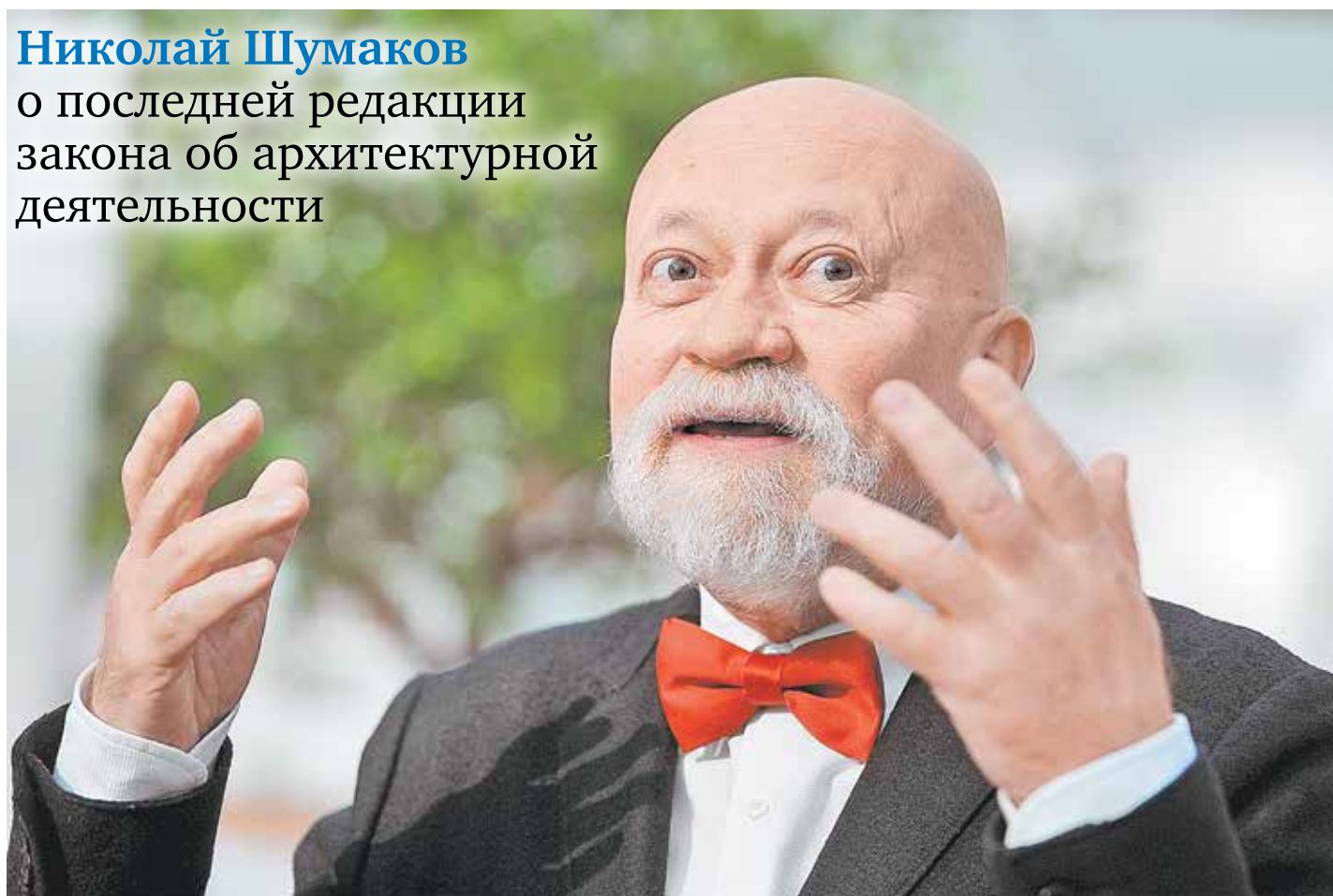
Что тогда произошло? Основной причиной экономического кризиса были государственные займы под высокие проценты и низкая собираемость налогов. Чтобы восполнить образовавшийся дефицит бюджета, началась продажа государственных краткосрочных обязательств (ГКО), доходность по которым составляла 120-140% годовых. Образовался замкнутый круг: для погашения старых ГКО выпускали новые, госдолг рос. Помимо этого, существенно упали цены на газ и нефть (в октябре 1997-го нефть марки WTI стоила 22 доллара США за баррель, а в декабре 1998-го — 11), а курс доллара за полгода вырос — с 6 до 21 рубля. Банки и предприятия начали разоряться, в конечном счете правительство объявило дефолт.

Мы не включаем обычно 1998 год в общее исследование трендов, поскольку то, что тогда происходило на рынке недвижимости, даже ажиотажем и скачком цен назвать сложно: цена на объект могла за день вырасти вдвое. Так как ключевая ставка ЦБ росла от 40% до 150%, а официальная инфляция составила 84%, фиксировать рост цен за тот период в рублях просто не имеет смысла: это будут спекулятивные цифры, не отражающие реальную ситуацию. Если же говорить про цены в долларах, то по Москве они упали на 30-35% — до 700 долларов за «квадрат».

Окончание на с. 7

## Архитектура — ЭТО КОНСТАНТА

Николай Шумаков  
о последней редакции  
закона об архитектурной  
деятельности



СЕРГЕЙ КОСЕЛОВ / АГН «МОСКВА»

Оксана САМБОРСКАЯ

Архитектура — самое массовое из искусств, которое человек не может не заметить. То, что каждый день мы видим на улицах, и то, в каких условиях мы живем, зависит от зодчих. Сегодня градостроительный мир сталкивается с вызовами нового времени, и именно в эти дни определяется, как будут выглядеть наши населенные пункты в ближайшей перспективе. О складывающейся ситуации «Стройгазета» поговорила с президентом Союза архитекторов России Николаем ШУМАКОВЫМ.

«СГ»: Николай Иванович, довольно долго обсуждается новый закон об архитектурной деятельности. Сегодня он наконец-то получил конкретные очертания и практически готов к принятию. Но с начала года произошло много событий, напрямую повлиявших на работу стройкомплекса. Не затронут ли эти перемены последнюю редакцию документа?

Николай Шумаков: Архитектура — это константа, независимо от внешних обстоятельств всегда остающаяся собой, и никакие события на закон об архитектуре влиять вообще не должны. В нашей версии законопроекта отражены основополагающие принципы, определяющие значение профессии в обществе. Закон есть закон, и мы сделали все от нас зависящее, чтобы он отвечал реальной проблематике профессионального сообщества, убедив Минстрой России в необходимости вынести на рассмотрение в Госдуму РФ именно нашу версию, а не вариант, предложенный министерством, где все основные положения были заметно изменены. В начале марта усовершенствованная версия законопроекта была подписана президентом Российской академии архитектуры и строительных наук Дмитрием Швидковским, президентом Национального объединения изыскателей и проектировщиков Михаилом Посохиним и мною. Сегодня этот документ одобрен в ведомстве и готов к передаче в Госдуму на рассмотрение.

«СГ»: Когда законопроект может быть принят? Какие основные изменения в нем произошли?

Н.Ш.: Для нас было первостепенно важно разделить архитектурную деятельность на три направления: архитектурную практику, ее организацию и регулирование. Переплетение этих направлений ведет к смешению чиновничьих и творческих функций, а согласно концепции закона, предложенного Минстроем, архитектурным творчеством должны были заниматься именно чиновники. Помимо этого, в министерской версии из классической системы допуска к профессии исключили требования к видам и организации архитектурного образования, а также к традиционной практике непрерывного обучения и поэтапного обретения статуса архитектора. Положения о деятельности иностранных специалистов в нашей стране и о системе публичных творческих конкурсов на значимые архитектурные объекты тоже были изъяты.

Окончание на с. 5