Рынок недвижимости: от спада к росту

В начале 2009 года мировая экономика, как и экономика отдельно взятых стран, переживала самый трудный период за все время спада. Естественно, что и торговля квартирами пошла на убыль. Финляндия не оказалась, в этом плане, исключением.

Однако, в конце того же самого года ситуация на рынке недвижимости Финляндии внезапно изменилась, и год закончился резким повышением объема продаж. Начиная с июня, каждый месяц заключалось такое количество договоров на куплю-продажу квартир, которое, как минимум, соответствовало объемам продаж, имевших место в рекордном 2007 году.

В конце 2009 года и в начале текущего года даже стало наблюдаться превышение спроса над предложением. В первую очередь, это коснулось однокомнатных, двухкомнатных, а также небольших семейных квартир. Их стало не хватать по причине того, что строительные компании, напуганные экономическим кризисом, заморозили многие свои проекты по возведению новых домов.

Несмотря на неожиданность резкого поворота к лучшему, он был легко объясним. Причины происшедшего достаточно просты. Основная из них: низкая банковская ставка. Брать кредиты стало выгодно, так как уровень европейской межбанковской ставки (Euribor) в расчете на 12 месяцев оказался лишь чуть выше одного процента. Финансисты предполагают, что весь 2010 год окажется периодом низких, медленно растущих процентных ставок. Согласно прогнозам, Euribor в конце текущего года будет примерно на уровне 2%, а к концу 2011 года примерно на уровне 3%.

Повышение процентной ставки обычно снижает активность на рынке недвижимости. Наверное, в известной мере, так произойдет и сейчас. Но существенного уменьшения объема продаж не ожидается, потому что нынешняя исходная процентная ставка является исключительно низкой, и даже маячащий в перспективе уровень в 3 процента представляется выгодным.

Положительным моментом в плане поддержания спроса на недвижимость является также вера населения в прочность экономики страны и в свои собственные экономические возможности. В январе этого года индекс доверия населения, определяемый центром статистики Финляндии, оказался выше среднего уровня.

Вместе с тем, развитие ситуации в сфере трудовой занятости не вызывает оптимизма. В зимние месяцы текущего года уровень безработицы в стране возрос.

В мировой экономике уже начался поворот в сторону роста производства, поэтому, согласно логике, следует ожидать положительных изменений и в Финляндии. Но если оставаться реалистом, то нужно понимать, что улучшение ситуации не может быть мгновенным. Восстановление потребует времени. Поэтому люди остаются в состоянии некоторого настороженного ожидания.

Это накладывает свой отпечаток на то, что происходит на рынке жилья. Хотя число продаж достигает уровня рекордного 2007 года, общая сумма кредитов на покупку недвижимости гораздо меньше, чем она была в том же 2007 году. Слишком дорогое жилье покупается редко. Покупки, как правило, делаются взвешенно и в строгом соответствии с необходимостью.

Нынешнее оживление на рынке недвижимости привело к тому, что цены начали расти. К примеру, цены на квартиры в старых этажных домах в конце 2009 года были на 7,9% выше, чем в соответствующий период предыдущего года.

Рост цен и продолжающееся увеличение спроса породили разговоры о том, что цены на недвижимость могут выйти из-под контроля и начнут расти стремительно, гораздо быстрее всех остальных цен.

Такое развитие событий маловероятно. Во-первых, подорожание жилья кажется значительным лишь потому, что нынешний уровень цен сравнивается с уровнем конца 2008 года, когда цены были крайне низкими. Во-вторых, существует фактор, сдерживающий рост квартирных цен — это неблагоприятная ситуация в сфере занятости. Хотя кризис отступает, ситуация на рынке труда в Финляндии начнет улучшаться предположительно лишь в 2011 году. Многие люди продолжают жить, ощущая угрозу потери рабочего места, и это отражается на количестве покупаемых квартир и на уровне их цен.

По мнению одного из финских финансистов, нынешнюю ситуацию на рынке недвижимости можно сравнить с весами, где на одной чаше находятся растущий спрос на жилье в сочетании с недостаточным его предложением, а на другой чаше — безработица, которая останется высокой еще какое-то время. В конце концов окажется так, что чаши уравновесят друг друга, и весы останутся в стабильном положении.

Редакция

Наступают «лучшие времена»

По многим показателям экономический кризис вернул экономику Финляндии в 90-е годы прошлого столетия. Если учесть тот факт, что в начале 90-х годов экономика Финляндии также ощутила глубокий спад из-за распада Советского Союза и разлада торгово-экономических связей, то это обозначает, что за двадцать последних лет это уже второй глубокий экономический и финансовый кризис в скандинавской стране.

Тем не менее, за эти двадцать лет, последовавшие после кризиса 90-х годов, Финляндия из состояния падения сумела подняться на еще большую высоту и по качеству (уровню) жизни населения сумела войти в первую десятку стран мира. Кстати, взлет экономики Финляндии в конце 90-х — начале 2000 гг. можно назвать «вторым скандинавским чудом», когда страна перестроилась из импортера продукции легкой и пищевой промышленности (финские пуховики, конфеты «Fazer») в импортера высокотехнологичной наукоемкой промышленной продукции (телефоны «Nokia», краски «Tikkurila» или светотехническая продукция «Airam»).

Первое «скандинавское чудо» случилось в 50—60-е года прошлого века, когда из аграрной страны Финляндия превратилась в индустриальную. Перед этим в 40-е годы Финляндия дважды проиграла войны СССР («зимняя война» и Вторая мировая), оба раза теряла территории и выплачивала огромные контрибуции.

Тем не менее, внешние преграды каждый раз лишь подстегивали финскую экономику, и она начинала развиваться быстрее и успешнее, причем при этом происходила структурная перестройка всей экономики: в 50—60-е года от аграрной к индустриальной моделям, в 90-е года — от индустриальной к высокотехнологичной. Поэтому стоит надеяться на то, что экономический кризис 2008—2009 гг. даст определенный толчок для очередной модернизации экономической модели общества.

Сегодня экономика Финляндии занимает 10 место по показателям ВВП на душу населения — 34.016 евро в 2007 году, и уже в 2006 году, согласно докладу Всемирного экономического форума, заняла 6 место в мире по конкурентоспособности экономики. Последний показатель определен во многом благодаря высоким технологиям, занявшим ведущую роль в выпуске товаров и услуг, а также благодаря высокотехнологичному оборудованию, идущему на экспорт.

По данным Статистического центра Финляндии, в государственном бюджете Финляндии на финансирование научно-исследовательской деятельности в 2010 году заложено на 155 миллионов евро больше, чем в 2009 году, в общей сложности финансирование составит 2.055 миллионов евро.

Доверие потребителей к экономике укрепилось в феврале 2010 года, несмотря на увеличение числа безработных. По данным Статистического центра Финляндии, финские потребители верят в улучшение своей собственной экономики и стали опять покупать товары долговременного пользования. По данным потребительского барометра, более половины граждан верит в улучшение экономики страны в ближайшие 12 месяцев. 14% пессимистически настроены относительно перспектив развития экономики. Одна треть потребителей верит в улучшение своего собственного благополучия. Лишь 10% опасается ухудшения своего экономического положения в течение ближайших 12 месяцев.

По данным опроса Центрального Союза деловой жизни (EK), доверие промышленности к перспективам роста тоже несколько укрепилось в феврале 2010 года. Рост доверия вызван тем, что промышленные предприятия стали верить в рост производства. Готовой продукции на складах стало меньше, заказов — больше. В строительной отрасли оптимизма пока не наблюдается. На стройках ожидается рост безработицы в ближайшие месяцы. Предприятия в сфере услуг ожидают повышения объемов продаж в ближайшем будущем.

Несомненно, одним из составляющих успеха финской экономики служит выгодное географическое положение страны между Евросоюзом и Россией. По мнению Антти Похьёла, одного из самых успешных инвесторов в России, финские компании скорее слишком осторожны, чем чересчур смелы в вопросах инвестирования в России. «Я бы рекомендовал биржевым компаниям принимать более смелые решения. Россия — это возможность, на которую стоит обращать больше внимания», — говорит Похьёла. Он считает, что Московская биржа в ближайшие годы будет одной из самых сильных на мировом рынке, в особенности, если цена на нефть сохранится на нынешнем уровне выше 70 долл. за баррель. «В настоящее время Россия находится скорее на «дне» цикла, чем на вершине», — говорит А. Похьёла.

Примером успешных инвестиций в российскую экономику может служить молокоперерабатывающий концерн «Valio», который в 2008 году отметил 100-летний юбилей своего присутствия на российском рынке (а началось все в 1908 году с поставки молочной продукции царскому двору). В 1980 году во время Олимпийских игр в Москве финский концерн «Valio» стал единственным официальными поставщиком молочных продуктов на олимпийские объекты. Сегодня «Valio» имеет собственный завод в Ершово Московской области и более 200 клиентов в Санкт-Петербурге, Москве, Новосибирске, Красноярске, Ростове-на-Дону, Краснодаре, Самаре, Владивостоке и других регионах Российской Федерации. В 2008 году объем продаж компании в России составил 200 млн евро.

Еще один пример успешного развития бизнеса в России в последние годы — это создание магазинов «Призма». Торговый концерн «СОК» сообщил о строительстве еще двух магазинов «Призма» в г. Санкт-Петербурге. Один супермаркет площадью 3.800 кв. м откроется уже летом в торговом центре «Континент» на севере города, второй магазин площадью 2.800 кв. м откроется в южной части города в районе Колпино. Магазин в Колпино будет размещаться, как и все другие супермаркеты в Санкт-Петербурге, в крупном торговом центре. С открытием этих магазинов у концерна «Сок» будет в Санкт-Петербурге 6 магазинов. «СОК» ставит перед собой задачу в течение нескольких лет запустить в Санкт-Петербурге 15—20 магазинов «Призма».

Близость Санкт-Петербурга способствует открытию новых авиамаршрутов из финского города Лаппеенранты в Европу. В 2009 году в аэропорт удалось привлечь такие авиакомпании, как «Райн Эйр» и «Эйр Балтика». В частности, «Райн Эйр» принял решение базироваться в аэропорту Лаппеенранты, а не летать напрямую в Санкт-Петербург по причине высоких аэропортовых сборов и бюрократии в аэропорту Пулково. Согласно прогнозам специалистов, благодаря приходу этих авиакомпаний, пассажиропоток через аэропорт увеличится с 14 тысяч в 2009 году до 50 тысяч в 2010 году.

Не отстают от авиаторов и автоперевозчики: с начала марта 2010 года открылось регулярное сообщение из Санкт-Петербурга в Лаппеенранту. Стоимость на рейс «туда-обратно» составляет 25 евро.

Сегодня уже можно сказать, что экономический кризис миновал, хотя еще долго специалисты будут подсчитывать убытки, которые он нанес компаниям и странам, тем не менее, сегодня все смотрят в будущее с оптимизмом и надеждой на лучшие времена.

Алекс ФИНК

Финляндский Venäjän kauppatie ТОРГОВЫЙ ПУТЬ

ISSN 1459-823X

Suomessa toimitettu Venäjällä julkaistava talouslehti

Julkaisija
Учредитель и издатель WOSSENO OY, Финляндия

Разрешение на распространение продукции зарубежных периодических печатных изданий на территории Российской Федерации РП № 199.

KÄYNTIOSOITE Oraspolku 9 00680 Helsinki FINLAND

Puh/Тел 09 2722 780
suomeksi по-русски 045 1384700
Fax/Факс 09 2722 356
e-mail: aineisto@kauppatie.com

Toimitusjohtaja Jarkko Pulkkanen
Директор
Puh/Тел 09 2722 780
GSM 0500 821212
myynti@kauppatie.com

Päätoimittaja Ljubov Serova
Главный редактор
Puh/Тел 045 1384700
GSM 0500 765330
ljubov.serova@kauppatie.com

Myynti

Helsinki
Bo-Erik Green 045 6739455 bobi@kauppatie.com
Jaakko Hyytiäinen 045 131 8617 jaakko.hyytiainen@kauppatie.com
Riitta Puolakka 045 130 9837 riitta.puolakka@kauppatie.com
Tapio Österman 045 130 9836 tapio.osterman@kauppatie.com
Tuija Toivonen 050 355 8981 tuija.toivonen@kauppatie.com
Anneli Päivävaara 045 138 4703 anneli.paivavaara@kauppatie.com
Timo Romppanen 045 138 4702 timo.romppanen@kauppatie.com

Turku 0400 474747
Jorma Hjorth Faksi 09 2722 356 jorma.hjorth@kauppatie.com

Mikkeli 015 225353
Pentti Yrjönen 045 632 1090 pentti.yrjonen@kauppatie.com

Mikkeli, Etelä-Savo
Satu Taavitsainen 044 090 5546 satu.taavitsainen@kauppatie.com

Kotka
Minna Taussi 050 538 6640 minna.taussi@kauppatie.com

Pohjanmaa-Pohjoissuomi
Eija Termonen 045 138 4715 termomedia@kauppatie.com

Venäjä

Петербург
Валерий Пилипейченко +7 911 752 3109
Геннадий Гайдук +7 911 257 4108
Галина Мащенко +7 921 317 6766

Москва
Светлана Роготская +7 903 200 2747

Jakelu

Suomessa

RAJA-ALUEET:
• Teboil Rajahovi, Vaalimaa
• Raja-Market, Vaalimaa
• Somerin Kala, Vaalimaa
• Rajatukku, Virojoki
• Leader Fish, Nuijamaa
• Laplandia Market, Nuijamaa
• Svetogorskin Tulliasema, Imatra
• Tokmanni, Imatra
• Euromarket, Lappeenranta
• Robinhood, Lappeenranta
• Värtsilän Tulliasema, Niirala
• Rajatukku, Tohmajärvi
• Matkamaja, Niittylahti
• Kuusamon Tulliasema, Kuusamo
• Kelloselän Tulliasema, Salla
• Raja-Joosepin Tulliasema, Ivalo

VAALIMAA-HELSINKI:
• Bensis, Hamina
• Robinhood, Hamina
• Raja-Market, Kotka
• Anttila, Kotka
• Robinhood, Kotka
• Kauppakeskus Passati, Kotka
• Prisma, Sutela, Kotka
• ST1 Liikenneasema, Loviisa
• Kauppakeskus Galleria, Loviisa
• 7-tien Kantakievari, Pyhtää
• Päivän Kauppa, Pyhtää
• Robinhood, Porvoo
• Herkkules ravintolat, Porvoo

Pääkaupunkiseutu:
• Venäjän Tiede- ja Kulttuurikeskus,
• Helsingin kaupungin matkailuinfo
• Eurohostel Katajanokka,
• Ostoskeskus Jumbo, Vantaa
• Kauppakeskus Sello, Espoo
• Malmin S-MARKET

K-CITYMARKETIT:
• Imatra, Lappeenranta, Savonlinna,
• Joensuu molemmat Citymarketit,
• Riihimäki, Lahti, Itäkeskus Helsinki,
• Kerava, Jättijako Tammisto

LENTOASEMAT:
• Lappeenrannan lentoasema
• Kuusamon lentoasema
• Oulun lentoasema

ABC LIIKENNEASEMAT:
• Pyhtää, Pernaja, Lappeenranta

MUUT:
• Säästökarit, Riihimäki
• Hong Kong, Riihimäki
• Prisma, Mikkeli
• Tokmanni, Joensuu
• Ravintola Myllylampi, Nummela
• Saupart, Saukkola
• Teboil Kivihovi, Lahnajärvi
• Holiday Stars Levi, Yllas ja Ruotsinpyhtää
• Kuusamon Matkailukeskus
• Karhuntassu

Pietarissa
• Suomen konsulaatti. Viisumiosasto. Preobrazhenskaja Pl., 4 P. 3317600, faksi 3317601 www.finland.org.ru
• "Finnord" -linja-autoyhtiö. Italjanskaja ul., 37
• Suomalais-venäläinen kauppakamari 4.Krasnoarmeiskaja yl. 4A
• Messut: Lenexpo, Restec
• Suomen instituutti Pietarissa. Ligovskij prospekt 64, 4. kerros.
• Hotellit- Rossia, Oktjabrskaja
• Pietarin Pörssit
• Tavaratalo Passaz Nevskij prospekt 48
• Pietarin kaupungin hallinnot
• Kiinnostavat yleistötapahtumat

Moskovassa
• Suomen suurlahetystön viisumiosasto
• Suomalais-venäläinen Kauppakamari
• Helsinki Talo
• FinnPro
• Näisyrittäjien Yhdistys
• Venäjän Yrittäjien Yhdistys
• Moskovan aluen ulkomalaistaloudellisien yhteyksien ministeriö
• Moskovan Kauppakamari
• Suomi-Venäjä Seura

Venajällä
• Venäläiset erikoismessut Pietarissa, Moskovassa, Petroskoissa
• Kostamus
• Vaalimaa — Pietari väliset huoltoasemat
• Viipuri

TOKMANNI Imatra
Säästötalo ROBINHOOD Porvoo, Pernaja (vanhakylä), Kotka, Karhula, Hamina, Lappeenranta
TEBOIL Kivihovi Suomusjärvi
Rajahovi ("Шайба") в Ваалимаа/Vaalimaa
S-MARKET
jumbo торговый центр
TRIO
RUSLANIA
SELLO Espoo
GRILLIKAVINTOLA HERKKULES
RAJAMARKET
Euromarket Lappeenranta
Laplandia-market Nuijamaa
gallerialaitos
K CITYMARKET Itäkeskus, Helsinki * Lappeenranta Imatra * Savonlinna * Kerava
K SUPERMARKET Tammisto, IsoJako
PRISMA Sutela (Karhula), Mikkeli
ANTTILA Jumalniemi KOTKA
PASAATI Kotka

АЗС / Huoltoasemat
ABC! Pyhtää, Pernaja, Viipurinportti, Lappeenranta
NESTE Neste Imatran Rajapatsas
st1 Loviisa
Bensis Hamina

Распространение

Финляндия Северо-Запад России
Погранично-пропускные пункты
"Ваалимаа", "Нуйямаа" магазин "Рая-Кяяпя", Светогорск, Вяртсиля, Вартиус, Келлокоски, Инари "Рая-Йоосепи"
• **Центр Науки** и культуры в Хельсинки
• **Кафе в Пюхтяя** "7-tien kantakievari" (20 км от Котки в ст. Хельсинки)
• **Поезд** "Лев Толстой"
• **Специализированные выставки** в Петербурге и Москве
• **Росс.-финл. торг. палата** в Москве
• **Выставки** в Петрозаводске, Волгограде

Петрозаводск
• Гостиницы
• Выставочный центр
• Консульство

Выборг
• Констанс-Банк
• МРТ-сервис
• Администрация города

Санкт-Петербург
• **Генеральное консульство Финляндии в С.-Петербурге** Преображенская пл. 4 www.finland.org.ru
• **Гостиница «Октябрьская»**
• **Гостиница «Россия»**
• **Гостиница «Москва»**
• **Finnord** Итальянская ул., 37.
• **Финско-российская торговая палата** 4-я Красноармейская ул. 4А
• **Универмаг «Пассаж»,** Невский пр. 48
• **Институт Финляндии в С.-Пб.** Лиговский пр. 64, 4 эт.
• **Биржи, Администрации**

Москва
• Визовый отдел посольства Финляндии в Москве
• Финско-российская торговая палата
• Дом Хельсинки в Москве
• ФинПро
• Общество дружбы «Россия-Финляндия»
• Московская торговая палата
• Ассоциация женщин-предпринимателей России
• Министерство внешних экономических связей
• Правительство Московской области

Следующий номер газеты выйдет *Seuraava numero ilmestyy* **17.05.2010**

www.kauppatie.com

Тираж/Painos 65.000 экз/kpl.
Типография «Pirkanmaan Lehtipaino Oy»

Издается с 1993 года. Газета выходит 1 раз в месяц. Редакция не несет ответственность за содержание рекламы и объявлений. Мнения редакции и авторов материалов не обязательно совпадают. При использовании материалов газеты просим указывать источник. Цена свободная.

© Copyright "Venäjän Kauppatie-lehti" 1993-2010. All rights reserved.

Графика, корректура, верстка, www * Internet ja graafinen suunnittelu: Vladimir Blinov (vladimir.blinov@kauppatie.com)