

НОВЫЕ РАСТУТ МИКРОРАЙОНЫ

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ В 2017 ГОДУ БЫЛ ДОСТАТОЧНО СТАБИЛЕН. ПРЕДЛОЖЕНИЕ НОВЫХ КВАРТИР ПО-ПРЕЖНЕМУ НЕМНОГО ПРЕВЫСИЛО СПРОС, А ДОХОДЫ НИЖЕГОРОДЦЕВ, ЖЕЛАЮЩИХ УЛУЧШИТЬ СВОИ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ, НЕ ВЫРОСЛИ. КЛЮЧЕВУЮ РОЛЬ В НЕБОЛЬШОМ РОСТЕ СЫГРАЛО СНИЖЕНИЕ СТАВОК ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ. ИВАН СЕРГЕЕВ

В 2017 году объемы ввода жилья в Нижнем Новгороде выросли на 10% по сравнению с 2016 годом: по данным мэрии, было построено 506 тыс. кв. м жилья, из них 353 тыс. кв. м — это многоквартирные дома (МКД), и еще 153 тыс. кв. м — индивидуальное жилье (ИЖС). Оценивать рост объемов частныхстроек эксперты не берутся. Они считают, что цифры по ИЖС могут не отражать объективной картины: в учет попадает регистрация жилья, дач как жилых помещений и так далее. Если взять за основу среднюю площадь коттеджа в 150 кв. м, получается, что в городе появилось около 1 тыс. домов, но риелторы и аналитики жилищного рынка не видят такого прироста. В профессиональном сообществе закрепилось мнение, что данные по ИЖС во многом могут быть «игрой со статистикой», которая помогает органам власти показывать положительные темпы роста рынка.

ПРОЕКТНЫЙ НАСТРОЙ Статистика по многоквартирному жилью, учет которого ведется по выданным администрацией разрешениям на ввод в эксплуатацию, более прозрачна и верифицируема. Тем более в Нижнем Новгороде крупных игроков, на долю которых приходится основные объемы поточного строительства, буквально две-три компании. Лидером по вводу квадратных метров в прошлом году стал «Жилстрой-НН», сдавший чуть больше 74 тыс. кв. м жилья. На втором месте с большим отставанием от лидера оказались структуры банка «Российский капитал», санирующего долгострой обанкротившейся группы «СУ-155», ранее — заметного игрока первичного рынка жилья. Решение проблем обманутых дольщиков добавило в общий зачет еще 36,4 тыс. кв. м. На третьем месте оказалась компания «НовМонолитСтрой», сдавшая первую очередь ЖК «Жюль Верн» (32,5 тыс. кв. м) на территории бывшего завода спецавтомобилей в Ленинском районе Нижнего Новгорода.

Лидер прошлого года и один из крупных девелоперов «Столица Нижний» замыкает топ-5, сдав два дома в ЖК «Акварин» (21 тыс. кв. м). Заместитель генерального директора по продажам, стратегии и развитию бизнеса этой компании Борис Замский отмечает, что показатель сдачи сравнительно невысок, так как в кризисном 2015 году компания очень дозированно начинала новые стройки, ориентируясь на текущий спрос. «Вообще мы считаем, что ввод жилья больше статистический, а не рыночный показатель. Для нас как девелопера большее значение имеет объем продаж недвижимости, а в этом отношении мы заметно приросли в прошлом году и планируем расти дальше», — рассказал представитель «Столицы Нижний». Конкретные данные по продажам в группе не раскрывают, но отмечают, что они перевалили за отметку в 100 тыс. кв. м. Кроме того, в прошлом году «Столица Нижний» вывела на рынок новый проект — ЖК «Новая Кузнечиха», начав осваивать 450 га земли в Советском районе. В 2019 году компания планирует сдать два квартала по 45 тыс. кв. м каждый. Застройщик также планирует в этом году завершить продажи в ЖК



«Цветы», где будет построено еще шесть домов, сдать «Дом на Свободе» в центре Нижнего и начать два новых проекта домов повышенной комфортности в Нижегородском районе. «Если брать рынок продаж первичного жилья в Нижнем Новгороде и пригороде, в целом он колеблется в диапазоне 400–500 тыс. кв. м, и предложение немного выше спроса. Самую заметную поддержку рынку оказало государство, снизив ключевую ставку, за счет чего снизились и ставки по ипотеке. По нашей модели продаж, снижение цены ипотечного кредита на 1% влечет за собой увеличение продаж жилья на 10%», — отметил Борис Замский.

С мнением, что небольшой прирост спроса обеспечили именно подешевевшие кредиты, согласна и директор «Нижегородского центра научной экспертизы» Татьяна Романчева: «К сожалению, доходы у массы нижегородцев не увеличились, и демографические показатели Нижегородской области тоже. Однако в прошлом году в России было выдано беспрецедентно большое по сравнению с прошлыми периодами количество кредитов. Средневзвешенная ставка по ипотеке упала до 9,79% годовых по сравнению с 2016 го-

дом, когда она была 11,54%. Думаю, что снижение процентной ставки будет продолжаться, но более плавными темпами». Среди положительных тенденций 2018 года Татьяна Романчева отмечает введение льготной ипотеки для семей с двумя и более детьми, предусматривающей ставку 6% годовых в первые три года.

ДОЛЬЩИКИ ДАВЯТ НА ЦЕНЫ Что касается средней цены на жилье, по данным портала недвижимости «Домострой-НН», в течение 2017 года она незначительно снижалась, с 62,6 тыс. руб. за кв. м в начале года до 60,7 тыс. руб. к декабрю. Тенденцию небольшого падения средневзвешенной цены на новые квартиры подтверждают и в «Нижегородском центре научной экспертизы». По словам Татьяны Романчевой, в течение прошлого года строящееся жилье у нижегородских застройщиков подешевело на 1,9%, средняя цена составила 60 194 руб. за кв. м. Борис Замский отмечает, что на вторичном рынке жилья цены просели еще ощутимее, примерно на 5% за год, особенно это заметно в тех районах, где рядом со старым фондом начинают возводиться новые кварталы. Привыкшие

к своему району люди предпочитают улучшать жилищные условия, покупая квартиры в новых домах. Тенденция падения цен не касается квартир премиум-класса, стоящих от 100 тыс. руб. за кв. м. Проектов таких домов в Нижнем Новгороде единицы, и спрос на них стабилен.

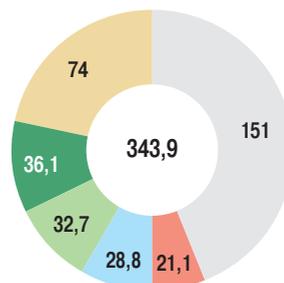
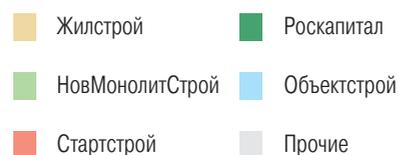
Тем не менее вторичный рынок жилья оказывает определенное давление на «первичку». По оценкам аналитиков нижегородского филиала банка «Дельтакредит», объем выданной банком ипотеки превысил 1 млрд руб., при этом доля вторичного жилья в общем объеме ипотечных сделок составила 70%. «Это связано с тем, что цены и процент ставки на первичном и вторичном рынках практически сравнялись», — отмечают в банке, прогнозируя, что в 2018 году цены на новую недвижимость могут стабилизироваться и затем пойти вверх. Одним из факторов роста, по мнению аналитиков, может стать резкое сокращение предложения на первичном рынке: в 2017 году строительные компании запустили намного меньше объектов, чем хотели, и аналогичная ситуация наблюдалась в 2008–2009 годах. С нижегородского рынка жилья экономкласса за последние годы ушел ряд малых и средних застройщиков, которые не выдержали экономического кризиса и конкуренции с предложением больших игроков, таких как «Жилстрой-НН» и «Столица Нижний».

Впрочем, в этих строительных компаниях видят другие предпосылки для роста цен: в первую очередь это новации в федеральном законе «Об участии в долевом строительстве...», которые вступят в силу с 1 июля 2018 года и ужесточат ответственность застройщика. В частности, строители активно критикуют принцип «один застройщик — одно разрешение на строительство». Законодатель полагает, что эта норма пресечет практику перекрестного финансирования, когда застройщик достраивал один многоквартирный дом за счет средств дольщиков, собранных для другого, создавая риск не достроить объекты. На практике это может привести к дроблению бизнеса крупных застройщиков и созданию множества юрлиц под каждый конкретный проект, а административные расходы будут закладываться в себестоимость дома, считают участники рынка. Кроме того, пока не очень понятно, как будет работать альтернативный механизм эскроу-счетов, когда дольщики будут опосредованно финансировать застройщика, перечисляя деньги на банковский спецсчет. Оплачивать стройку будет банк по факту выполненных работ.

Тем не менее Нижний Новгород, цены на жилье в котором самые высокие в Приволжском федеральном округе, остается привлекательным, в том числе для иностранных застройщиков. Небольшой участок в центре города под расселение и строительство нового жилья выиграла компания «Юника-Инвест», российская «дочка» японской Yuniqa Corporation. Кроме того, после долгого перерыва на местный рынок хочет вернуться и крупный федеральный девелопер, группа ПИК, строящая ЖК «Волжские огни» и сейчас присматривающаяся к новым земельным участкам. ■

ТОП-5 ЗАСТРОЙЩИКОВ НИЖНЕГО НОВГОРОДА (тыс кв. м)*

ИСТОЧНИК: НИЖЕГОРОДСКИЙ ЦЕНТР НАУЧНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ



* по итогам 2017 года