

ДВИГАТЕЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ

ЛОКОМОТИВОМ РЫНКА ЖИЛЬЯ СТАНОВИТСЯ ВТОРИЧКА



Квартиры на вторичном рынке в Москве подорожали впервые за четыре года за счет роста инвестиционного спроса.

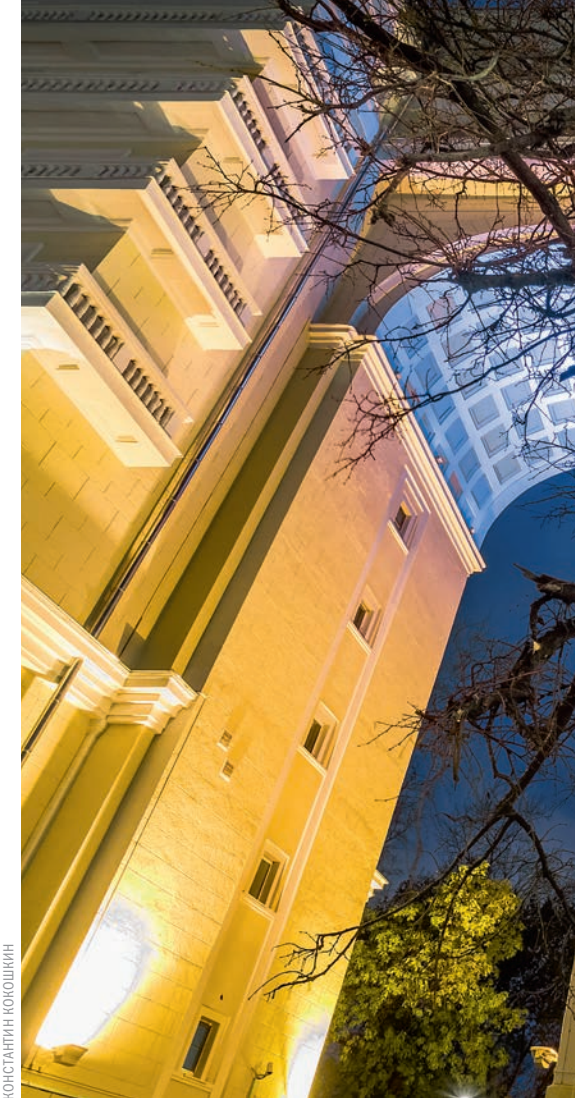
В прошлом году на московский рынок готового жилья после годового перерыва вернулся инвестиционный спрос. Его обеспечили покупатели старше 50 лет, для которых квартира на вторичном рынке в условиях экономической нестабильности и повышения пенсионного возраста выглядит надежным вложением. Эксперты рынка уверены, что инвестиционной активности покупателей старшего возраста не хватит, чтобы поддержать прошлогодний скачок цен на вторичном рынке жилья: в этом году цены расти уже не будут.

Проснулись после спячки

Затишье у инвесторов на рынке вторичного жилья в Москве закончилось в сентябре прошлого года, а к декабрю превратилось в активность. По оценкам «Инком-Недвижимости», весь 2017 год инвестиционных сделок не было. К началу осени 2018 года их доля в общем объеме спроса достигла 12%, а к концу года составила 20%. Проведя анализ заключенных сделок, эксперты выяснили, что 80% покупок совершили клиенты в возрасте старше 50 лет. Но в общем объеме покупок жилья на вторичном рынке доля покупателей старшего возраста снижается. Пять лет назад она достигала 27%, а к концу 2018 года — 19%. В «Инком-Недвижимости» полагают, что смещение происходит за счет увеличения покупок молодыми клиентами в возрасте до 35 лет, активность которых выросла из-за снижения ставок по ипотеке: в середине прошлого года ставки достигли исторического минимума в 9,5% (в среднем). Доля этой группы покупателей в общем объеме сделок на вторичном рынке за пять лет удвоилась — с 20% до 40%.

Неожиданную активность на вторичном рынке эксперты частично объясняют событиями в сегменте новостроек. Девелоперы жилья в этом году переходят на новую схему финансирования строительства. Сейчас большинство проектов не менее чем на 40% (расчеты «НЭО Центра») строятся на деньги дольщиков, которые покупают жилье на разных стадиях готовности дома, но до того, как он сдастся в эксплуатацию. С 1 июля 2019 года девелоперы не смогут использовать в стройке эти деньги — средства покупателей будут лежать на счетах-эскроу в банках до того, как объект будет сдан в эксплуатацию. Строить дома придется на заемные средства. Таким образом, у застройщиков растут расходы: минимум на кредит, но кроме этого еще банковское сопровождение, так как банк, в котором лежат деньги дольщиков, будет контролировать расходование выданных застройщику средств. Когда об этих изменениях стало известно (они закреплены в основном отраслевом законе №214 «О долевом строительстве»), застройщики предупредили, что квартиры подорожают не менее чем на 15%. Новый механизм массово пока не заработал (некоторые девелоперы добровольно перешли на него раньше), но участники рынка развили бурную деятельность в 2017–2018 годах, чтобы вывести на рынок как можно больше новых проектов.

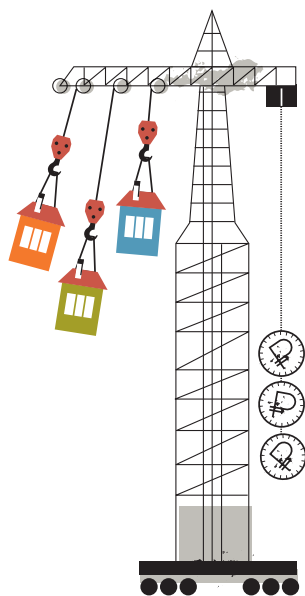
В начале прошлого года количество заключений о соответствии, выданное столичными властями, было в два раза выше, чем за аналогичный период 2017 года, например. Спешка была оправдана, так как начальный вариант изменений в закон предполагал, что с 1 июля этого года продажи квартир через эскроу-счета долж-



КОНСТАНТИН КОКОШКИН

ны идти в проектах, вышедших на рынок до этой даты. В окончательном варианте законопроекта это ограничение убрали, чтобы перевести на эскроу-счета все проекты. Покупатели отреагировали на появление в продаже большого объема предложения по низким ценам (на старте продаж, на этапе котлована квартиры на 15–20% дешевле, чем в готовом доме) ростом спроса. В таких случаях девелоперы быстрее повышают цены, чтобы не распродать весь объем жилья по низкой цене. Но квартиры в новостройках дорожали медленнее, чем на вторичном рынке, так как у девелоперов ограничены возможности по повышению цен в условиях падения доходов населения. В итоге в новостройках в старых границах Москвы цены в 2018 году выросли на 8%, в Новой Москве — на 15%, в Московской области — на 4% (данные аналитического центра ЦИАН).

Прошлый год вселил оптимизм во всех участников вторичного рынка жилья Москвы. Вернулись отложенный спрос и консервативные инвесторы, что повлияло на цены, и наоборот — реагируя на рост цен, покупатели стремились быстрее закрывать сделку с понравившейся квартирой.



ТЕКСТ **Екатерина Геращенко**
ФОТО **Константин Кокошкин**

ДИНАМИКА ЦЕН НА КВАРТИРЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ПО ОКРУГАМ (МЛН РУБ.)*

